STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2015/163
öffentlich		
Datum 04.01.2016	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Bebauungsplan Nr. 97 für das Gebiet nördlich und östlich der Straße "An der Strusbek" auf Höhe der Hausnummern 56 bis 68 in einer Tiefe von 120 m bis 180 m, westlich begrenzt durch die Bahntrasse der Wirtschaftsbahn, nördlich begrenzt durch die Stadt-/Gemeindegrenze zu Delingsdorf, östlich begrenzt durch die Strusbek

- Billigung des Entwurfs

- Beschluss der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Umweltausschuss	13.01.2016			
Bau- und Planungsausschuss	20.01.2016			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431010			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf (**Anlagen 1 und 2**) und die Begründung (**Anlage 3**) sowie der Umweltbericht (**Anlage 9**) des Bebauungsplans Nr. 97 werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Der An der Strusbek Nr. 60 ansässige Gewerbebetrieb *Basler AG* beabsichtigt, notwendige betriebliche Erweiterungen durchzuführen.

Aufgrund der Lage und der vorhandenen stadträumlichen und landschaftsplanerischen „Grenzen“ des Gewerbegebietes Nord kann dies nach planerischer und betrieblicher Einschätzung nur auf Grundstücken und Bereichen nördlich und nordwestlich des bestehenden Betriebsgrundstücks erfolgen, die bisher baulich nicht genutzt wurden und für die auch kein Baurecht vorliegt. Vielmehr setzt die 1997 in Kraft getretene *1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 60 für die Teilgebiete 60 b und 60c* für dieses Gebiet überwiegend Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie eine Fläche für Versorgungsanlagen fest (**Anlage 4: Auszug aus dem B-Plan Nr. 60 1. Änderung für die Teilbereiche B und C**).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 wird das Ziel verfolgt, die in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betrieb benötigten Erweiterungsflächen baurechtlich zu sichern. Daher soll die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte und bereits realisierte Ausgleichsfläche auf dem *Flurstück Nr. 180 der Flur Nr. 27* der Stadt Ahrensburg in eine Gewerbefläche umgewandelt werden. Eine zusätzliche gewerbliche Erweiterungsfläche soll zudem durch eine Anpassung des bestehenden Regenklärbeckens auf dem *Flurstück Nr. 146 der Flur Nr. 27* der Stadt Ahrensburg geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den umzuwandelnden neuen Flächen auch das in die Entwässerungsplanung einzubeziehende Regenrückhaltebecken östlich der Bahntrasse sowie die unmittelbar angrenzenden Gewerbeflächen südlich der Ausgleichsfläche und des Regenklärbeckens.

Der Bebauungsplan Nr. 97 wird entwickelt aus der 45. Änderung des Flächennutzungsplans, die derzeit in Aufstellung ist (vgl. *Beschlussvorlage Nr. 2015/135*). Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand am Mittwoch, den 15.07.2015 im Rahmen einer Abendveranstaltung statt (**Anlage 5: Protokoll**). Auf Grundlage eines Vorentwurfs wurde im Juni 2015 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt, der Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen in der Entwurfsplanung ist in **Anlage 6: Anregungen frühzeitige Beteiligung** dokumentiert. Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen verdeutlichen die Notwendigkeit umfassender Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der Umwandlung bestehender ökologisch hochwertiger Strukturen.

Die bebaubaren Flächen gliedert der Bebauungsplan in 5 Baufelder, die sowohl bestehende Gewerbeflächen integrieren (Baufelder 4 und 5) als auch neu ausgewiesene Gewerbeflächen strukturieren (Baufelder 1 bis 3). Das Baufeld Nr. 3 ermöglicht eine nördliche Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes, während Baufeld Nr. 1 die Möglichkeit einer größeren zusammenhängenden Entwicklung eröffnet. Da eine geschlossene bauliche Verbindung beider Baufelder zukünftig möglich sein muss, ist für das zwischen diesen Baufeldern liegende Regenklärbecken im Bereich des Baufelds Nr. 2 eine Überbauung ab einer lichten Höhe von 2,5 m möglich. Städtebaulich strebt der Entwurf an, die Bebaubarkeit der knapp bemessenen Grundstücke zu optimieren, um die betriebliche Erweiterung nachhaltig zu sichern.

In diesem Sinne ermöglicht der Bebauungsplan einen Umbau des bestehenden östlichen Regenklärbeckens. Diese Neuordnung sowie weitere Maßnahmen zur Entwässerung der Gewerbeflächen werden in der hydraulischen Untersuchung dargestellt (**Anlage 8: Hydraulische Untersuchung**).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde auf die schwierigen Bodenverhältnisse hingewiesen. Daher wurde zusätzlich eine Baugrunduntersuchung in Auftrag gegeben, die jedoch keine Beeinflussung bestehender Gebäude durch mögliche Baumaßnahmen erkennt. Die Bebaubarkeit des Bodens wird als gut bewertet, darüber hinaus werden Hinweise für die Durchführung von Baumaßnahmen gegeben (**Anlage 7: Baugrunduntersuchung**).

Im Umweltbericht (**Anlage 9: Umweltbericht**) werden die durch die Planung betroffenen Schutzgüter dargestellt und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt. In den Umweltbericht integriert wurden auch die Ergebnisse einer biologischen Erfassung und Kartierung (**Anlage 10: Biologische Kartierung**). Auf diese aufbauend kommt der Umweltbericht zum Schluss, dass ein Eintreten von Zugriffsverboten nach dem Bundesnaturschutzgesetz für ungefährdete Brutvögel besteht, das durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung vermieden werden kann. Weitere Arten bzw. Gruppen sind artenschutzrechtlich nicht betroffen.

Die durch die Entwicklung verlorengehenden ökologischen Werte werden durch Maßnahmen ausgeglichen, für deren Umsetzung drei Flächen in der Gemeinde Siek sowie eine Fläche in Ahrensburg in der Nähe des Ostrings zur Verfügung stehen. Die im Verfahren angestrebte Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen auf unmittelbar benachbarten Flächen war trotz intensiver Verhandlungen mit mehreren Eigentümern auf Ahrensburger und Delingsdorfer Gebiet nicht möglich.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Entwurf des B-Plan Nr. 97

Anlage 2: Entwurf der textlichen Festsetzungen zum B-Plan Nr. 97

Anlage 3: Entwurf der Begründung zum B-Plan Nr. 97

Anlage 4: Auszug aus dem B-Plan Nr. 60 1. Änderung für die Teilgebiete 60 b und 60 c

Anlage 5: Protokoll

Anlage 6: Anregungen frühzeitige Beteiligung

Anlage 7: Baugrunduntersuchung

Anlage 8: Hydraulische Untersuchung

Anlage 9: Umweltbericht

Anlage 10: Biologische Kartierung