

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2014/061
öffentlich		
Datum 07.05.2014	Aktenzeichen IV.2.7	Federführend: Herr Schneider

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 im Gewerbegebiet Beimoor Nord, nördlich der Ewigen Weide, östlich des Kornkamps, südlich der Stadtgrenze sowie westlich der rückwärtigen Bebauung der Kurt-Fischer-Straße
- Aufstellungsbeschluss
- Veränderungssperre

Beratungsfolge Gremium	Datum	Berichterstatter
Bau- und Planungsausschuss	21.05.2014	
Stadtverordnetenversammlung	26.05.2014	Herr Möller

Finanzielle Auswirkungen:	X	JA	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:	X	JA	NEIN
Produktsachkonto:	51100.5431012		
Gesamtaufwand/-auszahlungen:	ca. 20.000 € Planungskosten		
Folgekosten:			
Bemerkung:			

Beschlussvorschlag:

1. Der B-Plan Nr. 65 der Stadt Ahrensburg soll im Bereich nördlich der Ewigen Weide, östlich des Kornkamps, südlich der Stadtgrenze sowie westlich der rückwärtigen Bebauung der Kurt-Fischer-Straße geändert werden. Mit dieser ersten B-Planänderung werden folgende Planungsziele angestrebt:
 - Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 wird die textliche Festsetzung Teil B Nr. 1 aufgehoben.
 - Die Bebauungsplanänderung soll sicherstellen, dass eine Weiternutzung dieses Standorts durch innenstadtrelevanten Einzelhandel nach erfolgter Genehmigung eines neuen Fachmarktcenters im Plangebiet des B-Plans Nr. 88 künftig ausgeschlossen ist.
2. Die Bebauungsplanänderung soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden, da sich die Änderung lediglich auf die in der Planzeichnung mit Ziffer 1 bezeichneten Flächen von ca. 55.500 m² bezieht. Von den frühzeitigen Unterrichtungen und Erörterungen nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll abgesehen werden.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a Abs. 3 BauGB.
4. Flankierend zur Bebauungsplanänderung wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Grundeigentümer des großflächigen Lebensmittelmarktes abgeschlossen, um eine Nachnutzung auf Grundlage des Bestandschutzes auszuschließen.
5. Für das Plangebiet wird aufgrund von § 14 BauGB eine Änderungssperre beschlossen.

Sachverhalt:

Die Stadt Ahrensburg verfügt im Gewerbegebiet Kornkamp (Bebauungsplan Nr. 65) derzeit über ein gewachsenes Fachmarktzentrum, welches jedoch in seiner heutigen Form am Standort nicht mehr marktgerecht aufgestellt ist und Entwicklungsbedarf aufweist. Der ansässige Verbrauchermarkt (Famila) und der benachbarte Lebensmitteldiscounter (Aldi) sowie ein im selben Gebäude befindlicher Zoofachmarkt (Futterhaus) bilden eine Standortgemeinschaft mit entsprechenden Austausch- und Kopplungseffekten.

Die Zufahrt zum Fachmarktzentrum erfolgt über den südlich des Gewerbegebiets verlaufenden Beimoorweg und die Zufahrtstraße Kornkamp, welche in einer Sackgassenlage beim Fachmarktzentrum mündet.

Insgesamt handelt es sich bei dem Fachmarktzentrum Kornkamp-Nord um einen mit den Jahren gewachsenen Standort in einem Gewerbegebiet, nicht um ein geplantes Sondergebiet Einzelhandel. Demzufolge entspricht die heutige Verkehrsanbindung und Zufahrt am Ende der Stichstraße nicht den aktuellen Markterfordernissen für Einzelhandelsstandorte und verursacht heute entsprechende Verkehrsbelastungen durch die Liefer- und Kundenverkehre.

Im Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 88 soll auf einer ca. 6 ha großen Fläche ein Fachmarktzentrum errichtet werden, in das die bestehenden Einzelhandelsbetriebe aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 umgesiedelt werden sollen, um eine angemessene Erschließung und marktgerechte Entwicklungsspielräume zu ermöglichen. Im Zuge des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 65 soll im Sinne der Forderungen der Landesplanung und eines vorliegenden Einzelhandels-Verträglichkeitsgutachtens sichergestellt werden, dass eine Weiternutzung des Altstandorts durch innenstadtrelevanten Einzelhandel nach erfolgter Genehmigung des neuen Fachmarktzentrams künftig ausgeschlossen ist. Ansonsten würde die Einzelhandelsverlagerung mit einer möglichen Einzelhandelsnachnutzung am Altstandort den Zielen der Raumordnung und Landesplanung widersprechen.

Die Bebauungsplanänderung steht auch im Einklang mit dem am 26.11.2012 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Ahrensburg:

„Für die Stadt Ahrensburg als wirtschaftsstärkste Kommune im Landkreis ist es ein wichtiges Planungsziel, der zunehmenden Flächenversiegelung durch Einzelhandel in Gewerbe- und Mischgebieten entgegenzuwirken, um auch langfristig entsprechende Flächen für Anfragen von klassischem Gewerbe vorhalten zu können.“

Grundsätzlich bringen Einzelhandelsansiedlungen aufgrund der zugehörigen umfangreichen Parkraum- und Verkehrsflächen einen erhöhten Flächenverbrauch und entsprechende Verkehrsbelastungen durch Kunden- und Lieferverkehre mit sich, sodass große Potenzialflächen für die eigentlich angestrebten Gewerbeansiedlungen verloren gehen oder in ihrer Attraktivität abgewertet werden.

Die Entstehung vereinzelter im Stadtgebiet verteilter Streulagen durch Ansiedlung von Betrieben unterhalb der Großflächigkeitsschwelle in Gewerbe- und Mischgebieten soll deshalb künftig durch den Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen in Gewerbegebieten vermieden werden.

Als unproblematisch schätzt die CIMA Verkaufsflächen auf einer deutlich untergeordneten Betriebsfläche in Zusammenhang mit einem Handwerks-, Produktions-, Wartungs-, Reparatur-, Dienstleistungs- oder Kundendienstbetrieb ein. Auch dem Verkauf von Brennstoffen oder Kraftfahrzeugen, der nicht zum Einzelhandel im engeren Sinne gerechnet wird, kann in den Gewerbegebieten zugestimmt werden.“ (Cima Beratung und Management GmbH (2012): Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg, S. 63)

Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob auf den durch die Einzelhandelsverlagerung betroffenen Flächen jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen werden soll bzw. abwägungsfehlerfrei ausgeschlossen werden kann oder ob die folgende textliche Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 65 mit ihren Ausnahmen weiterhin gelten muss:

„Um einen Funktionsverlust der Innenstadt entgegenzuwirken, wird eine Einzelhandelsnutzung gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Autoteilen und Kraftfahrzeugen, Möbeln, Gartenbedarf, Baubedarf, Getränken, auf dem Grundstück produzierte Waren an Letztverbraucher zulässig.“

Darüber hinaus wird derzeit rechtlich geklärt, mit welchem Sicherungsinstrument des städtebaulichen Vertrags eine Weiternutzung des Altstandortes als großflächiger Verbrauchermarkt auch für Rechtsnachfolger ausgeschlossen werden kann, da ansonsten trotz der Bebauungsplanänderung die bestehende Nutzung Bestandsschutz genießen würde.

Die Neuordnung von Flächen für Einzelhandelsnutzung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB. Aufgrund der von der Änderung betroffenen Fläche von ca. 55.500 m² wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB mit Vorprüfung des Einzelfalls angestrebt.

Die Planungskosten werden vom Betreiber des zu verlagernden Verbrauchermarkts (Familia) getragen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65

Anlage 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 65