

Stadt Bargteheide

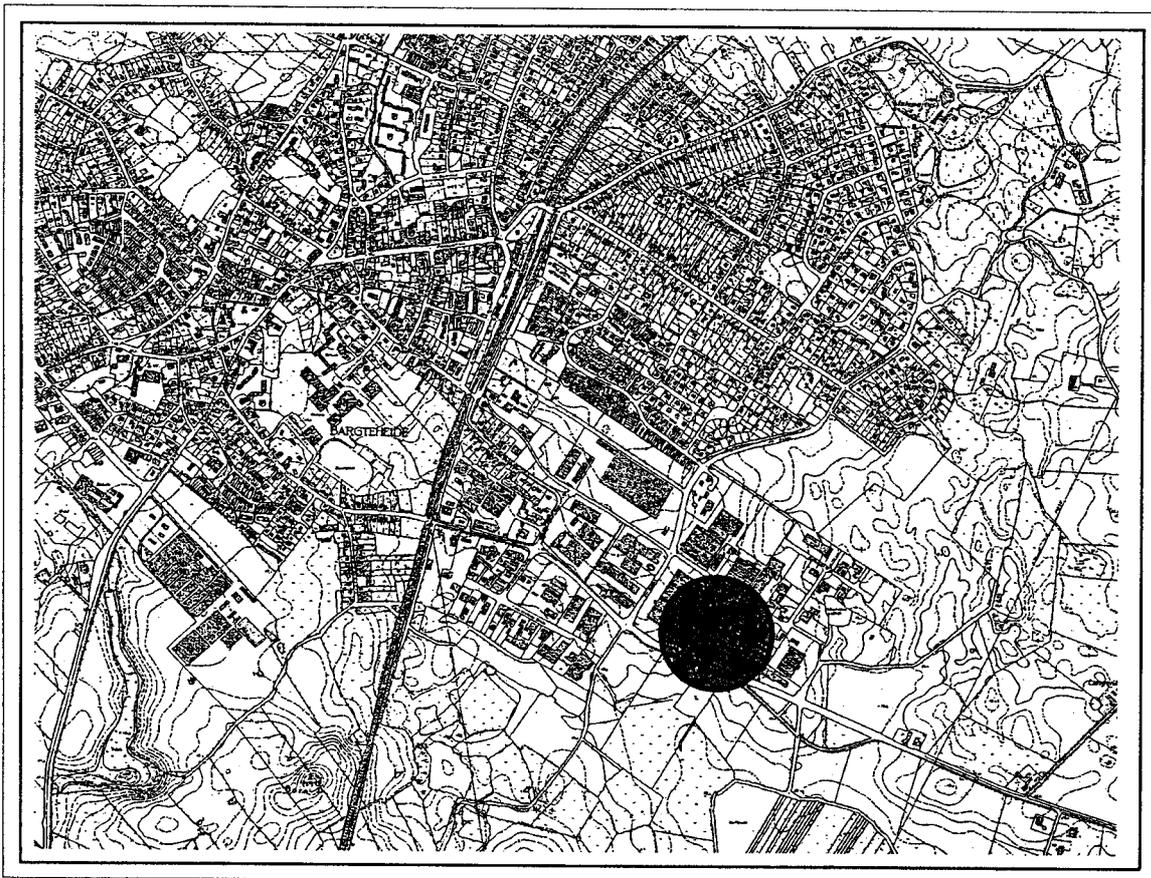
Bebauungsplan Nr. 5 a 4. Änderung

für das Gebiet

östlich der Straße "Am Redder" zwischen der südlichen Grenze des
Baugebietes Carl-Benz-Weg und der Hammoorer Chaussee und
westlich dem landwirtschaftlichen Weg
hinter den Flurstücken 1/97 und 1/98 der Flur 12

Begründung

Stand: 13. Januar 1999



Verfahrensstand
Endgültige Planfassung

Planungsbüro
Jo Claussen-Seggelke, Stadtplaner SRL

1. Allgemeine Grundlagen

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung vom 27. November 1997 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 a - 4. Änderung der Stadt Bargteheide aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde am 9. Februar 1998 durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom 14. Januar 1998 bis zum 5. März 1998 vorgenommen. Die öffentliche Auslegung hat vom 28. Januar 1998 bis zum 2. März 1998 stattgefunden. Eine erneute öffentliche Auslegung fand vom 4. November 1998 bis zum 18. November 1998 statt.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 S. 2142, 1998 I S. 137).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

2. Planungserfordernis und Planungsziel

Die Stadt Bargteheide erlebte in den vergangenen Jahren einen starken Bevölkerungszuwachs. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems hat sie als Unterzentrum auf der Entwicklungsachse Hamburg - Bad Oldesloe immer mehr Aufgaben zu erfüllen, so daß zunehmend auch Teilfunktionen eines Mittelzentrums übernommen werden müssen. In Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung entstehen dadurch besondere Anforderungen.

Seitens der Stadt Bargteheide wurde die Realisierung eines Fachmarktzentrums im Gewerbegebiet an der Hammoorer Chaussee (L 89) im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5 a durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 a "Am Redder" planungsrechtlich vorbereitet.

Um eine städtebaulich geordnete Entwicklung zu gewährleisten, ist vor diesem Hintergrund die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den gesamten Gewerbegebieten im Südosten Bargteheides an der L 89 neu zu regeln.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan für ein Fachmarktzentrum sind deshalb gleichzeitig in den übrigen Gewerbegebieten Einzelhandelsnutzungen einzuschränken bzw. auszuschließen. Dabei ist eine Vereinheitlichung der Festsetzungen erforderlich.

Ziel ist es, durch eine ausgewogene Bauleitplanung auf der einen Seite Angebote für Einzelhandelsbetriebe zu schaffen und auf der anderen Seite durch planungsrechtliche Regelungen Fehlentwicklungen vorzubeugen und damit eine Stärkung und Belebung der Innenstadt zu erreichen sowie die Gewerbegebiete für "klassisches Gewerbe" zu sichern.

5. Inhalt der Planänderung

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 a - 3. Änderung werden durch folgende textliche Festsetzung ergänzt:

""Das bisher im Bebauungsplan Nr. 5a - 3. Änderung - der Stadt Bargteheide festgesetzte Gewerbegebiet nach §8 BauNVO 1977 wird nunmehr festgesetzt als Gewerbegebiet nach §8 der BauNVO 1990.

Gemäß §1 Abs. 5 der BauNVO i.V.m. §1 Abs. 9 BauNVO ist in den Gewerbegebieten Einzelhandel unzulässig.

Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit folgenden Warensortimenten:

- *Kraftfahrzeuge und Autoteile*
- *Möbel*
- *Gartenbedarf*
- *Baubedarf und Holzhandel*
- *Getränke*
- *Teppiche und Bodenbeläge*
- *Boote, Wohnwagen, Anhänger und Zelte*
- *Landmaschinen, Maschinen und Geräte für die Grundstückspflege*
- *landwirtschaftlicher Bedarf*
- *Brennstoffe*
- *Schwimmbäder, Saunen und Whirlpools*
- *Waren, für die auf dem Grundstück ein Produktions- oder Großhandelsbetrieb besteht, bis zu einer Verkaufsfläche von 100 qm*

Zugehörige Randsortimente sind bis zu einem Verkaufsflächenanteil von maximal 20%, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 50 qm je Einzelhandelsbetrieb zulässig."

Die Umstellung der Gewerbegebietsfestsetzung von der Baunutzungsverordnung 1977 auf die Baunutzungsverordnung 1990 ist aus rechtsystematischen Gründen erforderlich.

Generell gilt, daß Einzelhandel in Gewerbegebieten allgemein zulässig ist, da er unter die Rubrik "Gewerbebetriebe aller Art" fällt. Mit der Bebauungsplanänderung soll der Einzelhandel in den Gewerbegebieten grundsätzlich ausgeschlossen werden, um im Sinne einer geordneten und nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung

- den Einzelhandel im Wesentlichen auf die verbrauchernahe Versorgung in der Innenstadt und das Fachmarktzentrum zu konzentrieren
- die Innenstadt in ihren versorgenden Funktionen vor allem für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu stärken und
- die Gewerbegebiete für "klassisches" Gewerbe (z.B. Handwerks- und Produktionsbetriebe) zu sichern.

Mit der Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf das Fachmarktzentrum und die Innenstadt wird einer unkontrollierten, das Zentrum schwächenden Entwicklung, entgegen gewirkt.

8. Entschädigungsansprüche

Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 13. Januar 1999 gebilligt.

Bargteheide, den 09 Aug 99



Mitsch

gez. Mitsch
Bürgermeister