

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2013/025
öffentlich		
Datum 06.02.2013	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 96 für den Bereich des Rohrbogenwerks - Flur 17, Flurstücke 26, 27, 28
- Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne Nr. 63, Nr. 79 und Nr. 79 a
- Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
- Beschluss zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen
- Beschluss zur Umweltprüfung und den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge	Datum	Berichterstatter
Gremium		
Bau- und Planungsausschuss	20.02.2013	
Umweltausschuss	13.03.2013	
Stadtverordnetenversammlung	18.03.2013	

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

Beschlussvorschlag:

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 63 vom 20.02.1989 wird aufgehoben, das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt und nicht fortgeführt. Der Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und zur Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 63 ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 79 vom 11.11.2002 (Vorlage Nr. 2002/093) wird aufgehoben, das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt und nicht fortgeführt. Der Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und zur Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 79 ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der bestehende Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 79a vom 25.01.2010 (Vorlage Nr. 2009/162) wird aufgehoben, das Bebauungsplanverfahren wird eingestellt und nicht fortgeführt. Der Beschluss zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses und zur Einstellung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 79a ist ortsüblich bekannt zu machen.

4. Für das Gebiet zwischen Brücken- und Bogenstraße wird für die Flurstücke 26, 27, 28 der Flur 17 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 96 gem. § 12 i. V. m. § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ neu aufgestellt.
- 4.1 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt das Ziel, das Gebiet im Sinne der übergeordneten städtebaulichen und stadtentwicklungsplanerischen Leitbilder zu entwickeln. Insbesondere wird angestrebt:
- Profilbildung und Initialzündung durch Umnutzung und Wiedernutzbarmachung des Rohrbogenwerks unter Erhalt des wesentlichen Gebäudebestands, u. a. durch ein Kulturzentrum.
 - Nutzungsziel: Mischung aus Dienstleistungen und Gewerbe, Kultur, Bildung und Wohnen; insbesondere die Errichtung einer Veranstaltungshalle als überörtliche Kultureinrichtung, eines kleinräumlichen Lichtspielhauses sowie die Unterbringung von gastronomischen Einrichtungen.
 - Ausschluss von Einzelhandel.
- Diese planerischen Leitgedanken sind für die zukünftige Entwicklung des ehemaligen Rohrbogenwerks zu berücksichtigen und weiter zu entwickeln.
- 4.2 Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Anwendung des „beschleunigten Verfahrens“ gem. § 13 a BauGB hinzuweisen. Ebenso hinzuweisen ist darauf, dass die Umweltprüfung (unter Abweichung von § 13 a BauGB) dennoch durchgeführt wird.
- 4.3 Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und die Aufforderung zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung - soll (unter Abweichung von § 13 a BauGB) durchgeführt werden und schriftlich durch ein Beteiligungsverfahren erfolgen.
- 4.4 Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (§ 3 Abs. 1 BauGB) soll (unter Abweichung von § 13 a BauGB) in einer öffentlichen Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Zu Punkt 1 – 3: Formale Aufhebung vorangegangener Aufstellungsbeschlüsse

Im Zuge der Arbeiten am vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96 und zur Vorbereitung der Vorlage für den Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan ist untersucht worden, ob und ggf. welche Bauleitplanungen für das Gewerbegebiet West in den letzten Jahren - und damit auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96 - aufgestellt wurden.

Es wurde festgestellt, dass für die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 kein Bauleitplan beschlossen wurde. Allerdings gab es drei Aufstellungsbeschlüsse für die Überplanung des Gebiets. Diese sind

- der Bebauungsplan Nr. 63 (**Anlage 1**) sowie
- der Bebauungsplan Nr. 79 (**Anlage 2**) und
- der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 79 a (**Anlage 3**)

Diese beabsichtigten Bauleitpläne umfassen zum Teil in ihren Geltungsbereichen auch die Grundstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 96.

Um auszuschließen, dass mehrere Bauleitplanungen für den gleichen Bereich in Aufstellung befindlich sind, wird die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse für diese drei Bauleitpläne empfohlen. Der Aufstellungsbeschluss ist kein erforderlicher Bestandteil des Planaufstellungsverfahrens. Eine Aufhebung ist nicht zwingend erforderlich, sollte aber erfolgen, um Klarheit bezüglich der aktuellen Beschlusslage herzustellen.

Die vorangegangenen Aufstellungsbeschlüsse wurden ortsüblich bekannt gegeben, entsprechend sollte auch die Aufhebung ortsüblich bekannt gemacht werden.

Zum „Bebauungsplan Nr. 63“

Zu diesem Bauleitplanverfahren liegt nur ein Dokument vor – die Bekanntmachung über den Aufstellungsbeschluss.

Dem Dokument ist zu entnehmen, dass die Stadtverordnetenversammlung am 20.02.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 beschlossen hat. Der Geltungsbereich wird beschrieben als „das Gelände der Bogenstraße – gerade Nummern 32 bis 44, ungerade Nummern 41 bis 45 – und der Brückenstraße südlich der S-Bahn“ (siehe auch Anlage 1).

Städtebauliche Ziele, die mit dieser Bauleitplanung verfolgt werden sollten, werden nicht genannt. Des Weiteren wird festgehalten, dass die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 11.08.1989 (also ca. 6 Monate später) im „Stormarner Tageblatt“ und der „Ahrensburger Zeitung“ veröffentlicht wurde.

Insgesamt lässt sich somit festhalten, dass dieses Bauleitplanverfahren zur Aufstellung beschlossen wurde und dass dieser Aufstellungsbeschluss durch die Veröffentlichung auch rechtswirksam geworden ist. Weitere planerische Arbeiten oder durchgeführte Beteiligungsschritte (u. a. gem. §§ 3 und 4 BauGB) sind nicht ersichtlich und auch nicht bekannt.

Zum „Bebauungsplan Nr. 79“

Eigentliche Ursache für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 war der Antrag auf Erweiterung und Umnutzung einer Lagerhalle zu einem Supermarkt (eigentlich Discounter) in der Bogenstraße.

Das Protokoll Nr. 02/2001 zur Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 17.01.2001 gibt unter TOP 6.1 Kenntnisnahmen folgende Zusammenhänge wieder: Die Errichtung einer Nahversorgungseinrichtung im Bereich der Wohnbebauung „Kirschplantage“ wird positiv beurteilt, daher stimmt der Bau- und Planungsausschuss dem Vorhaben (Errichtung eines Discounters) gem. § 34 BauGB zu.

Des Weiteren wird jedoch im Protokoll festgehalten, dass vergleichbare Vorhaben ggf. auf Grundlage eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zurückgestellt werden sollten. Daher erschien es notwendig, den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 63 zu „erneuern“.

Hierzu wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 79 gefasst.

Somit wurde ein „neues“ Bebauungsplanverfahren (BP 79) aufgestellt, ohne das bereits existierende Verfahren formal aufzuheben (BP 63).

In 2002 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 79 in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.10.2002 gefasst – Vorlagen-Nr. 2002/093. Im Beschlussvorschlag unter Nr. 1 werden die Planungsziele kurz dargestellt: „Planungsziel ist

insbesondere die Klärung der Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen.“

Auch die direkte Auswirkung des Aufstellungsbeschlusses wird erwähnt: „Der Aufstellungsbeschluss gibt der Stadt zunächst die Möglichkeit, Vorhaben, die den städtischen Planungszielen entgegenstehen, für bis zu einem Jahr zurückzustellen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, eine Veränderungssperre nach § 14 BauGB zu erlassen.“

Auch für diesen Bauleitplan Nr. 79 wurden keine weiteren planerische – inhaltliche Arbeiten vorgenommen; ebenso wurden auch hier keine weiteren Beteiligungsschritte (u. a. gem. §§ 3 und 4 BauGB) durchgeführt bzw. sind nicht bekannt.

Der Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan 79 wurde am 11.11.2002 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst.

Zum Bebauungsplan 79 a

Aus unterschiedlichen Gründen wurde die in 2009/ 2010 beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 79 a für das ehemalige Rohrbogenwerk im Gewerbegebiet West zwischen Brückenstraße, Bogenstraße und der Bahntrasse Hamburg-Lübeck, Flurstücke 24, 25, 26, 27 und 28 ab Sommer 2010 nicht weitergeführt. Verantwortlich hierfür waren insbesondere die nicht zu Ende geführten Grundstücksverhandlungen mit dem Alt-Eigentümer. Da der Bebauungsplan nunmehr als vorhabenbezogener Bebauungsplan und somit mit einem anderen Satzungsinstrument (§ 12 BauGB) neu aufgestellt werden soll, ist der Aufstellungsbeschluss aus 2009/ 2010 (Vorlagen-Nr. 2009/162) aufzuheben.

Zu 4. - Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 96

Ein Vorhabenträger hat am 03.09.2012 den Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens gestellt.

Auf Grundlage dieses Antrags und der dann neu einsetzenden planerischen Aktivitäten wurde am 26.09.2012 durch den Bau- und Planungsausschuss ein Grundsatzbeschluss gefasst (Vorlagen-Nr. 2012/057), der die wesentlichen städtebaulichen Zielvorstellungen für die Entwicklung des ehemaligen Rohrbogenwerks umschreibt (vgl. auch Beschlussvorschlag unter Pkt. 2.2).

Diesem Grundsatzbeschluss lag u. a. ein Grobkonzept des Investors zugrunde, das die Entwicklung eines Gewerbehofes für Kleingewerbetreibende mit ergänzenden kulturellen Nutzungen sowie Wohnnutzungen vorsieht. Hierzu wurden neben der Bebauung des Geländes mit Neubauten für die gewerbliche und Wohnnutzung auch die Einbindung und somit auch der Erhalt der ehemaligen Industriehalle vorgeschlagen.

Auf Grundlage des Antrags und des Grundsatzbeschlusses wurde am 16.10.2012 zwischen der Stadt Ahrensburg und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen, der insbesondere die komplette Planungskostenübernahme durch den Vorhabenträger vorsieht.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen vor:

- Der Aufstellungsbeschluss ergibt sich aus der Initiative einer natürlichen oder juristischen Person als Vorhabenträger, der die Durchführung eines Satzungsverfahrens beantragt. Dies erfolgte mit dem oben genannten Antrag.
- Der Vorhabenübernimmt im städtebaulichen Vertrag die Bereitschaft der Kostenübernahme für Planung, Erschließung und Bau des Vorhabens.

- Vor Abschluss des Durchführungsvertrages zu einem späteren Zeitpunkt muss der Vorhabenträger nachweisen, dass er Rechte an den beplanten Grundstücken besitzt (Eigentum, Grunddienstbarkeit, Erbpacht).

Die Durchführungsverpflichtung für Erschließung und Bau des Vorhabens regelt der Durchführungsvertrag (als Bestandteil der Satzung) zu einem späteren Zeitpunkt.

Das Planungsinstrument „vorhabenbezogener Bebauungsplan“ (zum Verfahren siehe Anlage 5) hat hier gegenüber dem „normalen“ Aufstellungsverfahren folgende Vorteile: Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die unmittelbare, objektbezogene Planung und Durchführung eines konkreten Bauvorhabens einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen durch einen Vorhabenträger (Investor/ Bauherrn) in enger Kooperation mit der Gemeinde. Einerseits kann hier sehr detailliert auf das eigentliche Vorhaben durch die Gemeinde eingewirkt werden, andererseits entstehen der Gemeinde in der Regel keine Planungskosten für die Herstellung des Bau- und Planungsrechts sowie keine Kosten für die Herstellung der Erschließung. Eine weitere wichtige Besonderheit des „vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ ist der Abschluss eines Durchführungsvertrages, in dem sich der Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll gem. § 12 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan das so genannte „beschleunigte Verfahren“ herangezogen werden kann. Die im § 13 a BauGB genannten Voraussetzungen hierzu sind erfüllt. Das Grundstück ist bebaut und ist Teil des zusammenhängenden Siedlungsgebiets der Stadt (Bereich für die „Innenentwicklung“). Die „Kappungsgrenze“ (20.000 m²) der maximal zulässigen zukünftigen Grundflächengröße wird nicht erreicht, da der Plangeltungsbereich nur knapp 1,5 ha umfasst. Der B-Plan begründet darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben im Sinne des UVPG bzw. des Landesrechts. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vogelschutzgebieten. Auch eine Beeinträchtigung der übergeordneten städtebaulichen Entwicklung ist nicht erkennbar, da sich die Ziele des Bauleitplans an den Zielen des ISEK und des Rahmenplans West orientieren. Darüber hinaus wird das Innenministerium frühzeitig von der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans informiert werden (Planungsanzeige).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 96 umfasst die Flurstücke 26, 27, 28 der Flur 17 in Ahrensburg (**Anlage 4**).

Zu 2.2 - Ziele der Planung

Die grundsätzlichen Ziele für die Entwicklung des ehemaligen Rohrbogenwerks sind zusammenfassend unter Pkt. 4.1 des Beschlussvorschlags genannt.

Da sich verschiedene Fachgutachten und informelle Planungen mit dem Bereich entwicklungsplanerisch beschäftigten, sind die hierin genannten bzw. beschlossenen Ziele auch bei der Festlegung der planerischen Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Hier sind insbesondere zu nennen:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK (Endbericht 2010)
- Rahmenplan West (Endbericht, August 2010)
- Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 79 a und die hier im Sachverhalt genannten städtebaulichen Ziele (Vorlagen-Nr. 2009/162)

- Grundsatzbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 79 a – jetzt Bebauungsplan Nr. 96 – und die hier in den Beschlussvorschlägen und im Sachverhalt genannten städtebaulichen Ziele (Vorlagen-Nr. 2012/057)
- Einzelhandelsentwicklungskonzept EHEK (Endbericht vom 27.08.2012)

Ob, inwieweit, unter welchen Voraussetzungen und mit welchen Auswirkungen von diesen ursprünglichen Zielen abgewichen werden kann, ist im Rahmen der Ausarbeitung eines konkreten Vorhabenplans und eines auslegungsfähigen planungsrechtlichen Entwurfs zu diskutieren. Grundlage dieser Diskussion sind neben der Projektkonzeption des Vorhabenträgers die stadtentwicklungsplanerischen Ziele der oben genannten Fachplanungen für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine tatsächliche Erforderlichkeit von „Zielabweichungen“ ist gutachterlich zu untersuchen und nachzuweisen. Die gestalterische, nutzungsmäßige und stadtplanerischen Verträglichkeit (ggf. auch im gesamtstädtischen Zusammenhang) ist dabei zu gewährleisten.

Zu 2.3 - Aufstellungsbeschluss

2.4 - Frühzeitige Behördenbeteiligung

2.5 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Das „beschleunigte Verfahren“ ermöglicht die Anwendung einiger „Verfahrenserleichterungen“. Einerseits können bestimmte Verfahrens- bzw. Beteiligungsschritte entfallen (frühzeitige Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB), andererseits können einige ansonsten zwingend zu erbringenden Planungsleistungen - wie die Erarbeitung der Umweltprüfung/ Umweltbericht und die Änderung des Flächennutzungsplans - entfallen. Ebenso ist die Erarbeitung der so genannten „zusammenfassenden Erklärung“ nicht notwendig.

Aufgrund der zentralen stadtentwicklungsplanerischen Aspekte für die Überplanung des ehemaligen Rohrbogenwerks - und damit einhergehend auch für die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes West - wird vorgeschlagen, insbesondere die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) dennoch durchzuführen, da nur eine transparente, offene und aktive Darstellung des Vorhabens ermöglicht, alle wesentlichen privaten und öffentlichen Belange frühzeitig in die Planung einzustellen.

Ebenso sollte auf die Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichts nicht verzichtet werden, da wesentliche Umweltschutzbelange wie Lärm, Verkehr, Nutzungszonierungen und naturschutzfachliche Eingriffe unabhängig von den Regelungen des § 2 a BauGB zu untersuchen sind. Diese zwingend zu erbringenden naturschutzfachlichen Arbeiten sollten daher ohne Einschränkungen in einer Umweltprüfung bzw. in einem Umweltbericht dokumentiert werden.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans bei möglichen zukünftigen Ausweisungen von Sondergebieten, Mischgebieten oder Kerngebieten erscheint hier jedoch nicht notwendig zu sein. Hier sollte das „beschleunigte Verfahren“ angewendet werden, der Flächennutzungsplan wird hier im Zuge der Berichtigung „nur“ angepasst. Dies bedeutet auch, dass hierfür kein weiteres eigenständiges Aufstellungsverfahren eingeleitet werden muss. Auch eine entsprechende Verfahrensdokumentation und die ansonsten notwendigen Genehmigungsanträge beim Innenministerium des Landes können entfallen. Im Übrigen wird das Innenministerium im Rahmen der Planungsanzeige, die auch für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich ist, beteiligt werden.

Ebenso kann auf die Erarbeitung der so genannten „zusammenfassenden Erklärung“ nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens gem. § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. Die

„zusammenfassende Erklärung“ stellt in Kurzform zusammen, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Diese inhaltlichen Rahmenumstände können jedoch ebenso der Begründung und den Abwägungsunterlagen nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens entnommen werden.

Bei der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist auf die Anwendung des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ hinzuweisen. Ebenfalls wird darauf hingewiesen werden, dass (unter Abweichung von den Regelungen des § 13 a BauGB) dennoch die frühzeitigen Beteiligungen durchgeführt werden und die Erarbeitung einer Umweltprüfung/ eines Umweltberichts (auch unter Abweichung von den Regelungen des § 13 a BauGB) ebenfalls erfolgen wird.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 63
- Anlage 2: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 79
- Anlage 3: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 79a
- Anlage 4: Geltungsbereich des B-Plans Nr. 96
- Anlage 5: Verfahrensablauf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan