



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	VO/20/228
	Status:	öffentlich
	Datum:	14.09.2020
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
Amt für Bauen, Planung und Umwelt	Bericht im Rat:	
FD Stadtplanung und Umwelt	Bearbeiter:	Oliver Kath
B-Plan 105 "Erweiterung Businesspark (Oha II)" - Änderung des Geltungsbereichs, Entwurfsberatung und erneute Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	
28.09.2020	Bau- und Planungsausschuss	

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Es ist vorgesehen, das Gewerbegebiet "Businesspark Oha" an der A23 in nordwestliche Richtung, um ca. 26 ha zu erweitern. Der Aufstellungsbeschluss für die 52. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 105 wurde bereits am 02.05.2018 durch den Bau- und Planungsausschuss gefasst, auch die dem städtebaulichen Konzept zu Grunde liegenden Entwurfskriterien wurden beschlossen. Da die Ausweisung eines Gewerbegebietes an diesem Standort (außerhalb der festgelegten Siedlungsachsen) dem durch das Land Schleswig-Holstein aufgestelltem Regionalplan derzeit noch widerspricht, war die Durchführung eines sogenannten Zielabweichungsverfahrens durch das Land erforderlich. Hierfür musste u.a. die Zustimmung der benachbarten Mittelzentren Elmshorn und Pinneberg erreicht werden. Das Verfahren konnte mit dem Zielabweichungsbeschluss Anfang des Jahres erfolgreich abgeschlossen werden.

Unter folgenden Bedingungen darf eine Entwicklung eines Gewerbegebietes hier nun erfolgen:

"Das geplante Gewerbegebiet ist dabei insbesondere auf verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen, die auf die überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind und/oder nicht siedlungsnah untergebracht werden können bzw. sollen, auszurichten. Die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben, die siedlungsnah und in guter Zuordnung zum ÖPNV untergebracht werden sollen, wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sind mit den Zielsetzungen eines Gewerbegebietes von überregionaler Bedeutung nicht in Einklang zu bringen und insofern auszuschließen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetriebe aller Art und Größe ist auszuschließen."

Der B-Plan-Entwurf konnte daraufhin auf Basis dieses Zielabweichungsbeschlusses, weiterer verkehrstechnischer und wasserwirtschaftlicher Untersuchungen weiterentwickelt werden. Zudem wurden weitere Gespräche mit möglichen Interessenten geführt und deren Bedürfnisse im Planentwurf berücksichtigt.

Die 2018 entwickelten Entwurfskriterien wurden dabei angepasst:

- Nachfrageorientierter Gewerbeflächenzuschnitt innerhalb des vom Zielabweichungsbeschluss zulässigen Rahmens: große Grundstücksflächen für "verkehrs- und flächenintensive gewerbliche Branchen";
- Erschließung vom Knoten Ahrenloher Str. (L110)/Lise-Meitner-Allee (Lichtsignalanlage oder Kreisverkehr) und Berücksichtigung der Option einer Durchbindung der Erschließungsstraße bis zur Bundesstr. 5 (K21) (Führung der Buslinie);
- Ein Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen (Baumbestand, Knicks, Redder) kann auf Grund der großmaßstäblichen Grundstückszuschnitte nur in den Randbereichen erfolgen;
- Rückhaltung der auf öffentliche Verkehrsflächen niedergehenden Niederschläge in einem offenem Grabensystem (öffentliche Grünfläche) zwischen den Gewerbeflächen, Rückhaltung der auf die gewerblichen Bauflächen niedergehenden Niederschläge auf den Grundstücken selbst (durch Gründächer, Staukanäle o.ä.) oder ein weiteres Regenrückhaltebecken außerhalb des Plangeltungsbereiches;
- Flächen für ein weiteres „Ohr“ der Autobahnauffahrt (Auffahrt in Richtung Heide, Abfahrt aus Richtung Hamburg) werden nicht freigehalten, sondern für eine gewerbliche Entwicklung mit genutzt.

Die Aufstellung des B-Plans 105 erfolgt im Parallelverfahren zur 52.FNP-Änderung; mit dieser Entwurfsberatung erfolgt eine Änderung des Geltungsbereiches, um Maßnahmen der Verkehrsanbindung (Ausbau Kreuzungsbereich Ahrenloher Str./Lise-Meitner-Allee) und der Regenwasserableitung im Bebauungsplan abzubilden.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit
entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung
entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ja nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:

<input type="checkbox"/>	vollständig eigenfinanziert
<input type="checkbox"/>	teilweise gegenfinanziert
<input type="checkbox"/>	vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:

<input type="checkbox"/>	Stellenmehrbedarf	<input type="checkbox"/>	Stellenminderbedarf
<input type="checkbox"/>	höhere Dotierung	<input type="checkbox"/>	Niedrigere Dotierung
<input type="checkbox"/>	Keine Auswirkungen		

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ja nein
Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer ja nein

Freiwilligen Leistung vor:

ja nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	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*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Investition/Investitionsförderung	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						
Folgeinsparungen/-kosten	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ff.
(indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	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*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 105 wird um einen ca. 3 m breiten und ca. 180 m langen Streifen (Grabenparzelle) in nordöstliche Richtung sowie um eine ca. 40 m breite und ca. 100 m Fläche im Bereich des Kreuzungsbereich Ahrenloher Str./Lise-Meitner-Allee vergrößert.
2. Der Vorentwurf der Planung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs.1 BauGB) soll schriftlich erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB soll in Form einer Abendveranstaltung durchgeführt werden.

gez.
Sabine Kählert
Bürgermeisterin

Anlage/n:

Entwurf der Planzeichnung zum B-Plan 105

Entwurf der textlichen Festsetzungen zum B-Plan 105

Kurzbegründung zum B-Plan 105