

Stadt Bargteheide

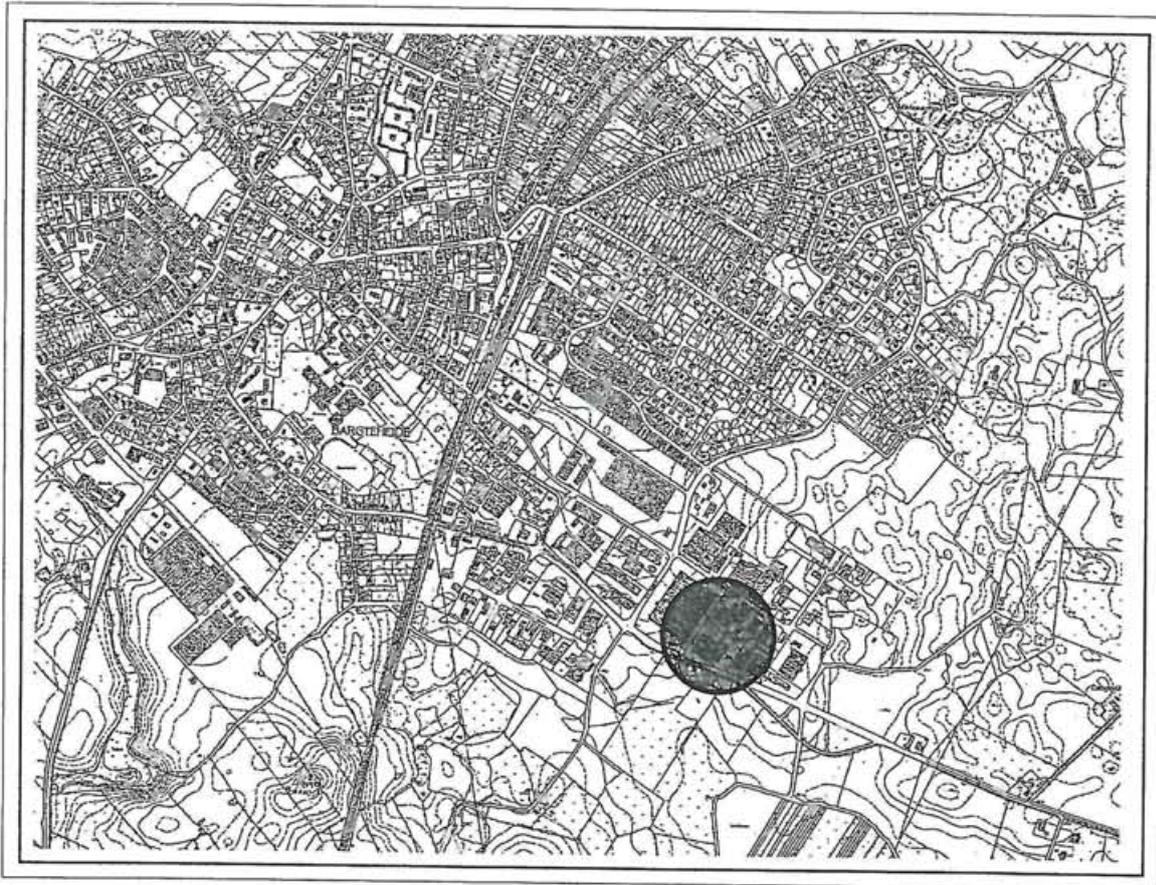
Bebauungsplan Nr. 5 a 4. Änderung

für das Gebiet

östlich der Straße "Am Redder" zwischen der südlichen Grenze des
Baugebietes Carl-Benz-Weg und der Hammoorer Chaussee und
westlich dem landwirtschaftlichen Weg
hinter den Flurstücken 1/97 und 1/98 der Flur 12

Begründung

Stand: 13. Januar 1999



Verfahrensstand
Endgültige Planfassung

Planungsbüro
Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL

Inhalt:

1. **Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen**
2. **Planungserfordernis und Planungsziel**
3. **Planungsgrundlagen**
4. **Planerische Rahmenbedingungen**
5. **Inhalt der Planänderung**
6. **Auswirkungen auf übrige Festsetzungen**
7. **Sonstige Auswirkungen**
8. **Entschädigungsansprüche**

1. Allgemeine Grundlagen

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 27. November 1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 a - 4. Änderung der Stadt Bargteheide aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde am 9. Februar 1998 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 14. Januar 1998 bis zum 5. März 1998 vorgenommen. Die öffentliche Auslegung hat vom 28. Januar 1998 bis zum 2. März 1998 stattgefunden. Eine erneute öffentliche Auslegung fand vom 4. November 1998 bis zum 18. November 1998 statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 S. 2142, 1998 I S. 137).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

2. Planungserfordernis und Planungsziel

Die Stadt Bargteheide erlebte in den vergangenen Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems hat sie als Unterzentrum auf der Entwicklungsachse Hamburg - Bad Oldesloe immer mehr Aufgaben zu erfüllen, so daß zunehmend auch Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernommen werden müssen. In Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung entstehen dadurch besondere Anforderungen.

Seitens der Stadt Bargteheide wurde die Realisierung eines Fachmarktzentums im Gewerbegebiet an der Hammoorer Chaussee (L 89) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 a durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 a "Am Redder" planungsrechtlich vorbereitet.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist vor diesem Hintergrund die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den gesamten Gewerbegebieten im Südosten Bargteheides an der L 89 neu zu regeln.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Fachmarktzentrum sind deshalb gleichzeitig in den übrigen Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen einzuschränken bzw. auszuschließen. Dabei ist eine Vereinheitlichung der Festsetzungen erforderlich.

Ziel ist es, durch eine ausgewogene Bauleitplanung auf der einen Seite Angebote für Einzelhandelsbetriebe zu schaffen und auf der anderen Seite durch planungsrechtliche Regelungen Fehlentwicklungen vorzubeugen und damit eine Stärkung und Belebung der Innenstadt zu erreichen sowie die Gewerbegebiete für "klassisches Gewerbe" zu sichern.

3. Planungsgrundlagen

Planungsgrundlagen für den Bebauungsplan sind:

- der Beschluß der Stadtvertretung in der Sitzung vom 14.5.1997 über Einzelhandelsbeschränkungen in den Gewerbegebieten sowie die Erörterungen im zuständigen Ausschuß
- der Bebauungsplan Nr. 5 a - 3. Änderung
- der Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 a "Am Redder"
- die "Untersuchung zum Einzelhandel in den Gewerbegebieten" vom August 1997

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wurde das Büro Jo Claussen-Seggelke in Hamburg beauftragt.

4. Planerische Rahmenbedingungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bargteheide stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gewerbliche Bauflächen und im südöstlichen Bereich des Grundstücks "Am Redder 2" Sondergebiet "Möbel" dar.

Im Zuge der im Verfahren befindlichen Änderung des Flächennutzungsplans werden aufgrund des parallel laufenden Verfahrens zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 a "Am Redder" zukünftig zwei Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen "Verbrauchermarkt" und "Baumarkt" dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 5 a - 3. Änderung ist seit dem 7.8.1990 rechtskräftig. Die 1. und 2. Änderung wurde in die 3. Änderung eingearbeitet.

Der Bebauungsplan setzt für die Vorhabenfläche Gewerbegebiet und Sondergebiet "Möbelmarkt" mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze fest. Das Maß der baulichen Nutzung ist auf eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 für das Gewerbegebiet begrenzt. Für das Sondergebiet "Möbelmarkt" ist eine Geschößfläche bis 8.200 m², mit 5.000 m² Verkaufsfläche zulässig. Mit Ausnahme der Festsetzungen zum Möbelmarkt gibt es keine weiteren Festsetzungen zum Einzelhandel.

Zur besseren Versorgung der Bevölkerung im Hinblick auf großflächigen Einzelhandel soll der Vorhaben- und Erschließungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Unterbringung zweier großflächiger Einzelhandelsbetriebe (etwa 5.400 m² und etwa 2.800 m² Bruttogeschößfläche) und ergänzender Sortimente in Läden mit mehr als 250 m² und weniger als 1.100 m² Bruttogeschößfläche sowie gastronomischer Betriebe schaffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan überplant Flächen, die im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 5 a - 3. Änderung - der Stadt Bargteheide liegen.

Mit dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan treten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes außer Kraft.

Gleichwohl soll der Bebauungsplan auch für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Fall geändert werden, daß das Vorhaben nicht im Sinne des Durchführungsvertrags realisiert wird. In diesem Fall würde dann die beabsichtigte 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 a für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Geltung erhalten.

5. Inhalt der Planänderung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 a - 3. Änderung werden durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

""Das bisher im Bebauungsplan Nr. 5a - 3. Änderung - der Stadt Bargteheide festgesetzte Gewerbegebiet nach §8 BauNVO 1977 wird nunmehr festgesetzt als Gewerbegebiet nach §8 der BauNVO 1990.

Gemäß §1 Abs. 5 der BauNVO i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO ist in den Gewerbegebieten Einzelhandel unzulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit folgenden Warensortimenten:

- *Kraftfahrzeuge und Autoteile*
- *Möbel*
- *Gartenbedarf*
- *Baubedarf und Holzhandel*
- *Getränke*
- *Teppiche und Bodenbeläge*
- *Boote, Wohnwagen, Anhänger und Zelte*
- *Landmaschinen, Maschinen und Geräte für die Grundstückspflege*
- *landwirtschaftlicher Bedarf*
- *Brennstoffe*
- *Schwimmbäder, Saunen und Whirlpools*
- *Waren, für die auf dem Grundstück ein Produktions- oder Großhandelsbetrieb besteht, bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm*

Zugehörige Randsortimente sind bis zu einem Verkaufsflächenanteil von maximal 20%, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 50 qm je Einzelhandelsbetrieb zulässig."

Die Umstellung der Gewerbegebietsfestsetzung von der Baunutzungsverordnung 1977 auf die Baunutzungsverordnung 1990 ist aus rechtssystematischen Gründen erforderlich.

Generell gilt, daß Einzelhandel in Gewerbegebieten allgemein zulässig ist, da er unter die Rubrik "Gewerbebetriebe aller Art" fällt. Mit der Bebauungsplanänderung soll der Einzelhandel in den Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen werden, um im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

- den Einzelhandel im Wesentlichen auf die verbrauchernahe Versorgung in der Innenstadt und das Fachmarktzentrum zu konzentrieren
- die Innenstadt in ihren versorgenden Funktionen vor allem für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu stärken und
- die Gewerbegebiete für "klassisches" Gewerbe (z.B. Handwerks- und Produktionsbetriebe) zu sichern.

Mit der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Fachmarktzentrum und die Innenstadt wird einer unkontrollierten, das Zentrum schwächenden Entwicklung, entgegengewirkt.

Eine Stärkung der Nahversorgung in der Innenstadt kann auch dadurch unterstützt werden, daß flächenintensiver, nicht zentrenrelevanter Einzelhandel des langfristigen Bedarfs im Gewerbegebiet zulässig ist und damit flächenmäßig im Zentrum ausreichend Spielräume für die weitere Entwicklung kleinerer Betriebe zur Verfügung stehen.

Im Gewerbegebiet mit bereits vorhandenen Einzelhandelsansätzen wie in Bargteheide besteht die Gefahr, daß durch die Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben, wegen der höheren Flächenrentabilität gegenüber der gewerblichen Nutzung, die Grundstückspreise unverhältnismäßig steigen. Von der Stadt angestrebte An- oder Umsiedlungen von Handwerks- und Produktionsbetrieben auf diese Flächen können dann schon an den Kosten scheitern. Diese Betriebe müßten in städtebaulich nicht geeigneten Lagen verbleiben oder sogar abwandern bzw. könnten nicht angesiedelt werden, womit die planerische Zielsetzung, Gewerbebetriebe in den Gewerbegebieten anzusiedeln, unterlaufen wird. Darauf wird auch im gemeinsamen Beratungserlaß des Innenministers "zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs" vom 1. August 1994 ausdrücklich hingewiesen.

Vom grundsätzlichen Ausschluß des Einzelhandels ausgenommen ist der Einzelhandel mit Warensortimenten, die nur geringe Auswirkungen auf die Innenstadt haben. Hierzu zählen insbesondere die festgesetzten Warensortimente, da sie in der Regel

- nur den langfristigen Bedarf befriedigen
- einen höheren Flächenanspruch haben
- eine höhere Sperrigkeit der Waren aufweisen
- zum Abtransport der Waren mit dem PKW angefahren werden.

Mit der Beschränkung der Verkaufsflächen auf 100 qm für den Einzelhandel mit Waren, für die auf dem Grundstück ein Produktions- oder Großhandelsbetrieb besteht, soll einerseits auf vorhandene Betriebe Rücksicht genommen und andererseits neu anzusiedelnden Produktionsbetrieben die Möglichkeit zur Errichtung eines Ladens für die eigenen Produkte gegeben werden, um dort z.B. auch eine Beratung des Verbrauchers oder eine Reparaturannahme anzubieten.

Hier nicht aufgeführte Warensortimente, die die vorgenannten Kriterien bezüglich der Auswirkung auf das Zentrum erfüllen und damit nicht zentrumsrelevant sind, sind gemäß §31 (2) BauGB (Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans) zu bewerten.

Zugehörige Randsortimente sind eingeschränkt zulässig. Hierdurch soll die in Einzelhandelsbetrieben übliche Ergänzung bzw. Abrundung des Warensortiments ermöglicht werden. Dabei muß sich das Randsortiment deutlich dem Hauptsortiment unterordnen. Dies soll durch die Beschränkung des Verkaufsflächenanteils bzw. die höchstzulässige Verkaufsfläche je Betrieb sichergestellt werden.

6. Auswirkungen auf übrige Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung und die sonstigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen gelten unverändert fort, sofern sie den textlichen Festsetzungen der Planänderung nicht entgegenstehen.

7. Sonstige Auswirkungen

Das Plangebiet ist voll erschlossen und nahezu vollständig bebaut. Zusätzliche Erschließungsanlagen und damit auch Erschließungskosten werden durch die Planänderung nicht erforderlich. Die Planänderung hat im Übrigen auch keine Auswirkungen auf verkehrliche, immissionschutzrechtliche, landschaftsplanerische Belange.

8. Entschädigungsansprüche

Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 13. Januar 1999 gebilligt.

Bargteheide, den .. 09. Aug 99



gez. Mitsch
Bürgermeister