

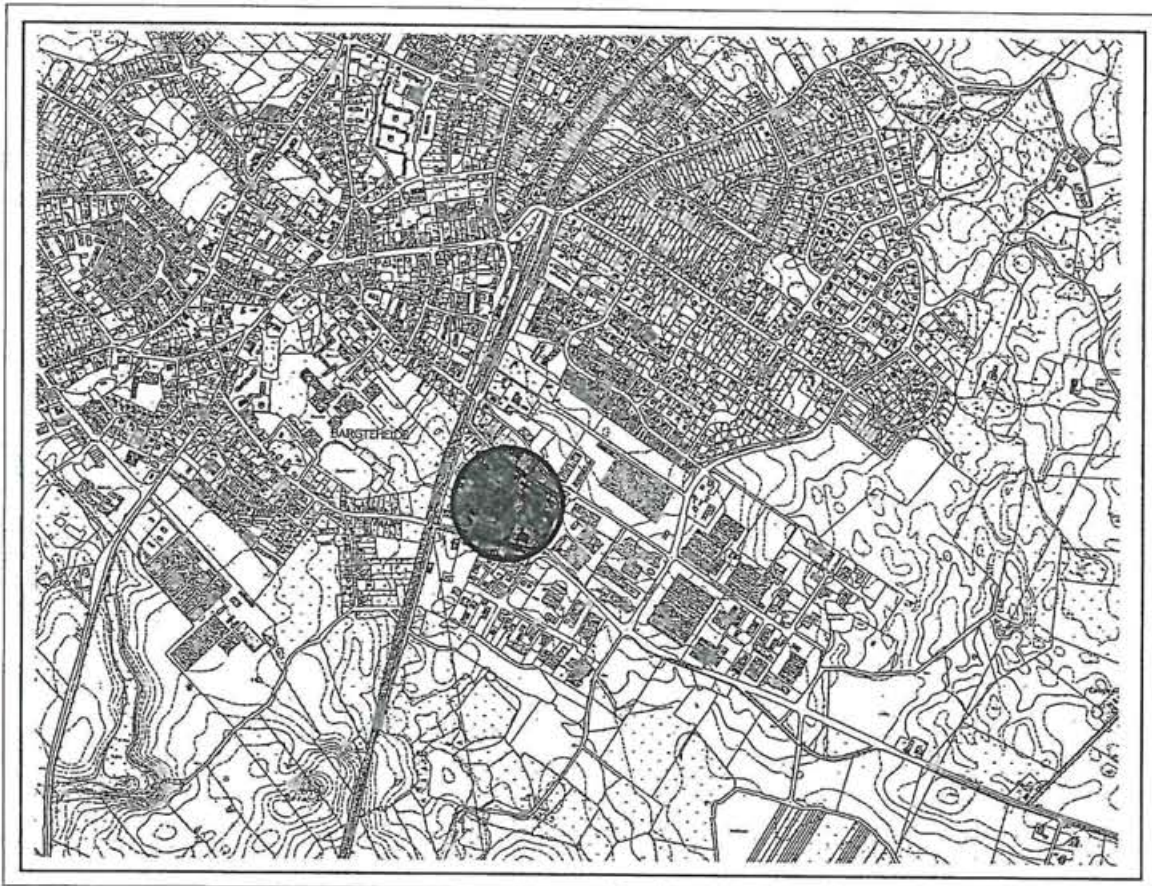
Stadt Bargteheide

Bebauungsplan Nr. 27 a 3. Änderung

für das Gebiet
südlich und westlich des Hammoorer Weges,
nördlich der Straße "Lohe" (Landesstraße 89)
und im Osten einschließlich der Bundesbahnflächen

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. 27 a - 3. 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.

Zur Zeit wird seitens der Stadt Bargteheide die Realisierung eines Fachmarktzentrums im Seitens der Stadt Bargteheide wurde die Realisierung eines Fachmarktzentrums 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. 27 a sowie die 1. und 2. Änderung
- 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 nordwestlichen Teil an dem Hammoorer Weg gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan Nr. 27 a ist seit dem 14.6.1983 rechtskräftig. Er weist zweigeschossige Gewerbegebiete aus. Zum Einzelhandel besteht folgende textliche Festsetzung:

"Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Zonen A und C Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln, Textilien (Bekleidung) oder Haushaltsartikeln sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschößfläche von über 1000 qm unzulässig. Die Größenbeschränkung gilt nicht in der Zone B".

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 a hat seit dem 23.5.1989 Rechtskraft. Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist die Umwandlung von Gewerbegebieten entlang des Hammoorer Weges zu Mischgebieten. Die textliche Festsetzung zum Einzelhandel wurde sinngemäß übernommen. Diese Änderung der Art der baulichen Nutzung geschah auf Betreiben der Anlieger und sollte in erster Linie das dort vorhandene Wohnen schützen und planungsrechtlich absichern.

Die 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 27 a ist seit dem 25.2.1992 rechtskräftig. Auch hier wurde die textliche Festsetzung zum Einzelhandel, allerdings ohne Einschränkung auf Zone A und C, übernommen.

Insofern gelten die textlichen Festsetzungen zum Einzelhandel jetzt im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 a mit Ausnahme eines Bereiches am Hammoorer Weg, welcher bisher nicht von Planänderungen betroffen war.

5. Inhalt der Planänderung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der 1. und 2. Änderung zu den Einzelhandelsbetrieben werden aufgehoben und durch neue textliche Festsetzung ersetzt. Als Beispiel wird die neue textliche Festsetzung zur 2. Änderung im Folgenden dargestellt:

"Das bisher im Bebauungsplan Nr. 27a - 2. Änderung - der Stadt Bargteheide festgesetzte Gewerbegebiet nach §8 BauNVO 1977 und das festgesetzte Mischgebiet nach §6 BauNVO 1977 werden nunmehr festgesetzt als Gewerbegebiet nach §8 der BauNVO 1990 bzw. als Mischgebiet nach §6 BauNVO 1990.

Gemäß §1 Abs. 5 der BauNVO i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO ist in den Gewerbegebieten und Mischgebieten 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 Gewerbegebiets- und Mischgebietsfestsetzung von der Baunutzungsverordnung 1977 auf die Baunutzungsverordnung 1990 ist aus rechtssystematischen Gründen erforderlich.

Generell gilt, daß Einzelhandel in Gewerbegebieten und Mischgebieten allgemein zulässig ist. 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




.....
Gert Mitsch
Bürgermeister