

# Gemeinde Ammersbek

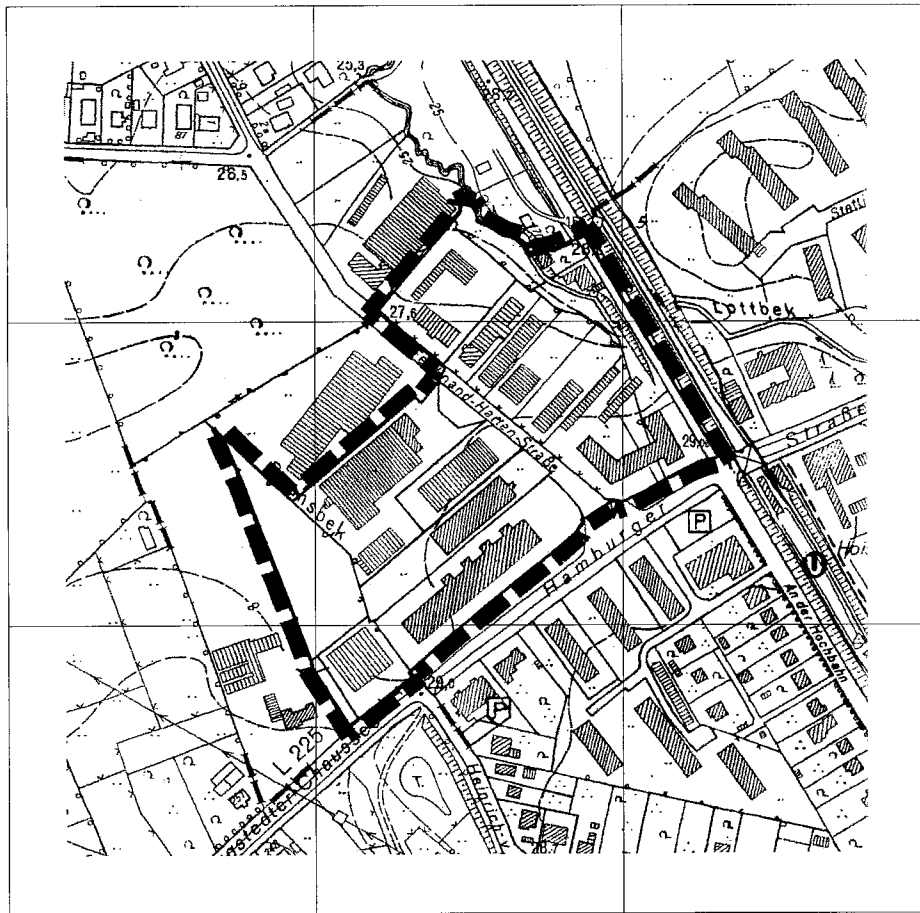
Kreis Stormarn

## Bebauungsplan Nr. B1, 3. Änderung

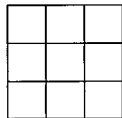
Gebiet: Gewerbegebiet am Hochbahnhof

## Begründung mit Umweltbericht

Planstand: 1. 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 stolzenberg@planlabor.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.	Plangebiet .....	3
2.	Umweltbericht .....	4
2.1.	Einleitung .....	4
2.1.1.	Inhalte und Ziele des Bauleitplans	4
2.1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	4
2.1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben .....	6
2.3.	Zusammenfassung .....	7
3.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung .....	7
4.	Planinhalt.....	8
5.	Immissionen.....	10
6.	Alllasten .....	10
7.	Ver- und Entsorgung .....	10
8.	Kosten.....	10
9.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	11
10.	Billigung der Begründung .....	11

## **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. Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. B1, 2. Änderung und Nr. 10, 1. vereinfachte Änderung hat sich die Gemeinde mit den zulässigen Festsetzungen im Hinblick auf Einzelhandel befasst. Die Gewerbegebiete sollen in ihrem Charakter mit üblichen Gewerbebetrieben erhalten bleiben. Gleichwohl hat die Gemeinde die im Gebiet bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Festsetzungskatalog berücksichtigt. Aufgrund eines Rechtsstreits mit anschließendem Vergleich soll der Bebauungsplan Nr. B1 nun nochmals im Hinblick auf die zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen geändert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in zwei Teilgebiete unterteilt, um für den aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelten Teil eine zügige Inkraftsetzung zu ermöglichen. Dies umfasst die als Gewerbegebiet und Mischgebiet festgesetzten Flächen als Teilgebiet 1. Das Teilgebiet 2 umfasst den als Sondergebiet für Einzelhandel und Nahversorgung gekennzeichneten Bereich entlang der Hamburger Straße und leitet sich aus der parallelen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ab.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

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

### **1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Für die bestehenden Einzelhandelsbetriebe wird eine detaillierte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung erforderlich. Hierfür wird ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich Gewerbliche und Gemischte Baufläche dar. Da es sich um bereits bestehende Bebauung handelt, die lediglich planungsrechtlich gesichert werden soll, geht die Gemeinde davon aus, dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB gegeben ist. Die Gemeinde passt den Flächennutzungsplan in der parallel laufenden 6. Änderung an.

### **1.4. Plangebiet**

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

## **2. Umweltbericht**

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung betrachtet. Das bedeutet für diese Änderung, dass lediglich die Umweltauswirkungen der geänderten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen sind. Nicht Gegenstand der Umweltprüfung sind die bereits vorhandenen Grundstücksnutzungen bzw. die bereits heute auf das Plangebiet einwirkenden Emissionen. Die Gemeinde geht davon aus, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben und der Sicherung des Gebietscharakters des Gewerbegebietes keine Belange des Umweltschutzes berührt werden. Seitens der Fachbehörden wurden Anregungen zu Gehölzbeständen, Immissionen und zu Altlastenverdachtsflächen vorgetragen.

### **2.1. Einleitung**

#### **2.1.1. Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen aufgestellt, um die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe an der Ferdinand-Harten-Straße zu steuern. Darüber hinaus 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. Zusätzliche Baurechte werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung nicht geschaffen. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,8 ha. (Nähere Ausführungen s. Begründung Ziffer 1.1. und Ziffer 4).

#### **2.1.2. Prüfung der betroffenen Belange**

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

**a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden und durch die Änderung des Bebauungsplanes lediglich vorhandene Nutzungen legalisiert werden.

Ziel dieser B-Plan-Änderung ist die Neufassung der Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung. Für weitere Regelungen sieht die Gemeinde derzeit kein Erfordernis. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass seitens der Eigentümer Veränderungen am Grünbestand vorgenommen werden. Von daher sieht die Gemeinde zurzeit keine Notwendigkeit, entsprechende Erhaltungsgebote festzusetzen, die ggf. mit einem Neuzuschnitt auch der überbaubaren Flächen verbunden wären.

**b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG**

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

**c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Nicht betroffen, da durch die Inhalte der Planänderung keine Emissionen oder Altlasten initiiert werden.

Im Hinblick auf Altlasten ist auszuführen, dass die Gewerbegrundstücke bebaut sind. Der Bebauungsplan setzt hier im Wesentlichen den Bestand analog zum Ursprungsplan fest. Bei Nutzungsänderungen oder anderen Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit dem Fachdienst 63 – Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zu prüfen, inwieweit tatsächlich eine Belastung der Grundstücke vorliegt und welche Maßnahmen zu ergreifen sind. Von einer Erheblichkeit wird derzeit nicht ausgegangen.

**d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

**h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.**

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d**

Nicht betroffen, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**2.1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne**

Für die Planung sind unter Berücksichtigung des Planungsanlasses und der Planungsziele keine umweltbezogenen Fachgesetze oder -pläne von Bedeutung.

**2.2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben**

Erhebliche Umweltauswirkungen werden nicht erwartet.

**a) Bestandsaufnahme**

Die Grundstücke im Plangebiet werden bereits vollständig genutzt und sind bebaut. Detaillierte Bestandsaufnahmen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft, Landschaft, Boden, Wasser, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**b) Prognose**

Bei Durchführung der Planung werden Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen und Spielhallen im Plangebiet beschränkt bzw. ausgeschlossen. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisher zulässigen Nutzungen entsprechend den Festsetzungen im rechtswirksamen Bebauungsplan.

**c) Geplante Maßnahmen**

Maßnahmen sind nicht erforderlich, da keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

**d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben und Sicherung des Gebietscharakters scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

**e) Bewertung**

Die Änderung des Bebauungsplanes initiiert keine umweltbezogenen Auswirkungen.

**f) Merkmale der technischen Verfahren**

entfällt

**g) Maßnahmen zur Überwachung**

entfällt

**2.3. Zusammenfassung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes mit dem Ziel der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung des Gebietscharakters werden keine umweltbezogenen Auswirkungen initiiert.

**3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung**

Wesentliches Planungsziel ist die Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. B1 bereits ansässigen Betriebe werden gesichert, ebenso die Läden an der Hamburger Straße. Für den übrigen Bereich des Bebauungsplanes Nr. B1 (Gewerbegebiete) wird differenziert eine Beschränkung für Einzelhandelsbetriebe aufgenommen, die im Wesentlichen Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs bzw. Einzelhandel in Abhängigkeit schädlicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausschließt. Bei der Abwägung der konkurrierenden Belange sind auch andere im Gemeindegebiet ansässige Unternehmen zu berücksichtigen, die bei der Entstehung weiterer Lebensmittelmärkte gefährdet wären.

Die Gemeinde hat sich eingehend mit der Größenordnung der möglichen Verkaufsflächen befasst. Es wurde eine Bestandsaufnahme der Betriebsflächen und Verkaufseinrichtungen vorgenommen, aus der die Flächenbegrenzung entwickelt wurde. Im Bereich des Plangebietes und in der näheren Umgebung (Georg-Sasse-Straße) wurde ermittelt, welche Verkaufsflächen für Einzelhandel im Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder einem Handwerksbetrieb üblich sind. Hier (ehemals) ansässige Unternehmen verfüg(t)en über Verkaufsflächen zwischen 100 qm und 280 qm. Angesichts dieses Bestandes und unter Berücksichti-

gung einer angemessenen Entwicklungsmöglichkeit sowie der Situation, dass Einzelhandel in Verbindung mit Produktion und Handwerk in der Regel größere Produkte veräußert und größere Präsentationsflächen benötigt, wird eine Begrenzung auf max. 400 qm Verkaufsfläche als sinnvoll angesehen.

Direkt angrenzend an das Mischgebiet nordöstlich der Ferdinand-Harten-Straße (GE-2-Gebiet) wird unter Berücksichtigung der dort genehmigten Einzelhandelsnutzungen ausnahmsweise Einzelhandel zugelassen, sofern eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschritten wird.

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.

#### **4. Planinhalt**

Die Umsetzung der Planungsvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch differenzierte Regelungen entsprechend der Planungsabsicht. Durch die Landesplanungsbehörde sind Vorgaben zu den einzelnen Verkaufsflächen gemacht worden, die in den Planfestsetzungen entsprechend berücksichtigt werden. Für die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum und Mischnutzungen festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf jeweils 1.000 qm beschränkt und die Einzelhandelsnutzungen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Diese vorgesehene Verkaufsfläche entspricht dem genehmigten Bestand und ist nicht mit einer zusätzlichen Verkaufseinrichtung vereinbar. Die übrigen bereits vorhandenen Nutzungen insbesondere auf dem Grundstück angrenzend an die Hamburger Straße (Wohnen und kleine Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe und Läden) bleiben zulässig und werden dem Bestand gemäß festgesetzt. Aufgrund der Größe der bereits vorhandenen Einzelhandelsbetriebe, die nur in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig sind, scheidet die Festsetzung eines anderen Baugebietes aus. Die Entwicklung von Kerngebieten an diesem Standort entspricht nicht dem Bestand und ist auch nicht Planungswille der Gemeinde. Da die übrigen vorhandenen bzw. gewollten Nutzungen in den Gebieten weiterhin zulässig sein sollen, sind diese im Nutzungskatalog der Sondergebiete enthalten.

In den Gewerbegebieten wird Einzelhandel nicht gänzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können im GE-1-Gebiet Verkaufsflächen bis zu einer Größe von 400 qm Verkaufsfläche zugelassen werden, soweit nicht mit Waren und Gütern des täglichen



Bedarfs gehandelt wird und wenn 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 kommen hier mit dieser Verkaufsfläche aus und werden mit dieser Festsetzung nicht eingeschränkt. Unter Gütern des täglichen Bedarfs sind die nachfolgenden Sortimente zu verstehen:

- Nahrungsmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Reinigungsmittel
- Kosmetikartikel
- Körperpflegemittel
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Blumen
- Kurzwaren
- Papierbedarf

Im GE-2-Gebiet ist Einzelhandel unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit eine Verkaufsfläche von 800 qm nicht überschritten wird. Damit sollen schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden vermieden werden. Die beabsichtigte Stärkung der gewerblichen Nutzung wird darüber hinaus durch den Ausschluss von Tankstellen und Spielhallen unterstützt.

Die für die Mischgebiete getroffenen Festsetzungen beschränken an der Hamburger Straße ebenfalls die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe und dienen der Bewahrung der eher kleinteiligen Verkaufsstrukturen. Es handelt sich bei der Bebauung im MI-2-Gebiet um ein Gebäude mit einer Laden- und Geschäftszeile im Erdgeschoss. In den oberen Geschossen befinden sich Wohnungen. Größere Einzelhandelsbetriebe sollen dort nicht entstehen. Die Verkaufsfläche ist daher in diesem Bereich so beschränkt, dass die vorhandenen Betriebe gesichert werden und ggf. Erweiterungsspielraum nutzen können. Im rückwärtigen Bereich (MI-1-Gebiet) ist Einzelhandel aufgrund der Lage am Gewässer und ungünstiger Erschließungsmöglichkeit ausgeschlossen.

Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung 1990. Hierzu wird eine Konkretisierung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich, da der Ursprungsplan nur eine Geschossfläche festsetzt. Die bestehenden Baurechte werden durch diese Festsetzung nicht erweitert, da die festgesetzten Grundflächenzahlen bei Anwendung der Festsetzungen aus dem Ursprungsplan zur Zahl der Vollgeschosse auch jetzt schon zulässig sind. Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans gelten unverändert fort.

## 5. Immissionen

Im Osten des Plangebietes verläuft die L 225. Festsetzungen zum Immissionsschutz sind im Ursprungsplan nicht enthalten. Die dort vorhandene Bebauung ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes rechtmäßig entstanden. Die Gemeinde hat gem. § 47d BImSchG einen Lärmaktionsplan erarbeitet. Danach besteht für zwei vorhandene Gebäude die Besorgnis, dass die Vorsorgewerte der 16. BImSchV für Dorf-, Misch- und Kerngebiete im Nachtzeitraum überschritten sein können. Die Lärmbelastungen lösen bei Neubau und wesentlicher Änderung in o. g. Gebieten Lärmschutz aus. Im Entwurf des schalltechnischen Gutachtens zur Lärmaktionsplanung (accon GmbH, 2008) sind Maßnahmen zur Lärmreduzierung vorgeschlagen, bei deren Umsetzung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

## 6. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Die Gewerbegrundstücke sind bebaut; der Bebauungsplan setzt hier im Wesentlichen den Bestand analog zum Ursprungsplan fest. Bei Nutzungsänderungen oder anderen Baumaßnahmen ist in Abstimmung mit dem Fachdienst 63 – Abfall, Boden und Grundwasserschutz des Kreises Stormarn zu prüfen, inwieweit tatsächlich eine Belastung der Grundstücke vorliegt und welche Maßnahmen zu ergreifen sind.

## 7. Ver- und Entsorgung

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

Die erforderliche Löschwassermenge aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung und/oder eine andere ausreichende Löschwasserverfügbarkeit in einem Radius von 300 m Umkreis – der Grundschutz – ist gem. Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999 - IV – 334 – 166.701.400 – bezogen auf die geplante Bebauung sicherzustellen.

## 8. Kosten

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

## 9. Naturschutz und Landschaftspflege

Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sind durch die Planung nicht berührt, da durch diese Bebauungsplanänderung keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet werden. Mögliche Auswirkungen die sich bereits aus den im Ursprungsplan festgesetzten zulässigen Baurechten ergeben (Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen und ggf. resultierende artenschutzrechtliche Hindernisse) sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren darzulegen und ggf. erforderliche Kompensationsmaßnahmen nachzuweisen.

## 10. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. B1, 3. Änderung der Gemeinde Ammersbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.12.2014 gebilligt.

Ammersbek, 13. APR. 2015



  
Bürgermeister