

Gemeinde Ammersbek

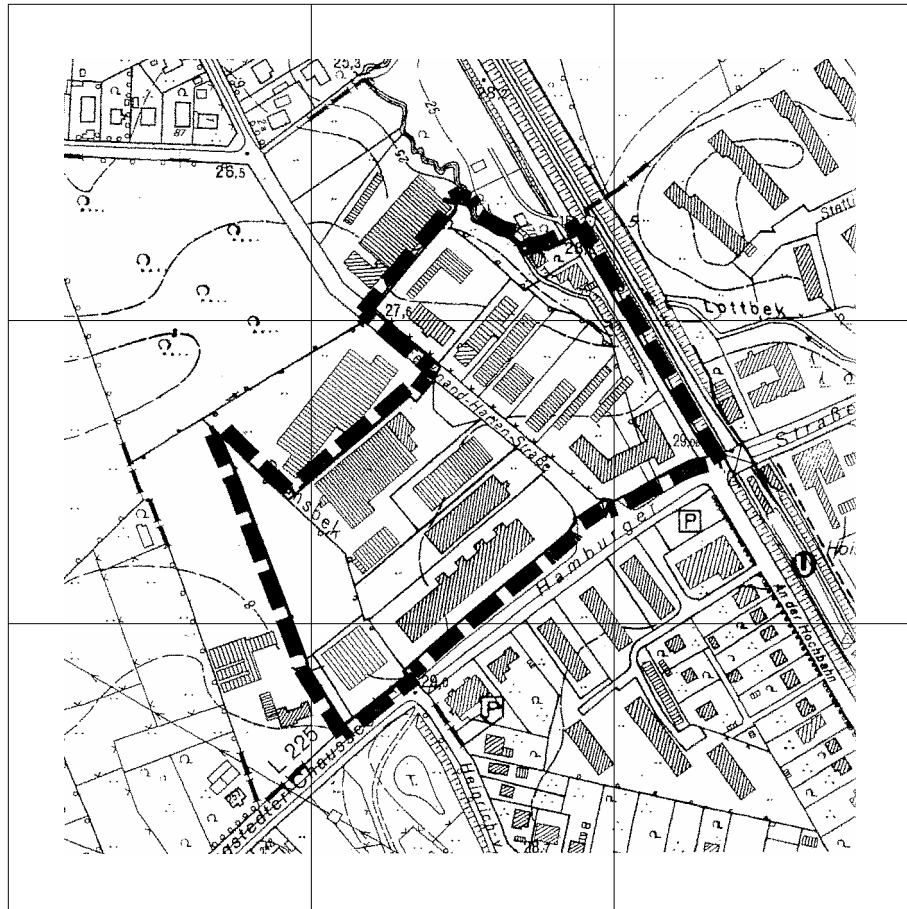
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. B1, 2. Änderung

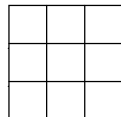
Gebiet: Gewerbegebiet am Hochbahnhof

Begründung mit Umweltbericht

Planstand: . 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.	Plangebiet.....	4
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	9
5.	Ver- und Entsorgung	9
6.	Kosten	10
7.	Naturschutz und Landschaftspflege	10
8.	Billigung der Begründung	10

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 Einzelhandelsituation erstellen lassen, in dem die weitere Ansiedlung von Discount-Märkten in der Ferdinand-Harten-Straße negativ beurteilt wird. Die Gemeinde folgt der Auffassung des Gutachters und sieht eine derartige Massierung von Lebensmittelmärkten an diesem Standort städtebaulich nicht als verträglich an. 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 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 wird den Flächennutzungsplan in einer folgenden Änderung anpassen.

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 erfolgt 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.

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 beschränken. 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 Stadt zu erhöhen und zum anderen auch Flächen zur Umsiedlung städtebauliche störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Zusätzliche Baurechte werden 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.

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.

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 Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung des Gebietscharakters werden keine umweltbezogenen Auswirkungen initiiert.

3. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliches Planungsziel 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 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 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 Gefähr-

derung 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 Einzelhandelsnutzungen 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 ist dieser Anregung der Landesplanung jedoch nicht gefolgt, sondern hat für die Erreichung ihres Planungsziels, durch die Ausnahmeregelung auch das produzierende Gewerbe, das Handwerks-gewerbe, das Dienstleistungsgewerbe und den Großhandel zu fördern, eine Ver-kaufsflächenzahl von max. 400 qm für erforderlich erachtet.

Darüber hinaus hat die Gemeinde im Bereich des Plangebietes in der näheren Um-gebung, also im Bereich der Georg-Sasse-Straße und auch in der Ferdinand-Harten-Straße ermittelt, welche Verkaufsfläche für Einzelhandel, der im unmittelbaren räum-lichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder einem Handwerksbetrieb steht, üblich ist. Hierbei hat sie festge-stellt, dass etwa im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 14, Georg-Sasse-Str. 22a ein Auto-haus (Autohaus Walddörfer) existiert, das ebenfalls eine Werkstatt betreibt und eine Verkaufsfläche bzw. Ausstellungsfläche von 118,68 qm hat. Weiter hat die Sanitärfir-ma Pruns & Harms eine Verkaufs bzw. Ausstellungsfläche von 101,07 qm. Zudem exis-tierte in der Ferdinand-Harten-Straße 8 vormals ein Motorradhändler, der auch Servi-ce betrieb, und der eine Verkaufs bzw. Ausstellungsfläche von 280,84 qm innehatte. Angesichts dieser Zahlen ist die Gemeinde, um den Betrieben auch noch eine Erwei-terungsmöglichkeit 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 Nut-zung 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 Gewerbebetrie-be sichern. Dies betrifft den Ausschluss von Tankstellen und Spielhallen.

4. Planinhalt

Die Umsetzung der Planungsvorstellungen der Gemeinde erfolgt durch differenzierte Regelungen entsprechend der Planungsabsicht. Für die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe wird ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel festgesetzt. Die Verkaufsfläche wird auf 2.000 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) bleiben zulässig und werden dem Bestand gemäß festgesetzt. 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.

In den Gewerbegebieten wird Einzelhandel nicht gänzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise können 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. 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.

Durch diese Änderung wird der Bebauungsplan auf die Baunutzungsverordnung 1990 umgestellt. 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. Ver- und Entsorgung

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

6. Kosten

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

7. Naturschutz und Landschaftspflege

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

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. B1, 2. Änderung der Gemeinde Ammersbek wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 20.03.2007 gebilligt.

Ammersbek,

Bürgermeister