

Öffentlicher Teil

PROTOKOLLAUSZUG

Gremium: Bau- und Planungsausschuss	Sitzung vom: 21.11.2007	Niederschrift zur Sitzung BPA/16/2007
---	-------------------------	--

- 8 **Ansiedlung eines Lebensmittelnahversorgers am Reeshoop** 2007/130
- Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens nach § 34 BauGB in Verbindung mit § 36 BauGB

Verschiedene am Projekt beteiligte Personen stellen ihre Bauvoranfrage nochmals kurz vor, wobei die Situation vor und nach dem Abbruch der Tankstelle simuliert wird. Auf Nachfrage wird festgestellt, dass die Dachform auf Wunsch der Stadtverwaltung hin entworfen worden ist, zum jetzigen Zeitpunkt aber auch ein Flachdach vorstellbar sei. In dem schlüsselfertig zu erstellenden Bauvorhaben sei kein Wohnen im Dachgeschoss vorgesehen.

Im Beschlussvorschlag und Sachverhalt sind die Jahreszahlen 2015 auf
→ 2012 zu ändern, da erst dann die Vertragsbindung für die Tankstelle ausläuft.

In der anschließenden Beratung betont die Verwaltung, dass der Antragsteller inzwischen

- die schalltechnische Untersuchung zum Neubau des Netto-Marktes mit Backshop,
- die verkehrstechnische Stellungnahme zum Projekt und
- die gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung des Lebensmittel-Discounters

vorgelegt hat.

Im Bezug auf den Verkehr betonen mehrere Ausschussmitglieder, dass unabhängig von den Aussagen in der Stellungnahme, wonach die Erschließung über das vorhandene Straßennetz als gesichert gilt, subjektiv Probleme bestehen, die es näher und in qualifizierter Form zu untersuchen gelte. Allgemein stelle sich die Frage, ob angesichts des Freizeitbades badlantic, der Sportanlagen, des Altenheimes und des ohnehin starken Verkehrs im Reeshoop bzw. nahen Umfeld des Projektes eine weitere mit der Ansiedlung einhergehende Verkehrszunahme noch tragbar sei. Die derzeitige Verkehrsbelastung sei bereits grenzwertig. Auf jeden Fall müsse durch eine Aufweitung der Fahrbahnen im Einmündungsbereich der

Hermann-Löns-Straße in den Reeshoop – oder gar Linksabbiegerspuren bzw. eine Sprunginsel – vermieden werden, dass der Verkehr einschließlich der dort fahrenden Linienbusse nicht mehr ordnungsgemäß abgewickelt werden kann oder durch eine weitere im Reeshoop in Reihe geschaltete Lichtsignalanlage zum Erliegen kommt. Die Verwaltung appelliert, bei den Verkehrslösungen nicht kleinräumig zu planen.

Abschließend stellt Frau Schroeder von der Gesellschaft für Service und Marketing des Einzelhandels mbH (GSM) ihr Gutachten zur Tragfähigkeit des Vorhabens vor. Anhand der Daten über die Bevölkerung, deren wirtschaftliche Situation, die infrastrukturellen Rahmenbedingungen und die Struktur des Einzelhandels in Ahrensburg kommt sie zu dem Schluss, dass durch die Ansiedlung des Netto-Marktes die Planvorhaben „Ansiedlung eines Sky-Vollsortimenters im Zusammenhang mit der Umsiedlung/Erweiterung der ansässigen Discountmärkte Penny und Aldi“ nicht gefährdet werden. Zum Verständnis merkt sie an, dass für die Analyse der Auswirkungen der Netto-Ansiedlung auf das gesamtstädtische und innerstädtische Einzelhandelsgefüge vor allem die Betrachtung der kurzfristigen periodischen Bedarfsstufe von Bedeutung ist. Diese Stufe umfasst all jene Sortimente, bei denen die Einkaufsfrequenz recht hoch ist und die von Verbrauchern in der Regel unmittelbar nach dem Kauf ge- oder verbraucht werden.

Nachdem Frau Schroeder hervorgehoben hat, dass ein bedeutendes Standortkriterium für Netto die integrierte Lage des Grundstückes in dem sich weiter entwickelnden Wohngebiet gewesen ist und des Weiteren mit der Tankstelle und dem nahen Drogeriemarkt bereits heute ein Anlaufpunkt zur Besorgung von Gütern des täglichen Bedarfs für die Anwohner des Wohngebietes vorhanden ist, zieht sie in ihrem Gutachten folgendes Fazit: „Die Untersuchung hat ergeben, dass weder in städtebaulicher noch in raumordnerischer Hinsicht negative Effekte von dem Planvorhaben zu erwarten sind. Überdies würde die verbesserte Nahversorgungssituation durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zu einer nachhaltigen Attraktivitätssteigerung des Einzelhandelsangebotes von Ahrensburg für die Bewohner im umliegenden Wohngebiet beitragen. Die geringen wettbewerbsbezogenen Wirkungen sind zu vernachlässigen. Insbesondere im Hinblick auf eine ausgewogene und für das sich entwickelnde Wohngebiet fußläufig erreichbare Versorgung ist das Vorhaben zu begrüßen.“

Im Anschluss wird dem Beschlussvorschlag zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

4 dafür

6 Enthaltungen

Fachbereich IV
 Stadtplanung/Bauen/Umwelt
 29. Juli 2008

FB IV.	IV.1	IV.2	IV.3	IV.4	IV.5
		12			

IV.2

Bau- u. Planungsausschuss
 16. Juli 2008
 Verteiler: FB IV.0
 FB IV.1 IV.2 IV.3 IV.4 IV.5
 FB I. II. III. SEA

12.7 Umgestaltung des Reeshoop auf Höhe Hermann-Löns-
 Straße/Netto-Markt

Die Verwaltung nimmt Bezug auf die Vorlagen-Nr. 2007/130, anhand der der BPA am 21.11.2007 (vgl. Protokoll Nr. 16/2007; TOP 8) über die Ansiedlung des Lebensmittelhahversorgers beraten und hierbei seine Vorstellungen zur Umgestaltung des umliegenden Straßenraumes zum Ausdruck gebracht hat.

Wie hierzu am 21.05.2008 berichtet, sei der neue Grundstückseigentümer bereit, die erforderlichen Flächen an die Stadt Ahrensburg abzutreten.

Die Verwaltung stellt hierzu den Ausführungsplan für die äußere Gestaltung vor (vgl. beigefügte Anlage) und betont, dass die Umgestaltung sowohl die Einmündung in die Hermann-Löns-Straße unter Beachtung der Schlepplkurven als auch die Querungshilfe bzw. Sprunginsel in der Fahrbahn des Reeshoop umfasse. Auf Verständnisfrage wird angemerkt, dass der Geh- und Radweg auf der Ostseite des Reeshoop ausschließlich jenseits des Parkplatzes verläuft mit der Folge, dass die Querungshilfe auch eine bauliche Anpassung des Parkplatzes einschließlich der dortigen Fahrgasse beinhaltet.

Die Maßnahme wird Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages, der dem BPA zu dessen Sitzung am 03.09.2008 zur Entscheidung vorgelegt wird.