

Vorschlag der IHK zum Verlauf einer Nordtangente zwischen der B 75 und dem Kornkamp über das jetzige Famila-Grundstück

Seit etwa 5 Jahren wird in den städtischen Gremien und in der Öffentlichkeit darüber diskutiert, ob eine Nordtangente gebaut werden soll und wenn ja, wie sie verlaufen soll. Nachdem bereits im Jahre 2006/2007 der Korridor für eine Trasse festgelegt war und das notwendige Planfeststellungsverfahren hätte begonnen werden können, wurde nach Beschlüssen der Selbstverwaltung das weitere Verfahren gestoppt. Die Verwaltung wurde aufgefordert, zuvor für die Entwicklung der Stadt eine Zukunftswerkstatt durchzuführen, die Anregungen für das Integrierte Stadtkonzept (ISEK) und für den Masterplan Verkehr abgeben sollte. Beide generalisierenden Planungen sind weitestgehend abgeschlossen bzw. soweit vorbereitet, dass nunmehr eine für die Planfeststellung endgültige Linienführung für die Nordtangente getroffen werden kann.

Die IHK hat nunmehr vorgeschlagen, bei der Untersuchung zur Trassenfindung eine Linie festzulegen, die über das heutige Verbrauchermarktgrundstück Famila verläuft mit anschließender Überquerung der Eisenbahn und Anschluss an die B 75. Die Anregungen gehen davon aus, dass mit einer Trasse weiter nördlich der Wohnbebauung Gartenholz die erforderlichen Immissionsschutzvoraussetzungen zum Schutze der Wohnbebauung besser gelöst werden können. Unter der Voraussetzung, dass Famila einen Alternativstandort in ausreichender Größe in der Nähe der Innenstadt bekommt, sei die Firma bereit, das jetzige Verbrauchermarktgrundstück zum Zwecke der Straßenverbindung an den Straßenbaulastträger (Stadt Ahrensburg) zu veräußern.

Ein weiterer Vorteil läge darin, dass der westlich an Famila angrenzende Betrieb (Clariant) auch bei entsprechender Trassenführung ausreichende Erweiterungen für betriebliche Zwecke erhalten könne.

Planungsrechtliche Situation:

Die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in einer Größe von ca. 5.000 m² verlangt nach einschlägiger Rechtsgrundlage die Ausweisung eines Sondergebietes gem. § 11 Baunutzungsverordnung.

Nach § 11 Abs. 3 sind „Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, die außerhalb von Kerngebieten errichtet werden sollen und die nach Lage, Umfang und Zweckbestimmung vorwiegend der übergemeindlichen Versorgung dienen sollen, als Sondergebiete darzustellen und festzusetzen.“

Im gesamten Stadtgebiet gibt es derzeit kein Kerngebiet (MK-Gebiet gem. § 7 BauNVO), welches auch nur in Ansätzen in der Lage wäre, die von Famila gewünschte Größenordnung für eine Verlagerung des jetzt vorhandenen Betriebes in verträglicher Form zur vorhandenen und benachbarten Bebauung aufnehmen zu können. Selbst die jetzige Größenordnung ohne Erweiterungen liegt weit oberhalb der planungsrechtlich abgesicherten Flächen. Ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zum Zwecke der Ansiedlung eines Einkaufszentrums gibt es ebenfalls nicht. In einem Gewerbegebiet ist eine Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf 800 m² beschränkt.

Dies betrifft nicht Sortimente, die als nicht innenstadtrelevant eingestuft werden, wie Möbel, Baustoffe, Autoteile etc. Davon ebenfalls nicht betroffen sind sogenannte Lager- bzw. Firmenverkaufsflächen, in denen der ansässige Betrieb seine eigenen Waren anbietet. Aber auch hier ist die Verkaufsfläche der Gesamtnutzfläche des Betriebes deutlich untergeordnet und darf ebenfalls nicht mehr als max. 800 m² umfassen.

In einem Mischgebiet, wäre eine Fläche von bis zu 1.200 m² zulässig

Das heißt, dass eine Linienführung der Nordtangente - wie vorgeschlagen - erst dann in rechtlich abgesicherter Form in ein Planfeststellungsverfahren eingebunden werden kann, wenn zuvor eine geeignete Fläche als Sonderbaugebiet oder Kerngebiet planungsrechtlich durch Bebauungsplan gesichert ist. **Ist dieses nicht der Fall, läuft die Stadt Ahrensburg Gefahr, eine Verpflichtung abzuschließen, die sie unter Umständen nicht einhalten kann.**

Die Stadt Ahrensburg geht das Risiko ein, die gerade bei Bauleitplänen notwendige Abwägung gem. § 2 Abs. 3 BauGB wegen der großen Bedeutung einer solchen Ansiedlung nicht in ausreichender Form würdigen zu können. Bei einer etwaigen Normenkontrollklage würde die von vornherein vorgegebene Umsiedlung unter Umständen zu einer Normenverwerfung führen mit allen negativen Folgen. Dies um so mehr, als es überzeugende Alternativen gibt für eine Linienführung der Nordumgehung ohne Inanspruchnahme des Famila-Grundstückes. Es steht der Firma Famila völlig frei, an die Stadt Ahrensburg mit der Bitte heranzutreten (Anstoß gem. § 1 BauGB), ein geeignetes Grundstück in der Nähe der Innenstadt zwecks Ansiedlung eines Marktes näher untersuchen zu lassen und planungsrechtlich abzusichern, ohne dass die Stadt Ahrensburg von vornherein eine Verpflichtung eingeht, für ein adäquates Planungsrecht sorgen zu müssen.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass in jedem Fall die notwendigen Immissionsschutzvoraussetzungen gegenüber der Wohnbebauung – egal welche Trasse gewählt wird – eingehalten werden müssen, es somit keinen Grund dafür gibt, eine Trasse zu wählen, die nur mit höherem Kostenaufwand, planungsrechtlich schwierigen Voraussetzungen, Verpflichtungen und höheren Grundstückskosten zu verwirklichen ist. Die Trasse außerhalb des Famila-Grundstückes hätte zudem den Vorteil, dass die Firma Clariant je nach Trassenführung sich sowohl nach Süden als auch nach Westen hin erweitern könnte, wenn Famila völlig unabhängig von der Straßenverbindung eine Verlagerung des Betriebes realisieren würde.

Ein Bebauungsplan mit der Zielsetzung ein Sondergebiet aufzustellen ist nach aller Erfahrung unabhängig von einer möglichen Überprüfung der Norm frühestens in zwei Jahren möglich (§ 33 BauGB). Das heißt, dass die für die Realisierung der Nordtangente notwendige Planfeststellung frühestens auch erst in zwei Jahren eingeleitet werden kann. Berücksichtigt man den Zeitraum für die Planfeststellung selbst, sind die Voraussetzungen für eine GVFG-Förderung auf bisheriger Förderungsgrundlage mehr als fraglich. Ohne Förderung nach GVFG mit einem Anteil von ca. 70 % ist es nicht vorstellbar, dass die Stadt Ahrensburg die für die Entwicklung wichtige Straßenverbindung realisieren kann.

Nach dem Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner zur Einkaufssituation in der Stadt Ahrensburg wird vorgeschlagen, die Modernisierung und partielle Erweiterung des Betriebes am jetzigen Standort vorzunehmen.

Durch Modernisierungs- und Erweiterungsmaßnahmen am jetzigen Standort seien Nachteile zu Lasten der Innenstadt nicht zu erwarten.

- „- Um einer Zersplitterung des Standortnetzes auch weiterhin vorzubeugen und die Innenstadt als dominanten Einzelhandelspol des Mittelzentrums Ahrensburgs zu sichern, sollte neben dem Gewerbegebiet Nord kein weiterer arbeitsteiliger Fachmarktstandort in Ahrensburg etabliert werden.
- Gleichwohl sollte den großflächigen Betrieben im Gewerbegebiet Nord bei Bedarf eine maßvolle Erweiterung und Modernisierung ihrer Flächen zugestanden werden, damit die entsprechenden Betriebe den Ansprüchen der Verbraucher sowie den betriebsbedingten Anforderungen an eine zeitgemäße Dimensionierung und Warenpräsentation gerecht werden können.“

Sollte Famila aufgrund betrieblicher Umstände den jetzigen Standort aufgeben und einen neuen Standort wählen wollen, müsste eine geeignete Fläche im unmittelbaren innerstädtischen Bereich gefunden werden. Eine Aufkündigung der Inhalte des Einzelhandelsgutachtens durch einen Präzedenzfall würde weitere Nachahmer von Verbrauchermärkten nach sich ziehen (Aldi, Lidl etc.), die dann rechtlich nicht mehr verhindert werden können. Dies führt damit zu einer Schwächung der zentralen Einkaufslagen und zur Verlagerung der Einkaufs- und Lieferverkehre in das Gewerbegebiet. Seit mehr als 30 Jahren hat die Stadt Ahrensburg an der Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung der Innenstadt mit großem Erfolg festgehalten. Dies sollte auf keinen Fall aufgegeben werden.

Thiele