

|  |                        |                                    |
|--|------------------------|------------------------------------|
| <b>STADT AHRENSBURG</b><br><b>- STV-Beschlussvorlage -</b> |                        | Vorlagen-Nummer<br><b>2009/152</b> |
| <b>öffentlich</b>  |                        |                                    |
| Datum<br>18.11.2009  | Aktenzeichen<br>IV.2.3 | Federführend:<br>Herr Reuter       |

**Betreff**

**37. Flächennutzungsplanänderung - Gebiet Beimoor-Süd 2. Bauabschnitt**  
**- Gelände südlich des Beimoorweges in einer Tiefe von ca. 70 m, beginnend von der Straße Kornkamp Süd bis zur Grenze des gegenüberliegenden Gebietes Gewerbegebiet Nord**  
**- Zustimmung zum Vorentwurf**  
**- Aufstellungsbeschluss**  
**- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**  
**- Beteiligung der Bürger**  
**- Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde**  
**B-Pläne Nr. 88 A und 88 B (östliche Erweiterung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd)**  
**- Zustimmung zu den Vorentwürfen**

| Beratungsfolge<br>Gremium   | Datum      | Berichterstatter |
|-----------------------------|------------|------------------|
| Bau- und Planungsausschuss  | 02.12.2009 |                  |
| Umweltausschuss             | 09.12.2009 |                  |
| Stadtverordnetenversammlung | 25.01.2010 |                  |

|                             |     |    |  |      |
|-----------------------------|-----|----|--|------|
| Finanzielle Auswirkungen    | : X | JA |  | NEIN |
| Mittel stehen zur Verfügung | : X | JA |  | NEIN |
| Produktsachkonto            | :   |    |  |      |
| Gesamtausgaben              | :   |    |  |      |
| Folgekosten                 | :   |    |  |      |
| <b>Bemerkung:</b>           |     |    |  |      |

**Beschlussvorschlag:**

- Die Verwaltung wird beauftragt, für das in der Anlage näher gekennzeichnete Gebiet Beimoor-Süd eine Änderung der 30. Flächennutzungsplanänderung aufzustellen (37. Flächennutzungsplanänderung). Dabei sind die Darstellungen der gemischten Bauflächen aufgrund der verkehrlichen Immissionen in gewerbliche Bauflächen zu ändern.
- Der Vorentwurf der 37. Flächennutzungsplanänderung für das Gebiet Beimoor-Süd, Gelände wie vor beschrieben, wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird im Zusammenhang mit der Bürgeranhörung zu den Bebauungsplänen Nr. 88 A und 88 B durchgeführt.
4. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.
5. Den Vorentwürfen der Bebauungspläne Nr. 88 A und 88 B wird zugestimmt.

### **Sachverhalt:**

Am 29.09.2008 wurde für die Bebauungspläne Nr. 88 A und B der Aufstellungsbeschluss in seiner kompletten Ausdehnung beschlossen.

Nach der Schaffung des Bereiches des Bebauungsplanes Nr. 82 (Gewerbegebiet Beimoor-Süd), also des ersten Bauabschnittes des Gewerbegebietes Beimoor-Süd (zwischen Ostring, Kornkamp-Süd, Beimoorweg und Beimooranschluss) sowie dem erfolgreichen Verkauf von Grundstücken bzw. der Errichtung von neuen gewerblichen Einheiten in diesem Bereich steht nunmehr die Entwicklung des zweiten Bauabschnittes des Gewerbegebietes Beimoor-Süd (östlich des Kornkamp-Süd) an.

Da die Entwicklung von Bau- und Planungsrecht erfahrungsgemäß mindestens ein Jahr dauern kann (gegebenenfalls auch deutlich mehr), soll nunmehr auf Grundlage erster Planungskonzepte und Lösungsvarianten die nach BauGB vorgesehenen frühzeitigen Beteiligungen stattfinden, um unter anderem für die nachfolgende Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes weitergehende Informationen von den Behörden bzw. den Trägern öffentlicher Belange zu erhalten.

Weitgehend soll sich die Entwicklung der gewerblichen Bauflächen aus dem zurzeit gültigen Flächennutzungsplan (**Anlage 1**) entwickeln. Ebenfalls ist die bereits auf Flächennutzungsplanebene dargestellte Entwicklung einer neuen ost-west verlaufenden Haupterschließungsstraße vorzusehen, die im Nordosten an den Beimoorweg anknüpft. Des Weiteren sollen differenziert öffentliche Grünflächen als Übergangszonen zwischen den gewerblichen Bauzonen und dem Bereich der Aue (südlicher Plangeltungsbereich) sowie als Zonierungselement zwischen den gewerblichen Bauflächen entwickelt werden.

### *Vorentwurf-Planungskonzept und Entwicklung in zwei Schritten (**Anlage 2**):*

Der Vorentwurf berücksichtigt die oben genannten Entwicklungsvorgaben.

Grundsätzlich soll ein differenziertes verkehrliches Erschließungssystem entwickelt werden, dessen „Rückgrat“ die neue ost-west verlaufende primäre Haupterschließungsstraße darstellt. Von dieser abgehen soll durch die sekundäre Erschließungsstruktur, also durch Sticherschließungen bzw. Bereichsumfahrt die Tiefe des gewerblichen Baulandes erschlossen werden. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf eine mögliche „additive“ Zusammenlegung von zukünftigem Bauland zu größeren oder sogar großen Grundstücken gelegt. So können Nachfragen nach unterschiedlichen Grundstücksgrößen gewährleistet werden. Bei der Entwicklung von größeren Grundstücken können gegebenenfalls auch Teile des sekundären Erschließungssystems entfallen und damit auch Erschließungskosten erheblich reduziert werden.

Die am Beimoorweg befindlichen bereits genutzten Bauflächen sowie die in diesem Bereich noch zu entwickelnden Grundstücke sollen über den Beimoorweg erschlossen werden.

Die Grundstücksgröße sowie die bauliche Dichte sollen differenziert entwickelt werden. Am Beimoorweg sowie bei den Grundstücken im Übergang zu den südlich angrenzenden Grünflächen sollen die Ausweisungen der Grundstücke eher kleinteiliger und in der Dichte eingeschränkter erfolgen, in den Kernbereichen der gewerblichen Entwicklung (zwischen der ost-westverlaufenden Haupterschließungsstraße und den Grundstücken am Beimoorweg) sollen sich die Festlegungen zum Maß der baulichen Dichte eher an den Obergrenzen der BauNVO für Gewerbegebiete orientieren.

Fuß- und Fahrradwege innerhalb der südlich gelegenen öffentlichen Grünflächen sollen einerseits die Verbindung zur Kernstadt von Ahrensburg gewährleisten, andererseits in differenzierter Form an die neuen gewerblichen Bauflächen anschließen, um so die Aufenthaltsqualitäten der südlichen angrenzenden Grünflächen auch den zukünftigen Beschäftigten im Gewerbegebiet Beimoor-Süd erschließungstechnisch und für Freizeitnutzungen zur Verfügung zu stellen.

#### *Entwicklung des zweiten Abschnittes in zwei Teilbereichen:*

Da der räumliche Umfang des zweiten Bauabschnitts nahezu 90 ha (inklusive der Grünflächen) als Übergang zum südlich angrenzenden Auebereich umfasst und sich nicht alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Ahrensburg befinden, wurde vorläufig festgelegt, den zweiten Bauabschnitt des Gewerbegebietes Beimoor-Süd selbst in zwei Teilbereiche und somit auch in zwei Bebauungspläne zu entwickeln. Diese Aufteilung wurde bereits im Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan berücksichtigt.

Aufgrund der bisherigen Grundstücksbesitzverhältnisse soll zeitlich vorrangig der östliche Teilbereich (Bebauungsplan Nr. 88 B **Anlage 3**) entwickelt werden. Zeitlich nachrangig ist dann der westliche Bereich (Bebauungsplan Nr. 88 A **Anlage 4**) planungsrechtlich zu realisieren.

Dies hat Auswirkungen auf die gesamtheitliche Erschließungsstruktur (verkehrlich und abwassertechnisch), die entsprechend auch in Abschnitten und für jeden Abschnitt selbst funktionstauglich entwickelt werden muss.

So sind verschiedene Regenrückhalte- und Regenkläranlagen für beide Entwicklungsabschnitte vorgesehen (diese berücksichtigen auch die eigentumsmäßige Zukunftsmöglichkeiten durch die Stadt Ahrensburg). Insbesondere hat die abschnittsweise Entwicklung jedoch auch Auswirkungen auf die verkehrliche Gesamtstruktur des Gebietes. So ist der endgültige Verbindungsschluss, also der tatsächliche Bau und die Nutzung der angestrebten ost-west verlaufenden Haupterschließungsstraße mit jeweiligen Anschlüssen an den Beimoorweg bzw. an den Kornkamp Süd erst nach Rechtswirksamkeit beider Bebauungspläne und deren erschließungstechnischer (baulicher) Umsetzung gegeben. Zwischenzeitlich soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 B im „Grünkeil“ zwischen den gewerblichen Bauflächen eine temporäre Wendemöglichkeit für die anfallenden Verkehre angeboten werden.

#### *Zur Problematik des Beimoorweges:*

Der Verkehrsführung und der zukünftigen Verkehrsverteilung im und am Plangebiet bekommt aufgrund der voraussichtlichen Verkehrsmengenerhöhung durch die Entwicklung des zweiten Abschnittes des Gewerbegebietes Beimoor-Süd auch eine besondere Bedeutung für die verträgliche Weiterentwicklung des Bereiches am Beimoorweg. Hier befinden sich innerhalb des Plangeltungsbereiches die beiden Bebauungspläne (also südlich des Beimoorweges), wie auch nördlich des Beimoorweges (außerhalb des Plangeltungsbereiches der beiden Bebauungspläne) bestehende und genehmigte Wohnnutzungen - nördlich des Beimoorweges auch in mehrgeschossigen, verdichteten Wohnformen.

Grundsätzlich soll der Bereich südlich des Beimoorweges ebenfalls einer gewerblichen Grundausrichtung zugeführt werden, dennoch ist das sogenannte „Verschlechterungsverbot“ der Immissionssituation für die bestehenden Wohnnutzungen im Rahmen der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen.

Da zurzeit Verkehrszählungen durchgeführt werden, jedoch noch nicht vorliegen, werden daher folgende Konzeptansätze vorgeschlagen, die bis zur Entwurfserarbeitung verkehrstechnisch, verkehrsplanerisch und immissionsmäßig weiter untersucht, bewertet und optimiert werden müssen:

- Entwicklung des Bereichs direkt südlich des Beimoorweges zum eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/N **Anlage 5**), hier wäre dann auch der bisherige Flächennutzungsplan zu ändern (vergleiche auch Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes, wie in **Anlage 1** dargestellt) mit Ausweisung von Mischgebieten am Beimoorweg.
- *Bestandsschutz der bestehenden Wohnnutzungen durch Anwendung des § 1 Abs. 10 BauNVO*

Die Baunutzungsverordnung bestimmt hier Folgendes:

„Wären bei Festsetzung eines Baugebietes in überwiegend bebauten Gebieten bestimmte vorhandene bauliche und sonstige Anlagen unzulässig, kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen diese Anlage allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Im Bebauungsplan können nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit getroffen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss in seinen übrigen Teilen gewahrt bleiben.“

- *Zusätzliche Anbindung des Gewerbegebietes Beimoor-Nord durch eine neue direkte Zufahrt von einem neuen Knotenpunkt am östlichen Beimoorweg*

Hierzu hat es bereits Verhandlungen mit den Eigentümern gegeben, dass dort eine Zugriffsmöglichkeit auf die hierzu notwendigen Grundstücke bzw. Grundstücksbereiche erfolgen kann.

Eine Ankaufempfehlung wird die Verwaltung dem Finanzausschuss in Kürze raten.

Weitere verkehrslenkende Maßnahmen zur Beruhigung des Beimoorweges, der weiteren Immissionsschutz der umliegenden Wohnhäuser begünstigt, werden untersucht. Planerische Maßnahmen können lediglich in dem neu aufgestellten Bebauungsplan erfolgen.

- Zusätzliche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen beidseitig des Beimoorweges zur Gewährleistung des „Verschlechterungsverbots“ für die bestehenden Wohnnutzungen sind ebenfalls zu untersuchen.

*Anmerkung zum naturschutzrechtlichen Ausgleich und zur Freiraumentwicklung*

Für eine sinnvolle gesamtheitliche Entwicklung der zwischen dem Gewerbegebiet und der Aue konzipierten Grünbereiche, die in Baugebietsnähe auch dem Aufenthalt dienen soll, ist zeitnah der Erwerb dieser Flächen durch die Stadt Ahrensburg anzustreben.

Wesentliche Teilbereiche dieser zukünftigen öffentlichen Grünflächen werden auch aus Gründen des Naturschutzrechts (Ausgleich von Ausgleichsmaßnahmen) und vor allem der Freiraumgestaltung benötigt, auch wenn der Ausgleich potenziell an anderer Stelle erfolgen kann.

Gemäß des Beschlusses der Vorlagen Nr. 2007/160/1 in der Stadtverordnetenversammlung vom 14.07.2008 wurde die Verwaltung beauftragt, die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten.

Diese Unterrichtung soll Mitte Dezember erfolgen.

---

Pepper  
Bürgermeisterin

**Anlagen:**

- Anlage 1: Gültiger F-Plan
- Anlage 2: B-Plan 88 A und B Vorentwurf
- Anlage 3: B-Plan 88 B Vorentwurf
- Anlage 4: B-Plan 88 A Vorentwurf
- Anlage 5: Vorentwurf 37. F-Planänderung
- Anlage 6: Begründung
- Anlage 7: Umweltprüfung