

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 60 (Teilgebiet Nr. 60 a zwischen der Straße "Ewige Weide" und nördlich der Querverbindung zur Kurt-Fischer-Straße beidseitig der Straße "An der Strusbek") - 1. Änderung und Ergänzung -**  
 (Stand: Dezember 1995, § 10 BauGB)

**1.0 Das Planerfordernis**

Wie im Rahmenplan und in der Sanierungssatzung dargelegt, soll die Zentrumsfunktion der Innenstadt gestärkt werden. Gemessen am wirtschaftlichen Einzugsbereich besitzt Ahrensburg eine relativ große Innenstadt. Die Belebung der Innenstadt - insbesondere durch Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen - genießt deshalb absolute Priorität. In der Vergangenheit hat die Stadt alle Anstrengungen unternommen, die öffentliche Infrastruktur zu verbessern (Eisenbahnkreuzungsmaßnahme, Bau der Bahntrasse und Verlagerung der B 75 an den Innenstadtrand, Umgestaltung und Rückbau der Innenstadtstraßen). Damit diese getätigten Investitionen nicht ins Leere laufen, soll die Wirtschaftskraft an die Innenstadt gebunden werden, um der Verödung der Innenstadt entgegenzuwirken.

Dem produzierenden Gewerbe im Gewerbegebiet Nord soll künftig der Vorrang eingeräumt werden.

Erfüllt ein Einzelhandelsbetrieb nicht das Merkmal der Großflächigkeit, ist er in den Baugebieten zulässig, in denen nach der Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Eine Verweisung in ein Sondergebiet oder in Kerngebiete kommt nur dann in Betracht, wenn er Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 hat. Betriebe, die nicht großflächig im Sinne der Rechtsprechung (vgl. oben) sind, können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Hierzu hat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof mit Urteil vom 23.05.1985 entschieden, daß in einem Bebauungsplan, der ein Gewerbegebiet festsetzt, auch festgelegt werden kann, daß bei Einzelhandelsbetriebe bzw. ein Verkauf an Endverbraucher unzulässig ist; bei einer solchen Beschränkung bleibe die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbebetriebes gewahrt. Der Einzelhandel, also der Verkauf an Letztverbraucher, stellt nach dem Verwaltungsgerichtshof nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 Baunutzungsverordnung allgemein zugelassenen Nutzungen dar, so daß die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Mit dem Merkmal der Großflächigkeit unterscheidet die Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe, die wegen ihres angestrebten größeren Einzugsbereiches - wenn nicht in Sondergebiete - in Kerngebiete gehören und typischerweise auch dort zu finden sind, von den Läden und Einzelhandelsbetrieben der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung, die in die ausschließlich, überwiegend oder zumindest auch dem Wohnen dienenden Gebiete gehören und dort typischerweise auch zu finden sind. Folglich beginnt die Großflächigkeit dort, wo üblicherweise die Größe solcher, der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe gelegentlich auch "Nachbarschaftsläden" genannt, ihre Obergrenze findet. Nach den einschlägigen Kommentaren spricht vieles dafür, daß sie nicht wesentlich unter 700 m<sup>2</sup> aber auch nicht wesentlich darüber liegen.

Ein Problem stellt die Agglomeration mehrerer kleiner - im einzelnen unterhalb der Schwelle der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO liegender - oder auch einzelner großer - oberhalb der Regelvermutungsgrenze liegender, aber aufgrund der Sortimentsstruktur zulässiger - Betriebe dar, die jeder für sich genommen keine der in § 11 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Auswirkungen haben.

Die Auswirkungen durch die in der Regel sukzessiv erfolgende Ansiedlung von solchen Einzelhandelsbetrieben, die zudem bevorzugt auch an benachbarte Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe, für die ein entsprechendes Sondergebiet ausgewiesen ist, gehen, können mindestens die gleichen sein, die von einem entsprechend großen Einzelmarkt oder einer eindeutig als Einkaufszentrum konzipierten Anlage ausgehen würden. Solche Entwicklungen können sich sowohl in Bebauungsplangebieten, z.B. in Gewerbegebieten ohne entsprechende detaillierte Festsetzungen, als auch im nicht überplanten Innenbereich vollziehen.

Zu bewältigen sind diese Auswirkungen jedoch nur durch eine entsprechend konsequente Bauleitplanung, die von den Instrumenten des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Gebrauch macht. Über den § 15 BauNVO kann nur eingewirkt werden, wenn sich durch die fortschreitende Ansiedlung ein Gebiet ergibt, das den Merkmalen eines Einkaufszentrums entspricht oder der Betrieb z.B. wegen des durch ihn erzeugten Verkehrsaufkommens zu einer für das Baugebiet ungewöhnlichen Belastung der Verkehrswege führt mit der Folge, daß die Nutzbarkeit der Grundstücke im Baugebiet unzumutbar beeinträchtigt wird. Um die mit der Agglomeration an sowohl landesplanerisch als auch städtebaulich nicht integrierten Standorten verbundenen Probleme zu lösen, bieten die in der Regel mit Rechtsstreitigkeiten verbundenen Wege über den § 15 BauNVO nur eine unzureichende Handhabung.

Wegen der Vereinheitlichung des Baurechtes im gesamten Gewerbegebiet soll künftig einheitlich auf die Baunutzungsverordnung von 1990 abgestellt werden.

## 2.0 Die bestehenden Rechtsverhältnisse

Für den westlichen Teil des Gewerbegebietes Nord (Bebauungsplan Nr. 65), der begrenzt ist durch den Beimoorweg, Bundesbahn, Stadtgrenze sowie der rückwärtigen Grenzen der Bebauung westlich der Kurt-Fischer-Straße, Ewige Weide und Kornkamp besteht kein Bebauungsplan im Sinne des § 30 Baugesetzbuch. Die hier vorhandene Bebauung wurde genehmigt auf der Grundlage der Festsetzungen des Baugebiets- und Bauklassenplanes sowie - nach dem Auslaufen der Gültigkeit dieses Planes am 31.12.1988 - nach § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Bei letzterem ist die Erfüllung des Einfügungstatbestandes (§ 15 Baunutzungsverordnung) von entscheidender Bedeutung.

Die Zulässigkeit von größeren Einzelhandelseinrichtungen ist in diesem Gebiet strittig. Einerseits besteht hier der "familia-markt", der die in der Baunutzungsverordnung 1977 - und gleichlautend in der Baunutzungsverordnung 1990 - genannte Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> erheblich überschreitet, andererseits sind im übrigen Gebiet die Merkmale eines Gewerbegebietes nach der Baunutzungsverordnung 1977 bzw. Baunutzungsverordnung 1990 erfüllt, so daß sich nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch die Zulässigkeit eines Vorhabens nach den Festlegungen der gültigen Baunutzungsverordnung regelt. Es würden also hier die Regelungen der Baunutzungsverordnung 1990 gelten, die den in Ziff. 3 zitierten Festsetzungen der Baunutzungsverordnung von 1977 entsprechen.

Wenn jedoch auch kleinere Einzelhandelsbetriebe im Interesse der Erhaltung und Stärkung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt im Gewerbegebiet verhindert werden sollen, ist es erforderlich, einen entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen, der diese Einschränkungen planungsrechtlich festsetzt. Das Maß der Einschränkung wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der damit verbundenen Abwägung nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch festgelegt. Der Bebauungsplan wird gem. § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt.

### 3.0 Der Planinhalt

#### 3.1 Bestehende Einzelhandelseinrichtungen Ziff. 1 Text (Teil B):

"Bei bestehenden Flächen mit Einzelhandelsnutzungen - wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt - sind gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen zulässig, soweit sie der Sicherung des Betriebes dienen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt."

#### Begründung:

In die bestehenden Nutzungen einzugreifen, würde die Entschädigungsfrage auslösen. Deshalb wurden die jetzt schon besetzten Flächen mit Einzelhandelsnutzungen festgestellt und durch Bereiche unterschiedlicher Nutzung abgegrenzt.

Abgeleitet wurde diese Festsetzung aus dem Verfassungsgrundsatz des Bestandschutzes (Eigentumsgarantie) aus Artikel 14 GG sowie das Verhältnismäßigkeitsprinzip aus Artikel 20 Abs. 3 GG.

Bei den bestehenden Einzelhandelsnutzungen sind gem. § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung Erweiterungen und Erneuerungen im Rahmen der bestehenden Nutzungen zulässig, soweit sie der Sicherung des Betriebes dienen und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Diese Festsetzung dient vor allem dazu, den Artikel 14 Grundgesetz zu wahren. Rechtmäßig errichtete Gebäude genießen einen sich aus Artikel 14 Grundgesetz ergebenden Bestandsschutz. Danach kann ein Gebäude in der bisherigen Weise weitergenutzt werden, auch wenn es mit einer veränderten - Baurechtslage - nicht mehr übereinstimmt. Zulässig sind Reparaturarbeiten und gewisse Anpassungen an veränderte Lebensumstände und Entwicklungen, sofern dies für die funktionsgerechte Nutzung erforderlich ist. Der Bestandsschutz läßt daher grundsätzlich auch Anpassungsinvestitionen zu, die nicht zu einer erheblichen Veränderung oder Vergrößerung der baulichen Anlage führen.

Unter dem Gesichtspunkt des sogenannten überwirkenden Bestandsschutzes können darüber hinaus neue bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn sonst andere ihrerseits bestandsgeschützte Anlagen nicht mehr funktionsgerecht verwendet werden können. Zwischen dem vorhandenen Bestand und dem neuen Vorhaben muß demnach ein untrennbarer Zusammenhang bestehen. Der überwirkende Bestandsschutz gestattet nur untergeordnete Vorhaben, nicht jedoch wesentliche Veränderungen des Bestandes.

Der letzte Satz von Ziff. 1 Text (Teil B) soll verhindern, daß durch einen Wechsel des Verkaufssortiments der Zielsetzung des Bebauungsplanes (Stärkung der Zentrumsfunktion der Innenstadt) entgegen gewirkt wird.

Grundlage ist dabei der als Anlage beigefügte Übersichtsplan, der die im Januar 1995 vorhandenen Einzelhandelsflächen sowie die dort verkauften Warensortimente darstellt.

### 3.2 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben Ziff. 2 Text (Teil B):

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe ausgeschossen.

Ausnahmesweise ist der Einzelhandel mit

- a) Autoteilen und Kraftfahrzeugen,
- b) Möbeln,
- c) Gartenbedarf
- d) Baubedarf
- e) Getränke<sup>n</sup>handel
- f) ~~Verkauf von~~ auf dem Grundstück produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig.

geändert gemäß Erlaß des Innenministers  
vom 28.1.97 IV 840 a - 512-113-62.1(60)



### Begründung:

Bei einem generellen Anschluß ist zu beachten, daß eine Einzelhandelsnutzung eine Unterart einer allgemeinen Gewerbenutzung ist. Insofern ist § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung für den Ausschluß anzuwenden.

Die Festsetzungen nach Abs. 9 sind nur zulässig, wenn sie durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt sind.

Um zentrumsorientierten, branchenspezifischen Einzelhandel auszuschließen, ist außerdem unter dem Gesichtspunkt der Abwägung auf die ortsspezifischen Verhältnisse abzustellen.

Es ist das Ziel der Stadt Ahrensburg, daß eine gestufte Versorgung - von der innerörtlich kleinteiligen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zur verbrauchernahen Versorgung in wohnungsnahen Stadtteilzentren bis hin zu einem funktionierenden Zentrum (City-Bereich) in städtebaulich vertretbarer Weise erhalten bleibt.

Die in der Ausnahme aufgezählten Sortimente sind deshalb für ausnahmsweise zulässig erachtet worden, weil es sich hierbei weder um innen- noch um stadtteilzentrenrelevante Sortimente handelt und durch sie auch die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs nicht gefährdet wird.

Zudem handelt es sich dabei um ein großvolumiges Warensortiment (Möbel, Baumarkt- und Gartenartikel) bzw. auf Artikel, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kraftfahrzeughandel mit Werkstatt).

Es wird befürchtet, daß es durch den Kaufkraftabfluß im relativ großen Innenstadtbereich zu Leerständen von Geschäften und/oder zu einem Absinken des Niveaus und der Vielfalt des Angebotes kommt bzw. vorgesehene Ansiedlungen zur Entwicklung der Innenstadt erst gar nicht ermöglicht werden. Funktions- und Attraktivitätsverlust sind die Folge. Besonders deutlich werden diese negativen Auswirkungen, wenn eine mit erheblichen öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme, wie in Ahrensburg geschehen, ihren Zweck, z.B. die Attraktivitätssteigerung eines zentralen Einkaufs-, Versorgungs- und Kommunikationsbereichs, mit dem Ziel der Steigerung der Nutzungsintensität nicht mehr erreicht.

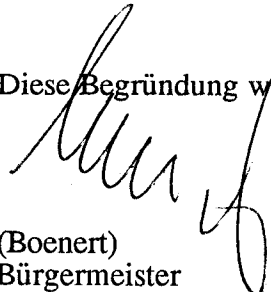
### **3.3 Baunutzungsverordnung 1990**

"Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die BauNVO von 1990 anzuwenden."

Begründung:

Die Unterschiedlichkeit der jeweils geltenden Fassung der Baunutzungsverordnung führt teilweise zu paradoxen Einzelfallentscheidungen, wenn ein Betrieb sich über die Geltungsbereichsgrenzen eines Bebauungsplanes hinaus erstreckt. Solche Fälle kommen bei Betriebserweiterungen durch Grundstückszukauf mit anschließender Umnutzung immer häufiger vor. Aus praktischen Gründen einer vereinheitlichten Bauantragsprüfung wird das jeweils geltende Recht der Baunutzungsverordnung von 1990 angepaßt.

Diese Begründung wurde durch die Stadtverordnetenversammlung vom 23.9.1996 gebilligt.



(Boenert)  
Bürgermeister



**Anlage**  
Übersichtsplan über die vorhandenen Einzelhandelsflächen mit Angabe der Sortimente