

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2013/123
öffentlich		
Datum 31.10.2013	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Bebauungsplan Nr. 88 für das Gebiet südlich der Straße Beimoorweg, westlich angrenzend an den Kornkamp-Süd bis zur östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes Nord, südlich begrenzt durch die Aue und für das Gebiet nördlich der Straße Beimoorweg im Bereich der Ortsdurchfahrt, östlich an das bestehende Gewerbegebiet Beimoor-Nord angrenzend, in einer Tiefe von ca. 300 m und einer Breite von ca. 100 m

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 88 A vom 21.11.2013

- Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 88 B vom 21.11.2013

- Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	20.11.2013	
Umweltausschuss	11.12.2013	
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2014	Herr Möller/Frau Möller

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431012			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	Ca. 180.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

- Der Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2011 für den Bebauungsplan Nr. 88 A wird aufgehoben.
- Der Aufstellungsbeschluss vom 21.11.2011 für den Bebauungsplan Nr. 88 B wird aufgehoben.
- Die Verwaltung wird beauftragt, für das in der **Anlage 3** gekennzeichnete Gebiet südlich der Straße Beimoorweg, westlich angrenzend an den Kornkamp-Süd bis zur östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes Nord, südlich begrenzt durch die Aue und für das Gebiet nördlich der Straße Beimoorweg im Bereich der Ortsdurchfahrt, östlich an das bestehende Gewerbegebiet Beimoor-Nord angrenzend, in einer Tiefe von ca. 300 m und einer Breite von ca. 100 m, den Bebauungsplan Nr. 88 aufzustellen.
- Es werden die im Sachverhalt erläuterten Planungsziele verfolgt.

5. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
6. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte bereits im Rahmen einer öffentlichen Anhörung am 31.10.2013 auf Grundlage der bisher gültigen Aufstellungsbeschlüsse für die getrennten Bebauungspläne Nr. 88 A und Nr. 88 B. Eine nochmalige Durchführung ist nicht erforderlich, da die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 88 A und Nr. 88 B in ihrer Gesamtheit dem des neuen Bebauungsplans Nr. 88 entsprechen. Im Rahmen der Anhörung wurde die Öffentlichkeit über die Möglichkeit der Vereinigung der Bebauungspläne Nr. 88 A und Nr. 88 B zu einem Bebauungsplan Nr. 88 unterrichtet.
7. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Aufforderung zur Äußerung - auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1) BauGB - soll durchgeführt werden.

Sachverhalt:

Ziele der Bauleitplanung:

Mit zwei Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 21.11.2011 wurde die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 88 A und Nr. 88 B beschlossen (Geltungsbereiche siehe **Anlage 1**: Geltungsbereich B-Plan Nr. 88 A; **Anlage 2**: Geltungsbereich B-Plan Nr. 88 B). Die Bekanntmachung der Beschlüsse erfolgte am 15.02.2012 im Stormarner Teil des Hamburger Abendblatts. Die beiden Bebauungspläne dienen der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Nord/Beimoor-Süd und somit der Ausweisung dringend benötigter neuer Gewerbeflächen. Wie im integrierten Stadtentwicklungskonzept dargestellt, sollen diese Flächen bevorzugt Betrieben angeboten werden, die bereits in der Stadt ansässig sind und aufgrund von steigenden Platzbedarfen an ihrem bisherigen Standort nicht bleiben können (ISEK, S. 57, **Anlage 4**). Die Stabsstelle Wirtschaftsförderung verzeichnet nach wie vor eine große Nachfrage nach Gewerbeflächen von Seiten ansässiger Unternehmen mit Erweiterungsbedarf. Der Mangel an verfügbaren Gewerbeflächen führte in den letzten Jahren bereits zur Abwanderung von Unternehmen.

Ein weiteres Ziel der Planung ist zudem die bessere Verkehrsverteilung im gesamten Gewerbegebiet, insbesondere im Hinblick auf eine weitere Entlastung der Straße Beimoorweg. Von besonderer Bedeutung ist hierfür die im Rahmen des Maßnahmenkatalogs zum Masterplan Verkehr am 25.02.2013 beschlossene zusätzliche Verbindung zwischen Beimoorweg und Gewerbegebiet Nord durch Weiterführung der Straße „An der Strusbek“ auf Höhe der Ortseinfahrt.

Die Bebauungspläne Nr. 88 A und Nr. 88 B gehen auf einen Entwurf zur Erweiterung des Gewerbegebiets aus dem Jahr 2001 zurück und sind sowohl städtebaulich als auch in ihren Auswirkungen auf das Umfeld eng miteinander verknüpft. Wesentlicher Grund für die Aufteilung der Planung in zwei unabhängige Bebauungspläne war zum Zeitpunkt der Beschlussfassung 2011, dass eine zeitgleiche Entwicklung der Teilbereiche aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten war. Insbesondere musste davon ausgegangen werden, dass ein Schlüsselgrundstück im Bereich des Bebauungsplans Nr. 88 A nicht zur Entwicklung zur Verfügung stehen würde.

Da sich die Flächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 88 B bereits größtenteils im Eigentum der Stadt befanden und schon im Jahr 2011 dringender Bedarf an Gewerbefläche bestand, sollten die Bebauungspläne Nr. 88 A und Nr. 88 B zwar möglichst lange parallel entwickelt werden, die Fertigstellung des Bebauungsplans Nr. 88 B jedoch von den Schwierigkeiten aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Bereich des Bebauungsplans Nr. 88 A nicht gefährdet werden.

Zwischenzeitlich ist zu erwarten, dass auch der Bebauungsplans Nr. 88 A zeitnah entwickelt werden kann. Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2013 wird die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Fachmarktzentrums aus dem Gewerbegebiet Nord zur Grundlage für die weitere Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 88 A. Umgesiedelt werden sollen die Unternehmen Famila, Aldi, Futterhaus sowie eine Tankstelle mit Waschstraße, zudem soll an diesem neuen Standort ein Wohnraumausstatter neu etabliert werden.

Zusammenlegung der bisher getrennten Verfahren:

Durch die oben genannten neuen Entwicklungen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 88 A ist die Möglichkeit einer Zusammenlegung der städtebaulich eng aneinander gekoppelten B-Pläne Nr. 88 A und Nr. 88 B gegeben.

Dies ermöglicht eine übergreifende Planung und Realisierung der Infrastruktur, wodurch sich ökonomische und ökologische Vorteile ergeben. Insbesondere muss bei getrennter Entwicklung auch die technische Erschließung bezüglich der Entwässerung für die Teilbereiche jeweils eigenständig realisiert werden. Die kaum durchlässigen Böden und der sensible Wasserhaushalt der Aue stellen große Herausforderungen an das gesamte Plangebiet. Die Zusammenlegung der Bebauungspläne ermöglicht eine gemeinsame Lösung, die Erschließungs- und Unterhaltskosten spart und den Eingriff in die Landschaft mit den damit verbundenen Ausgleichskosten reduziert.

Auf Grund der getrennten Entwicklung der Teilbereiche und der damit notwendig zu gewährleistenden Unabhängigkeit der Erschließung ist im Bereich der Planstraße A ein Wendehammer vorgesehen. Dieser kann bei gemeinsamer Entwicklung entfallen. Darüber hinaus muss in der Abwägung die Verkehrsabwicklung sowohl für beide Teilbereiche als auch für die Gesamtheit der Planung dargestellt werden. Gegebenenfalls erforderliche Anpassungen müssen auf beide Teilbereiche abgestimmt werden. Eine Zusammenlegung der Bebauungspläne stellt sicher, dass (eventuell) notwendige Maßnahmen zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens in beiden Teilbereichen erfolgen können.

Schließlich sollen die bisher getrennten Bebauungspläne zusammengelegt werden, um das Verfahren zu verschlanken und die bisherige Doppelung der Verfahrensschritte zu vermeiden. Dies spart Kosten und Arbeitsaufwand.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 88 A
- Anlage 2: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 88 B
- Anlage 3: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 88
- Anlage 4: Auszug aus dem integrierten Stadtentwicklungskonzept, S. 57