

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/066
öffentlich		
Datum 23.05.2016	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

Bebauungsplan Nr. 88 B für das Gebiet südlich des Beimoorwegs, westlich begrenzt durch eine gedachte Fortführung der Kurt-Fischer-Straße, südlich begrenzt durch die Aue und östlich begrenzt durch den 210 m östlich der Ortsdurchfahrt gelegenen Nord-Süd verlaufenden Knick sowie für einen Teilbereich des Gewerbegebiets Nord nördlich des Beimoorwegs im Bereich der Ortseinfahrt in einer Tiefe von ca. 200 m und einer Breite von ca. 100 m

- Billigung des Entwurfs

- Beschluss der Offenlage und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Umweltausschuss	08.06.2016	
Bau- und Planungsausschuss	15.06.2016	

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

Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:

X	Statusbericht
	Abschlussbericht bis
	Berichterstattung nicht erforderlich

Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf (**Anlage 1, 1 a**) und die Begründung (**Anlage 2**) des Bebauungsplans Nr. 88 B für das Gebiet südlich des Beimoorwegs, westlich begrenzt durch eine gedachte Fortführung der Kurt-Fischer-Straße, südlich begrenzt durch die Aue und östlich begrenzt durch den 210 m östlich der Ortsdurchfahrt gelegenen Nord-Süd verlaufenden Knick sowie für einen Teilbereich des Gewerbegebiets Nord nördlich des Beimoorwegs im Bereich der Ortseinfahrt in einer Tiefe von ca. 200 m und einer Breite von ca. 100 m, werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
- Der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 88 B sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen.

Sachverhalt:

Am 27.01.2014 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Diese ursprüngliche Planung diente der Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Nord/Beimoor-Süd sowie der Verlagerung des Fachmarktzentrums am nördlichen Ende der Straße Kornkamp, bestehend aus familia, Aldi und Futterhaus sowie der Ansiedlung eines Möbelfachmarkts. Die städtebauliche Struktur dieses neuen Gewerbegebiets geht auf einen Entwurf zur Erweiterung des Gewerbegebiets südlich der Straße Beimoorweg zurück, der am 19.06.2002 im Bau- und Planungsausschuss als bestes von drei verschiedenen Entwurfskonzepten zur Umsetzung beschlossen wurde (**Anlage 3**).

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 88 über das Gesamtgebiet wurde mit Vorlage Nr. 2015/006 im Februar 2015 zur Offenlage beschlossen. Zwingende Voraussetzung der Umsetzung dieses Beschlusses war jedoch die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrags, die bis heute nicht erfolgt ist. Daher beschloss der Bau- und Planungsausschuss auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2016/030 am 16.03.2016 die erneute Trennung des Bebauungsplans Nr. 88 in einen Teil A und einen Teil B. Da der Teil B von der Unterzeichnung städtebaulicher Verträge unabhängig ist, wurde der vorliegende Entwurf zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 88 B für den östlichen Teilbereich vorrangig entwickelt. Dabei wurden nur solche Änderungen vorgenommen, die aufgrund der Trennung und hier insbesondere aufgrund der veränderten Verkehrsführung notwendig wurden. Dies betrifft insbesondere ein weiteres Verkehrsgutachten (**Anlage 6 a**) und die darauf aufbauende Neuberechnung des Verkehrslärms (**Anlage 5 c**).

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB können die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 auch für die nun getrennte Planung verwendet werden. Eine Wiederholung der frühzeitigen Beteiligungen ist nicht erforderlich.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 88 wurde am 31.10.2013 durchgeführt. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war der Bebauungsplan noch in zwei Teile A und B getrennt, die erst später mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27.01.2014 zusammengelegt wurden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 14.02.2014 bis zum 14.03.2014 durchgeführt. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen sowie deren Berücksichtigung im Entwurf sind in den **Anlagen 4, 4 a** dargestellt.

Entlang der Straße Beimoorweg wird ein Mischgebiet festgesetzt, das den Fortbestand bestehender Wohnnutzung sowie deren Ergänzung soweit ermöglicht, wie dies vor dem Hintergrund der Lärmbelastung (**Anlagen 5, 5 a, 5 b, 5 c**) durch Verkehr und Gewerbe möglich ist. Die Festsetzungen eröffnen hier in Verbindung mit einem südlich anschließenden Bereich für Gewerbebetriebe und Büro- und Verwaltungsgebäude, die das Wohnen nicht wesentlich stören, eine breite Nutzungsvielfalt.

Südlich der Straße Beimoorweg sieht der Bebauungsplan die Schaffung hochwertiger Gewerbeflächen vor. Aufgrund dieser Zielsetzungen sehen die Festsetzungen für Gewerbeflächen östlich des Grünkeils den weitgehenden Ausschluss von in der Regel ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke vor – das Gewerbegebiet soll überwiegend dem produzierenden Gewerbe und Dienstleistern mit großem Flächenbedarf vorbehalten bleiben. Die Dichte der Bebauung bzgl. Höhe und Grundflächenzahl ist südlich der Planstraße A geringer als nördlich, um einen weichen Übergang in den Landschaftsraum zu gewährleisten.

Im Sinne einer nachhaltigen Ausnutzung der Flächen fördert und fordert der Bebauungsplan mehrgeschossige Bauweise, indem in den Innenbereichen, insbesondere im Bereich der Planstraße B, eine bis zu viergeschossige Bauweise ermöglicht und eine mindestens dreigeschossige Bauweise für Büro- und Verwaltungsgebäude gefordert wird.

Südwestlich des Grünkeils, an zentraler Stelle im künftigen Gewerbegebiet und mit Anbindung an den zentralen Park gelegen, ist ein Grundstück für Gemeinbedarf zum Bau einer Kindertagesstätte reserviert. Diese Festsetzung trägt der zunehmenden Nachfrage nach arbeitsplatznahen Betreuungseinrichtungen Rechnung im Sinne eines hochwertigen Gewerbegebiets.

Das Gewerbegebiet wird gegliedert durch einen zentralen Grünzug in nord-südlicher Ausrichtung, der als Parkanlage der Erholung und Freizeitgestaltung vorbehalten ist. Weitere gliedernde Elemente sind Knickstrukturen als Abschluss der Gewerbeflächen sowie die Anpflanzung von Straßenbäumen, die insbesondere im Bereich der Planstraße A gemeinsam mit auf den Gewerbegrundstücken zu pflanzenden Bäumen eine Doppelallee bilden.

Der ökologische Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch auf einem Grundstück im Stadtbereich sowie durch Rückgriff auf fünf Ökokonten in der Region (**Anlage 7**). Ein Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde angestrebt, ist jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet derzeit nicht komplett umsetzbar. Nichtsdestotrotz wurde die südliche landwirtschaftliche Fläche bis hin zur Aue in den Geltungsbereich aufgenommen und teilweise als Fläche für technische Infrastruktur - überwiegend jedoch als Flächen für ökologische Aufwertungsmaßnahmen - vorgesehen. Diese Maßnahmen sollen durchgeführt werden, sobald die Eigentumsverhältnisse dies ermöglichen.

Voraussetzung für die Ausweisung eines Mischgebiets im Bereich der Straße Beimoorweg ist dessen Entlastung von den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehrsmengen (**Anlage 6, 6 a**). Der Anschluss der Straße An der Strusbek aus dem Gewerbegebiet Nord an den Beimoorweg bewirkt eine Entlastung der Straße Beimoorweg. Allerdings kann die Realisierung einer Planstraße A als alternative Verbindung zwischen Beimoorweg und Ost-ring aufgrund der Trennung des Bebauungsplans nicht zeitnah garantiert werden. Im Vergleich zur Prognose für die ursprüngliche Gesamtplanung erhöht sich die Verkehrsmenge auf dem Beimoorweg daher geringfügig.

Der Bebauungsplan wird in weiten Teilen aus der rechtskräftigen 30. Änderung des Flächennutzungsplans heraus entwickelt. Im Zuge der Entwurfsplanung ergibt sich die Notwendigkeit für eine weitere Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans. Mit der 38. Änderung des Flächennutzungsplans wird die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebiets Nord an den Beimoorweg im Bereich des Stadteingangs ermöglicht. Der Entwurf dieser Änderung des Flächennutzungsplans wurde bereits am 18.03.2015 auf Grundlage der Beschlussvorlage Nr. 2015/003 gefasst. Die Offenlage erfolgt nun parallel zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 88 B.

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplans Nr. 88 B – Planzeichnung, Stadt Raum Plan, 23.05.2016
- Anlage 1 a: Bebauungsplan Nr. 88 B – Textliche Festsetzungen, Stadt Raum Plan, 23.05.2016
- Anlage 2: Begründung, Stadt Raum Plan, Mai 2016
- Anlage 3: Städtebauliches Konzept, AC Planergruppe, 15.02.2003
- Anlage 4: Zusammenfassung der frühzeitigen Beteiligungen, Stadt Raum Plan, Januar 2015
- Anlage 4 a: Protokoll der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Stadt Raum Plan, 13.11.2013
- Anlage 5: Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88, Büro für Bauphysik, 19.05.2014
- Anlage 5 a: Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88, 1. Ergänzung, Büro für Bauphysik, 19.09.2014
- Anlage 5 b: Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88, 2. Ergänzung, Büro für Bauphysik, 19.11.2014
- Anlage 5 c: Lärmuntersuchung B-Plan Nr. 88 B, 2. Ergänzung, Büro für Bauphysik, 20.05.2016
- Anlage 6: Verkehrsgutachten B-Plan Nr. 88, Urbanus GbR, Dezember 2014
- Anlage 6 a: Verkehrsgutachten B-Plan Nr. 88 B, Urbanus GbR, Mai 2016
- Anlage 7: Umweltbericht, Bielfeldt + Berg Landschaftsplanung 18.05.2016