

Gemeinde Ammersbek

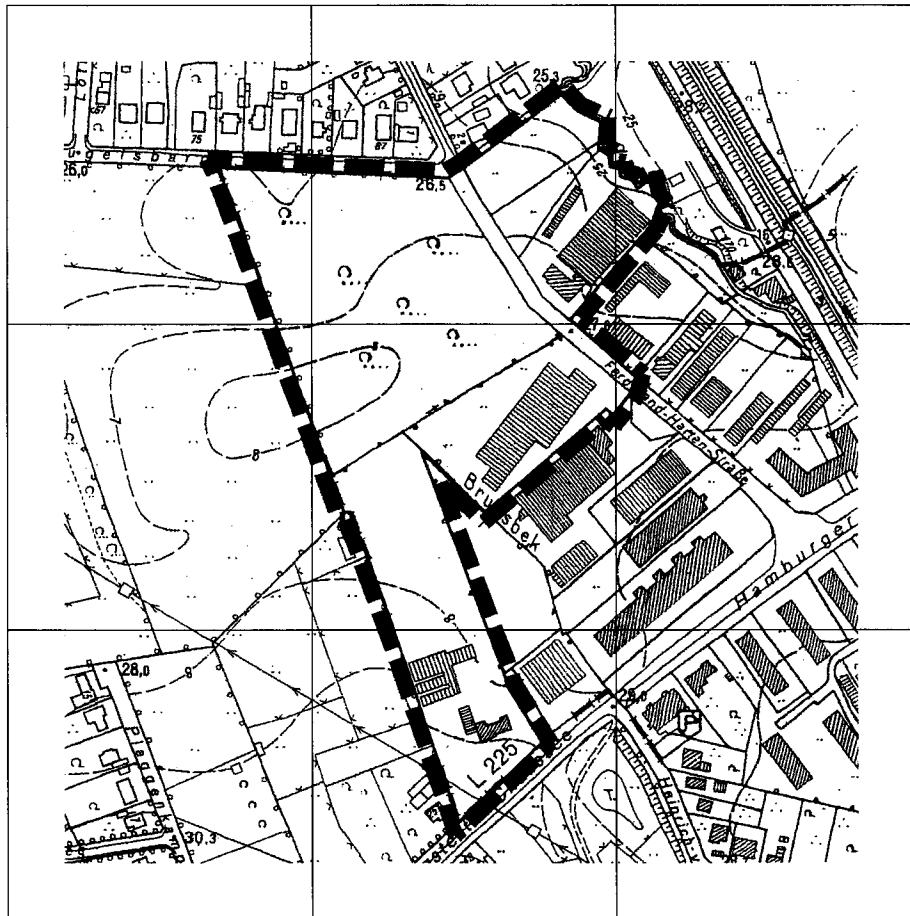
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 10, 1. vereinfachte Änderung

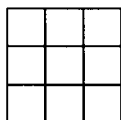
Gebiet: Gewerbegebiet Ferdinand-Harten-Straße

Begründung

Planstand: 7. Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail planlabor@t-online.de

www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

| | | |
|------|--|---|
| 1. | Planungsgrundlagen..... | 3 |
| 1.1. | Planungsanlass und Planungsziele | 3 |
| 1.2. | Übergeordnete Planungsvorgaben..... | 3 |
| 1.3. | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 1.4. | Umweltbelange..... | 3 |
| 1.5. | Plangebiet..... | 4 |
| 2. | Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung | 4 |
| 3. | Planinhalt..... | 6 |
| 4. | Ver- und Entsorgung | 6 |
| 5. | Kosten..... | 6 |
| 6. | Naturschutz und Landschaftspflege..... | 6 |
| 7. | Billigung der Begründung..... | 7 |

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Für das Gebiet beidseitig der Ferdinand-Harten-Straße gelten die Bebauungspläne Nr. B1 und Nr. 10 der Gemeinde Ammersbek. Die Art der baulichen Nutzung ist entlang der Hamburger Straße als Sonstiges Sondergebiet bzw. Mischgebiet sowie beidseitig der Ferdinand-Harten-Straße als Gewerbegebiet festgesetzt. Alle Grundstücke sind bebaut. Im Mischgebiet südwestlich der Ferdinand-Harten-Straße sowie auf einem angrenzenden Gewerbegrundstück sind in den letzten Jahren zwei Verbrauchermärkte mit Lebensmittelsortiment entstanden. Für ein weiteres bislang gewerblich genutztes Grundstück bestehen Absichten, ebenfalls eine Umnutzung zu einem Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel vorzunehmen. Die Gemeinde hat ein Gutachten zur Einzelhandelssituation erstellen lassen, in dem die weitere Ansiedlung von Discount-Märkten in der Ferdinand-Harten-Straße negativ beurteilt wird. Die Gemeinde schließt sich den Aussagen des Gutachtens an und sieht eine derartige Maschierung von Lebensmittelmärkten an diesem Standort städtebaulich nicht als verträglich an und möchte in die Bebauungspläne eine Beschränkung für Einzelhandelsbetriebe aufnehmen. Die Gewerbegebiete sollen in ihrem Charakter mit üblichen Gewerbebetrieben erhalten bleiben. Damit ist – zumindest gleichwertiges – Hauptziel der Gemeinde, die im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiete dem sog. klassischen Gewerbe, wie Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben vorzubehalten. Ziel dieser Stärkung des klassischen Gewerbes ist es zum einen, das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und zum anderen auch Flächen zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch diese Änderung nicht berührt. Auf eine Darstellung der übergeordneten Aussagen wird deshalb verzichtet.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet berührt die Darstellung des Flächennutzungsplanes nicht. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist gegeben.

1.4. Umweltbelange

Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB sind durch die Änderung nicht berührt. Zusätzliche Baurechte werden nicht geschaffen. Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.5. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Lottbek beidseitig der Ferdinand-Harten-Straße. Alle Grundstücke im Plangebiet sind bereits bebaut und werden gewerblich bzw. als Gartenmarkt genutzt. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst den Ursprungsplan.

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliches Planungsziel dieser Änderung des Bebauungsplanes ist die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben. Aufgrund der an der Ferdinand-Harten-Straße bereits vorhandenen Lebensmittelmärkte und den Absichten eines weiteren Interessenten, ebenfalls einen Lebensmitteldiscounter als Nahversorgungsangebot anzusiedeln, hat die Gemeinde ein Gutachten zur Einzelhandelssituation erstellen lassen, in dem die weitere Ansiedlung von Discount-Märkten in der Ferdinand-Harten-Straße negativ beurteilt wird. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweitung des Nahversorgungsangebotes an dem Standort im Hinblick auf die Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Gemeinde und aus der Versorgungssituation der Gemeinde Ammersbek heraus nicht zu empfehlen ist. Die Auswirkungen eines weiteren Marktes sind für einzelne vorhandene Anbieter in Lottbek als nicht unwesentlich zu bezeichnen.

Die Gemeinde nimmt die Ergebnisse des Gutachtens zum Anlass, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben an der Ferdinand-Harten-Straße grundsätzlich neu zu regeln. Dazu werden beide Bebauungspläne im Bereich der Ferdinand-Harten-Straße geändert. Die im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplan Nr. B1 bereits ansässigen Betriebe werden gesichert, ebenso die Läden an der Hamburger Straße. Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. B1 (Gewerbegebiete) sowie für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 10 wird eine Beschränkung für Einzelhandelsbetriebe aufgenommen, die im Wesentlichen Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs ausschließt. Bei der Abwägung der konkurrierenden Belange sind auch andere im Gemeindegebiet ansässige Unternehmen zu berücksichtigen, die nach Aussage des Gutachtens zur Einzelhandelssituation bei der Entstehung weiterer Lebensmittelmärkte gefährdet wären.

Seitens der Öffentlichkeit, aber auch von einigen sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Beteiligungsverfahren Anregungen vorgetragen, die zulässige Art der baulichen Nutzung nicht zu beschränken, insbesondere aufgrund der Gefährdung von Arbeitsplätzen und bereits getätigter Investitionen. Weiter wurde ausgeführt, dass sich durch die Konzentration von Supermärkten in diesem Bereich ein neues Zentrum des Ortes gebildet hätte, das durch die U-Bahnnähe gut erreichbar wäre. Es wird befürchtet, dass durch die Planung der Gemeinde eine Nutzung freigelegener Flächen so gut wie unmöglich wird.

Gegenüber diesen vorgetragenen Anregungen teilt der Innenminister mit Erlass vom 19.05.2006 im Rahmen der Bekanntgabe der Ziele der Landesplanung und Raumordnung mit, dass die Planung der Gemeinde zur Beschränkung der Einzelhandelnutzungen in den Gewerbegebieten ausdrücklich begrüßt wird, der Umfang der festgesetzten zulässigen Verkaufsfläche mit 400 qm jedoch relativ hoch erscheint und auf max. 200-250 qm verringert werden sollte.

Die Gemeinde hat sich daraufhin nochmals eingehend mit der Größenordnung der möglichen Verkaufsfläche befasst. Die Gemeinde hat sich daraufhin nochmals eingehend mit der Größenordnung der möglichen Verkaufsfläche befasst. Die Gemeinde ist dieser Anregung der Landesplanung jedoch nicht gefolgt, sondern hat für die Erreichung ihres Planungsziels, durch die Ausnahmeregelung auch das produzierende Gewerbe, das Handwerksgewerbe, das Dienstleistungsgewerbe und den Großhandel zu fördern, eine Verkaufsflächenzahl von max. 400 qm für erforderlich erachtet.

Darüber hinaus hat die Gemeinde im Bereich des Plangebietes in der näheren Umgebung, also im Bereich der Georg-Sasse-Straße und auch in der Ferdinand-Harten-Straße ermittelt, welche Verkaufsfläche für Einzelhandel, der im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder einem Handwerksbetrieb steht, üblich ist. Hierbei hat sie festgestellt, dass etwa im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 14, Georg-Sasse-Str. 22a ein Autohaus (Autohaus Walddörfer) existiert, das ebenfalls eine Werkstatt betreibt und eine Verkaufsfläche bzw. Ausstellungsfläche von 118,68 qm hat. Weiter hat die Sanitärfirma Pruns & Harms eine Verkaufs bzw. Ausstellungsfläche von 101,07 qm. Zudem existierte in der Ferdinand-Harten-Straße 8 vormals ein Motorradhändler, der auch Service betrieb, und der eine Verkaufs bzw. Ausstellungsfläche von 280,84 qm innehatte. Angesichts dieser Zahlen ist die Gemeinde, um den Betrieben auch noch eine Erweiterungsmöglichkeit der Verkaufsflächenzahlen zu geben, zu dem Ergebnis gelangt, eine maximale Begrenzung von 400 qm vorzunehmen. Die von der Landesplanung empfohlene Größenordnung von nur max. 250 qm erscheint für eine sinnvolle Nutzung zu gering.

Der Gemeinde ist bewusst, dass eine optimale Inwertsetzung der Grundstücke im Plangebiet mit der Festsetzung einer Beschränkung von Einzelhandel nicht gegeben ist. Dennoch hält die Gemeinde an ihrem Planungsziel einer Steuerung der zulässigen Nutzungen im Gebiet fest. Es soll in der Ferdinand-Harten-Straße im Wesentlichen bei dem Charakter eines Gewerbegebietes bleiben. Ein neues Ortszentrum an diesem Standort wird nicht angestrebt. Es werden daher weitere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, die den bestehenden Charakter der Gewerbebetriebe sichern. Dies betrifft den Ausschluss von Tankstellen und Spielhallen.

3. Planinhalt

Die Umsetzung der Planungsvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch differenzierte Regelungen entsprechend der Planungsabsicht. Einzelhandel wird nicht gänzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 400 qm zugelassen werden, soweit nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs gehandelt wird, der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Gewerbliche Nutzungen mit Verkauf an Endverbraucher werden mit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt, es werden lediglich weitere Einrichtungen vorwiegend aus dem Bereich der Lebensmittelmärkte ausgeschlossen. Die beabsichtigte Stärkung der gewerblichen Nutzung wird darüber hinaus durch den Ausschluss von Tankstellen und Spielhallen unterstützt. Das weitere – zumindest gleichwertiges – Hauptziel der Gemeinde, die im Plangebiet festgesetzten Gewerbegebiete, dem sog. klassischen Gewerbe, wie Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben vorzubehalten, wird durch die Möglichkeit der ausnahmsweise möglichen Zulassung von Einzelhandelsbetrieben, die in einem unmittelbaren und räumlichen Zusammenhang mit Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben noch gestützt. Für die Art der baulichen Nutzung ist die BauNVO 1990 anzuwenden.

Weitere Änderungen an bestehenden Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort. Für diese ist weiterhin auch die BauNVO 1977 anzuwenden.

4. Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planung nicht berührt.

5. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

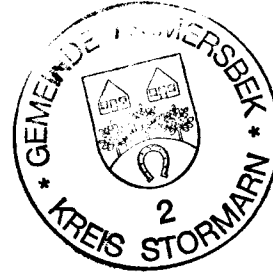
6. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden.

7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 10, 1. vereinfachte Änderung der Gemeinde Ammersbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.03.2007 gebilligt.

Ammersbek, 02.04.07




Bürgermeister