

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 61 “Westerwohld Nord“ 4. Änderung der Stadt Kaltenkirchen

für den Bereich:

Beidseitig der Hamburger Straße, nördlich der Landesstraße L 326
und östlich der AKN-Trasse



Endgültige Planfassung
21.02.2012
(Stadtvertretung)

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG

Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros	3
1.3 Plangeltungsbereich	3
2 Anlass und Ziele.....	3
3 Städtebauliche Begründung	5
3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung	5
3.2 Lage und Bestand	6
3.3 Art der baulichen Nutzung	6
4 Kosten	8

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen hat in ihrer Sitzung am 18.10.2005 beschlossen, die 4. Änderung des am 17.02.2000 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 61 „Westerwohld Nord“ aufzustellen.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Hinweise zum Verfahren

Die 4. Änderung beinhaltet ausschließlich textliche Festsetzungen im Teil B Text und umfasst alle im Ursprungsbebauungsplan sowie in dessen 2. Änderung (in Kraft seit 17.06.2008), 3. Änderung (bisher noch nicht in Kraft getreten), 5. Änderung (in Kraft seit 28.07.2009, 6. Änderung (in Kraft getreten seit 01.11.2011) und 7. Änderung (in Kraft getreten seit 02.11.2011) festgesetzten Baugebiete. Mit der 4. Änderung werden der Ursprungsplan sowie dessen Änderungen durch den Geltungsbereich der 4. Änderung überlagert. In der 4. Änderung werden Festsetzungen zum Einzelhandel getroffen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der Änderungen gelten unverändert fort.

Sofern die 3. Änderung erst nach der 4. Änderung in Kraft tritt, sollte in die 3. Änderung eine Festsetzung zum Einzelhandel entsprechend der 4. Änderung aufgenommen werden.

Als Plangrundlage für den Geltungsbereich des Teil B Text der 4. Änderung dient die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), verkleinert auf den Maßstab 1:2.500.

Die Aufstellung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB** durchgeführt. Die Bebauungsplansänderung trifft lediglich textliche Festsetzungen, die sich auf die Art der Nutzung und die Fortgeltung bereits bestehender Festsetzungen beziehen. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden nicht getroffen. Somit werden die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 (Höchstmaße für die zulässige Grundfläche/der voraussichtlich versiegelten Fläche) erfüllt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, begründet, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 und Satz 5).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a

BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Die Bebauungsplanänderung ist den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1, also Bebauungsplänen mit weniger als 20.000 qm festgesetzter Grundfläche, zuzuordnen. Demnach gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt bzw. zulässig. Zudem erfolgen aufgrund der ausschließlichen Änderungen zur Art der Nutzung ohnehin keine Eingriffe. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

Des Weiteren ist aufgrund der ausschließlichen Änderungen zur Art der Nutzung (Einzelhandelsfestsetzung) keine genauere artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich, da Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht erfüllt werden und die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 nicht gegen das Artenschutzrecht verstoßen.

Hinweise zur Begründung

Da mit der 4. Änderungen lediglich Änderungen bzgl. des Art der Nutzungen, genauer des Einzelhandels, erfolgen, und die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der bereits in Kraft getretenen Änderungen unverändert fort gelten, bezieht sich die Begründung nur auf die vorgenommenen Änderungen. Im Übrigen wird auf die Begründungen des Ursprungsplanes und dessen Änderungen verwiesen.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplan-Änderung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Hamburg, beauftragt.

1.3 Plangeltungsbereich

Das Planänderungsgebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes und umfasst Teile des dortigen bestehenden Gewerbegebietes. Der Plangeltungsbereich der 4. Änderung wird durch eine entsprechende Signatur in der Karte gekennzeichnet und hat eine Fläche von rund 40 ha.

2 Anlass und Ziele

Die Stadt Kaltenkirchen verfolgt das Ziel, die bestehenden Versorgungsbereiche zu schützen, und insbesondere die Innenstadt als zentrales Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum zu fördern. Hierzu wurden in der Vergangenheit bereits ein Einzelhandelsgutachten im Rahmen eines innenstadtnahen Bebauungsplanes¹ und ein Einzelhandelsgutachten im Zuge der Fortschreibung des Rahmenplans für die Innenstadt² erstellt. In der Innenstadt soll insbesondere der erlebnisreiche Stadt-/Einkaufsbummel und auch die

¹ GfK Prisma (Oktober 2005): Innenstadtverträglichkeit großflächiger Einzelhandelseinrichtungen im Bereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Hogfeld“ in Kaltenkirchen.

² GfK Prisma (Oktober 2007): Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt Kaltenkirchen mit Blick auf den „Rahmenplan Innenstadt“.

Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln im Vordergrund stehen. Zusätzlich zum Innenstadtbereich sind Nahversorgungsangebote an wohnortnahen Standorten sinnvoll. Bei sonstigen aus Einzelhandelsicht interessanten Standorten in Randlage soll das Hauptaugenmerk auf die Versorgung mit nicht-innenstadt- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen, um die Marktfunktion der Innenstadt nicht zu gefährden.

Bei den im Bebauungsplan Nr. 61 festgesetzten Gewerbegebieten handelt es sich aufgrund der direkten Zuordnung bzw. Nähe zur Hamburger Straße als südliche Hauptzufahrt zum Kaltenkirchener Stadtgebiet zum Großteil um Lagen, die grundsätzlich auch für Einzelhandelsbetriebe von Interesse sind. Zum Schutz des innerstädtischen Einzelhandels und der wohnortnahen Nahversorgungseinrichtungen bedarf es hier einer Reglementierung des Einzelhandels.

Einschränkungen bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan getroffen. Einzelhandelsbetriebe sind bisher demnach lediglich bis zu einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von maximal 100 qm zulässig und müssen in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Im Geltungsbereich der 2. Änderung wurde die Größenbegrenzung bzgl. der Verkaufsfläche aufgehoben. Die Bedingung, dass der Einzelhandelsbetrieb in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen und diesem untergeordnet sein muss, wurde dabei beibehalten. Nach heutiger Beurteilung werden die Einzelhandelsfestsetzungen im Ursprungsplan sowie dessen 2. Änderung jedoch als zu stark einengend im Hinblick auf nicht zentrenrelevante Sortimente bewertet. Dies wird auch anhand von bereits erteilten Befreiungen deutlich, durch die Verkaufs- / Ausstellungsflächen von über 100 qm für nicht zentrenrelevante Warenangebote (z.B. Kfz-Handel, Möbel) ermöglicht wurden. Darüber hinaus ist es Ziel, auch reine Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen, sofern es sich nicht um zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente handelt.

Vor dem dargelegtem Hintergrund ist es **Ziel** der Bebauungsplanänderung,

- im Plangebiet einheitliche Regelungen bzgl. des Einzelhandels zu schaffen,
- die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit schädlichen Auswirkungen auf die sonstigen Versorgungsstrukturen zu verhindern,
- die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Warenangebot zu schaffen, jedoch keine großflächigen Einzelhandelseinrichtungen,
- den in den Gewerbegebieten ansässigen Handwerks- und Produktionsbetrieben auch für zentrenrelevante Warenangebote kleine mit dem Kernbetrieb im Zusammenhang stehende Verkaufsstellen zu ermöglichen.

3 Städtebauliche Begründung

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Regionalplan für den Planungsraum I, Fortschreibung 1998

Planerische Grundlage für die siedlungsstrukturelle Entwicklung des Ordnungsraumes um Hamburg ist das Achsenkonzept. Hierbei verfolgt die Landesplanung das Ziel, die wirtschaftliche und siedlungsstrukturelle Entwicklung im Wesentlichen in den Siedlungsgebieten auf den Entwicklungsachsen und insbesondere in den Achsenswerpunkten zu vollziehen. In Bezug auf die Achse Hamburg-Kaltenkirchen wird die Entwicklung vor allem in den nördlichen Teilen dieser Achse angestrebt.

Die zentralen Orte einschließlich der Stadtrandkerne sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I, 5.1 (7)).

Die Stadt Kaltenkirchen befindet sich auf der Entwicklungsachse Hamburg – Nordstedt - Kaltenkirchen im Ordnungsraum um Hamburg. Als Mittelzentrum bildet die Stadt Kaltenkirchen den äußeren Achsenswerpunkt.

Gemäß Regionalplan sollen die zentralörtlichen Funktionen der Stadt Kaltenkirchen gestärkt werden durch den weiteren Ausbau des Stadtkernes und hier insbesondere des Bahnhofsumfeldes. (Fortschreibung 1998 des Regionalplans für den Planungsraum I, 5.6.2).

Mit den Festsetzungen zum Einzelhandel im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 61, die hier nur nicht-zentrenrelevante Sortimente zulassen, sollen die zentralörtliche Versorgungsfunktion der Innenstadt gestärkt werden und in den Gewerbegebieten die Versorgungsangebote mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ermöglicht werden. Damit sollen die zentralörtlichen Funktionen Kaltenkirchens gestärkt werden. Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 entsprechen somit den Zielen des Regionalplanes.

Landesraumordnungsplan 2010

Der Landesraumordnungsplan formuliert das Ziel, dass „Zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten [...] bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, insbesondere mit Ausweisung gewerblicher Bauflächen, Festsetzungen zu treffen [sind], die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.“³

Diesem Ziel wird mit den Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 entsprochen.

³ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Kap. 2.8 Absatz 11 , S. 55

3.2 Lage und Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes im Südosten des Stadtgebietes. Es umfasst die Gewerbeflächen östlich und westlich des südlichen Teils der Hamburger Straße (Landesstraße 320), die Richtung Norden weitere Gewerbeflächen anbindet und die zentrale Haupterschließungsstraße Kaltenkirchens aus Richtung Süden darstellt. Des Weiteren sind die Flächen östlich der AKN-Trasse, westlich der Werner-von-Siemens-Straße in den Geltungsbereich einbezogen.

Der Plangeltungsbereich ist als Gewerbegebiet erschlossen und verfügt über mehrere noch brach liegende Grundstücke, während einige Grundstücke, insbesondere beiderseits der Hamburger Straße und an der Grashofstraße, bereits bebaut sind. Einige der vorhandenen Betriebe haben eine genehmigte Einzelhandelsnutzung. (s.a. Beurteilung am Ende des folgenden Abschnittes).

3.3 Art der baulichen Nutzung

Die nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art werden hinsichtlich der Zulässigkeit des **Einzelhandels** eingeschränkt.

Die im Kapitel 2 dargelegte Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einzuschränken und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 der BauNVO.

Gemäß textlicher Festsetzung wird festgesetzt, dass nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sind. Dies erfolgt in Form sogenannter Positivfestsetzungen zu den gewünschten und innenstadtverträglichen Sortimenten und basiert auf einer durch das Büro GfK Prisma für Kaltenkirchen erarbeiteten Liste nicht-zentrenrelevanter Warengruppen.⁴ Nahversorgungsrelevante Warengruppen sind in dieser Liste nicht enthalten. Durch die in der textlichen Festsetzung aufgeführten Sortimentsgruppen werden Anlagetypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterarten des Einzelhandels erfasst, die den marktüblichen Gegebenheiten entsprechen.⁵

Der Bebauungsplan setzt eine Positivliste fest, da diese gegenüber einer Negativliste eine höhere Rechtseindeutigkeit aufweist.

Bei Ansiedlungsinteresse eines Einzelhandelsbetriebes, der keiner der in der Festsetzung aufgeführten Sortimentgruppen zuzuordnen ist, besteht grundsätzlich die Möglichkeit einer Zulassung über eine Befreiung, sofern im Zuge einer Einzelprüfung nachgewiesen werden kann, dass keine negativen Auswirkungen auf den innerstädtischen Versor-

⁴ GfK Prisma (Oktober 2007): Einzelhändlerische Perspektiven der Stadt Kaltenkirchen mit Blick auf den „Rahmenplan Innenstadt“, Tabelle 3, S. 58.

⁵ Fickert / Fieseler (Kommentar zur Baunutzungsverordnung 11. Aufl., 2008, Rn-Nr. 128.1) verweisen auf ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG 27.07.1998 B. v. 27.07.1998- 4 N 31.98- ZfBR 1998, 317=UPR 1998, 459=BauR1998,1197) wonach Festsetzungen, die die Zulässigkeit von Einzelhandelbetrieben über bestimmte Branchen regelt, den Anforderungen des § 1 Abs. 9 BauNVO entsprechen, wenn die Differenzierung den marktüblichen Gegebenheiten entspricht.

Fickert / Fieseler (2008, 11. Aufl., Rn 128.3) weisen zudem bzgl. der Definition von Unterarten auf ein Urteil des OVG RhPf (U.v. 24.08.2000-1C 1457/99 - BauR2 001, 907) hin, nach dem „die Begriffe des innenstadtrelevanten oder des nicht innenstadtrelevanten Sortiments eine solche Verfestigung in der ökonomischen Realität des Einzelhandels und in der bauplanungsrechtlichen Praxis erfahren (haben), dass sie als typusbildend i. S.v. § 1 Abs. 9 BauNVO für Einzelhandelsbetriebe eingesetzt werden können.“

gungsbereich oder bestehende Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn in dem einem steten Wandel unterliegenden Einzelhandelssektor neue Sortimentgruppen auf den Markt kommen oder sich die Einzelhandelsstruktur Kaltenkirchens und damit ggf. auch die Bewertung der Zentrenrelevanz einzelner Sortimentgruppen verändert.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO, die sich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können, sind in Gewerbegebieten nicht zulässig. Wesentliche Auswirkungen sind in der Regel ab einer Geschossfläche von 1.200 qm (entspricht etwa 700-800 qm Verkaufsfläche) zu erwarten, so dass bei Überschreitung dieser Größe die Festsetzung eines Sondergebietes oder ein Einzelnachweis für die Verträglichkeit erforderlich wird.

Neben den in der Festsetzung Nr. 1 aufgeführten Sortimenten sind in den Einzelhandelsbetrieben jeweils zentrenrelevante **Randsortimente** bis zu einer Größenordnung von 10% der Verkaufsfläche zulässig. Dieser Anteil von zentrenrelevanten Randsortimenten entspricht dem im Landesraumordnungsplan 2010 (LEP 2010)⁶ genannten regelmäßigen Maximalwert für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Die Zulässigkeit von zentrenrelevanten Randsortimenten ist aufgrund entsprechender Anforderungen des Marktes und damit betriebswirtschaftlich erforderlich. Zur Sicherung und zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ ist eine Eingrenzung jedoch geboten, zumal eine zunehmende Tendenz zur Erweiterung von Randsortimenten bei Einzelhandelsbetrieben zu beobachten ist.

Um den in den Gewerbegebieten ansässigen **Handwerks- und Produktionsbetrieben** einen Werksverkauf zu ermöglichen, der als ein Weg der Direktvermarktung oft ein wichtiger betriebswirtschaftlicher Baustein zur Existenzsicherung von Betrieben ist, sollen diese ausnahmsweise auch Einzelhandelsbetriebe für andere als die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1 zulässigen Sortimente einrichten können. Dabei soll sichergestellt sein, dass die Versorgungsstrukturen in den zentralen Bereichen durch diese Einzelhandelsnutzungen nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Die Zulässigkeit ist daher an die Voraussetzung gebunden, dass die Einzelhandelsnutzung in engem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Produktionsbetrieb steht. Die Verkaufsstätte darf nur dem Verkauf selbst produzierter oder bearbeiteter Produkte dienen und muss dem Handwerks- oder Produktionsbetrieb untergeordnet sein. D.h. die Einzelhandelsnutzung soll als eine Nebeneinrichtung zu dem eigentlichen Handwerks- oder Produktionsbetrieb erkennbar sein. Größenordnungen dieser Einzelhandelseinrichtungen, die sich schädigend auf die zentralen und Nahversorgungsbereiche auswirken, sollen nicht entstehen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass Handwerks- und Produktionsbetriebe ein begrenzter Verkauf an Endkunden unabhängig von dieser Festsetzung möglich ist, sofern es sich hierbei nur um eine deutlich untergeordnete Nebenleistung des Handwerks- oder Produktionsbetriebes handelt, die dessen Hauptleistung abrundet und nicht als Einzelhandelsbetrieb zu werten ist.

⁶ Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010: Kapitel 2.8, Absatz 7, S. 55

Bestehender Einzelhandel im Planänderungsbereich

Im Geltungsbereich der 4. Änderung sind einige genehmigte Einzelhandelsnutzungen vorhanden, die in ihrem Bestand nicht durch die Festsetzungen der 4. Änderung beeinträchtigt werden sollen. In der unten stehenden Tabelle sind die genehmigten Einzelhandelsnutzungen mit ihrer jeweiligen Verkaufs-/Ausstellungsfläche und der Art des Einzelhandels aufgeführt.⁷ Sie lassen sich alle einer der gemäß textlicher Festsetzung zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimentgruppen zuordnen und sind damit auch nach Inkrafttreten der 4. Änderung weiterhin zulässig.

Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet			
Straße / Hausnummer	Art des Einzelhandels	Verkaufs-/Ausstellungsfläche (gerundet)	Sortimentgruppe
Senefelder Straße 2	Ausstellung und Verkauf Kfz	300 m ² (innen) 3000 m ² (außen)	Kfz-Handel und -Zubehör
Werner-v. Siemens-Str. 30	Ausstellung Rollläden, Markisen, Garagentore, Sonnen- und Insektenschutzsysteme	185 m ²	Baustoffe- und Bauelemente; Möbel
Grashofstraße 1	Verkauf Rattan- und Korbwaren	264 m ²	Möbel
Grashofstraße. 5	Handwerksbetrieb: Ausstellung Sonderanfertigungen / Einbaumöbel	65 m ²	Möbel
Seebeckstraße 1	Ausstellung/ Verkauf Fliesen	715 m ²	Baustoffe- und Bauelemente
Seebeckstraße. 3	Motorradhandel und -werkstatt	515 m ²	Kfz-Handel und -Zubehör

4 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Kaltenkirchen am 21.02.2012 gebilligt.

Kaltenkirchen, den

.....

(Der Bürgermeister)

⁷ gem. Auswertung der Bauakten, Stadtverwaltung Kaltenkirchen 21.04.2011