



## B-Plan 58, 2. Änderung und Erweiterung „Ahrenloher Straße, Ohlenhoff, Kuhlenweg“ - Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung, Entwurfsberatung, Auslegungsbeschluss -

<i>Organisationseinheit:</i> FD Stadtplanung und Umwelt <i>Bearbeitung:</i> Oliver Kath	<i>Datum</i> 08.11.2021
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Planungsausschuss (Entscheidung)	29.11.2021	Ö

### Sachverhalt

Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 58 "Ahrenloher Straße, Ohlenhoff, Kuhlenweg" wurde zuletzt am 09.08.2021 beraten und die Freigabe zur frühzeitigen Beteiligung erteilt. In der Zwischenzeit wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgeschlossen, die eingegangenen Stellungnahmen sind der Abwägungstabelle zu entnehmen. Die Gutachten (z.B. Artenschutz, Entwässerung, Schallgutachten) wurden erarbeitet bzw. aktualisiert. Der Planentwurf zur B-Plan-Änderung wurde durch die Darstellung der Werbepylonen, die Eintragung eines GFL-Rechtes zur Unterhaltung des künftigen Staugrabens sowie die nachrichtliche Übernahme einer Richtfunktrasse angepasst.

Zu den zuletzt vorgestellten textlichen Festsetzungen erfolgten Überarbeitungen und Aktualisierungen:

- Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“:
  - o Angabe der Verkaufsfläche
  - o Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m<sup>2</sup>
  - o Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 2.000 m<sup>2</sup>
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche zur Regenrückhaltung
- Maß der baulichen Nutzung
  - o GRZ von 0,6
  - o Gebäudehöhe vom 10 m (Oberkante Dach)
- Festsetzungen zum Immissionsschutz
  - o begrünte Lärmschutzwand im Südwesten des Plangebietes
  - o Lärmschutzwände im Bereich der Anlieferzonen
- Grünordnerische Festsetzungen:
  - o Pflanzgebote für Bäume und Gehölze
  - o Dachbegrünung und Photovoltaik

Da es sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB handelt, kann der Flächennutzungsplan

berichtigt werden. Der Entwurf ist der Anlage ebenfalls zu entnehmen.

### Prüfung Umweltverträglichkeit

Sowohl durch die Verlegung des Regenrückhaltebeckens und den Verlust eines bestehenden Knicks sowie eines Gehölzstreifens werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

### Kinder- und Jugendbeteiligung

### Finanzielle Auswirkungen

Die externen Planungsbüros werden direkt vom Vorhabenträger beauftragt und die entsprechenden Kosten getragen. Hierzu gehören neben den Planungskosten auch Kosten für den Naturausgleich und notwendige Erschließungskosten, wie z.B. der Umbau des Regenwasserrückhaltebeckens.

### Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:  ja  nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

vollständig eigenfinanziert

teilweise gegenfinanziert

vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

Stellenmehrbedarf  Stellenminderbedarf

höhere Dotierung  Niedrigere Dotierung

Keine Auswirkungen

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt:  ja  nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer Freiwilligen Leistung vor:  ja  nein

<b>Produkt/e:</b>						
<b>Erträge/Aufwendungen</b>	2021	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR					
<small>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</small>						
<small>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</small>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
<b>Investition/Investitionsförderun</b>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						

Abschreibungsaufwand						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
<b>Folgeeinsparungen/-kosten</b> <small>(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)</small>	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
<i>* Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge</i>						
<i>* Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen</i>						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
<b>Saldo (E-A)</b>						
davon noch zu veranschlagen:						

## Beschlussvorschlag

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen werden gemäß der Zusammenstellung vom 10.11.2021 geprüft. Die Zusammenstellung vom 10.11.2021 ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
2. Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des B-Planes 58 für das Gebiet südlich der Ahrenloher Straße in einer Tiefe bis ca. 85 m, östlich des Ohlenhoffs in einer Tiefe von ca. 180 m und südwestlich des Kuhlenwegs sowie die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen sowie parallel nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Zusätzlich ist der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

gez. Sabine Kählert  
Bürgermeisterin

## Anlage/n

1	B58ÄE2_Planentwurf
2	B58ÄE2_Abwägungstabelle
3	B58ÄE2_UVP_Vorpüfung_Aktualisierung
4	B58ÄE2_Biotopkartierung
5	B58ÄE2_Artenschutzuntersuchung
6	B58ÄE2_Boden
7	B58ÄE2_Untersuchung Länderarbeitsgemeinschaft (LAGA)

8	B58ÄE2_Verkehrstechnische_Untersuchung
9	B58ÄE2_Schallgutachten
10	B58ÄE2_Regenrückhaltebecken
11	B58ÄE2_Grundstücksentwässerung
12	F55_Planentwurf
13	B58ÄE2_Begründung
14	B58ÄE2_Textliche Festsetzungen
15	B58ÄE2_Standort_Markt_Wirkungsanalyse