

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek

Abwägung der Stellungnahmen:

1. Industrie- und Handelskammer zu Lübeck, Schreiben vom 07.12.2011:

Die IHK zu Lübeck hat keine Bedenken bzgl. der Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 55 der Stadt Schwarzenbek..

Abwägungsvorschlag:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.

2. Handwerkskammer Lübeck, Schreiben vom 03.12.2012:

Die Handwerkskammer Lübeck teilt mit, dass keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine Handwerksbetriebe beeinträchtigt.

3. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Schleswig-Holstein, Niederlassung Lübeck, Schreiben vom 12.12.2011:

Gegen den Bebauungsplan Nr. 55 (6.Änderung) bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz vom 28.06.2007 dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der B 207, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der B 207 nicht angelegt werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr geht davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 207 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.

Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.

Abwägungsvorschlag:

Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf die Inhalte der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55. Das Sondergebiet ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 55 festgesetzt und wird über den Hans-Koch-Ring erschlossen. Die Baugrenzen werden nicht geändert und halten die erforderlichen Abstände zur B 207 ein. Aus der Änderung der zulässigen Sortimente resultiert keine Notwendigkeit zur Änderung von Lärmschutzfestsetzungen.

4. Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst Regionalentwicklung und Verkehrsinfrastruktur, Schreiben vom 04.01.2012:

Zwar scheint der Änderungsgrund ein geringer zu sein, allerdings findet eine Veränderung der zulässigen Sortimente statt. Die im Ursprungsplan vorgenommene Beschränkung hatte auch damit zu tun, dass ein im Stadtzentrum ansässiger Elektrofachmarkt nicht geschwächt werden sollte. Wenn sich diese Situation geändert hat, sollte dies in der Begründung erwähnt werden. Vor dem Hintergrund einer kleinen aber sehr bedeutsamen Änderung des Planes sollte die Stadt prüfen, ob ein Verfahren nach § 13 tatsächlich möglich ist. Aus hiesiger Sicht ist ein Grundzug der Planung durchaus betroffen, ein Verfahren nach § 13 demnach fraglich.

Abwägungsvorschlag:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Im Stadtzentrum ist kein größerer Elektrofachmarkt vorhanden, der geschützt werden müsste. Konkurrenzfähige Neuansiedlungsmöglichkeiten für einen größeren Elektrofachmarkt im Stadtzentrum werden derzeit nicht gesehen. Dies wird auch daraus ersichtlich, dass die wirtschaftliche Vereinigung der Stadt Schwarzenbek der 6. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt hat.

Die Bedenken zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB werden nicht geteilt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 sind in den Gewerbegebieten Elektrofachmärkte nicht ausgeschlossen und somit mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm regelhaft zulässig. Im Sondergebiet 2 können ausnahmsweise auf bis zu 500 qm Verkaufsfläche Unterhaltungselektronik / Computer und Elektrohaushaltswaren verkauft werden. Insofern ist es nicht zutreffend, dass Elektrowaren bisher grundsätzlich unzulässig waren und nun erstmalig zugelassen werden sollen. In diesem Falle wäre in der Tat der Grundzug der Planung berührt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 soll nun in einem kleinen Teilbereich des gesamten Bebauungsplans die Benachteiligung, dass auf dem Flurstück 20/17 keine Elektrowaren verkauft werden dürfen, beseitigt werden, weil sich der Standort am Eingang des Lupusparks für einen solchen Markt besser anbietet als die ausgewiesenen Gewerbefläche im hinteren Teil des Lupusparks. Dass in diesem Zusammenhang ein um etwa 50 qm Verkaufsfläche geringfügig größerer Elektrofachmarkt zugelassen werden soll als er in den Gewerbegebieten zulässig ist, wird nicht als Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung gesehen.

5. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2 Landesplanung, Schreiben vom 22.11.2012

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 umfasst ein Gebiet am nordöstlichen Stadtrand von Schwarzenbek direkt an der B 207 in Richtung Mölln. Der Standort hat sich als Nahversorgungsstandort und überörtlicher Einzelhandelsstandort etabliert.

Aus Sicht der Landesplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).

Die Planinhalte der o.a. Bauleitplanung entsprechen hinsichtlich Art und Umfang gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP grundsätzlich der zentralörtlichen Funktion des Unterzentrums Schwarzenbek.

Großflächige Einzelhandeleinrichtungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind nur im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot). Großflächige Einzelhandeleinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortge-

meinde zulässig (städtebauliches Integrationsgebot). Derartige Einzelhandelseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der zentralen Versorgungsbereich im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde zulässig, soweit eine städtebaulich integrierte Lage nachweislich nicht möglich ist, die vorhandene Einzelhandelsstruktur weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zulässt, die zentralörtliche Bedeutung gestärkt wird und die Ansiedlung zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte führt. Zentrale Versorgungsbereiche sind regelmäßig die Innenstädte oder die Ortskerne sowie in Unter-, Mittel- und Oberzentren auch die sonstigen Stadtteil- und Versorgungszentren.

Der Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage und ohne räumlichen oder funktionalen Zusammenhang mit dem Innenstadtbereich der Stadt Schwarzenbek. Aufgrund der Lage im baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich ist der Standort als siedlungsstrukturell integriert zu bezeichnen.

Insbesondere das Warensortiment Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger und mit Abstufungen auch Computer und Elektrohaushaltswaren werden nach gängiger Praxis der Landesplanung in Schleswig-Holstein als zentrenrelevantes Sortiment eingestuft.

Vor diesem Hintergrund wird eine Zustimmung der Landesplanung zu den Planinhalten der o.a. Bauleitplanung der Stadt Schwarzenbek nur unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt:

In der Begründung der Bauleitplanung sind die Ausnahmetatbestände vom städtebaulichen Integrationsgebot konkret zu benennen und die Ergebnisse der Prüfung darzustellen. Dazu gehört insbesondere auch die konkrete Benennung der im Zentrum der Stadt untersuchten Alternativflächen.

Mit der Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarktes im Geltungsbereich der o.a. Bauleitplanung wird der peripher gelegene und autoorientierte Einzelhandelsstandort „Lupus-Park“ mit seinen schon vorhandenen Frequenzbringern eine weitere Attraktivitätssteigerung gegenüber dem Innenstadtbereich von Schwarzenbek erfahren. Auch wenn im Innenstadtbereich keine vergleichbaren Elektronik-Fachmärkte vorhanden sind und diesbezüglich keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sein werden, wird das Ungleichgewicht zwischen den beiden Standorten hinsichtlich der Attraktivität und der Kundenfrequenz der Einzelhandelseinrichtungen größer werden. Schon jetzt wird laut Begründung der Bauleitplanung die Ausfüllung der zentralörtlichen Funktion der Stadt Schwarzenbek vor allem an der Wettbewerbsfähigkeit des „Lupus-Park“ festgemacht. Auch wenn die Stadt Schwarzenbek im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit primär verantwortlich für ausgewogene und nachhaltige Einzelhandelsstrukturen ist, werden im Sinne einer gerechten Abwägung in der Begründung der Bauleitplanung Aussagen dazu erwarten, wie die Stadt Schwarzenbek die Zukunft ihres zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt gestalten will bzw. das Ungleichgewicht zum peripheren Einzelhandelsstandort „Lupus-Park“ bereinigen will.

Die Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebau gebe ich ergänzend folgende Hinweise/Anmerkungen:

Ein Verfahren nach § 13 BauGB scheint nicht möglich, da durch Zulassung eines zuvor explizit ausgeschlossenen Sortimentes aus hiesiger Sicht ein Grundzug der Planung betroffen ist. Eventuell kommt ein Verfahren nach § 13 a BauGB in Betracht, soweit die entsprechenden Voraussetzungen vorliegen. Das wäre in der Begründung darzulegen. Verwiesen wird hier auf die Erforderlichkeit der Vorprüfung nach UVPG bei großflächigem Einzelhandel mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm oder mehr.

Die Festsetzungen sollten nicht unter Bezugnahme auf Flurstücke erfolgen, da sich Flurstücksnummern jederzeit ändern können und die Festsetzungen danach ins Leere liefen. Um eine ausreichende Bestimmtheit zu erlangen, sollten das SO1 in Teilbereiche aufgeteilt werden. Für die jeweiligen Teilbereiche sind die zulässigen Nutzungen festzusetzen.

Auf die Urteile des BVerwG vom 03. April 2008 (Az. CN 4/07 und 4 CN CN 3/07) wird hingewiesen. Danach ist weder die Festsetzung der Anzahl der Betriebe noch eine gebietsbezogene Begrenzung der Verkaufsfläche zulässig.

Abwägungsvorschlag:

Zum Verfahrens nach § 13 BauGB:

Die Bedenken zur Anwendung des Verfahrens nach § 13 BauGB werden nicht geteilt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55 sind in den Gewerbegebieten Elektrofachmärkte nicht ausgeschlossen und somit mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 qm regelhaft zulässig. Im Sondergebiet 2 können ausnahmsweise auf bis zu 500 qm Verkaufsfläche Unterhaltungselektronik / Computer und Elektrohaushaltswaren verkauft werden. Insofern ist es nicht zutreffend, dass Elektrowaren bisher grundsätzlich unzulässig waren und nun erstmalig zugelassen werden sollen. In diesem Falle wäre in der Tat der Grundzug der Planung berührt. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 soll nun in einem kleinen Teilbereich des gesamten Bebauungsplans die Benachteiligung, dass auf dem Flurstück 20/17 keine Elektrowaren verkauft werden dürfen, beseitigt werden, weil sich der Standort am Eingang des Lupusparks für einen solchen Markt besser anbietet als die ausgewiesenen Gewerbefläche im hinteren Teil des Lupusparks. Dass in diesem Zusammenhang ein um etwa 50 qm Verkaufsfläche geringfügig größerer Elektrofachmarkt zugelassen werden soll als er in den Gewerbegebieten zulässig ist, wird nicht als Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung gesehen.

Zu den Ausnahmetatbeständen vom städtebaulichen Integrationsgebot:

Im Stadtzentrum ist kein größerer Elektrofachmarkt vorhanden, der geschützt werden müsste. Konkurrenzfähige Neuansiedlungsmöglichkeiten für einen größeren Elektrofachmarkt im Stadtzentrum werden derzeit nicht gesehen. Dies wird auch daraus ersichtlich, dass die wirtschaftliche Vereinigung der Stadt Schwarzenbek der 6. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt hat.

Eine städtebaulich integrierte Lage im Stadtzentrum ist nachweislich nicht möglich. Eine entsprechende Fläche ist in der Innenstadt in der notwendigen Größe nicht vorhanden, bzw. wird von privater Seite nicht angeboten. Der vorgesehene Fachmarkt, mit seinem relativ flächenintensiven, niedrigpreisigen Konzept, entspricht der generellen Zielsetzung, im Lupus-Park nach Möglichkeit Verkaufseinheiten anzusiedeln, die hinsichtlich Flächenanspruch und geringer Mietbelastbarkeit im Innenstadtbereich nicht plausibel sind.

Die vorhandene Einzelhandelsstruktur lässt weitere sortimentspezifische Verkaufsflächenentwicklungen zu, da ein entsprechendes Angebot in Schwarzenbek derzeit nicht vorhanden ist.

Mit der Ansiedlung des Fachmarktes im Lupus-Park wird die zentralörtliche Bedeutung der Stadt Schwarzenbek insgesamt gestärkt, da dadurch ein Fachmarktangebot bereitgestellt wird, welches es derzeit in der Stadt Schwarzenbek nicht gibt.

Die Ansiedlung führt zu keiner wesentlichen Verschlechterung der gewachsenen Funktion der zentralen Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarter Zentraler Orte, da Elektrofachmärkte auch bisher im Lupus-Park auf den Gewerbeflächen möglich waren, wenn auch mit 50 qm weniger Verkaufsfläche. Die zusätzlich ermöglichten 50 qm Verkaufsfläche werden als vernachlässigbar in den Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Standortgemeinde oder benachbarte Zentrale Orte gesehen.

In der Begründung des Bebauungsplans werden folgende Aussagen dazu ergänzt, wie die Stadt Schwarzenbek ihr innerstädtisches Zentrum bisher unterstützt hat und auch zukünftig stärken will:

- Der Bereich um den alten Markt soll durch eine bauliche Entwicklung gestärkt werden. Hierzu hat die Stadt das Grundstück Markt 8 gekauft, um die Entwicklung steuern zu können.
- Es wird derzeit geprüft, die Stelle des Wirtschaftsförderers wieder zu besetzen.
- Der im Zentrum vorhandene Lebensmittelmarkt wurde durch die Ansiedlung von weiteren Fachmärkten gestärkt, eine Abwanderung eines Drogeriefachmarktes in den Lupus-Park konnte verhindert werden.
- Die politischen Fraktionen sind sich einig, dass 2012 u.a. die Innenstadtentwicklung im Focus der Diskussion stehen soll, um weitere planerische Maßnahmen für die Zentrumsstärkung zu entwickeln.

In der Begründung der Bauleitplanung werden die oben genannten Ausnahmetatbestände vom städtebaulichen Integrationsgebot und das Ergebnisse der Prüfung ergänzt.

Zur Benennung des Flurstücks in der Festsetzung:

Die Festsetzung ist im vorliegenden Fall auch dann eindeutig, wenn sich die Flurstücksnummer ändern sollte, weil in der Festsetzung auf die Anlage 1 der Festsetzung verwiesen wird, in der in einer Planzeichnung das benannte Flurstück umgrenzt ist.

Beschlussvorschlag:

Nach Abwägung öffentlicher und privater Belange gegeneinander und untereinander wird die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

gez. Ulf Küssner
Stadtplanungsbüro Evers & Küssner