

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/030
öffentlich		
Datum 01.03.2016	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Bebauungsplan Nr. 88

- Trennung des Bebauungsplans in zwei Teilbereiche A und B
- Weitere Entwurfsplanung für Teilbereich B

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter		
Bau- und Planungsausschuss	16.03.2016			
Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	ca. 30.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung: Die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nur geschätzt werden. Eine Deckung ist gegeben durch die Übertragung von Haushaltsresten aus den PSK 51100.5431010 und 51100.5431012 aus dem Jahr 2015.				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan Nr. 88 wird aufgeteilt in zwei Teilgebiete A und B.

Die Festsetzungen des bestehenden Entwurfs werden, soweit möglich, übernommen. Wesentliches Ziel der Planung für das Teilgebiet A bleibt die Verlagerung des Fachmarktzentrum vom Kornkamp-Nord, während im Teilgebiet B weiterhin überwiegend Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollen.

Für den Teilbereich B wird zeitnah ein eigenständiger Entwurf eines Bebauungsplans Nr. 88 B zur Offenlage vorbereitet.

Sachverhalt:

Der Bau- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 04.02.2015 die Offenlage des Entwurfs des B-Plans Nr. 88 beschlossen (Vorlage Nr. 2015/006). Dieser Bebauungsplan hat das Ziel, dringend benötigte Gewerbeflächen für Betriebserweiterungen und Neuan-

siedlungen sicherzustellen. Zudem soll ein Fachmarktzentrum vom nördlichen Ende des Kornkamps, bestehend aus Familia, Futterhaus, Aldi und einer Tankstelle, in das neue Gewerbegebiet südlich des Beimoorweges umgesiedelt werden.

Als zwingende Voraussetzung für die Festsetzung des Sondergebiets nennt die Vorlage Nr. 2015/006 den zukünftigen Ausschluss von Einzelhandel am Altstandort des Fachmarktzentriums, die durch den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags gesichert wird. Eine Offenlage des Bebauungsplans wurde daher unter dem Vorbehalt der Unterzeichnung dieses städtebaulichen Vertrags sowie einer Einigung über den Kauf benötigter Verkehrsflächen gestellt.

Anfang 2015 waren die Verhandlungen hierüber bereits weit fortgeschritten, trotzdem sind die Voraussetzungen für eine Offenlage bisher nicht gegeben. Daher konnte die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 88 noch nicht erfolgen.

Inzwischen wächst der Druck auf die Stadt Ahrensburg, dringend benötigte Gewerbeflächen zeitnah zu entwickeln. Dagegen ist in den Verhandlungen zur Umsiedlung des Fachmarktzentriums eine zeitnahe Lösung trotz weiter laufender Verhandlungen nicht unmittelbar absehbar. Daher soll die Entwicklung des überwiegenden Teils der Gewerbeflächen von der Umsiedlung des Fachmarktzentriums abgekoppelt werden.

Der Beschlussvorschlag sieht daher eine Trennung des Bebauungsplans in zwei Teilgebiete A und B vor. Für das westlich gelegene Teilgebiet A verfolgt die Stadt weiterhin das Ziel einer Verlagerung des Fachmarktzentriums und der nördlich und südlich anschließenden Mischgebiets- und Gewerbefläche. Im Bereich des Teilgebiets B sollen hingegen die östlich gelegenen reinen Gewerbeflächen sowie die nördlich angrenzenden Mischgebietsflächen und der verkehrliche Anschluss der Straße An der Strusbek sichergestellt werden. Der genaue Verlauf der Abgrenzung dieser Teilgebiete bleibt einer gutachterlichen Prüfung, insbesondere der Verkehrs- und Lärmsituation vorbehalten. Eine Teilung auf Höhe der in Richtung Kurt-Fischer-Straße ausgerichteten Planstraße B wird angestrebt.

Um die benötigten Gewerbeflächen zeitnah sicherzustellen, wird zunächst der Entwurf des Bebauungsplans für das Teilgebiet B zur Offenlage weiterentwickelt. Ob und wann auch für Teil A ein Bebauungsplan aufgestellt wird, ist abhängig von einer Einigung bezüglich der Rahmenbedingungen zur Umsiedlung des Fachmarktzentriums, insbesondere der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages.

Die Erarbeitung des Entwurfs über das Teilgebiet B zur Offenlage verfolgt das Ziel, einen möglichst großen Teil der benötigten Gewerbefläche zu erschließen. Dabei soll an den bisherigen Festsetzungen festgehalten werden, soweit dies fachlich möglich ist.

Auch nach der Trennung des Bebauungsplans muss gewährleistet bleiben, dass die städtebauliche Funktionsfähigkeit der Planung im Sinne einer geordneten Entwicklung für das Teilgebiet B gegeben ist. Hierfür sind ggf. Anpassungen bezüglich der verkehrlichen und technischen Erschließung erforderlich. Aufgrund der zu erwartenden veränderten Verkehrsführung ist zudem eine Anpassung des Verkehrs- und Lärmgutachtens erforderlich. Neben diesen neuen gutachterlichen Leistungen sind im Hinblick auf das weitere Verfahren eine Erarbeitung des Entwurfs nebst Begründung sowie eine Anpassung des Umweltberichts erforderlich. Die Kosten hierfür werden vorab auf bis zu 30.000 € geschätzt.

Im Hinblick auf das Bauleitplanverfahren ist festzuhalten, dass eine Wiederholung der

frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht erforderlich ist. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 4 sowie § 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann eine Planung auch dann in einen Entwurf zur Offenlage überführt werden, wenn diese nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen geändert wird – hier ist dies durch die Reduzierung der überplanten Fläche der Fall.

Als nächster Schritt erfolgt ein Beschluss über die Billigung des neuen Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 88 B, über dessen öffentliche Auslegung und über die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Angestrebt wird eine Durchführung der Offenlage und Abwägung der Stellungnahmen bis spätestens Ende Juni 2016, um auf Basis des dann gegebenen Planungsstands gemäß § 33 BauGB mit dem Bau der Erschließung zu beginnen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage: Angestrebte Trennung