

**Bebauungsplan Nr. 56 (Steinkamp):  
Antrag auf 1. Änderung**

**Bearbeiter:** Herr Boldt (Tel.: 881-165)

|                        |      |          |   |
|------------------------|------|----------|---|
| <b>Beratungsfolge:</b> | HAPL | 18.09.12 | a |
|                        | StVV | 27.09.12 | 7 |

**TOP 19**

**StVV**

öffentliche  
Beschlussvorlage

**Sachverhalt**

---

Der Stadt Schwarzenbek liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Stadt Schwarzenbek - verbindlich festgesetzte Unterteilung der Verkaufsflächenzahl unter Beibehaltung der Gesamtflächenzahl entfallen zu lassen - vor. Es handelt sich hier um das Grundstück Hamburger Straße 102 (Teilflurstück 15/7, der Flur 10 von Schwarzenbek), das mit einem Verbrauchermarkt bebaut ist.

Im bestehenden Lebensmittel-Frischemarkt soll im Rahmen einer Modernisierung und der Umsetzung eines neuen Verkaufskonzeptes die derzeitige Trennung zwischen dem Lebensmittelverkaufsraum und Getränkemarkt aufgehoben werden. Das Konzept sieht eine Gesamtverkaufsfläche vor, in der die Waren des Getränkemarktes in die Verkaufsfläche integriert werden.

Derzeit ist im Bebauungsplan gem. § 11 BauNVO eine Verkaufsfläche von höchstens 1.200,00 qm zzgl. einer separaten Getränkemarktfläche von 300 qm als zulässig ausgewiesen. Diese wird derzeit mit 1.182,78 qm Verkaufsfläche zzgl. des Getränkemarktes von 268,01 qm eingehalten.

Durch das neue Verkaufskonzept wird durch das Entfernen einer nichttragenden Innenwand - unter Beibehaltung der Gesamtflächenzahl – die Verkaufsfläche auf 1.450,79 qm erhöht.

Verkauf + Bäckerei 1.182,78 qm

Getränke 268,01 qm

Gesamt 1.450,79 qm

Die in diesem Zusammenhang stehenden Veränderungen beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung des Innenraumes; eine Veränderung der Fassade oder der Kubatur erfolgt nicht. Der konstruktive Brandschutz und die erforderlichen Flucht- und Rettungswege werden im neuen Nutzungskonzept gewährleistet.

Vorab wurde schon mit der Landesplanung Kontakt aufgenommen. Aus raumordnerischer Sicht werden der geplanten Umstrukturierung aufgrund der unverändert bestehenden Bedenken bezüglich der abgesetzten Lage des Planbereichs verbunden mit dem Hinweis, dass die Stadt Schwarzenbek im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit primär in der Verantwortung steht, nachhaltige und ausgewogene Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen zu gewährleisten - keine Ziele der Raumordnung entgegengehalten. Da die mit der geplanten Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit integrierter Getränkeabteilung mit bis zu 1.500 qm Verkaufsfläche verbundenen Auswirkungen nach Auffassung der Landesplanung aber anders zu bewerten sind, als die Auswirkungen eines Lebensmittelmarktes mit rd. 1.200 qm Verkaufsfläche und eines räumlich getrennten Getränkemarktes mit rd. 300 qm Verkaufsfläche, wird der Stadt Schwarzenbek empfohlen, die möglichen (städtebaulichen) Auswirkungen des Planvorhabens intensiv zu prüfen (ggf. über eine Verträglichkeitsanalyse) und in das Änderungsverfahren des Bebauungsplans einfließen zu lassen (z. B. bezüglich Festsetzungen zu einem Mindestanteil des Sortiments Getränke innerhalb des Lebensmittelmarktes).

## Beschlussvorschlag

---

Für den Bereich des Grundstückes Hamburger Straße 102 (Teilflurstück 15/7, der Flur 10 von Schwarzenbek) mit der Ausweisung Sondergebiet – Einzelhandel - wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 der Stadt Schwarzenbek aufgestellt.

Planungsziel ist die Änderung der zulässigen Verkaufsfläche mit integriertem Getränkemarkt von 1200 qm auf 1500 qm.

Für das Vorhaben wird eine Verträglichkeitsanalyse über die städtebauliche Auswirkung erstellt.

Die Planung erfolgt durch ein noch zu beauftragendes Planungsbüro.

Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll im Rahmen einer öffentlichen Auslegung erfolgen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die Kosten der Änderung werden von dem Investor übernommen.

| Finanzielle Auswirkungen    |  | Folgekosten                 |  | Betrag |  |
|-----------------------------|--|-----------------------------|--|--------|--|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |        |  |

|                                |                             |  |
|--------------------------------|-----------------------------|--|
| Haushaltsmittel stehen bereit: | <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein |
|--------------------------------|-----------------------------|--|

|                   |  |                  |   |
|-------------------|--|------------------|---|
| Produktsachkonto: |  | Haushaltsansatz: |   |
| bereits verfügt:  |  | noch verfügbar:  | 0 |

| Bürgermeister | Herr Boldt | Herr Hinzmann |  |
|---------------|------------|---------------|--|
| gez.          | gez.       | gez.          |  |