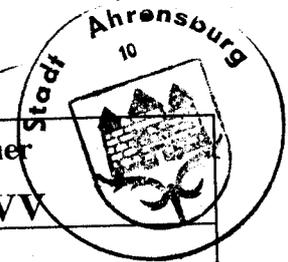


Dieser Antrag stimmt mit dem Originalprotokoll überein 13/11.96 Specht



STADT AHRENSBURG		Vorlagen-Nummer	
- Sitzungsvorlage -		1996/43 - StVV	
Datum 11.9.1996	Aktenzeichen 601/spe/hei/26081044	Anlagen Begründung Text Teil B Abwägung	
Betreff Bebauungsplan Nr. 65 (westlicher Teil des Gewerbegebietes Nord zwischen Beimoorweg, Bundesbahn, Stadtgrenze sowie der rückwärtigen Grenze der Bebauung westlich der Kurt-Fischer-Straße, Ewige Weide und Kornkamp) - Satzungsbeschuß gemäß § 10 Baugesetzbuch -			
Beteiligung		Personalrat Gleichstellungsbeauftragte	
Vorlegen:		Bau- und Planungsausschuß	Punkt Punkt
	X	Magistrat Stadtverordnetenversammlung	Punkt Punkt 14
Finanzielle Auswirkungen Die Mittel stehen z. Vfg. Jährliche Folgekosten		Ja Ja (HHSt) Ja ^{*)}	X Nein ^{*)} Nein Nein
(*) im Sachverhalt zu erläutern			
Beschlußvorschlag 1. Die während der öffentlichen Auslegung zum Entwurf des Bebauungsplanes und der dazugehörigen Begründung vorgebrachten Bedenken und Anregungen privater Personen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange werden - wie in der Abwägung dargestellt - teilweise berücksichtigt bzw. nicht berücksichtigt. 2. Der Magistrat wird beauftragt, die Personen sowie die Träger öffentlicher Belange, die Bedenken und Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Bedenken und Anregungen sind bei der Anzeige des Bebauungsplanes nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch mit einer Stellungnahme beizufügen. 3. Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (Baugesetzblatt I S. 253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I S. 3, 4, 6, 8) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.7.1994 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 321), beschließt die Stadtverordnetenversammlung vom 23.9.1996 den Bebauungsplan Nr. 65 (westlicher Teil des Gewerbegebietes Nord zwischen Beimoorweg, Bundesbahn, Stadtgrenze sowie der rückwärtigen Grenze der Bebauung westlich der Kurt-Fischer-Straße, Ewige Weide und Kornkamp), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. 4. Die dazugehörige Begründung wird gebilligt. 5. Der Magistrat wird beauftragt, den Bebauungsplan sowie die dazugehörige Begründung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch anzuzeigen. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist alsdann nach § 12 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.			
Bemerkung § 22 Gemeindeordnung ist zu beachten!			

Sachverhalt und Begründung

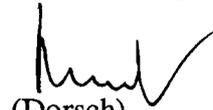
Aufgrund der eingegangenen Anregungen und Bedenken wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch jedoch nicht berührt, so daß eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich wird.

Folgende Änderungen sind eingetreten:

1. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden das Planerfordernis sowie die besonderen städtebaulichen Gründe deutlicher herausgestellt sowie die bestehenden Rechtsverhältnisse mit aufgenommen.
2. In der Planzeichnung (Teil A) wurden keine Punkte geändert:

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, den oben aufgeführten Beschlußvorschlag anzunehmen.

In Vertretung



(Dorsch)
Erster Stadtrat

STADTBÜRO

17. OKT. 1996

16. Okt. 1996

Tagesordnungspunkt	17. OKT. 1996							Vorlagen-Nr.
	60	600	601	602	603	604	605	
11. Bebauungsplan Nr. 44 - 1. Änderung (Gebiet beiderseits der Kurt-Fischer-Straße) - Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB -								1996/41 STV
12. Bebauungsplan Nr. 9 - 1. Änderung (Gebiet östlich der Straße Kornkamp zwischen Beimoorweg und Ewige Weide) - Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB -								1996/42 STV
13. Bebauungsplan Nr. 65 (westlicher Teil des Gewerbegebietes Nord zwischen Beimoor-, Bundesbahn, Stadtgrenze sowie der rückwärtigen Grenze der Bebauung westlich der Kurt-Fischer-Straße, Ewige Weide und Kornkamp) - Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB -								1996/43 STV
14. Bebauungsplan Nr. 37 - 2. Änderung (Gebiet beiderseits der Straße Gänseberg) - Satzungsbeschluß gem. § 10 BauGB -								1996/44/ STV
Städt. Gremium Stadtverordnetenversammlung								Sitzung am 23.09.1996

Beratungsergebnis und evtl. neuer Beschlußvorschlag

Die Beratung obengenannter Punkte erfolgt gemeinsam.

Stadtverordneter Hollmann trägt die entsprechenden Beschlußvorschläge vor.

Stadträtin Pepper nimmt in ihrem Wortbeitrag Bezug auf die Gesamtsituation des Gewerbegebietes in Ahrensburg. Ihre Fraktion sei für eine durchdachte Planung. Dieses bedeute insbesondere, daß vor der Ausweisung neuer Gewerbeflächen die vorhandenen Flächen vergeben sein müßten. Ziel ihrer Fraktion sei es, die Stadt am Leben zu erhalten, indem in ihr Unternehmen vorhanden sind, die Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner bieten. Allerdings solle für Betriebe, die Platz brauchen, die in der Stadt stören, in ausgewiesenen Gewerbegebieten Raum zur Verfügung gestellt werden. Dabei müßten Umweltbelastungen wie insbesondere Verkehr und die Schaffung von Arbeitsplätzen berücksichtigt werden. Abschließend geht sie darauf ein, daß als Anreiz für eine Gewerbeansiedlung die Gewerbesteuer unverzichtbar sei. Stadtverordneter Griesenberg ist dafür, die Wirtschaftskraft der Innenstadt zu stärken, damit die Kaufkraft nicht in die Randbezirke abfließe. Abschließend dankt er der Verwaltung für die geleistete Arbeit.

Sodann wird über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 (Vorlage 1996/41 STV) abgestimmt.

Dem Beschlußvorschlag wird mehrheitlich zugestimmt.

Dem Beschlußvorschlag zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 (Vorlage 1996/42 STV) wird mehrheitlich zugestimmt.

Dem Bebauungsplan Nr. 65 (Vorlage 1996/43 STV) wird mehrheitlich zugestimmt.

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 (Vorlage 1996/44 STV) wird mehrheitlich zugestimmt.

Bebauungsplan Nr. 65 - (westlicher Teil des Gewerbegebietes Nord zwischen Beimoorweg, Bundesbahn, Stadtgrenze sowie der rückwärtigen Grenzen der Bebauung westlich der Kurt-Fischer-Straße, Ewige Weide und Kornkamp)

(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 m² 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 m² 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 - Baurechtsslage - 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) entgegengewirkt 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 ausgeschlossen.

Ausnahmesweise ist der Einzelhandel mit

- a) Autoteilen und Kraftfahrzeugen,
- b) Möbeln,
- c) Gartenbedarf
- d) Baubedarf
- e) Getränke^hhandel
- f) Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig.

geändert gemäß E.L.G. 3 des Innenministers vom 28.1.1997 108109-512.113-62.1 (65)



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.

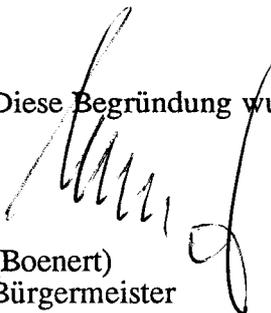
3.3 Baunutzungsverordnung 1990

"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 Einzelhandels-
flächen mit Angabe der
Sortimente