

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2007/160/1
öffentlich		
Datum 10.07.2008	Aktenzeichen IV.2.3	Federführend: Herr Reuter

Betreff

Bebauungspläne Nr. 88a und 88 b (östliche Erweiterung der Mischbauflächen Beimoor Süd und der Gewerbe- und Grünflächen)
- Änderung des Geltungsbereiches
- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Umweltausschuss	09.07.2008	
Stadtverordnetenversammlung	14.07.2008	

Finanzielle Auswirkungen	: X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung	: X	JA		NEIN
Haushaltsstelle	: 6100.6560			
Gesamtausgaben	: 80.000 €			
Folgekosten	:			
Bemerkung: Gesamthonorar für die Erweiterung Beimoor Süd, Planungskosten ca. 200.000 € brutto.				

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Gebiet südlich des Beimoorweges von der Straße verlängerter Kornkamp bis zur östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes Nord, südlich begrenzt durch die Aue und den Ostring, die zwei Bebauungspläne 88 a und 88 b aufzustellen. Dabei sind die Darstellungen aus dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit der Gebietsausweisung gemischte Bauflächen, gewerbliche Bauflächen und Grünflächen mit Ausgleichsflächen zu entwickeln.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sich wesentlich unterscheidender Lösungen, die für die Neugestaltung und Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Sachverhalt:

Im Bau- und Planungsausschuss vom 6. April 2005 wurde der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 zugestimmt. Zum damaligen Zeitpunkt ging jedoch der Geltungsbereich nur bis zu den nördlich etwa 100 m tief reichenden Grundstücken entlang des Beimoorweges für das im Flächennutzungsplan dargestellte Mischgebiet.

Zwischenzeitig tätigte die Stadt Grunderwerb im Bereich Beimoor Süd von ca. 181.000 m². Ein sich abzeichnender weiterer Bedarf ist gegeben. Zur Verfügung zu stellende größere zusammenhängende Gewerbebebietsflächen sind für ein sinnvolles Flächenmanagement erforderlich, die auch die Möglichkeit von größeren Zusammenhängen der Gewerbeflächen zulässt.

Es ist daher anzustreben, planungsrechtlich über das bestehende Gewerbegebiet Beimoor Süd, B-Plan Nr. 82 hinaus, für künftige Ansiedlungen Flächenreserven planungsrechtlich aufzubereiten, um zu gegebener Zeit entsprechend handlungsfähig zu sein und damit Arbeitsplätze für Ahrensburg, die infolge von größeren Gewerbebetrieben entstehen könnten, mit ausreichendem Angebot seitens der Stadt Ahrensburg in Vorhaltung zu gehen.

Der Flächennutzungsplan ist für diese Nutzung seit 28.03.2007 gültig.

Die Stadt beabsichtigt, die landwirtschaftlichen Flächen im gesamten Geltungsbereich zu erwerben, um bei der abschließenden Veräußerung der künftigen Gewerbeflächen ein Flächenmanagement zu gewährleisten, dass das Nebeneinander der einzelnen Gewerbebestände in Bezug auf Verträglichkeit städtebaulich entsprechend der Ansiedlungswünsche regelt.

Der Bau- und Planungsausschuss hatte in seiner Sitzung am 16.01.2008 der Aufstellung in 2 Teilbereiche zugestimmt.

Es ist beabsichtigt, den Geltungsbereich in 2 Teile zu unterteilen (B-Plan Nr. 88 a und 88 b), um die bereits zur Verfügung stehenden Flächen, die im Besitz der Stadt stehen bzw. zur alsbaldigen Realisierung anstehen, im B-Plan Verfahren vorzuziehen (88 b). Die Entwicklung aus dem F-Plan bleibt erhalten.

Inhaltliches Ziel als Abschluss der ersten Planungsphase muss sein:

- Überprüfung der grundsätzlichen verkehrlichen Erschließung und ggf. neue Festlegung der Erschließungsstruktur
- Festlegung der Bauflächen in Abhängigkeit zur Grundstücksnachfrage (Flächenbedarf/Nutzungsschwerpunkte)
- Konzeptionelle/Planungsrechtliche Aufarbeitung des beabsichtigten Mischgebiets
- Auswertung der planungsrechtlichen „Schwierigkeiten“ des Bebauungsplanes Nr. 82

- Einschätzung der Problematik der Grundstücksbesitzverhältnisse (Privat/Stadt Ahrensburg)
- Festlegung der Lage der Grün- und Freiflächen sowie der Qualität der öffentlichen Räume

Nach Abstimmung der ersten groben Planungsabsichten sollten dann die Varianten den Bürgern vorgestellt werden. Die Festlegung dieser ersten Planungsschritte wird dem Bau- und Planungsausschuss vor der Bürgeranhörung vorgelegt und erläutert.

Zur Pflege des vorhandenen Bestandes und um den Bedarf für mögliche Neuansiedlungen zeitnah zu ermöglichen, wird im Hinblick auf die bereits voll laufenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 82 von der Verwaltung empfohlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

Darüber hinaus empfiehlt der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung am 16.01.008, dass

- gemäß § 8 BauGbb Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind,
- es trotz der Formulierung in Nummer 2 des Beschlussvorschlages parallel möglich und geboten erscheint, diese Bauleitplanung auch in der anstehenden Zukunftswerkstatt zu thematisieren und hierfür alternative Entwürfe zu erarbeiten,
- das externe Planungsbüro aus dem von ihm entwickelten städtebaulichen Konzept kein Recht herleiten kann, wie und in welcher Form das Gebiet Beimoor-Süd tatsächlich entwickelt wird und
- die Entwicklung und Erschließung der einzelnen Teilgebiete vielmehr im Abwägungsprozess herauszuarbeiten ist, wobei insbesondere die vorherrschende Topographie bedeutend sein dürfte.

Bau- und Planungsausschuss und Umweltausschuss empfehlen, dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

In Vertretung

(Philipp-Richter)
Stellv. Bürgermeisterin

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich