

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



## STADT AHRENSBURG

### 44. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

für das Gebiet südlich des Beimoorwegs, 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

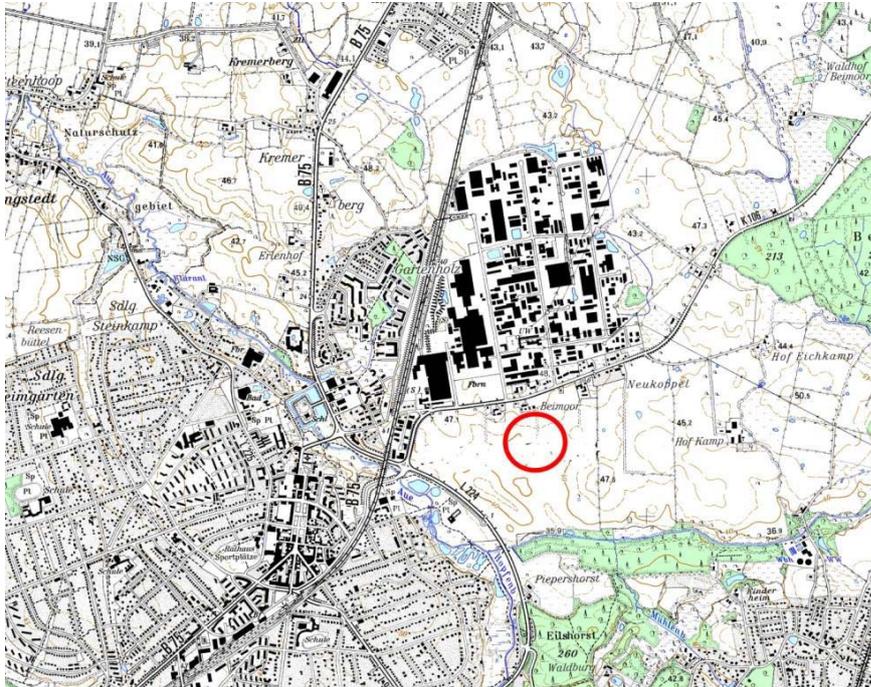
MÄRZ 2018

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

## Inhaltsverzeichnis

1. Lage im Siedlungsgefüge 3
2. Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen 3
  - 2.1 Städtebauliches Entwicklungskonzept 3
  - 2.2 Bisherige Inhalte des Flächennutzungsplans 4
3. Ziele und Zwecke der Planung 5
  - 3.1 Städtebauliche und nutzungsmäßige Ziele - Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen 5
  - 3.2 Rahmenbedingungen und Voraussetzungen für eine Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen 5
4. Verkehrliche Belange 8
5. Planrecht 8
  - 5.1 Planzeichnung 44. Änderung des Flächennutzungsplans 9
  - 5.2 Planzeichenlegende 9
  - 5.3 Regelungen zum Einzelhandel im B-Plan Nr. 88 A 9
6. Landesplanerische Aspekte 10
  - 6.1 Landesentwicklungsplan 10
  - 6.2 Regionalplan 11
  - 6.3 Fazit 11

# 1. Lage im Siedlungsgefüge



Übersichtsplan mit Lage des Geltungsbereichs (Kreismarkierung)

Der Plangeltungsbereich der 44. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ahrensburg liegt im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans Nr. 88 A, der zeitgleich im Parallelverfahren aufgestellt wird und befindet sich damit im zentralen Bereich des Gewerbegebietes Beimoor – Süd.

Lage und Standort des Plangeltungsbereich

## 2. Städtebauliche und planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### 2.1 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 mehr angeboten werden können. Um eine genauere Vorstellung für Flächenbelegungen, Erschließungsstruktur und Ausgestaltung des neuen Gewerbegebietes zu erhalten, wurde ein interner Wettbewerb durchgeführt. Der favorisierte Wettbewerbsentwurf, deren 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

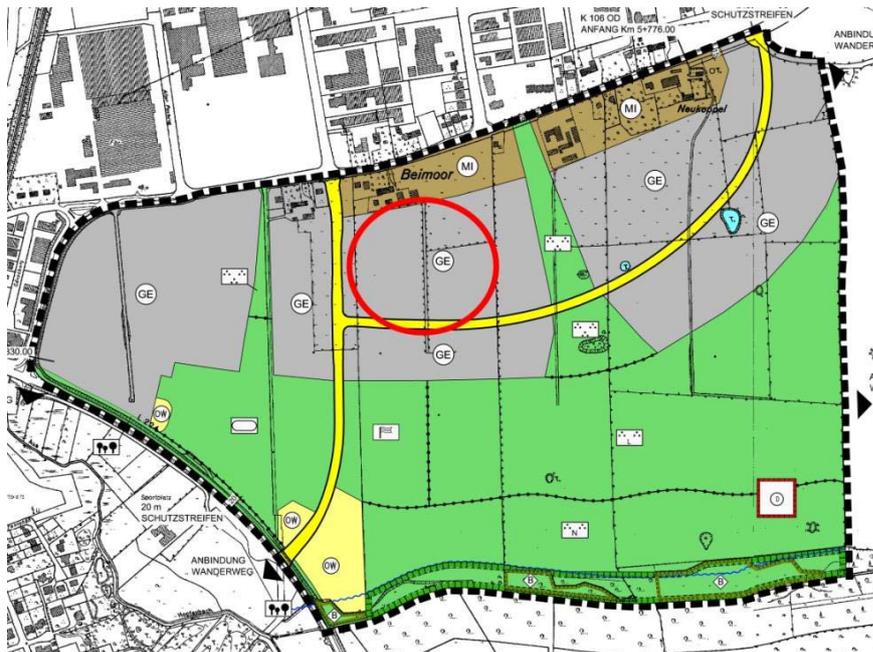
## 2.2 Bisherige Inhalte des Flächennutzungsplans

Die bisherigen grundsätzlichen städtebaulichen Nutzungsziele für den Bereich der 44. Änderung des FNP wurden bisher 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 für diesen Bereich

Der Bereich der 44. Änderung des FNP ist hier als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO dargestellt.

30. Änderung des  
FNP

Bisher  
Gewerbegebiet



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

### 3. Ziele und Zwecke der Planung

#### 3.1 Städtebauliche und nutzungsmäßige Ziele - Errichtung von Einzelhandelseinrichtungen

Im zentralen Bereich nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) und direkt östlich des Kornkamps – Süd sollen Flächen für Einzelhandelseinrichtungen entwickelt werden – dies wird jedoch nicht im Sinne einer Neuansiedlung, sondern vorrangig durch eine Verlagerung von bestehenden Einzelhandelseinrichtungen aus dem Gewerbegebiet Nord erfolgen.

Entwicklung eines Einzelhandelszentrums durch überwiegende Verlagerung

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 auf den Alt - Standorten im Gewerbegebiet Nord, um diese einer ausschließlichen gewerblichen Nutzung zuführen zu können.

Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen an den Alt-Standorten

#### 3.2 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 Fachmarktzentrum aus dem Gewerbegebiet Nord Bestandteil der Planungsinhalte des B-Plans Nr. 88 A. Umgesiedelt werden sollen drei Einzelhandelsbetriebe (SB-Warenhaus, Discounter und Fachhändler für Tierfutter) sowie eine Tankstelle mit Waschstraße, neu angesiedelt wird ein Wohnraumausstatter. Der ca. 6,0 ha große vorgesehene SO - Bereich befindet sich erschließungstechnisch günstig gelegen nördlich der Carl - Backhaus - Straße (Planstraße A) direkt

Einzelhandelsverlagerung, Neuansiedlung und Tankstelle

am Kornkamp – Süd.

Die Verlagerung der Einzelhandelseinrichtungen ist verbunden mit einer Erweiterung der Verkaufsflächen (VK). So erhöht sich die Verkaufsfläche des SB – Warenhauses von 4.500 m<sup>2</sup> auf 6.200 m<sup>2</sup> VK. Der Discounter vergrößert sich von 700 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> VK. Der vorgesehene Möbelfachmarkt benötigt 4.000 m<sup>2</sup> VK, der Fachhändler für Tierfutter 1.000 m<sup>2</sup> VK. Zusätzlich soll auch eine Tankstelle mit Tank-Shop in einer Größenordnung von 100 m<sup>2</sup> VK umgesetzt werden.

Leichte Erhöhung  
der Verkaufsflächen

Insgesamt erhöht sich daher die VK beim SB-Warenhaus und dem Discounter um 2.300 m<sup>2</sup> (von 5.200 m<sup>2</sup> auf 7.500 m<sup>2</sup>). Die Stadt Ahrensburg befürwortet die Größe bzw. "moderate" Erhöhung der angestrebten Verkaufsflächen. 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, Attraktiveren der Kundenzonen etc.) unproblematisch (ohne auf Befreiungen oder Änderungen des B-Plans zurückgreifen zu müssen) anpassen kann.

Verkaufsflächen-  
bilanz



Vorhabenplanung -  
Konzept,  
Verf.: Hölbling,  
Bordesholm (Stand:  
März 2018)

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 Fachmarktzentrums aus dem Gewerbegebiet Nord an den neuen

Qualifizierung des  
bestehenden Einzel-  
handelsangebots

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.

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):

Verträglichkeits-  
studie

*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 Fachmarktzentrams 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 Fachmarktzentrams 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  
Einzelhandelsbetrie-  
ben ist zulässig, so-  
weit 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 Fachmarktkonzept 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 Einzelhandelsbe-  
triebe

*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 sortimentspezifischen 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

## 4. Verkehrliche Belange

Die Hauptanbindung des Sondergebiets 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 der Einzelhandelseinrichtungen 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 verkehrsintensiven 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

## 5. Planrecht

Der B-Plan Nr. 88 A - Entwurf weicht 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

Änderungen des FNP erforderlich

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 A diese Änderung des Flächennutzungsplans (44. Änderung) durchgeführt.

44. Änderung des FNP

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

Entwicklungsgebot

### 5.1 Planzeichnung 44. Änderung des Flächennutzungsplans



### 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

### 5.3 Regelungen zum Einzelhandel im B-Plan Nr. 88 A

Im B-Plan Nr. 88 A werden die zulässigen Einzelhandelsnutzungen und deren einzelnen max. Verkaufsflächen auf Grundlage des bisher vorgeschlagenen Konzepts festgesetzt.

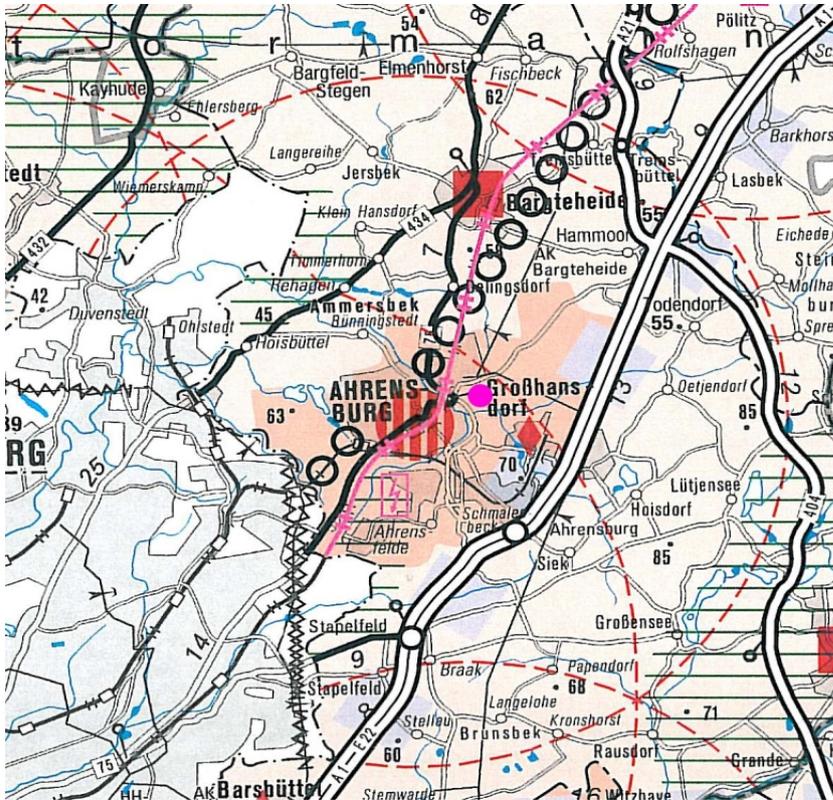
Zulässigkeitsregeln  
für Einzelhandels-  
betriebe

Neben den Regelungen zur reinen Verkaufsflächenobergrenze sind auch restriktive Festsetzungen zur Zulässigkeit von zentrenrelevanten, nicht zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten erfolgt, um hier die Nahversorgungsstruktur der Gesamtstadt sowie die Innenstadt Ahrensburgs (gemäß des Einzelhandelsentwicklungskonzepts) zu schützen.

Randsortimente

## 6. Landesplanerische Aspekte

### 6.1 Landesentwicklungsplan



Planfassung  
Landesentwicklungs-  
plan

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Ahrensburg als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Ebenfalls dargestellt ist die Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe sowie der Verdichtungsraum um das Mittelzentrum Ahrensburg.

Mittelzentrum  
Siedlungsachse  
Verdichtungsraum

Textauszug aus dem Landesentwicklungsplan:

*Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.*

Auszüge aus dem  
Landesentwicklungsplan – Thema:  
Mittelzentren

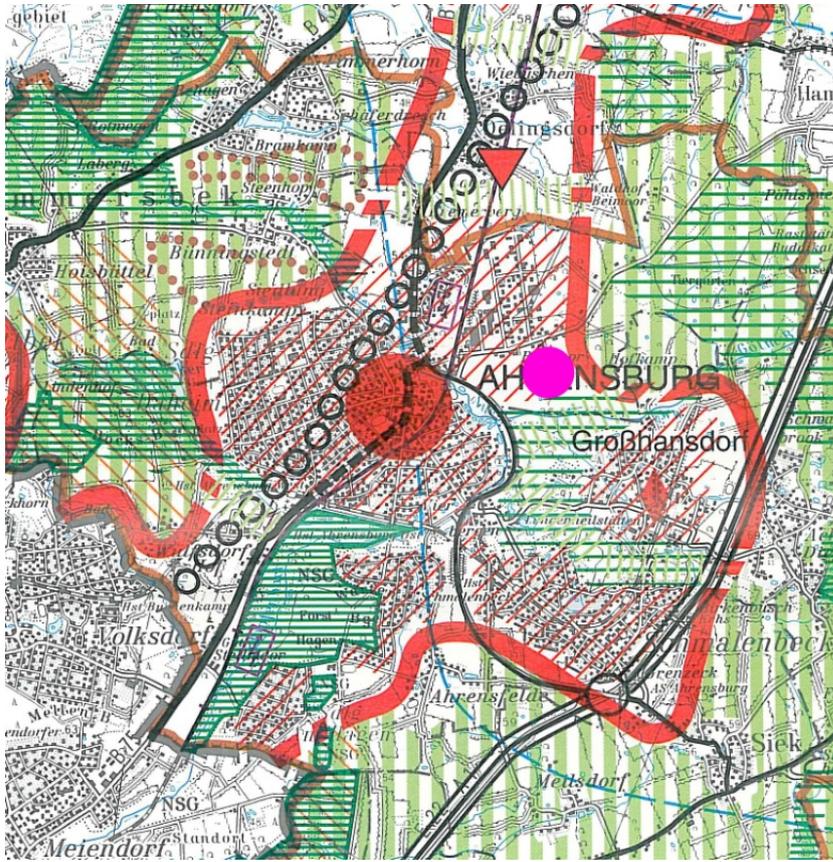
*Mittelzentren*

*– mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Mittelbereich (gemäß der Angaben des Einzelhandelsentwicklungskonzepts der Stadt Ahrensburg hat der Mittelbereich (Einzugsbereich der Stadt Ahrensburg) ca. 70.000 Einwohnerinnen und Einwohner) einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs (Kaufhäuser, Fachgeschäfte oder Fachmärkte) mit bis zu 10.000 Quadratmetern Verkaufsfläche je Einzelvorhaben sowie Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen (zum Beispiel Fachmarktzentren) mit bis zu 15.000*

Auszüge aus dem  
Landesentwicklungsplan – Thema:  
Einzelhandel

Quadratmetern Gesamtverkaufsfläche je Standort.

## 6.2 Regionalplan



Ausschnitt Regionalplan – Planungsraum I (Standort 44. Änderung des FNP)

Auf Ebene des Regionalplanes werden die Darstellungen des Landesentwicklungsplans konkretisiert und detaillierter dargestellt. Die Stadt Ahrensburg ist Mittelzentrum im Verdichtungsraum und Schwerpunkt auf der Achse Hamburg – Bad Oldesloe. Gemäß Regionalplan für den Planungsraum I soll sich die Siedlungsentwicklung schwerpunktmäßig im Achsenraum vollziehen, der Bereich der Entwicklung des Gewerbegebietes Beimoor-Süd, und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 A bzw. der 44. Änderung des FNP liegt innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung der Siedlungsachse Hamburg – Bad Oldesloe. Dieser Bereich ist auch überwiegend als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes dargestellt und darüber hinaus auch Teil der Metropolregion Hamburg.

Mittelzentrum im Verdichtungsraum Schwerpunkt auf der Achse

Die gesamte Fläche liegt in einem Raum mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz (geplantes Wasserschutzgebiet).

Geplantes Wasserschutzgebiet

## 6.3 Fazit

Widersprüche gegen Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind nicht erkennbar.

