

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2013/124
öffentlich		
Datum 31.10.2013	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

44. FNP-Änderung "Fachmarktzentrum" für das Gebiet "Beimoor-Süd", Flur 29, Flurstück 47, für das Gebiet südlich der Straße Beimoorweg, südlich gelegen in einer Entfernung von ca. 100 m parallel zum Beimoorweg mit einer Tiefe von ca. 250 m

- Aufstellungsbeschluss

- Kenntnisnahme der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, erfolgt im Rahmen einer Anhörung am 31.10.2013

- Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	20.11.2013	
Umweltausschuss	11.12.2013	
Stadtverordnetenversammlung	27.01.2014	Herr Möller/Frau Möller

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA		NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431012			
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	Ca. 15.000 €			
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

- Die Verwaltung wird beauftragt, für das in der **Anlage 1** gekennzeichnete Gebiet die 44. Änderung des Flächennutzungsplans aufzustellen. Dabei ist das an dieser Stelle im Zuge der 30. Flächennutzungsplanänderung dargestellte Baugebiet (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO) in ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zu ändern.
- Der Aufstellungsbeschluss für die 44. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.10.2013 in Form einer öffentlichen Bürgeranhörung bereits erfolgt.

4. 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), ist durch eine schriftliche Beteiligung durchzuführen.

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2013 wird die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Fachmarktzentrums aus dem Gewerbegebiet Nord zur Grundlage für die weitere Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 88 A. Umgesiedelt werden sollen die Unternehmen Famila, Aldi, Futterhaus sowie eine Tankstelle mit Waschstraße, neu angesiedelt werden soll ein Wohnraumausstatter (s. **Anlage 2**: Konzeptskizze – Fachmarktzentrum am Kornkamp-Süd).

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (beschlossen am 26.11.2012) sowie einer „Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung des Famila-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von Fachmärkten am Standort Beimoor-Süd II in Ahrensburg“ vom 02.08.2012 (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH) wurde eine Umsiedlung des bestehenden Fachmarktzentrums aus dem Gewerbegebiet Nord an einen neuen Standort im Gewerbegebiet Süd empfohlen. Diese Empfehlung verfolgt einerseits das Ziel, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt durch eine gebotene Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsangebots zu stärken, andererseits wird ein konsequenter Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten zur Sicherung von Flächen für „klassisches Gewerbe“ gefordert.

Die auf Grundlage dieser 44. Änderung des Flächennutzungsplans ermöglichte Planung eines neuen Fachmarktzentrums im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A kann somit nur im Rahmen einer Verlagerung (Umsiedelung) des bestehenden Fachmarktzentrums am Kornkamp unter größtmöglicher Sicherstellung des Ausschlusses der einzelhandelsrelevanten Nachnutzung auf dem Alt-Standort, hierbei insbesondere des Ausschlusses eines neuen Fachmarktes am Alt-Standort des Famila, umgesetzt werden (s. **Anlage 3**: Betroffene Grundstücke mit Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Nord).

Ziele und Zwecke der Planung

Die Verlagerung des Fachmarktzentrums im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A erfordert die Ausweisung eines „Sonstigen Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO als planungsrechtliche Nutzungskategorie.

Dies begründet sich durch die hier ausschließlich angestrebte Einzelhandelsnutzung und den bisher konzipierten Verkaufsflächengrößen von insgesamt 12.800 m², wovon 8.800 m² für die Verlagerung der bestehenden Unternehmen und 4.000 m² für die Neuansiedlung eines Wohnraumausstatters in Anspruch genommen werden.

Mit der seit dem 29.03.2007 gültigen 30. Änderung des Flächennutzungsplans ist die zu überplanende Fläche im Flächennutzungsplan derzeit als Gewerbefläche dargestellt (s. **Anlage 4**: Planzeichnung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit markiertem Bereich des Geltungsbereichs der 44. Änderung des Flächennutzungsplans).

Entsprechend ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, da hier aufgrund des neuen Nutzungskonzeptes die bisherigen Grundzüge der Planung auf Ebene des Flächennutzungsplanes betroffen sind. Gemäß dem aktuellen planerischen Konzept müssen folgende Darstellungen im Sinne der zukünftigen Flächennutzung geändert werden:

- Aufhebung der Darstellung des Gewerbegebiets (gem. § 8 BauNVO) für den gesamten Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans
- und stattdessen Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO für den gesamten Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt im sogenannten „Regelverfahren“, das bedeutet, alle gem. BauGB vorgesehenen Beteiligungsschritte (gem. §§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) sind durchzuführen. Ebenfalls erforderlich ist die Erarbeitung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB sowie der „zusammenfassenden Erklärung“ gem. § 10 (4) BauGB.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Geltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans
- Anlage 2: Konzeptskizze – Fachmarktzentrum am Kornkamp-Süd
- Anlage 3: Betroffene Grundstücke mit Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet Nord
- Anlage 4: Planzeichnung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans mit markiertem Bereich des Geltungsbereichs der 44. Änderung des Flächennutzungsplans