

25

Anlage 2 zu TOP 8.3

(BPA 01.05.2014)

Der Ministerpräsident
des Landes
Schleswig-Holstein
Staatskanzlei



Der Ministerpräsident | Staatskanzlei
Postfach 71 22 | 24171 Kiel
STADT RAUM PLAN
Bernd Schümann
Wilhelmstraße 8
25525 Itzehoe

Landesplanung

Ihr Zeichen:

Ihre Nachricht vom: 14.02.2014

Mein Zeichen: StK 331-603.111

Meine Nachricht vom:

durch den Landrat des Kreises Stormarn

nachrichtlich:

Landrat des Kreises Stormarn
FD Planung und Verkehr
23840 Bad Oldesloe

Gesehen!

Bad Oldesloe, 18. April 2014

mit einer Kopie für die Stadt Ahrensburg

Im Auftrag

Kreis Stormarn
Der Landrat

Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-
Randkreise
Hamburger Straße 30
23795 Bad Segeberg

Beck
(Beck)

Fachdienst Planung und Verkehr

23840 Bad Oldesloe

Ministerium für Energiewende, Landwirt-
schaft, Umwelt und ländliche Räume
des Landes Schleswig-Holstein
V 538
Mercatorstraße 3
24106 Kiel

Innenministerium des
Landes Schleswig-Holstein
Referat Städtebau und Ortsplanung,
Städtebaurecht
IV 261
Düsternbrooker Weg 92
24105 Kiel

8. April 2014

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (GVBl. Schl.-H. S. 8);

- **Aufstellung der 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und**
- **Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, Kreis Stormarn**

Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 14. Februar 2014; Stellungnahme des Kreises Stormarn vom 14. März 2014

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt im Rahmen der Aufstellung der 38. und 44. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 für das Gebiet „südlich des „Beimoorweg“, östlich vom „Kornkamp-Süd“ und des Bebauungsplanes Nr. 82“ die Darstellung bzw. Festsetzung von Gewerbeflächen (38. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 88), Mischgebietsflächen (Bebauungsplan Nr. 88) und eines sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Fachmarktzentrum“ (44. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 88).

Sowohl auf den Gewerbe- als auch auf den Mischgebietsflächen soll jegliche Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, um den eigentlichen Nutzungszweck der Gebiete – Gewerbegebiet mit rein gewerblicher Ausrichtung und Mischgebiet mit der Nutzungsmischung Wohnen / Arbeiten – gewährleisten zu können. Zudem soll ein Übermaß an Kundenverkehren und damit einhergehend eine übermäßige Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bereiche verhindert werden.

Ziel der Festsetzung des geplanten sonstigen Sondergebietes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums mit insgesamt bis zu 12.250 m² Verkaufsfläche (VKF) und den folgenden Teilkomponenten:

1. Teppichboden- und Möbelfachmarktes mit bis zu 4.000 m² VKF incl. zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 200 m² (= 5%) VKF (Teilfläche 1);
2. Tierfutterhandel mit Heimtier-Zubehör mit bis zu 1.000 m² VKF incl. zentrenrelevante Randsortimente auf bis zu 30 m² (= 3%) VKF (Teilfläche 2);
3. Lebensmittelmarkt und Lebensmitteldiscounter mit insgesamt bis zu 7.200 m² VKF (Teilfläche 3) und
4. Tankstelle mit Waschstraße und Tank-Shop mit bis zu 50 m² VKF (Teilfläche 4).

Mit Ausnahme des geplanten Teppichboden- und Möbelfachmarktes sollen die Einzelhandelsbetriebe aus dem Fachmarktzentrum Kornkamp-Nord im Gewerbegebiet Nord (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65) umgesiedelt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 sollen ein verbindlicher Einzelhandelsausschluss umgesetzt und zudem kurzfristig entsprechende vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer getroffen werden, um eine Nachnutzung als Einzelhandelsstandort auszuschließen und eine gewerbliche Nachnutzung zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung liegt im westlichen Teil des geplanten Gewerbegebietes Beimoor-Süd. Das Gebiet liegt östlich des Siedlungsgefüges der Stadt Ahrensburg im Außenbereich südlich des Beimoorweges. Nördlich des Beimoorweges schließt sich das Gewerbegebiet Nord an.

Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom

13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I - alt (Fortschreibung 1998).

Das Mittelzentrum Ahrensburg ist mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 für die Errichtung von Fachmarktzentren mit bis zu 15.000 m² Verkaufsfläche geeignet.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan für den Planungsraum I – alt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums Ahrensburg und auf der Siedlungsachse (Hamburg-Wandsbek) – Ahrensburg/Großhansdorf - Bargteheide - Bad Oldesloe und entspricht insoweit dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010. Das Plangebiet wird im Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg vom 27. August 2012 als Prüfstandort für einen Sonderstandort Fachmarktzentren als Alternative zum bestehenden Sonderstandort Fachmarktzentren im Gewerbegebiet Nord (Kornkamp-Nord) eingestuft.

Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 sind zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

1) Misch- und Gewerbegebiete:

Der geplante Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in den geplanten Misch- und Gewerbegebieten wird vor diesem Hintergrund aus raumordnerischer Sicht als konsequent und geeignet eingestuft, der raumordnerischen Zielsetzung in Ziffer 2.8 Abs 11 LEP 2010 zu entsprechen.

2) Sonstiges Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe-Fachmarktzentrum“:

Das Mittelzentrum Ahrensburg ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 räumlich und funktional grundsätzlich ein geeigneter Makrostandort für die im Zuge der geplanten Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächige Einzelhandelsbetriebe-Fachmarktzentrum“ vorgesehene Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Fachmarktzentrums mit bis zu 12.250 m² Verkaufsfläche.

Der geplante Mikrostandort im Gewerbegebiet Beimoor-Süd wird aufgrund der peripheren und wohngebietsfernen sowie gleichzeitig verkehrsgünstigen Lage in Kombination mit der Zusammensetzung der geplanten Warensortimente sowie der Größenordnung der geplanten Verkaufsflächen noch mehr als der bestehende Fachmarktzentrumsstandort im Gewerbegebiet Nord die Funktion eines überörtlichen, rein autokundenorientierten Einzelhandelsstandortes wahrnehmen. Entsprechend weitergehende Auswirkungen als bisher auf die bestehenden Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Ahrensburg, hier insbesondere den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die solitären Nahversorgungsstandorte, sind dabei nicht auszuschließen. Auch wenn drei der vier geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Stadt Ahrensburg vom bestehenden Sonderstandort „Fachmarktzentren“ im Gewerbegebiet Nord an den Planstandort verlagert werden sollen und am Altstandort die Einzelhandelsnutzung vollständig aufgegeben werden sollte, ist das Planvorhaben zudem insgesamt mit einer nicht unerheblichen Verkaufsflächenerweiterung verbunden. Das gilt insbesondere im

nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimentsbereich hinsichtlich der zwei geplanten Lebensmittelmärkte auf insgesamt bis zu 7.200 m² Verkaufsfläche. Mögliche Entwicklungspotenziale im Zentralen Versorgungsbereich oder an solitären Nahversorgungsstandorten könnten damit in Frage gestellt werden.

Die Gewährleistung ausgewogener Einzelhandels- und Versorgungsstrukturen obliegt primär der Stadt Ahrensburg im Rahmen ihrer Planungshoheit. Die vorliegenden Planungsabsichten der Stadt zur Schaffung eines überörtlichen Einzelhandelsstandortes sind aus hiesiger Sicht auch durchaus dazu geeignet, die zentralörtliche Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Ahrensburg zu verbessern. Allerdings kann das Planvorhaben und die damit verbundene Verlagerung und Konzentration der Nahversorgungseinrichtungen an die Peripherie bzw. an einen nicht integrierten Standort auch gewachsene Nahversorgungsstrukturen gefährden. Das gilt im Fall der Stadt Ahrensburg insbesondere für die im Zentralen Versorgungsbereich und an den solitären Nahversorgungsstandorten bestehenden Versorgungseinrichtungen. Für bestimmte, vor allem wenig mobile Bevölkerungsgruppen, könnte sich die Versorgungssituation gegebenenfalls sogar verschlechtern.

Vor diesem Hintergrund und auf der Grundlage der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung des Familia-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von Fachmärkten am Standort Beimoor Süd II vom 02. August 2012 ist die Landesplanung nur unter folgender Maßgabe ihre Bedenken gegen die Planinhalte der o.a. Bauleitplanung zurückzustellen und der Bauleitplanung zuzustimmen:

Der zukünftige Ausschluss der Einzelhandelsnutzung an den Altstandorten der zur Verlagerung anstehenden Einzelhandelsbetriebe wird als eine Grundvoraussetzung für die Feststellung der Vereinbarkeit der o.a. Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung eingestuft. Der Nachweis der Umsetzung dieser grundsätzlichen Voraussetzungen für eine raumordnerische Zulässigkeit des Planvorhabens durch verbindlichen Ausschluss von zukünftigen Einzelhandelsnutzungen auf den Alt-Standorten der zur Verlagerung anstehenden Einzelhandelsbetriebe (kurzfristig: Vertragliche Vereinbarungen mit dem Grundeigentümer; mittelfristig: Änderung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65 der Stadt Ahrensburg). Das geplante Vorgehen ist zudem in der Begründung der vorliegenden Bauleitplanung darzustellen.

Wie auch der Kreis Stormarn in seiner Stellungnahme vom 14. März 2014 bereits dargestellt hat, sind nach Eintritt der Rechtskraft der o.a. Bauleitplanung alle im sonstigen Sondergebiet als zulässig festgesetzten Betriebe unabhängig von den Festsetzungen anderer Bebauungspläne der Stadt Ahrensburg genehmigungsfähig. Insoweit bezüglich der o.a. Bauleitplanung und des Bebauungsplans Nr. 65 idealerweise ein paralleles Vorgehen, mindestens aber ein Ineinandergreifen in der Form notwendig werden, dass vor Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 88 entsprechende vertragliche Regelungen mit dem Grundeigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 65 vorliegen und die Aufstellung einer entsprechenden Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 durch die Stadt Ahrensburg beschlossen worden ist.

Auf folgende Aspekte wird zudem gesondert hingewiesen:

- Die Größenordnung der geplanten Verkaufsflächen für den Lebensmittelmarkt Familia von bis zu 6.000 m² Verkaufsfläche (laut Grobkonzept incl. Mall mit bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche) in Teilfläche 3 des geplanten sonstigen Sondergebietes sollte dahingehend überprüft werden, ob diese Größenordnung noch in einem ange-

messenen Verhältnis zu den bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Stadt Ahrensburg in diesem Sortimentssegment steht. Aus landesplanerischer Sicht kommt mit Blick auf vergleichbare Standorte im Land eine Verkaufsfläche von maximal 5.000 m² Verkaufsfläche incl. Mall in Betracht.

- Die geplanten Festsetzungen zur Steuerung der zentrenrelevanten Randsortimente im geplanten sonstigen Sondergebiet werden aus landesplanerischer Sicht im Hinblick auf Ziffer 2.8 Abs. 7 LEP 2010 befürwortet.
- Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

Im Ergebnis stehen der Aufstellung der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen.

Der Aufstellung der 44. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 88 der Stadt Ahrensburg und den damit verfolgten Planungsabsichten stehen nur unter der Voraussetzung der Beachtung der o.a. Maßgabe und Berücksichtigung der o.a. Hinweise keine Ziele der Raumordnung entgegen. Der Vorlage der entsprechenden Nachweise bzw. einer entsprechend überarbeiteten Bauleitplanung sehe ich entgegen.

Die Stellungnahmen des Kreises Stormarn vom 14.03.2014 bitte ich im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Innenministeriums gebe ich ergänzend folgende Hinweise / Anmerkungen:

Die Zweckbestimmung des geplanten sonstigen Sondergebietes „Großflächige Einzelhandelsbetriebe - Fachmarktzentrum“ ist auch in der Planzeichnung anzugeben.

Mit freundlichen Grüßen

