

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2012/179
öffentlich		
Datum 23.01.2013	Aktenzeichen IV.2.2	Federführend: Frau Mellinger

Betreff

Ansiedlung eines Fachmarktcenters im Beimoor-Süd II **- Entscheidung über die Ansiedlung eines Fachmarktcenters**

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 06.02.2013	Berichterstatter
---	----------------------------	-------------------------

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA	NEIN
Produktsachkonto:	51100-5431011		
Folgekosten:			

Bemerkung:
Im Sachverhalt wird auf die Vorlagen-Nr. 2012/088 und 2012/091 verwiesen. Diese sind zur Sitzung mitzubringen.
Die Beteiligung durch Dritte bei der Finanzierung wird geprüft.

Beschlussvorschlag:

1. Die Ansiedlung eines Fachmarktcenters auf Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 88 A wird in der vorgestellten Form derzeit nicht befürwortet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Machbarkeitsstudie zur abschließenden Entscheidung bezüglich der Standortverlagerung des Familia-Marktes, des Lebensmitteldiscounters sowie des Tierfutterhandels auf Teilflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 88 A auch unter dem Aspekt der Entwicklungsmöglichkeiten von Gewerbeflächen in den B-Plänen Nr. 88A und Nr. 88B zur Beratung vorzulegen.

Sachverhalt:

Während der Abstimmungsphase zum Entwurf des Einzelhandelskonzeptes wurden die Ansiedlungspläne eines Unternehmens bekannt. Das Unternehmen plant die Entwicklung eines Fachmarktcenters mit einem SB-Warenhaus (5.900 m² VK), einem Baumarkt (6.300 m² VK), einem Möbelfachmarkt (4.000 m² VK), einem Einrichtungsfachmarkt (3.000 m² VK), einer Tankstelle und weiterem Gewerbe/Einzelhandel (2.950 m² VK) im künftigen Gewerbegebiet Beimoor-Süd II (hier B-Plan Nr. 88 A).

Um eine Entscheidung über die Ansiedlung des geplanten Fachmarktzentrums treffen zu können, erhielt die urbanus GbR von der Stadt Ahrensburg den Auftrag, die verkehrliche Verträglichkeit dieses Vorhabens im Rahmen eines Gutachtens zu prüfen. Die CIMA wurde beauftragt, die geplante Ansiedlung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit auf die Einzelhandelsstrukturen in Ahrensburg zu prüfen und Empfehlungen zu formulieren.

Die Ergebnisse dieser beiden Gutachten wurden am 15.08.2012 dem Bau- und Planungsausschuss vorgestellt (siehe dazu Vorlagen-Nr. 2012/088 und 2012/091).

Beide Gutachten bewerten das Vorhaben kritisch und empfehlen eine Umsetzung nur unter Auflagen und Bedingungen bzw. raten gänzlich davon ab.

Einzelhandel:

Das Gutachten bezüglich des Einzelhandels basiert auf dem Entwurf des Einzelhandelskonzeptes. Die Gutachter sehen das Vorhaben grundsätzlich positiv und nicht schädlich für die Einzelhandelsstrukturen in Ahrensburg. Allerdings wird empfohlen, die Planung des Fachmarktzentrums nur unter folgenden Bedingungen weiterzuverfolgen:

- Verlagerung des Familia-Marktes aus dem Kornkamp,
- rechtliche Sicherstellung, dass kein Einzelhandel als Altstandort am Kornkamp mehr möglich ist,
- Einhaltung der vom Gutachter empfohlenen Verkaufsflächenobergrenzen (siehe **Anlage 3**),
- keine Ansiedlung eines Heimtextilienfachmarktes, da innenstadtrelevantes Sortiment (siehe dazu **Anlage 1**),
- innenstadtrelevantes Hauptsortiment nur für die zu verlagernden Märkte (Lebensmittelmarkt, Discounter und Tierfutterhandel) und
- Einhaltung der Grenze für das Randsortiment (innenstadtrelevant) von maximal 5 %.

Verkehr:

Der Verkehrsgutachter prognostiziert, dass es ohne Ausweitung des bestehenden Straßennetzes (Nordtangente) zu einer Überschreitung der Leistungsfähigkeit der Lübecker Straße als zweispurige Straße kommen wird.

Die insgesamt „labile Verkehrssituation“ hat zur Konsequenz, dass Stauerscheinungen auch über längere Zeiträume auftreten und dies zu einer deutlich eingeschränkten Verkehrsqualität führen wird. Verkehrsberuhigende Maßnahmen, besonders im Bereich des Schlosses, sowie die Option einer Sperrung des Mühlenredders entfallen damit.

Aufgrund der dargestellten Ergebnisse wird empfohlen, das Vorhaben in der vorliegenden Planung vorerst abzulehnen.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Wohngebietes „Erlenhof-Süd“, der negativen Entscheidung zur Planung der Nordtangente und einer möglichen Umplanung des Fachmarktzentrums sollte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie von der Stadt geprüft werden, welche Entwicklung im Bereich Beimoor-Süd (hier B-Plan Nr. 88A und 88B) städtebaulich zu empfehlen und verkehrlich möglich ist. Fragestellungen hierbei sollten unter anderem sein:

- Ist die geplante Gewerbegebietserweiterung (B-Plan 88A und 88B) gemeinsam mit dem Fachmarktzentrum verkehrlich möglich?
- Welche städtebaulichen und verkehrlichen Auswirkungen hätte die alleinige Umsiedlung des Famila-Marktes und eventuell des Lebensmitteldiscounters sowie des Tierfutterhandels in das GE Beimoor-Süd (B-Plan 88A)?
- Welchen erweiterten Entwicklungsspielraum würde die Realisierung der Nordtangente bieten?

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Beschlossene Sortimentsliste Ahrensburg
- Anlage 2: Beschlossene Standortmatrix
- Anlage 3: Verkaufsflächenobergrenzen