

**BEGRÜNDUNG ZUR**  
**6. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 55**  
**(LUPUS-PARK)**

**FÜR DAS SÜDÖSTLICH DER MÖLLNER STRASSE UND SÜDWESTLICH  
DES HANS-KOCH-RINGS GELEGENE SONDERGEBIET EINZELHANDEL  
(SO 1 EINZELHANDEL)**

Entwurf Stand: 20.12.2012

**Stadt Schwarzenbek**  
Fachbereich Bauen und Umwelt  
Ritter-Wulf-Platz 1  
21493 Schwarzenbek  
Fon: 0 41 51/881-170  
Fax: 0 41 51/881-290  
E-Mail: [ralf.hinzmann@schwarzenbek.de](mailto:ralf.hinzmann@schwarzenbek.de)

Planungsbüro:  
**Evers & Küssner**  
Stadtplaner  
Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg  
Fon: 0 40/ 25 77 67 37 0  
Fax: 0 40/ 25 77 67 37 9  
E-Mail: [mail@ek-stadtplaner.de](mailto:mail@ek-stadtplaner.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>1</b>
1. Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen.....	1
2. Geltungsbereich.....	2
3. Planungsanlass / Planungserfordernis.....	2
<b>B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION .....</b>	<b>2</b>
1. Regionalplan.....	2
2. Flächennutzungsplan.....	2
3. Bisheriges Planrecht.....	2
<b>C. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTENANGABEN.....</b>	<b>3</b>
1. Art der baulichen Nutzung.....	3
2. Kostenangaben.....	4

## **A. PLANUNGSERFORDERNIS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **Verfahrensablauf und Rechtsgrundlagen**

Der Haupt- und Planungsausschuss der Stadt Schwarzenbek hat sich in seiner Sitzung am 20.09.2011 für die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 "Lupus-Park" gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ausgesprochen. Ein Aufstellungsbeschluss ist nicht erforderlich.

Zum Verfahren nach § 13 BauGB:

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. 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 Lupus-Parks. 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.

Von der frühzeitigen Beteiligung mit Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen. Mit Schreiben vom 06.12. 2011 wurde den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB gegeben.

Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 sowie die Begründung hatten in der Zeit vom 07.12.2011 bis zum 11.01.2012 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB geändert werden soll, dass gem. § 4a Abs. 6 BauGB Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, bei der Beschlussfassung über die Bebauungsplanänderung unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplans nicht von Bedeutung ist und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Bebauungsplanänderung wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Der Änderung des Bebauungsplans liegen zu Grunde:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I Seiten 466, 479),
- die Planzeichenverordnung 90 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, Seite 58),
- die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert am 17. Januar 2011 (GVObI. Schl.-H. S. 3).

## **Geltungsbereich**

Da mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 lediglich die textliche Festsetzung Nr. 1.4.1, die sich ausschließlich auf das Gebiet „SO 1 Einzelhandel bezieht“, geändert wird, ist von der Änderung auch nur das mit „SO 1 Einzelhandel“ bezeichnete Gebiet betroffen. De facto hat die textliche Änderung des Bebauungsplans nur Wirkung auf das direkt an der Möllner Straße gelegene Flurstück 20/17 (siehe Anlage).

## **Planungsanlass / Planungserfordernis**

Für das am Eingang zum Lupus-Park, im Eckbereich zwischen Möllner Straße und Hans-Koch-Ring befindliche Grundstück konnte seit 9 Jahren kein Interessent gefunden werden und liegt brach. Offensichtlich waren die bisherigen Festsetzungen zur Art der Nutzung zu restriktiv, so dass trotz der ausgesprochenen Lagegunst an der B 207 und der bereits im Lupus-Park vorhandenen Kundenfrequenzbringer kein Gewerbebetrieb angesiedelt werden konnte. Der konkrete Ansiedlungswille eines Elektrofachmarkts, der nach bisherigem Planrecht nicht zulässig wäre, gab im September 2011 den Planungsanstoß für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55. Die Wirtschaftliche Vereinigung der Stadt Schwarzenbek hat diesem Vorgehen zugestimmt.

# **B. PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION**

## **Regionalplan**

Schwarzenbek nimmt als Unterzentrum und äußerer Achschwerpunkt der östlichen Entwicklungsachse über Bergedorf – Reinbek im Rahmen des zentralörtlichen Systems einen besonderen Stand ein, der in Bezug auf die Versorgung der Bevölkerung zunehmend höhere Anforderungen stellt. Dementsprechend sollen die Bemühungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen des Unterzentrums und zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur weiter betrieben werden. Gemäß Regionalplan soll auf der Achse Hamburg-Schwarzenbek die weitere Stärkung des äußeren Achschwerpunktes Schwarzenbek mit Vorrang fortgesetzt werden und auch weiterhin eine Konzentration der Siedlungsentwicklung stattfinden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Abgrenzung der Siedlungsachsen und der besonderen Siedlungsräume.

## **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ein Sondergebiet „Einzelhandel“ dar. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

## **Bisheriges Planrecht**

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt der Bebauungsplan Nr. 55 mit seiner 1. bis 5. Änderung. Der Bebauungsplan trifft bisher hinsichtlich der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Art der Nutzung für das Gebiet SO1 "Einzelhandel" unter 1.4.1 folgende textliche Festsetzung:

### 1.4.1

Im SO1-Gebiet sind nur Tankstellen mit Höchstens 100 qm Ladenverkaufsfläche, SB-Waschanlagen, Schnellrestaurants sowie (als Höchstmaß)

- ein Lebensmittel-Discount mit 900 qm Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel-Frischemarkt mit 1.800 qm Verkaufsfläche,

- ein Getränkemarkt mit 500 qm Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt mit 850 qm Verkaufsfläche,
- ein Dienstleistungsbereich mit einer Größe von 100 qm

zulässig. Schuhfachmärkte und Fachmärkte für Unterhaltungselektronik / Computer und Elektrohaushaltswaren sind nicht zulässig.

## **C. BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, KOSTENANGABEN**

### **Art der baulichen Nutzung**

Der letzte Satz der textlichen Festsetzung (Teil B) 1.4.1 wird gestrichen und durch folgende beiden Sätze ersetzt:

„Schuhfachmärkte sind nicht zulässig. Mit Ausnahme des Flurstücks 20/17 der Gemarkung Schwarzenbek (siehe Anlage) sind im SO1-Gebiet Fachmärkte für Unterhaltungselektronik / Computer und Elektrohaushaltswaren nicht zulässig.“

Somit lautet die mit der 6. Änderung erfolgte Neufassung der Festsetzung 1.4.1:

„Im SO1-Gebiet sind nur Tankstellen mit Höchstens 100 qm Ladenverkaufsfläche, SB-Waschanlagen, Schnellrestaurants sowie (als Höchstmaß)

- ein Lebensmittel-Discount mit 900 qm Verkaufsfläche,
- ein Lebensmittel-Frischemarkt mit 1.800 qm Verkaufsfläche,
- ein Getränkemarkt mit 500 qm Verkaufsfläche,
- ein Fachmarkt mit 850 qm Verkaufsfläche,
- ein Dienstleistungsbereich mit einer Größe von 100 qm

zulässig. Schuhfachmärkte sind nicht zulässig. Mit Ausnahme des Flurstücks 20/17 der Gemarkung Schwarzenbek (siehe Anlage) sind im SO1-Gebiet Fachmärkte für Unterhaltungselektronik / Computer und Elektrohaushaltswaren nicht zulässig.“

Die Bebauungsplanänderung ist erforderlich, um eine langjährige Brache am Ortseingang von Schwarzenbek einer zeitgemäßen Nutzung in Form eines Elektronikfachmarkts zuzuführen.

Trotz der Bemühungen der Stadt Schwarzenbek fand bisher keine bauliche Entwicklung auf der Fläche statt. Offensichtlich waren die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung zu restriktiv, so dass trotz der ausgesprochenen Lagegunst an der B 207 und der bereits im Lupus-Park vorhandenen Kundenfrequenzbringer kein Gewerbebetrieb bzw. Fachmarkt auf dem Flurstück 20/17 angesiedelt werden konnte.

Die in Folge der 6. Änderung des Bebauungsplans zulässige Ansiedlung eines Elektrofachmarkts eröffnet die Möglichkeit, den Eingang zum Lupus-Park räumlich zu fassen und die Aufmerksamkeit für das Gesamtareal zu erhöhen. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die im Lupus-Park vorhandene Einzelhandels- bzw. Gewerbenutzung ein und ergänzt die Bauungs- und Nutzungsstrukturen

Die zahlreichen Bebauungsplanänderungen (1. bis 6. Änderung, 7. Änderung im Verfahren) belegen, dass die im Ursprungsplan verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen immer wieder den veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden mussten, um eine zeitgemäße und bedarfsorientierte Entwicklung der ehemaligen BGS-Kaserne zu ermöglichen. Diese kontinuierliche Reaktion der Stadt Schwarzenbek auf wirtschaftliche sowie städtebauliche Entwicklungen sicherte in der Vergangenheit sowohl die Wettbewerbsfähigkeit des Gewerbebestands „Lupus-Park“ als auch die zentralörtliche Funktion der Stadt Schwarzenbek. Mit der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 soll diese Städtebaupolitik fortgesetzt werden, zumal es ein ähnliches Angebot (Elektrofachmarkt mit bis zu 850 qm Verkaufsfläche) bisher in Schwarzenbek nicht gibt. Erhebliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur des Schwarzenbeker Zentrums sind somit nicht zu erwarten.

Die Bebauungsplanänderung ist auch erforderlich, weil im Zentrum keine ausreichend großen Flächen für einen Elektrofachmarkt vorhanden sind, der eine Größe benötigt, wie ihn die Kunden

heutzutage nachfragen. Darüber hinaus entstehen in Folge der Ansiedlung des Elektrofachmarkts weitere Arbeitsplätze mit entsprechend positiven Effekten für die Stadt Schwarzenbek.

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.

Um ein langfristig einm eventuell entstehende Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und Lupus-Park zu begegnen, hat die Stadt Maßnahmen ergriffen, um die Innenstadt zu stärken.

- 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.

## **Kostenangaben**

Der Stadt Schwarzenbek entstehen durch die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 keine Kosten.

## **Billigung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwarzenbek am ..... gebilligt.

Schwarzenbek, den .....

.....

(Bürgermeister Frank Ruppert)

Verfasser:

**Evers & Küssner** | **Stadt  
Planer**

Ferdinand-Beit-Straße 7b  
20099 Hamburg