

<b>STADT AHRENSBURG</b> <b>- Beschlussvorlage -</b>		<b>Vorlagen-Nummer</b> <b>2012/014</b>
<b>öffentlich</b>		
Datum 14.02.2013	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 82 "Beimoor-Süd" für das Gebiet südöstlich des Beimoorweges bis zur Kreuzung Kornkamp, südlich begrenzt durch den Ostring**  
**- Entwurfsbeschluss**  
**- Beschluss zur 3. Offenlage**

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	06.03.2013	
Umweltausschuss	06.03.2013	

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

### Beschlussvorschlag:

- Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 „Beimoor-Süd“ – für das Gebiet südöstlich des Beimoorweges bis zur Kreuzung Kornkamp, südlich begrenzt durch des Ostring – und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

### Sachverhalt:

Der 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 82 „Beimoor-Süd“ lag vom 28.01.2010 bis 02.03.2010 öffentlich aus. Anschließend an diesen Verfahrensschritt ergaben sich wichtige neue Aspekte, die eine Überarbeitung und Ergänzung der Planung notwendig machten.

Zum einen sollte im Geltungsbereich die Errichtung einer Kindertagesstätte ermöglicht werden. Zum anderen stellte sich heraus, dass die Einschränkung von Einzelhandelseinrichtungen auf eine rechtssichere Grundlage gestellt werden musste, um den angestreb-

ten Schutz der Innenstadt als Versorgungszentrum für Ahrensburg und Umgebung erreichen zu können. Dieser Sachverhalt wurde auf der Grundlage der Vorlage Nr. 2011/047 am 06.04.2011 im Bau- und Planungsausschuss und am 13.04.2011 im Umweltausschuss beraten. Es wurde beschlossen, den Standort einer Kindertagesstätte einzuplanen und den Text in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ändern. Hierzu sollte ein Gutachten mit einem Zentrenkonzept für die Stadt sowie einer detaillierten Liste zentrenrelevanter Sortimente, bezogen auf die konkrete Situation in Ahrensburg, erstellt werden.

Während der Erstellung des Einzelhandelsgutachtens und der Überarbeitung des Bebauungsplanes, auch unter Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen, ergaben sich eine Reihe weiterer Aspekte, deren Berücksichtigung notwendig bzw. sinnvoll erschien.

1. Der Bedarf einer Kindertagesstätte durch Private oder die Stadt für das Gewerbegebiet konnte noch nicht hinreichend konkretisiert werden, sodass eine Ausweisung eines Standortes für eine Kindertagesstätte im Bebauungsplan gegenwärtig nicht als sinnvoll angesehen wird.
2. Eine genaue Planung für die im südöstlichen Bereich des Bebauungsplanes vorgesehenen Sportplätze, wie sie für einen Nachweis der Immissionen erforderlich wäre, liegt noch nicht vor. Eine entsprechende Planung einschließlich der Abstimmung mit den Sportverbänden würde einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen und erscheint im Hinblick auf die erst kürzlich fertiggestellten Sportplätze auf dem Stormarnplatz als nicht vordringlich. Da andererseits ein baldiger Abschluss des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 82 im Interesse der Rechtssicherheit notwendig ist, wird vorgeschlagen, im Bereich der geplanten Sportplätze stattdessen eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ festzusetzen. Dies ermöglicht, die Fläche für die im Gewerbegebiet Beschäftigten und der Allgemeinheit mit verhältnismäßig geringem Kostenaufwand zur Verfügung zu stellen bevor ggf. zu einem späteren Zeitpunkt bei einem entsprechenden Bedarf der Bebauungsplan für eine konkrete Sportplatzplanung geändert wird. Da von dieser Nutzung keine ins Gewicht fallenden Emissionen ausgehen, sind für die Grünfläche keine nähere Untersuchung und auch keine konkrete Planung erforderlich.
3. Die Aussagen in Ziff. 2 treffen sinngemäß auch auf die Ausweisung des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Veranstaltung, Parken“ zu. Auch hier ist stattdessen eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ vorgesehen.
4. Da das Schützenhaus sportlichen Zwecken dient, die auch auf Grünflächen möglich sind, soll diese Fläche im Interesse der Planvereinfachung nicht mehr als Sondergebiet „Schützenhaus“, sondern als private Grünfläche „Sportanlage Schützenverein“ ausgewiesen werden. Durch diese Umwidmung wird in die genehmigten Nutzungen für die Schützen nicht eingegriffen.
5. Durch den Wegfall der Sportplätze und des Sondergebietes „Veranstaltung, Parken“ ändert sich die Lärmsituation im Geltungsbereich wesentlich, und zwar in positivem Sinne. Es wurde daher eine neue lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurde auch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 88 A und

88 B, die östlich an den Bebauungsplan Nr. 82 anschließen, in die Betrachtung einbezogen. So konnten alle vorhandenen und in der Zukunft zu erwartenden Lärmquellen, die auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 einwirken, mit untersucht werden. Andererseits konnte aber auch die entlastende Wirkung der zentralen, in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße für die Gewerbegebiete der Bebauungspläne Nr. 82 und 88 für den Beimoorweg ermittelt und bewertet werden. Voraussetzung hierfür war eine ergänzende verkehrstechnische Untersuchung des Büros „urbanus GbR“, in der die verkehrlichen Auswirkungen der beiden Gewerbegebiete in einer Gesamtschau betrachtet wurden. Die beiden angesprochenen Gutachten sind der Begründung als **Anlage 7 und 8** beigefügt. Die neue lärmtechnische Untersuchung bildet die Grundlage für eine Aktualisierung der lärmtechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

6. Da die beiden Sondergebiete („Veranstaltung, Parken“ und „Schützenhaus“) entfallen, muss die gültige 30. Änderung des Flächennutzungsplanes für die neue Fassung des Bebauungsplanes Nr. 82 nur noch in einem Punkt geändert werden. In der Grünfläche im Südosten des Geltungsbereiches muss lediglich die Zweckbestimmung „Sportplatz“ in „Freizeit und Erholung“ geändert werden. Dadurch kann dieses Verfahren kurz und einfach gehalten werden; siehe hierzu die parallel zu behandelnde Vorlage Nr. 2012/015 zur 43. Änderung des Flächennutzungsplanes.
7. In der Fassung der 2. öffentlichen Auslegung waren 4 unterschiedliche eingeschränkte Gewerbegebiete mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen festgesetzt. Dies wird jetzt deutlich vereinfacht. Prinzipiell gibt es nur noch eine Gewerbegebietskategorie mit einheitlichen zulässigen Nutzungsarten. Hiervon gibt es 2 Ausnahmen:
  - Auf dem Grundstück an der Weizenkoppel sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig (GE/N3).
  - In den 2 festgesetzten Gewerbeflächen GE/N2 am Beimoorweg sowie am Kornkamp-Süd sind zusätzlich Tankstellen ausnahmsweise zulässig.
8. Ebenfalls wurden die Festsetzungen zur Begrünung mit dem Ziel überarbeitet, diese einheitlicher und praktikabler zu gestalten, ohne die planerischen Ziele aus dem Blick zu verlieren.
9. Das oben angesprochene Einzelhandelsentwicklungskonzept einschließlich eines Zentrenkonzeptes und der Ahrensburger Sortimentsliste wurden durch das Büro CIMA erstellt und am 26.11.2012 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Beschluss wurde unter anderem dahingehend ergänzt, dass in Gewerbegebieten grundsätzlich die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Sortiment zulässig sein soll.

Aufgrund der Nähe des B-Plan-Gebiets zur Innenstadt, der teilweise schwierigen verkehrlichen Situation und nicht zuletzt dem seit Jahren verfolgten Ziel, die Gewerbeflächen für das klassische Gewerbe vorzuhalten, soll im Bereich des Bebauungsplans Nr. 82 jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden.

Damit soll der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt als Versorgungs- und Begegnungszentrum der Stadt und seiner Umgebung gesichert und gefördert werden.

---

Michael Sarach  
Bürgermeister

**Anlagen:**

- Anlage 1: B-Plan Nr. 82 (Entwurf)
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen (Entwurf)
- Anlage 3: Begründung (Entwurf)
- Anlage 4: Grünordnerischer Beitrag
- Anlage 5: Fachbeitrag Artenschutz
- Anlage 6: Umweltbericht
- Anlage 7: Verkehrliche Bewertung zu den B-Plänen Nr. 82 und 88 der Stadt Ahrensburg
- Anlage 8: Lärmuntersuchungen zu den B-Plänen Nr. 82 und 88 der Stadt Ahrensburg