

# Ergebnis unserer Anfrage

Am 6.1.2017 erhielten wir von der Koordinierungsstelle  
EinwohnerInnenbeteiligung den

## Bericht zur Beantwortung der Fragen des Forums zur Nahversorgung in Tarup

### Hintergrund

Das Forum Tarup trug im Oktober 2016 folgende Fragenliste zur Nahversorgung an die Koordinierungsstelle für EinwohnerInnenbeteiligung heran. Bis Mai des Jahres 2016 hat das Forum Tarup ca. 700 Unterschriften zum Thema Nahversorgung gesammelt, die die Bedeutung des Themas für die Bewohner Tarups verdeutlichen. Daher wurde ein Gespräch zwischen Verwaltung und dem Forum geführt. Bei diesem Gespräch konnten nicht alle Fragen geklärt werden. Deswegen wurde vereinbart, dass die Stadtverwaltung prüft, ob eine allgemeine Analyse der Nahversorgung in Tarup helfen kann, die Fragen abschließend zu beantworten. Die weitere Recherche zum Thema ergab, dass der Fragenkatalog auf Basis vorliegender Erkenntnisse beantwortet werden kann. Die Fragen und Antworten finden Sie daher im Folgenden aufgeführt.

### Fragenkatalog Forum Tarup

#### 1. *Seit wann gibt es welche Planungen für die Nahversorgung in Tarup?*

- Oktober 2000: Auf dem Grundstück Taruper Hauptstraße 60 sollten zwei Geschäfte mit je 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen, um den bestehenden Einzelhandels wegen der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten im Stadtteil zu stärken. Es gab einen Aufstellungsbeschluss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Taruper Hauptstraße 60 mit Änderung des Flächennutzungsplans (Bürgerversammlung im Oktober 2000, Auslegung Juni / Juli 2001).
- Dezember 2002: Wegen Insolvenz des Vorhabenträgers wurde auf eine „normale“ Änderung des Bebauungsplans 107 umgestellt.
- März 2003: Die fortgeführte Änderung des Flächennutzungsplans ist am 30.03.2003 wirksam. Das Grundstück Taruper Hauptstraße 60 ist seitdem im Flächennutzungsplan für großflächigen Einzelhandel dargestellt.
- November 2005: Ein von der Spar AG im Grundbuch für das Grundstück Taruper Hauptstraße 60 eingetragener Ausschluss von Einzelhandel (Schutz des Geschäftes Taruper Hauptstraße 25) verhinderte die Umsetzung der Planung. Wiederholte Gespräche hierzu führten zu keiner Änderung. Zur Beseitigung der seit Aufgabe des Kfz-Handels bestehenden großflächigen Brache im Dorfbereich wurde die Bauleitplanung eingestellt und von privater Seite schließlich die Wohnbebauung Weißer Hof entwickelt.
- 2010 (nach FT vom 04.05.2010 und 23.02.2013): Es gab ein Interesse der REWE-Gruppe am Grundstück zwischen Taruper Hauptstraße und der Grundschule und entsprechende Überlegungen der Kirchengemeinde als Besitzerin des Grundstücks. Allerdings gab es im Folgenden kein Interesse der Kirchengemeinde an einem Verkauf des Grundstücks. An die Stadt wurde zu diesem Projekt keine offizielle Anfrage gerichtet.

- In 2012 wurde der Bebauungsplan 236 (Gewerbegebiet Hochfeld) soweit geändert, dass klein- flächiger Einzelhandel dort möglich wurde. Daraufhin erfolgte jedoch keine Investition.
- Ab 2014 begannen erste Überlegungen zur Planung des Stadtteilzentrums Hochfeld, die im Herbst 2015 konkretisiert wurden. Anfang 2017 wird der Plan öffentlich ausgelegt.

**2. Mit welchen Nahversorgungsunternehmen und betroffenen Grundbesitzern/Investoren wurden Verhandlungen geführt und was waren die Ergebnisse?**

Seit Bekanntwerden der Schließungspläne für den Markt Taruper Hauptstraße 25 wurde mit allen Handelsketten, die in Flensburg ansässig sind, gesprochen. Dies betrifft sowohl die klassischen Marktbetreiber wie Edeka, Co-Op u. a. sowie Discounter und Nischenanbieter (Bio). Projektentwickler anderer nicht in Flensburg vertretener Ketten wurden auf die Fläche und die Angebotslücke hingewiesen.

**3. Aus welchen Gründen haben potentielle Nahversorger im kleinflächigen Nahversorgungsangebot im Zentrum Tarups abgesagt?**

Meist bestand aufgrund der Flächengröße kein Interesse. In den anderen Fällen gab es nach näherer Prüfung der Umstände mit Grundstücksgröße, Anbindung, Kundenpotenzial, keine ernsthaften Investitionsplanungen. Diese Erfahrungen hat auch Herr Aye im Zusammenhang mit seiner Investitionsplanung gemacht. Es besteht auch weiterhin im Rahmen des geltenden Baurechtes die Möglichkeit der Ansiedlung eines Nahversorgers im Neubauvorhaben Taruper Hauptstraße 25.

**4. Wer trägt die Verantwortung dafür, dass die Forderung der Taruper Bürger (siehe beigefügte Unterschriftenaktion) erfüllt wird?**

- Für das Grundstück Taruper Hauptstraße 25 ist und bleibt Einzelhandelsnutzung planungs- rechtlich zulässig, sie kann also innerhalb Tarups umgesetzt werden. Die planerische Sicherstellung der wohnungsnahen Versorgung ist eine im Baugesetzbuch an verschiedenen Stellen verankerte Aufgabe der Bauleitplanung. Die Stadt (Politik und Verwaltung) kann aber nur den erforderlichen Rahmen schaffen. Die Stadt Flensburg kann das geforderte Nahversorgungszentrum auf dem Grundstück Taruper Hauptstraße 25 nicht selbst realisieren. Die tatsächliche Ansiedlung bzw. der Betrieb einer entsprechenden Einrichtung muss durch privatwirtschaftlich agierende Investoren bzw. Unternehmen erfolgen.
- Es trifft nicht zu, dass das Einzelhandelskonzept der Stadt Flensburg die Ansiedlung eines Nahversorgers – d.h. ein Markt von weniger als ca. 800 m<sup>2</sup> – verhindert. Die Ansiedlung von Nahversorgern ist nicht Gegenstand des Einzelhandelskonzeptes. Dieses befasst sich in erster Linie mit der erforderlichen Steuerung des großflächigen Einzelhandels und benennt die zentralen Versorgungsbereiche, wie es nach Baugesetzbuch bzw. Baunutzungsverordnung erforderlich ist. Die Ansiedlung von Einzelhandel zur Nahversorgung in Stadtteilen zur Deckung der Versorgungslücken ist zulässig (Nr. 6.6 Ansiedlungsregeln 2. Spiegelstrich, vgl. auch „Dezentrale Nahversorgungsbereiche“ auf Seite 11). Anders als für andere teilweise unterversorgte Bereiche im Stadtgebiet ist für Tarup zudem ausdrücklich im Fazit (Nr. 1 –

Seite 3) und den Leitlinien (Nr. 6.2 Seite 17) die Etablierung einer Nahversorgung als sinnvoll und wünschenswert benannt worden.

#### **5. Welche nachweislichen Fakten verhindern eine Realisierung?**

##### **o Grundstück zwischen Kirche und Ortslage, nördlich der Taruper Hauptstraße:**

- Für das Grundstück nördlich der Taruper Hauptstraße trifft zu, dass ein Vertreter der Kirche als Eigentümerin der Fläche die grundsätzliche Bereitschaft zur Flächenbereitstellung erklärt hat, ohne dass nach unserer Kenntnis der Kirchengemeinderat als zuständiges Gremium sich damit bisher befasst hat. Es wurde dabei aber auch klar herausgestellt, dass ein Markt sich aus städtebaulichen und ethischen Gründen deutlich vom Bereich Kirche / Friedhof abgrenzen muss. Auch der Umgebungsschutz der Kirche gemäß Denkmalschutzrecht ist zu beachten. Eine tief gestaffelte Lösung auf dem Grundstück entlang der westlichen Grundstücksgrenzen zur Baumschule wird ebenfalls nicht gewünscht oder nur mit erheblichen aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sein. Die Entwicklung wäre daher allenfalls straßenseitig denkbar und in der nutzbaren Bewirtschaftungsfläche bestenfalls nur gering größer als am Standort Taruper Hauptstraße möglich. Eine Investition in diesen Standort durch die Privatwirtschaft ist nicht zu erwarten.
- Das Grundstück ist entgegen der Darstellung im Flugblatt zur Unterschriftenaktion nicht als gemischte Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Darstellung geht auf den ebenfalls 1998 beschlossenen Landschaftsplan zurück. Der östliche Bereich wurde perspektivisch als Entwicklungsfläche für ein Altenheim gesehen und die Grünfläche im westlichen Teil als dem zugeordnete Ausgleichsfläche. Entsprechend ist die Fläche als Gemeinbedarfs- bzw. Grünfläche im Flächennutzungsplan (karminrot bzw. grün) ausgewiesen. Als gemischte Baufläche wäre die Fläche braun. Die mit „GB 2“ benannte Raute in beiden Flächen ist die aufeinander bezogene Darstellung aus dem Teil II des Landschaftsplans und mit dieser Bezeichnung einem Maßnahmenblatt zugeordnet und dort erläutert.

##### **o Grundstück zwischen Schule und Ortslage, südlich der Taruper Hauptstraße:**

- Für das Grundstück südlich der Taruper Hauptstraße, zwischen Grundschule und Ortslage liegen hinsichtlich der Entwicklung von Nahversorgung bei der Stadt derzeit keine Informationen vor, die über die Antwort auf Frage 1 hinausgehen.
- Derzeit ist das Grundstück südlich der Taruper Hauptstraße laut Flächennutzungsplan als Grünfläche vorgesehen.
- Sollte es dennoch eines Tages zu einer baulichen Entwicklung kommen, wäre es eher eine mögliche Fläche für eine zukünftig gegebenenfalls erforderliche Erweiterung der benachbarten Grundschule.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan,  
Markierungen des Forum Tarup auf Flugblatt für  
die Unterschriftenaktion

◦ **Für beide Grundstücke gilt:**

- Das Einzelhandelskonzept sieht eine Entwicklung eines Marktes mit mehr als 800 m<sup>2</sup> an dezentralen Standorten wie z.B. an der Taruper Hauptstraße nicht vor, lässt die Ansiedlung von kleineren Nahversorgungsstandorten aber ausdrücklich zu.
- Da die Flächen als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen ist, wäre zudem die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

**6. Welche Lösung wird für Tarup bis wann realisiert?**

- Die Bauleitplanung für das Stadtteilzentrum Hochfeld wird fortgesetzt und der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorbereitet. Die Schaffung von Planrecht wird für das Jahr 2017 angestrebt, so dass anschließend der Investor/Bauherr – vorbehaltlich Bauantrag und Baugenehmigung – mit dem Bau eines Einkaufsmarktes beginnen könnte. Dieses Zentrum deckt allerdings die fußläufige Versorgung Tarups nur bedingt ab.
- Gleiches gilt für die unverändert beabsichtigte Erweiterung des Edeka-Standortes Adelbylund.
- Hinsichtlich des Vorhabens Taruper Hauptstraße 25 besteht seitens des Investors unverändert die Bereitschaft einer Vermietung an einen Einzelhandelsbetrieb. Wie bisher werden seitens der Stadt alle Interessenten auf diesen Standort hingewiesen.

**Zusammenfassung**

- Wie der Rückblick zeigt, wurde über mehr als zehn Jahre daran gearbeitet, eine Lösung im Ortskern von Tarup zu finden. Die Entwicklung von Alternativstandorten stellte sich jedoch als ebenso schwierig heraus wie das Finden eines Betreibers für die Taruper Hauptstr. 25. Erst nachdem sich über lange Zeit keine Lösung im Ortskern gefunden hat, wurde mit dem Stadtteilzentrum Hochfeld eine Alternative erarbeitet.

Diese deckt auch den durch die Wohnbebauung entstehenden zusätzlichen Bedarf.

- In der Gesamtbetrachtung ist eine allgemeine Entwicklung hin zu immer größeren Strukturen in der Nahversorgung seitens der Privatwirtschaft erkennbar. Dies führt nicht selten dazu, dass Grundstücke innerhalb eines Stadtteils als zu klein gelten und Märkte dort als nicht mehr profitabel betrachtet werden. Mit größeren Märkten geht allerdings eine weitere Entfernung zwischen den Standorten einher, weil diese einen größeren Einzugsbereich benötigen.
- Unabhängig von der Ansiedlung eines Stadtteilzentrums am Standort Hochfeld bleibt es ein Ziel der Stadt, für den Ortsteil Tarup zusätzlich ein Grundversorgungsangebot im Bereich des Ortskerns zu ermöglichen.

*Alle Beiträge zum Thema Nahversorgung können Sie nachlesen, indem Sie oben auf **NAHVERSORGUNG** klicken.*