

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 9,

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

DER GEMEINDE AHRENSBÖK

**FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER LÜBECKER STRAÙE, NÖRDLICH VON DEN
GLOBUS-WERKEN UND DER STRAÙE BÖKENBARG SOWIE SÜDLICH DER
STRAÙE MÖSBERG UND DER BAHNHOFSTRAÙE IN AHRENSBÖK**

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (1) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 0451/809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	2
1.1	Planungserfordernis/Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
2	Bestandsaufnahme	3
3	Begründung der Planinhalte	3
3.1	Bebauung	3
3.2	Erschließung	4
3.3	Grünplanung / Artenschutz	4
4	Ver- und Entsorgung	4
5	Kosten	4
6	Beschluss der Begründung	4

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis/Planungsziele

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung setzt in der Bahnhofstraße ein Sondergebiet –Verbrauchermarkt- fest.

Ziel der 3 vereinfachten Änderung ist die Ergänzung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet um die Ausnahme, dass auch nur non-food-Sortimente zugelassen werden können. Der derzeitige Betreiber (sky-Markt) möchte diesen Standort verlassen. Mit der Ergänzung sollen die Chancen auf eine zügige Folgenutzung im Gebäude vergrößert werden. Es liegen bereits Anfragen einiger Interessenten für eine Nutzung des vorhandenen Gebäudes vor. Die Gemeinde Ahrensböök unterstützt das Vorhaben, da damit ein Leerstand und städtebaulicher Missstand in der zentralen Ortslage vermieden werden kann.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 13 BauGB aufgestellt, da die Grundzüge der Planung durch die Klarstellung der zulässigen Sortimente im Sondergebiet nicht berührt werden. Die Verkaufsfläche wird nicht angehoben. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen aus dem Landesentwicklungsplan 2010 und dem Regionalplan 2004 werden durch die Klarstellung der Sortimente im Sondergebiet nicht berührt.

Der Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung der Gemeinde Ahrensböök wurde seinerzeit im Parallelverfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes und damit entsprechend dem Entwicklungsgebot des § 8 BauGB aufgestellt. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde an der Bahnhofstraße eine Gemischte Baufläche dargestellt. Da die Grundzüge der Planung durch diese 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden (die zulässigen Nutzungen für das Sondergebiet werden nicht wesentlich verändert), sieht die Gemeinde das Entwicklungsgebot nicht verletzt.

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 9, 1. Änderung. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gelten bis auf die Neufassung der Textziffer 1.3 unverändert fort.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der zentralen Ortslage. Die Grundstücke sind bebaut. Zusätzliche Baurechte werden durch diese 3. vereinfachte Änderung nicht geschaffen. Auf eine detaillierte Bestandsaufnahme wird daher verzichtet.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Bebauung

Mit der Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine flexible Nachnutzung des vorhandenen Gebäudes an der Bahnhofstraße nach dem Auszug des sky-Marktes geschaffen werden. Dazu wird lediglich die Textziffer 1.3 neu gefasst und so formuliert, dass Einzelhandelsbetriebe mit food- und non-food-Sortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von wie bisher max. 1.600 m² zulässig sind. Ausnahmsweise sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit nur non-food-Sortimenten zulässig sein. Damit kann unter Wahrung einer lebendigen Ortsmitte die Folgenutzung des Gebäudes bedarfsgerecht gesteuert werden. Die zulässigen non-food-Sortimente sind gruppenweise zusammengefasst aufgeführt und geben den Rahmen der gewünschten Artikel vor. Auf eine Auflistung aller denkbaren Warengruppen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Die aufgezählten Sortimente sind daher großzügig auszulegen; so gehört

bspw. zu Bekleidung auch Schuhwerk bzw. zu Textilien auch Bett- und Tischwäsche. Die aufgenommene Mindestgrundstücksgröße stellt die festgesetzte Verkaufsfläche sicher. Die gewählte Zweckbestimmung –großflächiger Einzelhandel- stellt das flexible Planungsziel klar.

Die Festsetzungen aus der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 gelten ansonsten unverändert fort.

3.2 Erschließung

Belange der Erschließung sind durch die Planänderung nicht berührt. Die vorhandenen Stellplätze des Sondergebietes stehen entsprechend zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Stellplatznachweis zu führen. Ahrensböök ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.3 Grünplanung / Artenschutz

Die grünordnerischen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 werden nicht berührt. Es werden keine zusätzlichen Baurechte geschaffen, so dass keine ausgleichspflichtigen Eingriffe entstehen. Das Gebäude bleibt erhalten. Artenschutzbelange sind nicht betroffen.

4 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planänderung nicht berührt.

5 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

6 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ahrensböök am 18.12.2012 gebilligt.

Ahrensböök, *14.01.2013*
Siegels



Der Bebauungsplan Nr. 9, 3. vereinfachte Änderung ist am _____ in Kraft getreten.