

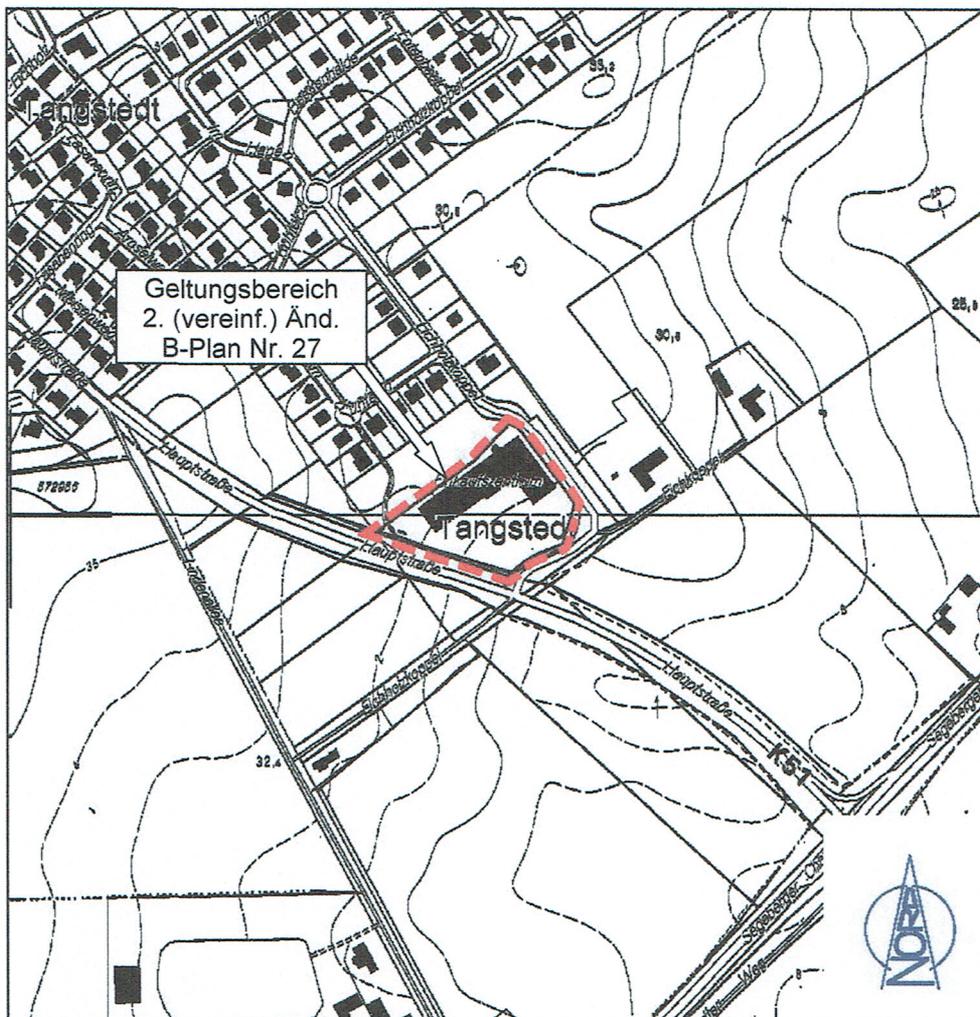
Gemeinde Tangstedt (Kreis Stormarn)

2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27

'Nahversorgungszentrum Eichholzkoppel'

Ortsteil Tangstedt, Gebiet nordöstlich der Kreisstraße 51 (Hauptstraße) und
nordwestlich der Straße Eichholzkoppel

Begründung



Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen.....	4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	4
1.4 Angaben zum Bestand	5
2. Anlass und Ziele der Planung	5
2.1 Anlass der Planung.....	5
2.2 Ziele der Planung.....	7
3. Inhalte des Bebauungsplans.....	8
3.1 Änderungsinhalte	8
3.2 Grünordnung.....	12
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung	12
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	12
4. Kosten	12

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- das Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Landes-UVP-Gesetz) vom 13.05.2003 (GVOBl. Sch.-H. S. 246), zuletzt geändert durch Artikel 9 der Landesverordnung vom 16.03.2015 (GVOBl. Sch.-H. S. 96) und
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung, da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB erfüllt sind. Danach bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Änderung des Bauleitplans die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Die Grundzüge der Planung werden durch die Neu-Organisation der maximal zulässigen Verkaufsflächen nicht berührt, da diese ausschließlich innerhalb des bereits bestehenden Gebäudekomplexes und ohne Erhöhung der Gesamt-Verkaufsfläche vollzogen werden. Schließlich wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Bundes- oder dem Landes-UVP-Gesetz unterliegen. Eine diesbezügliche Vorprüfung des Einzelfalls fand bereits im Aufstellungsverfahren zur Ursprungs-Satzung, die am 03. März 2003 in Kraft getreten ist, statt.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	12.07.2017
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	12.07.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	18.07.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	07.08. - 08.09.2017
Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.12.2017
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	15.03.2018
Erneute öff. Auslegung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB	23.03. - 24.04.2018
Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	30.05.2018

In verfahrenstechnischer Hinsicht gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht ebenso wie von der 'Zusammenfassenden Erklärung' zum Abschluss des Verfahrens abgesehen. Ferner macht die Gemeinde von der Möglichkeit des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Gebrauch und sieht von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) ab.

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Der Gemeinde Tangstedt ist nach der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 08. September 2009 keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Sie gehört zum Nahbereich der Stadt Norderstedt, die ein Mittelzentrum darstellt.

Gemäß Ziffer 2.8 (5) des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (LEP) soll in allen Gemeinden "auf ausreichende, wohnortnahe Einzelhandelseinrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, insbesondere an Lebensmitteln (Nahversorgung), hingewirkt werden. Dabei soll die Verkaufsfläche der Einzelhandelseinrichtungen zur Nahversorgung am örtlichen Bedarf ausgerichtet werden."

Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung, wie Tangstedt, sind regelmäßig nur für Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche je Einzelvorhaben geeignet. Ausnahmen von diesem Schwellenwert sind aber in Einzelfällen möglich.

Der neu-aufgestellte Flächennutzungsplan, der vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten am 22. Dezember 2014 genehmigt worden ist, stellt das Plangebiet als 'Sonstiges Sondergebiet' mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' dar. Somit entspricht die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Südosten des besiedelten Gemeindegebietes des Ortsteils Tangstedt, nordöstlich der Kreisstraße 51 (Hauptstraße) und nordwestlich der Straße Eichholzkoppel. Nach Norden schließt sich hinter einer Verwaltung das Wohngebiet Eichholzkoppel (Bebauungsplan Nr. 26) an. Zugleich läuft für eine nordwestlich gelegene ca. 1 ha große Grünfläche das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 (1. Änderung des Flächennutzungsplanes) mit der Zielsetzung, Planungsrecht für die Errichtung von ca. 46 Barriere armen Wohnungen zu erlangen. Für das Gebiet südlich der

Eichholzkoppel wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 33 aufgestellt, der den Neubau eines Aldi-Marktes und eine verkehrliche Neu-Organisation des zukünftig 5-armigen Knotenpunktes zum Inhalt hat.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch das bestehende Nahversorgungszentrum, bestehend aus einem

- Lebensmittel-Markt (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von ca. 958 m²,
- Discounter (Aldi) mit einer Verkaufsfläche von ca. 901 m²,
- Zeitschriften-/Tabakshop mit einer Mietfläche von ca. 69 m² und
- Friseur mit einer Mietfläche von ca. 60 m²

mit der dazugehörigen Stellplatzanlage. Grünstrukturen sind in den Randbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zum Teil auf der Stellplatzanlage in Form von Rasen und Gebüsch anzutreffen. Ferner gliedern 8 Schatten-Ahorne (*Acer platanoides* Summershade) die Stellplatzanlage.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Bereits im Jahr 2012 äußerte die Firma Aldi den Wunsch, auf der südlich der Eichholzkoppel gelegenen Fläche (Bebauungsplan Nr. 33) ein neues Marktgebäude mit größerer Verkaufsfläche zu errichten. Dieses Ansinnen war Gegenstand diverser Gespräche mit der Kreis- und Landesplanung, in deren Rahmen die Nachnutzung der im Nahversorgungszentrum frei werdenden Fläche und die Entwicklung des Einzelhandels in Tangstedt insgesamt thematisiert wurde.

Der neu-aufgestellte Flächennutzungsplan nahm die zum Zeitpunkt seiner Beschlussfassung am 09. Juli 2014 vereinbarten Ergebnisse in seiner Begründung wie folgt auf:

Beabsichtigt ist die Erweiterung des Nahversorgungszentrums im Süden der Ortslage Tangstedt (SO „Nahversorgungszentrum“). Infolge von Neustrukturierungen im Geschäftsmodell, die nicht nur den Markt in Tangstedt, sondern das gesamte Verbreitungsgebiet von Aldi-Nord betreffen, wird für den Lebensmittel-Discounter eine Vergrößerung der Verkaufsfläche angestrebt. Die Erweiterung der Verkaufsfläche soll zu einer Optimierung der betrieblichen Strukturen führen, u. a. durch breitere Gänge und eine verbesserte Warenpräsentation. Für den Kunden soll eine Angebotsoptimierung erreicht werden, ohne die Angebotspalette zu erweitern. Hinsichtlich des Lebensmittel-Frischemarktes haben die Jahre seit seiner Eröffnung gezeigt, dass die

Erwartungen an den Kundenzuspruch erfüllt wurden und eine Nutzung von Ausbaureserven wünschenswert ist, um den stetig steigenden Marktanforderungen auch zukünftig gerecht werden zu können. Der Lebensmittel-Frischemarkt beabsichtigt, sich in die bisherige Fläche des Discounters zu erweitern, um so seine Angebotspalette vertiefen zu können. Der Discounter seinerseits soll seinen Platz dann neu auf der Erweiterungsfläche südlich der Straße ‚Eichholzkoppel‘ finden. Im Ergebnis soll der Einzelhandelsstandort moderat vergrößert und gestärkt werden, um auch weiterhin wettbewerbsfähig zu sein.

In den diesbezüglichen Verhandlungen mit der Landesplanung bestand Einigkeit darin, dass die Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Frischemarkt nördlich der Straße ‚Eichholzkoppel‘ incl. Getränkemarkt/-abteilung zukünftig max. 1.500 m² betragen darf und die im Bestandsgebäude verbleibenden Restflächen einer anderen Nutzung als einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden. Dies wird durch eine entsprechende verbindliche Bauleitplanung sichergestellt.

(Quelle: Begründung zum Flächennutzungsplan 2030 der Gemeinde Tangstedt, Seite 30)

Die vom Grundstückseigentümer des Nahversorgungszentrums beauftragte enreal estate GmbH, Hamburg, nahm in der Folge diverse Bemühungen auf, die Restfläche des frei werdenden Aldi-Marktes, also die Fläche, die nicht von Edeka im Zuge der Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf 1.500 m² Verkaufsfläche eingenommen wird, einer anderen Nutzung als dem Einzelhandel zuzuführen. Verhandlungen für ein Praxis-Zentrum scheiterten allerdings, wie auch die Ansiedlung einer auf mehreren Hundert Quadratmeter agierenden Bäckerei nicht zum Abschluss gebracht werden konnten. Erfolgversprechende Gespräche zur Ansiedlung eines Spielcasinos wurden auf Wunsch der Gemeinde abgebrochen, um nicht einen Spielhallen-Tourismus aus benachbarten Städten und Gemeinden nach Tangstedt zu fördern. Einzig ein Drogerie-Markt (Budnikowsky) ist bereit, die verbleibende Rest-Fläche des frei werdenden Aldi-Marktes zu pachten und dort eine Filiale zu eröffnen.

Die Gemeinde Tangstedt unterstützt diese Ansiedlung uneingeschränkt, zumal der einzige Drogerie-Markt innerhalb des Gemeindegebietes, die Firma Schlecker, vor einigen Jahren im Zuge der Insolvenz seine Filiale geschlossen hat und ein entsprechendes innerörtliches Angebot derzeit nur als Randsortiment bei Edeka und Aldi zur Verfügung steht.

Auf Anregung der Landesplanungsbehörde, der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der Stadt Norderstedt hat die Gemeinde Tangstedt eine Wirkungsanalyse hinsichtlich der geplanten Verkaufsflächen beauftragt, in der die Änderungen im B-Plan Nr. 27 (Erweiterung Edeka, Neuansiedlung Budnikowsky) und die durch die Aufstellung des B-Planes Nr. 33 (Neustandort Aldi) vorbereiteten Verkaufsflächen gutachterlich untersucht werden sollten. Die CIMA Beratung + Management GmbH kommt in ihrer gutachterlichen Stellungnahme vom 22. September 2017 u. a. zu folgendem Ergebnis:

Der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort übernimmt bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Tangstedt. Mit der Modernisierung der Lebensmittelmärkte ALDI und EDEKA und der ergänzende Neuansiedlung des BUDNI Drogerie-Fachmarktes ist das planerische Ziel verbunden, einen bestehenden Nahversorgungsstandort in einem stetig wachsenden Wettbewerbsumfeld den heutigen Markterfordernissen anzupassen und längerfristig zu erhalten.

Da die Gemeinde Tangstedt keine zentralörtliche Versorgungsfunktion übernimmt, ist für die Realisierung des Planvorhabens der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit für den zentralen Ort Norderstedt eine wesentliche Voraussetzung. Hierzu sowie als Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung wurde eine ökonomische Verträglichkeitsanalyse erarbeitet.

Im Ergebnis der ökonomischen Wirkungsprognose ist festzustellen, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung der Lebensmittelmärkte EDEKA und ALDI für keinen der untersuchten zentralen Versorgungsbereich in der Stadt Norderstedt und im weiteren Untersuchungsgebiet abwägungsrelevante Umsatzumverteilungsquoten ermittelt wurden. Aus Sicht der cima erscheint die wohnortnahe Versorgungssituation weder in der Stadt Norderstedt noch im weiteren Umland durch die Planvorhaben gefährdet.

In Folge der Neuansiedlung des BUDNI Drogerie-Fachmarktes werden in der Stadt Norderstedt (Schmuggelstieg) und der Gemeinde Nahe Umsatzumverteilungsquoten in einem abwägungsrelevanten Bereich ausgelöst. Die Umsatzumverteilungseffekte werden jedoch in erster Linie innerhalb des BUDNIKOWSKY-Konzerns spürbar sein und sind als Folge einer unternehmerischen Entscheidung zur Filialnetzverdichtung zu akzeptieren.

Die Prüfung des Planvorhabens in Hinblick auf die raumordnerischen Vorgaben hat ergeben, dass das Vorhaben die zentralen Anforderungen des LEP Schleswig-Holstein (2010) an einen Standort des großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandels nur z. T. erfüllt: Beeinträchtigungsverbot, Integrationsgebot. Das Zentralitätsgebot und das Kongruenzgebot können zudem als erfüllt betrachtet werden, da der zentrale Ort Norderstedt nicht durch negative Auswirkungen betroffen sein dürfte.

Der bestehende und etablierte Nahversorgungsstandort übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner der Gemeinde Tangstedt. Die geplante Verkaufsflächenerweiterung und Modernisierung des Lebensmittel-Discounters ALDI und des Lebensmittel-Frischemarktes EDEKA sowie die Neuansiedlung des ergänzenden Drogerie-Fachmarktes würde die Versorgungssituation nachhaltig absichern und qualitativ und quantitativ aufwerten. Aus Sicht der cima sollte das Planvorhaben positiv begleitet werden.

2.2 Ziele der Planung

Mit der vorliegenden Planung soll die Nachnutzung einer frei werdenden Fläche innerhalb des Nahversorgungszentrums geregelt werden.

Die städtebaulichen Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Vergrößerung eines Lebensmittel-Marktes auf 1.500 m² und die Neu-Ansiedlung eines Drogerie-Marktes mit max. 500 m² Verkaufsfläche;
- Vermeidung von Leerstand in einer vorhandenen Einzelhandelsimmobilie mit den damit verbundenen negativen Begleiterscheinungen;
- Vermeidung bzw. Verminderung außerörtlicher Einkaufsfahrten durch Bereitstellung eines vertiefenden Sortimentes an Artikeln aus den Bereichen Drogerie, Kosmetik, Parfümerie, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel;
- Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde als Wohnstandort und der Identifikation der Einwohner mit ihr.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird - wie bereits bei der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 - die zweite Variante angewendet, da es sich im Wesentlichen um die Änderung lediglich einer planungsrechtlichen textlichen Festsetzung handelt. Eine komplette Neu-Erarbeitung des Bebauungsplanes wäre unter diesem Gesichtspunkt unverhältnismäßig. Im Ergebnis handelt es sich also vorliegend um eine nicht-selbständige Planänderung, deren Rechtskraft in Abhängigkeit zum Bestand des Ursprungs-Plans steht.

3.1 Änderungsinhalte

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 beinhaltet gegenüber der derzeit gültigen Fassung (Ursprungs-Plan in Form seiner 1. Änderung) folgende Änderungen:

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt auf das eigentliche Einzelhandelsgrundstück (SO-Gebiet) und angepasst an den Geltungsbereich des südlich benachbarten Bebauungsplanes Nr. 33, in dem die verkehrliche Neugestaltung mit einem ovalen Kreisverkehr und angepassten Fahrgeometrien Gegenstand ist.

Begründung:

Der Ursprungs-Plan beinhaltet Teile von Verkehrsflächen der Hauptstraße und der Eichholzkoppel. Im Zuge der verkehrlichen Neugestaltung werden Veränderungen eintreten, die Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 33 sind und im Zusammenhang mit dem Aldi-Neubau umgesetzt werden. Um eine Doppel-Überplanung dieser Verkehrsflächen, zudem mit voneinander abweichenden Darstellungen, zu vermeiden, wird der Geltungsbereich auf die eigentliche Einzelhandelsfläche reduziert.

Baunutzungsverordnung

Es wird klargestellt, dass die Baunutzungsverordnung 1990 in ihrer zuletzt geänderten Fassung vom 04. Mai 2017 gilt.

Begründung:

Die Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990 hat seit ihrem Inkrafttreten einige Änderungen erfahren. Um zu vermeiden, dass für den Ursprungs-Plan und dessen 1. (vereinfachte) Änderung eine andere Fassung der Verordnung gilt als für diese 2. (vereinfachte) Änderung, wird klargestellt, dass für das Plangebiet die BauNVO in ihrer zuletzt geänderten Fassung maßgeblich ist.

Art der baulichen Nutzung

Die seit der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 geltende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung lautet:

Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung. In dem festgesetzten SO-Gebiet sind nur zulässig:

- 1 Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m²,
- 1 Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 900 m²,
- Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von 100 m² im Zusammenhang mit dem Lebensmitteldiscounter und/oder Verbrauchermarkt zur Versorgung mit Waren zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Ausnahmsweise sind in den unter dem 3. Spiegelstrich aufgeführten Läden und sonstigen Verkaufsstellen nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

Die Gesamtverkaufsfläche darf 2.000 m² nicht überschreiten. Innerhalb dieses höchstzulässigen Rahmens dürfen die einzelnen zulässigen Verkaufsflächen nach Satz 2 jeweils um bis zu 20 m² überschritten werden.

Im Rahmen dieser 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 erhält die Festsetzung folgenden neuen Wortlaut:

Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Nahversorgungszentrum' dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung. In dem festgesetzten SO-Gebiet sind nur zulässig:

- 1 Lebensmittel-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²,
- 1 Drogerie-Markt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²,
- nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe,
- Elektrotankstellen.

Begründung:

Die Festsetzung einer vorhabenunabhängigen Gesamtverkaufsfläche ist gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts nicht zulässig. Auf sie wird demzufolge im Rahmen dieser Änderungssatzung verzichtet. Der ursprünglichen Intention zur Begrenzung der Verkaufsfläche im Nahversorgungszentrum auf max. 2.000 m² wird im hinreichendem Maß Genüge getan, indem die Addition der einzelnen Verkaufsflächen von Lebensmittel-Markt (1.500 m²) und Drogerie-Markt (500 m²) 2.000 m² nicht übersteigt. Auf die gesonderte Festsetzung von Verkaufsflächen für Läden und sonstige Verkaufsstellen kann nach Rücksprache mit der enreal estate GmbH verzichtet werden. Sie werden zukünftig, falls es zur Entwicklung derartiger Flächen kommen sollte, dem Lebensmittel-Markt zugeordnet und auf dessen Verkaufsfläche angerechnet.

Durch den Fortfall von Läden und sonstigen Verkaufsstellen als selbständig aufgeführte Verkaufseinrichtungen entfällt die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zuordnung von nicht störenden Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben, wie sie die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 vorsah. Derartige Betriebe werden nunmehr allgemein zulässig. Der Vorort vorhandene Friseur ist etabliert und soll auch weiterhin seine planungsrechtliche Grundlage behalten.

Es ist festzustellen, dass in den letzten Jahren Einzelhandelsbetriebe vermehrt dazu übergehen, ihren entsprechend motorisierten Kunden den Service einer Schnellladestation anzubieten. Die Gemeinde Tangstedt unterstützt diese Entwicklung ausdrücklich und nimmt Elektrotankstellen in den Katalog der zulässigen Nutzungen neu auf.

Die Vergrößerung der max. zulässigen Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von bisher 1.000 m² auf nunmehr 1.500 m² entspricht den Darlegungen in der Begründung zum neu aufgestellten Flächennutzungsplan und den gemeinsam mit der Kreis- und Landesplanung getroffenen Absprachen.

Anstelle eines Lebensmittel-Discounters mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m² wird nunmehr festgesetzt ein Drogerie-Markt mit einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 500 m². Diese Festsetzung widerspricht den Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan, wonach die im Bestandsgebäude verbleibenden Restflächen einer anderen Nutzung als einer Einzelhandelsnutzung zugeführt werden sollen. Anzumerken ist jedoch, dass in dem bei der

Landesplanungsbehörde am 27. Juni 2016 geführten Gespräch mit Vertretern der Staatskanzlei, dem Innenministerium, der Kreisplanung, dem Amt und der Gemeinde Einvernehmen darüber erzielt werden konnte, von den Ausführungen in der Begründung zum Flächennutzungsplan abweichen zu dürfen. Es wurde protokolliert:

Gegen die Ansiedlung eines Drogerie-Marktes mit bis zu 300 m² VK oder die Ansiedlung einer Bäckerei mit Gastronomie in einem verbleibenden Leerstand von Alt-Aldi würden die bisher bestehenden Bedenken der Landesplanung im Hinblick auf die Probleme bei einer den gemeindlichen Zielen entsprechenden Verwertung zurückgestellt und insoweit von der bisherigen Forderung der Nutzung dieser Restflächen durch Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie und/oder Freie Berufe abgewichen werden.

Es ist allerdings festzuhalten, dass seit einigen Jahren - spätestens seit der Insolvenz von Schlecker - keine Drogerie mehr Neu-Ansiedlungen betreibt mit Märkten, deren Verkaufsflächen Ladengröße betragen oder nur geringfügig darüber liegen. In der Regel sind sämtliche im Norden anzutreffende Drogerien dazu übergegangen, sich ab einer Verkaufsfläche von mindestens 600 m² niederzulassen, um im angemessenen Rahmen ein vertiefendes Sortimentsangebot präsentieren zu können und sich so von Lebensmittelmärkten abzugrenzen, die lediglich ein Randsortiment an Drogerie-Artikeln bereitstellen.

Erst nach intensiven und langwierigen Verhandlungen ist es der enreal estate GmbH gelungen, einen Drogerie-Markt zu finden, der ausnahmsweise eine auf max. 500 m² begrenzte Verkaufsfläche am Standort Tangstedt akzeptiert vor dem Hintergrund, dass eine bauliche Erweiterung am jetzigen Standort des Nahversorgungszentrums vollkommen ausgeschlossen sei, aufgrund der übergeordneten Planungsvorgaben und im Hinblick auf die Neu-Errichtung des Aldi-Marktes südlich der Eichholzkoppel. Andererseits bietet der Standort Alt-Aldi auch nach der Erweiterung des Edeka-Marktes auf 1.500 m² Verkaufsfläche noch den Platz dafür, bis zu 500 m² mit Verkaufsfläche für einen Drogerie-Markt bereitzustellen, ohne dass ein Rest-Leerstand in dem Gebäude verbleiben müsste.

13 Jahre nach Eröffnung des Nahversorgungszentrums und 5 Jahre seit den ersten Überlegungen zur Sicherung seiner Wettbewerbsfähigkeit wäre es damit gelungen, auf den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen die gemeindliche Nahversorgung neu auszurichten und fit für die Zukunft zu machen.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Mitteilungen und Übernahmen der Satzung der Gemeinde Tangstedt über den Bebauungsplan Nr. 27 in seiner Ursprungsfassung behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Durch die Neufassung der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist zugleich die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 aufgehoben.

3.2 Grünordnung

Bei Bebauungsplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wäre aber grundsätzlich dennoch erforderlich, wenn bauliche Maßnahmen in Form zusätzlicher Flächenversiegelungen stattfinden würden. Dies ist vorliegend jedoch nicht der Fall. Umbaumaßnahmen werden nur innerhalb des Gebäudebestandes durchgeführt, die Stellplatzanlage wird nicht erweitert. Die randlichen Grünflächen und die Baumstandorte bleiben unverändert erhalten.

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Der Grundstückseigentümer trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich evtl. erforderlicher Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Gemeindevertretung Tangstedt hat diese Begründung zur 2. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 in ihrer Sitzung am 30. Mai 2018 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Tangstedt, den 27.07.2018




.....
Jürgen Lamp
(Bürgermeister)