

Stadt Ahrensburg

Bebauungsplan Nr 88 (A+B), 37. und 44. Änderung des FNP

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Protokoll

Erstellt am 13.11.2013

Vorbemerkung:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen einer „Bürgerinformationsveranstaltung“ am 31.10.2013 von 18.30 Uhr bis ca. 19.30 Uhr im Foyer des Rathauses der Stadt Ahrensburg durchgeführt.

Von Seiten der Verwaltung waren anwesend:

- Frau Andrea Becker, Fachdienstleiterin IV.2 Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht
- Frau Annette Kirchgeorg, Fachdienst IV.2 Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht
- Frau Juliette Schickel, Fachdienst IV.2 Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht
- Herr Andreas Schneider, Fachdienst IV.2 Stadtplanung/ Umwelt/ Bauaufsicht

Sowie die für die Planungen beauftragten Fachingenieure:

- Herr Hans-Rainer Bielfeldt, Landschaftsplanung Bielfeldt – Berg
- Herr Bernd Schürmann, Büro STADT RAUM ● PLAN

Insgesamt anwesend waren 18 Bürgerinnen und Bürger.

Es wurde festgelegt, dass Frau Becker die Begrüßung vornimmt, Herr Schneider Ausführungen zum Aufstellungsverfahren nach BauGB (Baugesetzbuch) darstellt und nachfolgend Herr Schürmann anhand einer Präsentation (die Anlage zu diesem Protokoll wird) wesentliche Inhalte und Ziele und Zwecke der Planung aufzeigt und erläutert. Danach erhielten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit Fragen zu stellen und ggf. Hinweise und Anregungen zu den Planinhalten vorzubringen.

1. Begrüßung und Vorstellung (Frau Becker)

- Begrüßung der Anwesenden
- Vorstellung der Vertreter der Stadt sowie der Fachbüros

2. Grundsätze des Aufstellungsverfahrens nach BauGB (Herr Schneider)
 - Erläuterungen zum Aufstellungsverfahren, u.a. zu den frühzeitigen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Zweifache Beteiligung der Öffentlichkeit (u.a. in der heutigen Veranstaltung und durch die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB zu einem späteren Zeitpunkt).
 - Erläuterungen zu den Plangeltungsbereichen und Standorten der Bauleitplanungen.

3. Vorstellung der Planinhalte (Präsentation) (Herr Schürmann)
 - Hinweis zu bisherigen Planungen für das Gewerbegebiet Beimoor-Süd: u.a. zur Rahmenplanung Beimoor – Süd als städtebauliches Entwicklungskonzept für den Gesamtbereich (Dreiteilung des Gebietes durch Grünzüge, Schutz des Auebereichs, Ausweisung großflächiger Grünflächen – B-Plan Nr. 82 ist der erste Realisierungsabschnitt des Gesamtkonzeptes, Verweis auf erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die bauliche Entwicklung).
 - Verweis auf die bereits in 2009 durchgeführte (1.) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, die nunmehr aufgrund (u.a. geänderter Planungsziele und des seit damals verstrichenen Zeitraums – annähernd 6 Jahre) wiederholt wird.
 - Darstellung der planungsrechtlichen Grobkonzeption für die Gewerbegebietsentwicklung östlich des Kornkamps – Süd (Bebauungsplan Nr. 88 A+B) – Ziel: vorrangig Schaffung von Baurecht für die ausgewiesenen Bauflächen.
 - Verweis auf die 30. Änderung des Flächennutzungsplans (rechtswirksam seit 2004) – Darstellung der Gewerbegebietsentwicklung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung und die rechtlichen Auswirkungen: Bebauungspläne sind aus den Flächennutzungsplan zu entwickeln.
 - Dies gilt hier insbesondere für die nunmehr angestrebte Ansiedelung eines Fachmarktzentrums (östlich des Kornkamps – Süd im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A) – für diesen Bereich ist der Flächennutzungsplan zu ändern (44. Änderung des Flächennutzungsplans): statt bisheriger Ausweisung eines Gewerbegebietes muss hier ein Sonstiges Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ ausgewiesen werden. Diese Ansiedelung bzw. Umsiedelung (Famila, Aldi, Tierfutterhaus) ist nur genehmigungsfähig, soweit die Altstandorte dieser Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet Nord zukünftig keiner Einzelhandelsnutzung mehr zugeführt werden. Das Fachbüro CIMA, das auch das Einzelhandels – Entwicklungskonzept (EHEK) für die Stadt Ahrensburg erarbeitet hat, sieht die Umsiedelung der Einzelhandelsbetriebe (unter o.g. Voraussetzung) als unkritisch an.
 - Nördlich des Beimoorweges (und östlich des Gewerbegebietes Nord) sollen durch eine neue Straßenverbindung zwischen Beimoorweg und der Straße „An der Strusbek“ Verkehre von und „abgefangen“ bzw. nach Bargteheide ge-

leitet werden, um den Beimoorweg verkehrlich und immissionsmäßig zu entlasten bzw. nicht noch mehr zu belasten. Da dieser Bereich bisher weder auf Ebene des Flächennutzungsplans (die 30. Änderung des Flächennutzungsplans hat diesen Bereich nicht überplant) noch auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt wurde, muss einerseits der Flächennutzungsplan für diesen Bereich geändert werden (37. Änderung des Flächennutzungsplans) und dann parallel auch verbindlich überplant werden (Übernahme des Bereichs nördlich des Beimoorwegs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 B). Des Weiteren sind östlich dieser Verbindungsstraße weitere untergeordnete Gewerbegebietsflächen vorgesehen. Die Knotenpunktausbildung Beimoorweg, Anschluss Strusbek und Anschluss Beimoor – Süd ist in Form eines Kreisverkehrs vorgesehen.

- Darstellung des Grobkonzepts zum Bebauungsplan Nr. 88 A: Ausweisung von einem Sonstigen Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe, weitere Gewerbegebietsflächen, Grünflächen (Ausgleichsflächen) und Flächen für die Klärung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sowie Flächen für die verkehrliche Erschließung.
 - Darstellung des Grobkonzepts zum Bebauungsplan Nr. 88 B: Ausweisung von Gewerbegebietsflächen, Grünflächen (Ausgleichsflächen) und Flächen für die Klärung und Rückhaltung des anfallenden Oberflächenwassers sowie Flächen für die verkehrliche Erschließung.
 - Darstellung der Gesamtentwicklung (Bebauungspläne Nr. 88 A + B): Ausweisung von ca. 6 ha Sondergebietsfläche und 26 ha Gewerbegebietsfläche.
4. Nach der Vorstellung der Planinhalte und der Ziele und Zwecke der Planung, werden die anwesenden Bürgerinnen und Bürger gebeten Anregungen und Hinweise zu geben oder Fragen zu stellen. Die Antworten sowie zusätzliche ergänzende Hinweise der Verwaltung bzw. der Planer im Sinne der Abwägung sind nachfolgend kursiv gesetzt:

Welche zeitliche Vorstellung ist für die bauliche Umsetzung der Straßenverbindung Beimoorweg – An der Strusbek vorgesehen:

Kann jetzt bei Planungsbeginn nicht abgeschätzt werden. Insgesamt stellt diese Straßenverbindung jedoch ein wesentliches Eckelement des gesamten Verkehrskonzepts dar und sollte daher als einer der ersten Maßnahmen angegangen werden.

Was ist bei dieser Straßenverbindung genau geplant?

Hier sollen durch eine neue Straßenverbindung zwischen Beimoorweg und der Straße „An der Strusbek“ Verkehre von Bargtheide „abgefangen“ bzw. nach Barg-

teheide geleitet werden, um den Beimoorweg verkehrlich und immissionsmäßig zu entlasten bzw. nicht noch mehr zu belasten. Da dann vier Abzweige in diesem Knotenpunkt vorhanden sind, ist die Ausbildung als Kreisverkehr sinnvoll und empfehlenswert. Östlich der Verbindungsstraße sollen weitere Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, um hier durch zukünftige bauliche Anlagen den neuen Stadteingang räumlich prägnant ausbilden zu können.

Was stellt der Flächennutzungsplan in diesem Bereich östlich der Verbindungsstraße dar?

Durch die 37. Änderung des Flächennutzungsplans sollen hier Gewerbegebiete dargestellt werden. Zurzeit ist dies Außenbereich gem. § 35 BauGB – im derzeitig noch rechtswirksamen FNP ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Grundeigentümer sind nicht einverstanden mit der Gewerbegebietsausweisung östlich der Verbindungsstraße. Ein Verkauf von Grundstücksanteilen für die bauliche Umsetzung der Verbindungsstraße wird nur erfolgen, wenn auf die Gewerbegebietsausweisung verzichtet wird.

Kenntnisnahme. Dies unterliegt der Abwägungsentscheidung der Kommunalpolitik im Rahmen der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander.

Wie erfolgt die verkehrliche Anbindung des neuen Fachmarktzentrums (Familia etc.)?

Diese erfolgt nicht über den Kornkamp – Süd, sondern über die in Ost – West verlaufende zukünftige Haupteinfahrstraße des Gewerbegebietes Beimoor – Süd. Der Kornkamp – Süd muss anbaufrei gehalten werden.

Wie sieht der weitere Zeitablauf der Aufstellungsverfahren aus?

Dies ist abhängig von der Erarbeitung weiterer fachgutachterlicher Arbeiten (Verkehr, Lärm, Erschließung, Entwässerung etc.) sowie von den jeweils notwendigen Entscheidungen und Herstellung von Beschlusslagen durch die Kommunalpolitik etc. Ziel ist jedoch die zeitnahe Sicherstellung von dringend notwendigem gewerblichem Bauland. Zurzeit wird davon ausgegangen, dass die Aufstellungsverfahren ca. 1,5 bis 2 Jahre Zeit benötigen.

Was passiert mit den Flächen des „Altstandorts“ Familia auch bzgl. der Trassierung der „Nordtangente“?

Durch die neuen Flächenverfügbarkeiten würden sich ggf. auch neue Perspektiven für andere Trassenlagen der Nordtangente ergeben. Hierzu besteht jedoch zurzeit kein Arbeitsauftrag an die Verwaltung.

Welche Kosten entstehen für Familia und den anderen Betrieben für die Umsiedlung?

Die betriebsinternen Kosten für die Umsiedlung sind der Verwaltung nicht bekannt. Die Überlegungen für die Umsiedlung sind ursächlich ausschließlich durch die Betriebe selbst initiiert worden – entsprechende Kostenüberlegungen sind wohl durchgeführt worden.

Was passiert mit den „Altstandorten“ Familia, Aldi und Tierfutterhaus? Werden die baulichen Anlagen abgerissen?

Einen Abriss oder Rückbau kann die Stadt hier nicht erzwingen. Im Übrigen soll u.a. auch durch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes für diesen Bereich in Zukunft eine Einzelhandelsnutzung grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Wer ist Verursacher der Sondergebietsausweisung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A? Können sich die Betriebe diese Verlagerung leisten?

Verursacher waren die Betriebe selbst, die aufgrund interner Überlegungen und neuer Betriebskonzepte (insbesondere Anpassung an aktuelle Raum- und Gestaltungsbedürfnisse, die an den Altstandorten nicht umsetzbar sind) an die Stadt herantraten, um eine Umsiedlung in den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A als Nutzungsziel in die weiteren städtebaulichen Zielsetzungen zu integrieren. Dieser Umsiedlungswunsch wurde auch vom Fachbüro CIMA grundsätzlich positiv beurteilt. Da die Initiative zur Umsiedlung durch die Betriebe selbst erfolgte, ist davon auszugehen, dass die Unternehmen sich dies auch ökonomisch leisten können.

Wer trägt die Kosten für die Straßenplanung und die weiteren Planungen? Im Übrigen wird durch die Entwicklung des Bereichs Beimoor – Süd die „Nordtangente“ nun zwingend notwendig!

Es ist beabsichtigt, den Vorhabenträger an den Planungskosten und den Kosten für die Infrastruktur zu beteiligen – ein entsprechender städtebaulicher Vertrag (Regelung zur Kostenerstattung) muss noch vorbereitet werden.

Die „Schwierigkeiten“ der überörtlichen verkehrlichen Situation sind bekannt (insbesondere Belastung Lübecker Straße / Ostring). Jedoch ist das Fachmarktzentrum nicht der Verursacher dieser Problematik, verursacht wird dies durch die Auswirkungen der notwendigen städtebaulichen Entwicklungen (u.a. auch Wohngebiet Erlenhof etc.). Die Stadt Ahrensburg ist sich bewusst, dass diese Gesamtproblematik gelöst, jedoch zumindest verbessert werden muss – insoweit ist bekannt, dass die Nordtangente nachhaltig den Bereich Lübecker Straße / Ostring entlasten würde.

Ist der Vorhabenträger mit der Teilübernahme von Planungskosten einverstanden?
Soweit diese durch ihn verursacht oder mit verursacht werden sieht das Baugesetzbuch diese mögliche Kostenübernahme durch Private bereits seit vielen Jahren vor (§ 11 BauGB – Städtebaulicher Vertrag). Im Übrigen hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, entsprechende anteilige Kosten zu übernehmen.

Wie verändern sich die Sortimente aufgrund der Umsiedlung der Einzelhandelsbetriebe?

Die Sortimente der bereits genannten Einzelhandelsbetriebe ändern sich grundsätzlich nicht. Jedoch wird durch den vorgesehenen zusätzlichen Einrichtungsfachmarkt Knutzen neue Sortimente (insbesondere Teppiche u.a.) hinzukommen – die CIMA – Fachgutachter beurteilen dieses Einzelhandelssegment jedoch auch positiv, da genau dieses in Ahrensburg fehlt (und im Übrigen auch hier die Innenstadt nicht schwächt).

Was passiert mit der Tankstelle auf dem Altstandort Familia?

Das Vorhabenkonzept sieht auf dem neuen Standort des Fachmarktzentrums ebenfalls eine Tankstelle mit Waschanlage vor (im Sinne der Umsiedlung).

Die Umsiedlung des Fachmarktzentrums und die Möglichkeit nunmehr in zentraler Lage Arbeiten und Einkaufen miteinander verbinden zu können, wird begrüßt. Unverständnis über die Aussage eines Bürgers, dass dies alles Kosten nach sich zieht!

Kenntnisnahme. Grundsätzlich erzeugen Bauflächenerweiterungen (unabhängig von den Nutzungsschwerpunkten) immer Kosten (Flächenerwerb, Erschließung, Planung, Instandhaltung etc.) – Angebotssicherung und -ausbau ist jedoch auch zentrale Aufgabe des Mittelzentrums Ahrensburg.

Die Umsiedlung des Fachmarktzentrums ist nur eine Verlagerung und keine grundsätzliche Neuerrichtung (ggf. eine Vergrößerung) von Einzelhandelsbetrieben – die Gesamtproblematik Verkehr muss dennoch gelöst werden!

Die Verlagerung des Fachmarktzentrums an sich ist nicht der Verursacher der angesprochenen Verkehrsproblematik (Belastung Lübecker Straße / Ostring). Für die Lösung und Minderung dieser verkehrlichen Problematik müssen alle Aspekte berücksichtigt werden, Gewerbegebietsentwicklung, Einzelhandelsstandorte, Thematik Nordtangente, Erschließungs- und Verkehrsplanungen etc. Insbesondere die Ortskernumgehung „Nordtangente“ muss im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 88 A+B wieder in Angriff genommen werden. Hierzu sollen auch frühzeitige Gespräche mit den zuständigen Behörden geführt werden, um die Machbarkeit der Ortskernumgehung darstellen und gewährleisten zu können. Ebenfalls muss

hier auch die Auslastung am Knotenpunkt Bundesautobahn-Anschlussstelle Ahrensburg angesprochen und diskutiert werden.

Wie wird der verkehrliche Zuwachs auf dem Ostring eingeschätzt?

Verkehrsprognosen können dem Masterplan Verkehr entnommen werden, hier sind verschiedene Planfälle dargestellt und darauf aufbauend verschiedene Maßnahmen genannt. Eine der zentralen Maßnahmen ist die bauliche Umsetzung der „Nordtangente“.

Wie sind die Einschätzungen zur zukünftigen Lärmbelastung für den Bereich Parkallee?

Insbesondere durch die Entwicklung des Bereichs des Bebauungsplans Nr. 82 sind die möglichen Lärmprobleme, die auf den Bereich der Parkallee ausstrahlen könnten bekannt. Im Rahmen der weiteren fachlichen Bearbeitung der Bebauungspläne Nr. 88 A+B wird auch ein Lärmschutzgutachten erstellt werden, soweit dies für die fachliche Einschätzung notwendig werden sollte.

Wie erfährt man von der Öffentlichen Auslegung?

Durch die Veröffentlichungen in Zeitung und Internet sowie durch Aushang im Foyer des Rathauses.

Können durch die neue Straßenverbindung Beimoorweg / An der Strusbek weitere Grundstücke erschlossen werden?

Grundsätzlich ja. Aber erstmalige oder bessere Anbindung von Grundstücken bedeutet auch eine Wertsteigerung dieser Grundstücke. Daher werden die Eigentümer an den Erschließungskosten auch beteiligt.

Können Schutzstreifen (Anpflanzflächen, Knickergänzung etc.) im Bebauungsplan ausgewiesen werden?

Ja, soweit diese städtebaulich sinnvoll und begründbar. Insoweit sind die bisherigen planerischen Festlegungen in den hier vorgestellten Grobkonzepten weiter zu präzisieren.

Wie wird geprüft und ggf. geahndet, wenn unerlaubte Sortimente (entgegen der planungsrechtlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen) bei Einzelhandelsbetrieben dennoch angeboten werden?

Grundsätzlich genehmigt und überprüft die zuständige Bauaufsichtsbehörde die entsprechenden Nutzungen und damit auch die Sortimente. Soweit eine Sortimentsbeschränkung verbindlich festgesetzt ist, ist dies auch die rechtliche Grundlage ggf. diese durchzusetzen bzw. unerlaubte Sortimente oder Sortimentsteile zu verhindern.

Gibt es bestimmte gewerbliche Einrichtungen, die ausgeschlossen werden?

Ja, je nach städtebaulicher Begründung können bestimmte gewerbliche Einrichtungen, wie z.B. Vergnügungsstätten oder bestimmte Arten von Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.