

STADT AHRENSBURG
DER BÜRGERMEISTER
MANFRED-SAMUSCH-STR. 5
22923 AHRENSBURG
TEL.: 04102-77-0
rathaus@ahrensburg.de



STADT AHRENSBURG

44. ÄNDERUNG DES FNP

für das Gebiet südlich des Beimoorweges, südlich gelegen in einer Entfernung von ca. 100 m parallel zum Beimoorweg mit einer Tiefe von ca. 200 m, östlich angrenzend an den Kornkamp – Süd auf einer Breite von ca. 250 m

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

Januar 2015

Bauleitplanung:

STADT RAUM ● PLAN
Bernd Schürmann
Wilhelmstrasse 8
25524 Itzehoe
04821-7796421
stadtraumplan@gmx.de

Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Siedlungsgefüge 3
2. Zum Aufstellungsverfahren 3
3. Städtebauliche Rahmenbedingungen 4
 - 3.1 städtebauliches Entwicklungskonzept 4
 - 3.2 bisherige Bauleitplanungen 5
4. Ziele und Zwecke der Planung 6
 - 4.1 Aktuelle städtebauliche und nutzungsmäßige Ziele für den Bereich B-Plan Nr. 88 6
 - 4.2 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen 7
5. Verkehrliche Belange 10
6. Planungsrecht und Planinhalte 11
 - 5.1 Planzeichnung 11
 - 5.2 Planzeichenlegende 11
 - 5.2 Erläuterungen zu den Darstellungen 11
7. Umweltbericht 12

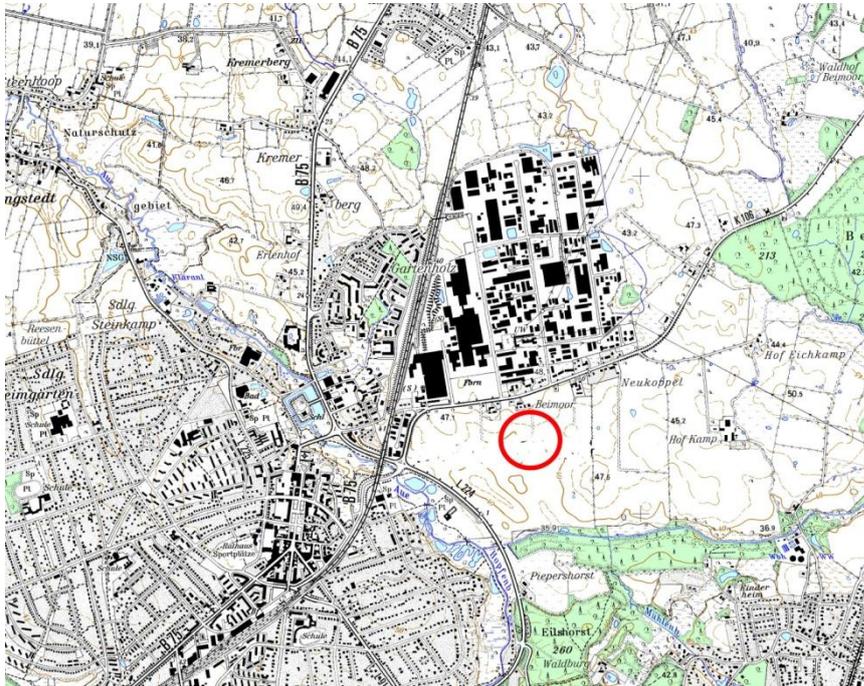
Gutachterliche Anlagen zur Begründung zum Entwurf:

Einzelhandelsgutachten zur Entwicklung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ahrensburg, Endbericht für den Auftraggeber, CIMA Beratung + Management GmbH, August 2012

Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung des Familia-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von Fachmärkten am Standort Beimoor Süd II in Ahrensburg, Endbericht für den Auftraggeber, CIMA Beratung + Management GmbH, August 2012

Verkehrliche Bewertung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Ahrensburg, urbanus GbR, Dezember 2014

1. Lage im Siedlungsgefüge



Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs (Kreismarkierung)

Der Plangeltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg umfasst den nordwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 88 und befindet sich im zentralen Bereich des Gewerbegebietes Beimoor – Süd.

Standortbeschreibung

Der Bereich und die Planinhalte der 44. Änderung des Flächennutzungsplans stehen in ursächlichem Zusammenhang mit den Nutzungsausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 88, der zeitgleich aufgestellt wird.

Gesamtzusammenhang Beimoor - Süd

2. Zum Aufstellungsverfahren

Das Aufstellungsverfahren zur 44. Änderung des Flächennutzungsplans wird im sogenannten „Regelverfahren“ durchgeführt. Gemäß §§ 2 ff. BauGB sind somit alle Beteiligungsschritte (Beteiligung der Nachbargemeinden, die frühzeitigen Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit und sowie die Regelbeteiligungen der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) und der Behörden) durchzuführen.

„Regelverfahren“

Gemäß § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB ist hierzu ein Umweltbericht zu erarbeiten, der einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans darstellt – dieser liegt den Unterlagen bei und wird nach öffentlicher Auslegung in die Begründung übernommen.

Umweltbericht

3. Städtebauliche Rahmenbedingungen

3.1 städtebauliches Entwicklungskonzept

Ende der 90er Jahre beabsichtigte die Stadt Ahrensburg das bestehende Gewerbegebiet – Nord über den Beimoorweg hinaus nach Süden weiterzuentwickeln, da absehbar war, dass kurz- bis mittelfristig keine größeren gewerblich nutzbaren Grundstücke im Ahrensburger Stadtgebiet angeboten werden können. Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstruktur und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes zu erhalten, wurde ein interner Wettbewerb durchgeführt. Die Preisträger, deren Wettbewerbsentwurf bis heute Basis der Bearbeitung ist, sah folgendes Konzept vor:

Entwicklung ab 2000



Rahmenplan Gewerbegebiet Beimoor - Süd

Wesentliche Ziele des städtebaulichen Konzepts hierbei sind:

- Weiterentwicklung der bestehenden Hauptstraßen und Orientierungslinien des Gewerbegebiets „Nord“ nach Süden (insbesondere Kornkamp und Kurt-Fischer-Straße)
- Neue Hauptverkehrsverbindung durch den nach Süden verlängerten Kornkamp und einer Ost-West verlaufenden zentral gelegenen Hauptstraße, mit Anschluss an den Beimoorweg, als „Rückgrat“ des neuen Gewerbegebiets
- Beimoorweg als „besonderer“ Bereich im Gewerbegebiet, insbesondere in den Bereichen östlich des Kornkamps
- Öffnungen zur Landschaft nach Süden durch „Grünverbindungen“ die die südlich gelegenen landschaftsnahen Grünflächen mit den Bereichen am Beimoorweg verbinden
- Kultivierung der Standortqualitäten – kleinteiligeres Gewerbe an den südlichen Siedlungsrand; das „übliche“ Gewerbe in die zentralen Lagen an der Ost-West-Hauptstraße
- Berücksichtigung und Sicherung des Aue-Bereichs als wichtiges Freiraumelement Ahrensburgs

Zentrale städtebauliche Ziele für das Gewerbegebiet Beimoor-Süd

3.2 bisherige Bauleitplanungen



Planzeichnung
30. Änderung des
FNP mit markierter
Lage des Geltungs-
bereichs der 44. Än-
derung des FNP

Die grundsätzlichen o.g. städtebaulichen Nutzungsziele für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 (und somit auch für den Bereich der 44. Änderung des FNP) wurden durch die Aufstellung der 30. Änderung des Flächennutzungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung konkretisiert. Diese Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2007 genehmigt und ist somit bisher rechtswirksam und inhaltlich bindend für die Planinhalte der verbindlichen Bauleitplanung östlich des Kornkamps - Süd für diesen Bereich.

30. Änderung des
FNP

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 städtebauliche und nutzungsmäßige Ziele für den Bereich B-Plan Nr. 88

Im Rahmen der bisherigen planerischen Arbeiten für den Bereich Beimoor – Süd, östlich des Kornkamps – Süd wurden die Nutzungsziele wie folgt konkretisiert:

Nutzungsziele

Zentrale Aufgabenstellung mit „städtebaulichem“ Planungsbeginn in 2000 war die stadtfunktional sinnvolle und stadtentwicklungsplanerisch notwendige Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes Nord (nördlich des Beimoorwegs) zu konzipieren und letztendlich über die Bauleitplanung auch umzusetzen. Mit dieser „gewerblichen Entwicklungsmaßnahme“ wird mittelfristig sichergestellt werden, dass auch zukünftig ausreichende gewerbliche Bauflächen in Ahrensburg in qualitativvoller Lage angeboten werden können und somit insgesamt eine ausgewogene weitere Stadtentwicklung (u.a. ausgeglichenes Angebot von Arbeitsplätzen und Wohnen und Stärkung des Wirtschaftsstandorts Ahrensburg) gewährleistet werden kann.

Weitere gewerbliche Entwicklung

Die in Teilen bereits baulich genutzten Bereiche direkt am Beimoorweg (landwirtschaftliche Nutzungen und reine Wohnnutzungen tlw. im historischen Gebäudebestand) sollen als zukünftiges Mischgebiet in einer gemischten Nutzungsstruktur erhalten und innerhalb dieses Bereiches auch weiterentwickelt werden. Dies dient auch der Sicherung der bestehenden Wohnnutzungen (hier tlw. auch im Geschosswohnungsbau) nördlich des Beimoorwegs.

Sicherung der gemischten Zone am Beimoorweg

Im zentralen Bereich nördlich der Querspange - Planstraße A und direkt östlich des Kornkamps – Süd soll ein Einzelhandels - Fachmarktzentrum umgesetzt werden – dies wird jedoch nicht im Sinne einer Neuansiedlung, sondern vorrangig durch eine Verlagerung von bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aus dem Gewerbegebiet Nord erfolgen. Grundsätzliche Voraussetzung für die Zulässigkeit des Vorhabens ist hier der verbindliche Ausschluss (u.a. durch zu ändernde Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 65) von zukünftigen Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten auf dem Alt – Standort, um diesen ggf. einer gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

Einzelhandel -
Fachmarktzentrum

Zeitgleich mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 sowie der 44. Änderung des Flächennutzungsplans (Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes statt Gewerbegebiet) wird der B-Plan Nr. 65, 1. Änderung aufgestellt. Ziel der B-Plan-Änderung ist der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten am Altstandort im Gewerbegebiet Nord. Zusätzlich wird die Aufgabe dieser Einzelhandelsnutzung am Altstandort durch einen städtebaulichen Vertrag sowie einer Baulast gesichert werden, indem sich der Betreiber dazu verpflichtet, keine erneute Einzelhandelsnutzung mit zentrenrelevanten Sortimenten mehr zuzulassen.

Änderung des BP Nr. 65, städtebaulicher Vertrag und Baulast als Sicherungselemente

4.2 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen

Mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 06.02.2013 wird die Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden Fachmarktzentrums aus dem Gewerbegebiet Nord Bestandteil der Planungsinhalte des B-Plans Nr. 88. Umgesiedelt werden sollen drei Einzelhandelsbetriebe sowie eine Tankstelle mit Waschstraße, neu angesiedelt wird ein Wohnraumausstatter. Der ca. 6,0 ha große vorgesehene SO – Bereich „Einzelhandelszentrum“ befindet sich erschließungstechnisch günstig gelegen nördlich der Planstraße A direkt am Kornkamp – Süd.

Einzelhandelsverlagerung, Neuansiedlung und Tankstelle

Die Verlagerung der Einzelhandelseinrichtungen ist verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen (VK). So erhöht sich die Verkaufsfläche des SB – Warenhauses von 4.500 m² auf 6.000 m² VK. Der Discounter vergrößert sich von 700 m² auf 1.200 m² VK. Für den vorgesehenen Möbelfachmarkt sowie für einen Fachhändler für Tierfutter als zusätzliche neue Einzelhandelseinrichtungen benötigen eine VK von 4.600 m². Zusätzlich soll auch eine Tankstelle mit Tank-Shop in einer Größenordnung von 100 m² VK umgesetzt werden.

Änderungen der Verkaufsflächen

Insgesamt erhöht sich daher die VK beim SB-Warenhaus und dem Discounter um 2.000 m² (von 5.200 m² auf 7.200 m²). Die Stadt Ahrensburg befürwortet die Größe bzw. Erhöhung der angestrebten Verkaufsfläche. Hierüber soll versucht werden, eine marktgerechte und kundenorientierte Einzelhandelsstruktur umzusetzen, die auch langfristig Bestand haben soll und sich auch geänderten Rahmenbedingungen (u.a. breitere Gänge, reduzierte Regalhöhen, Änderungen des Warensortiments etc.) unproblematisch (ohne auf Befreiungen oder Änderungen des B-Plans zurückgreifen zu müssen) anpassen kann.

Verkaufsflächenbilanz



Nutzungskonzept und Flächenbelegung

Im Zuge der Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts (beschlossen am 26.11.2012) sowie einer „Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung eines Familia-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von weiteren Fachmärkten am Standort Beimoor Süd II in Ahrensburg“ vom 2. August 2012 (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH) wurde eine Umsiedlung des bestehenden Fachmarktzentums aus dem Gewerbegebiet Nord an den neuen Standort im Gewerbegebiet Beimoor - Süd als verträglich beurteilt. Diese Empfehlung verfolgt einerseits das Ziel, die Mittelzentrenfunktion der Stadt durch eine gebotene Modernisierung des bestehenden Einzelhandelsangebots zu stärken, andererseits wird ein konsequenter Ausschluss von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auf den freiwerdenden Alt – Standorten im Gewerbegebiet Nord festgelegt.

Qualifizierung des bestehenden Einzelhandelsangebots

Auszüge aus der „Verträglichkeitsuntersuchung zur Verlagerung eines Familia-Marktes und zur Um- und Ansiedlung von weiteren Fachmärkten am Standort Beimoor Süd II in Ahrensburg“ vom 2. August 2012 (Verfasser: CIMA Beratung + Management GmbH): (kursiv gesetzt)

Verträglichkeitsstudie

Ausschlaggebend für die Bewertung der Vereinbarkeit mit dem Leitsatz des Einzelhandelsausschlusses ist die Frage, inwieweit durch das Vorhaben (Verlagerung und Umsiedlung von Einzelhandelsbetrieben aus dem Gewerbegebiet Nord in das Gewerbegebiet Beimoor – Süd) Potenzialflächen für gewerbliche Ansiedlungen verloren gehen. Dabei ist zu beachten, dass es sich um eine Verlagerung eines bestehenden Fachmarktzentums handelt, welches derzeit ebenfalls in einem Gewerbegebiet ansässig ist. Auch am Bestandsstandort besteht kurz- bis mittelfristig aufgrund der Defizite der verkehrlichen Anbindung Entwicklungsbedarf, welcher weitere Gewerbeflächen versiegeln würde. Am neuen Standort können darüber hinaus die Verkehrsbelastungen und Parkraumansprüche optimiert und konzentriert werden.

Positive Bündelungseffekte

Hieraus ergibt sich aber auch, dass das Vorhaben nur im Rahmen einer Verlagerung des bestehenden Fachmarktzentums Kornkamp mit diesem Leitsatz vereinbar ist. Mit der Umsiedlung des Magnetbetriebes sowie zwei weiterer Einzelhandelsbetriebe und einem bauleitplanerischen Ausschluss von Einzelhandelsentwicklungen wäre der Altstandort im Gewerbegebiet Nord nicht mehr als Fachmarktzentrum zu klassifizieren. Der Altstandort wird somit in Folge der geplanten Verlagerungen seine Einzelhandelsfunktion verlieren. Eine gewerbliche Nachnutzung der Altflächen wäre dann auch kurzfristig möglich.

Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben ist zulässig, soweit die Altstandorte einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden

Die Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe kann insofern auch als „städtebauliches Ordnungsszenario“ gewertet werden, mit dem das bestehende Gewerbegebiet Kornkamp wieder für gewerbegebietstypische Nutzungen frei gehalten wird, während am Planstandort ein zeitgemäßes Fachmarktzentrum umgesetzt werden kann.

Städtebauliches Ordnungsszenario

Das Vorhaben ist nur in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Einzelhandelsgutachtens zu bringen, wenn es sich um eine echte Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe handelt. Es darf mit dem Vorhaben kein zusätzlicher Fachmarktstandort entstehen, da ansonsten dem planerischen Ziel der Freihaltung von Gewerbegebietsflächen und der konzentrierten Ansiedlung und Stärkung ausgewählter Fachmarktstandorte widersprochen würde.

Präzisierung der Voraussetzungen für eine Verlagerung der Einzelhandelsbetriebe

Demzufolge kommt der verbindlichen Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort des Famila eine entscheidende Bedeutung zu. Ein rein bauleitplanerischer Einzelhandelsausschluss reicht jedoch nicht aus, da im Rahmen des Bestandsschutzes eine einzelhandelsrelevante Nachnutzung des Altstandortes nicht ausgeschlossen werden kann. Lediglich Erweiterungen oder Abweichungen von möglichen sortimentsspezifischen Vorgaben im geltenden Bebauungsplan können gegenüber Nachfolgenutzungen abgelehnt werden, so dass fehlende Marktanpassungs- und Modernisierungsmöglichkeiten den Standort langfristig für eine Einzelhandelsnutzung abwerten. Kurzfristige Lösungen gelingen dagegen i.d.R. nur im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen mit dem Grundstückseigentümer.

Verbindliche Umsetzung des Einzelhandelsausschlusses am Altstandort

5. Verkehrliche Belange

Die Hauptanbindung des Einzelhandelszentrums in Beimoor - Süd erfolgt über den Kornkamp-Süd sowie eine neue Erschließungsstraße, die als Haupterschließungsstraße vom Kornkamp-Süd zum zukünftigen Kreisverkehr „An der Strusbek (Netzschluss) – Beimoorweg“ führt. Damit wird aus dem derzeit 3-armigen Knoten Kornkamp-Süd/Am Hopfenbach ein 4-armiger Knotenpunkt.

Geänderte Verkehrsstruktur

Das direkte Umfeld des Einzelhandelszentrums wird überwiegend durch Quell- und Zielverkehr belastet, Durchgangsverkehr ist auf der B75 und dem Ostring sowie im geringeren Maße auf dem Beimoorweg zu erwarten. Dadurch ergibt sich im Einmündungsbereich der neuen Planstraße in den Bereich Beimoor – Süd eine normalwerktägliche Kfz-Belegung von etwa 8.000 Kfz/24h. Auf den übrigen östlich gelegenen Abschnitten der Erschließungsstraße werden lediglich Belegungen von ca. 1.000 Kfz/24h erwartet (im wesentlichen Beschäftigtenverkehr).

Verkehrsbelegungen

Aufgrund der Aufgabe der Einzelhandelszentrums im Gewerbegebiet Nord (und durch die Neuerrichtung in Beimoor – Süd) wird sich eine deutliche Entlastung von bis zu 5.500 Kfz/Tag für den Kornkamp, vor allem durch die Verlagerung der verkehrintensiven Nutzungen des SB-Warenhauses und des Discounters, ergeben. Dies bedeutet eine wesentliche Standortaufwertung des Gewerbegebietes Nord im Bereich des Kornkamps. Letztendlich dient die Maßnahme aber auch der Aufnahme von ggf. zukünftigen deutlichen Mehrverkehren, die über die „Nordtangente“ – Kornkamp – Kornkamp-Süd – Ostring den verkehrlichen Bereich Lübecker Straße nachhaltig entlasten könnte.

Fazit

6. Planungsrecht und Planinhalte

Der B-Plan Nr. 88 - Entwurf weicht zum bisherigen Planstand von den Nutzungsausweisungen in der 30. Änderung des FNP im zentralen Bereich der dargestellten Gewerbegebiete ab. Hier ist, wie oben beschrieben, vorgesehen u.a. verschiedene Einzelhandelsbetriebe aus dem Gewerbegebiet Nord umzusiedeln – hier ist daher auf Ebene des FNP die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebiets „Einzelhandelszentrum“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erforderlich. Um diese Abweichung vom bisherigen FNP planungsrechtlich zu „korrigieren“, wird parallel zum Verfahren des B-Plans Nr. 88 diese Änderung des Flächennutzungsplans (44. Änderung) durchgeführt.

Änderungen des FNP erforderlich
 44. Änderung des FNP

Insgesamt wird somit sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 88 komplett aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden wird. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB wird somit eingehalten.

Entwicklungsgebot

5.1 Planzeichnung



Planzeichnung 44.
 Änderung des FNP
 Vorentwurf

5.2 Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB



Sonstige Sondergebiete
 - "Einzelhandelszentrum"
 §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 für die 44. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichenlegende

5.2 Erläuterungen zu den Darstellungen

Entsprechend der angestrebten Nutzungen ist gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zwingend die Ausweisung als Sonstiges Sondergebiet – hier mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“ erforderlich.

Sondergebiet Einzelhandelszentrum

7. Umweltbericht

Hinweis:

Der vorliegende (und den entwurfsunterlagen beigefügte) Umweltbericht wird nach öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in die Begründung zur 38. Änderung des Flächennutzungsplans integriert werden.