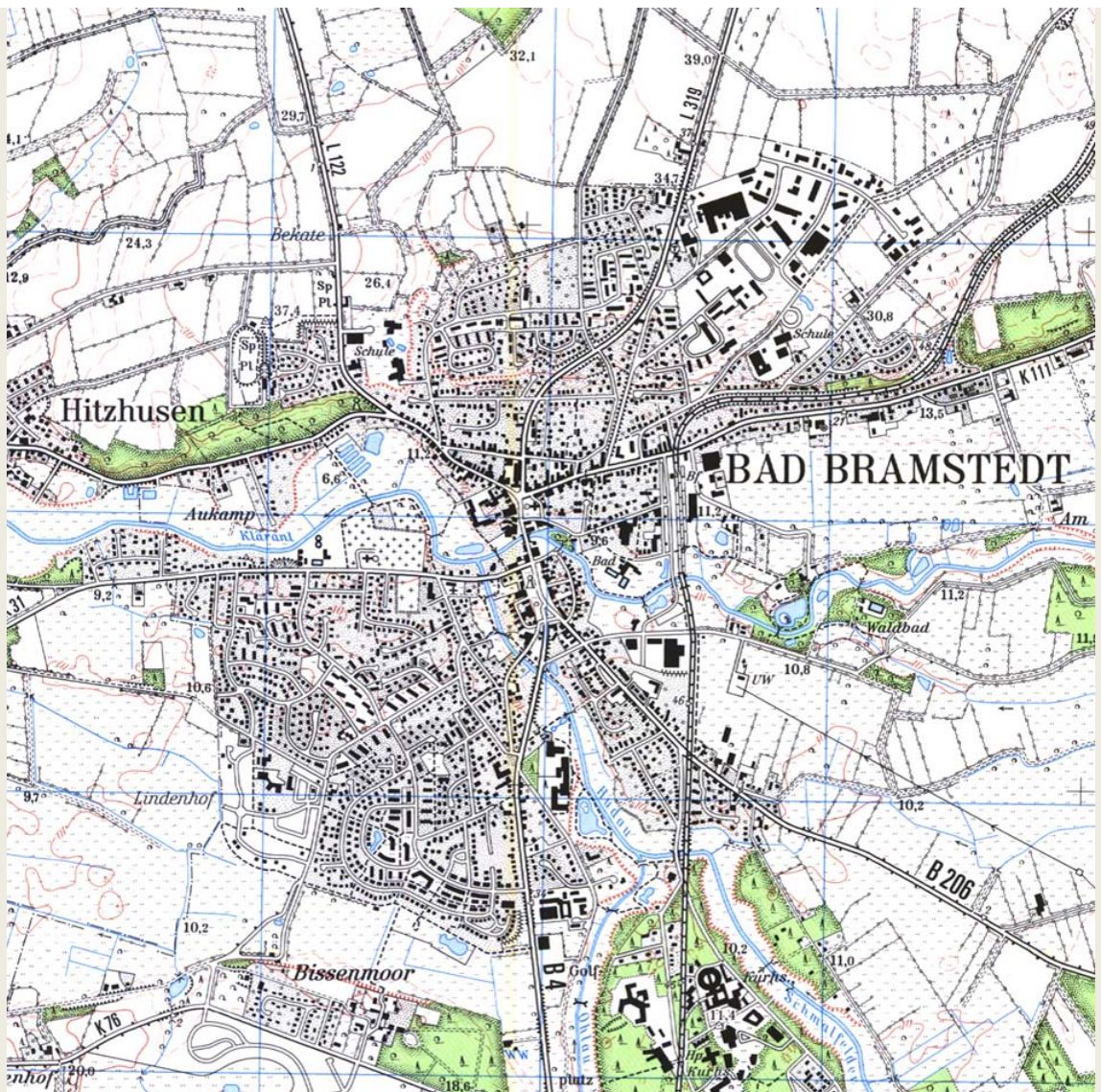


Bebauungsplan Nr. 49 „Achtern Dieck, Bimöhler Straße“

5. Änderung

der Stadt Bad Bramstedt

für das Gebiet:
„östlich der Straße Achtern Dieck“



Entwurf

13.09.2021

(Ausschuss für Umwelt- und Planungsangelegenheiten)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen.....	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziele.....	4
3 Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Regionalplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan.....	6
4 Art der baulichen Nutzung.....	6
5 Kosten.....	8

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Ausschuss für Planungs- und Umweltangelegenheiten hat in seiner Sitzung am 15.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Gemeinde Bad Bramstedt gefasst.

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage liegt ein Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem zu Grunde.

Für den Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 „Achtern Dieck, Bimöhler Straße“ gelten bislang der Ursprungsbebauungsplan vom 15.10.2005 sowie dessen 1. vereinfachte Änderung von 29.03.2007 und die 2. vereinfachte Änderung vom 20.09.2008.

Hinweise zum Verfahren

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes umfasst lediglich eine textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (vgl. Text Teil B). Es handelt sich damit um eine sogenannte **unselbständige Bebauungsplanänderung**, die auf dem bisher geltenden Bebauungsplan aufbaut. Für den Geltungsbereich ist die 2. Änderung relevant, mit der die zeichnerischen Festsetzungen im Gewerbegebiet und Teilen des südlich angrenzenden Mischgebietes teilweise geändert wurden. Die unverändert fortgeltenden zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes wurden dabei in die 2. Änderung übernommen. Nach dem Inkrafttreten der 5. Änderung gelten deren Festsetzungen, sofern sie die bisherigen Festsetzungen ändern bzw. ergänzen. Die übrigen textlichen und zeichnerischen Festsetzung der 2. Änderung einschließlich der aus dem Ursprungsplan übernommenen textlichen Festsetzungen gelten unverändert fort.

Die 1. Änderung enthält lediglich auf den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes bezogene Hinweise zu den externen Ausgleichsmaßnahmen, die weiterhin gelten sowie eine gestalterische Festsetzung ohne Bedeutung für das Gewerbegebiet.

Die vorliegende Begründung bezieht sich lediglich auf die ergänzte Festsetzung der 5. Änderung. Für Erläuterungen zu den sonstigen fortbestehenden Festsetzungen und Erläuterungen zu den fachspezifischen Themen wird auf den Ursprungsplan und dessen 1. und 2. Änderung verwiesen.

Die Aufstellung wird als **Bebauungsplan der Innenentwicklung** im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen vor:

- Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung (hier: Änderung zur Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung in einem bebauten Gebiet).
- Die Bebauungsplanänderung bezieht sich lediglich auf Änderungen zur Art der baulichen Nutzung, während alle übrigen Festsetzungen unverändert fortgelten. Veränderungen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht vorgenommen, so

dass die maximal zulässige Grundfläche von der Bebauungsplanänderung nicht berührt ist und die Anforderungen des § 13a Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 BauGB (Höchstmaße für die zulässige Grundfläche) somit erfüllt werden. Davon unabhängig wird im Geltungsbereich der 5. Änderung mit einer Gesamtfläche von rund 2,12 ha und einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 im GEe 1 (1,68 ha x 0,8 = 13.400 m²) und 0,6 im GEe 2 (0,44 ha x 0,6 = 2.640 m²) die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Grundfläche von 20.000 m² (beschleunigtes Verfahren ohne Vorprüfung des Einzelfalls) nicht erreicht.

- Es wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung ist das Büro Architektur + Stadtplanung entwickeln und gestalten, Hamburg beauftragt worden.

1.3 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 ist im Änderungsplan durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von etwa 2,12 ha. Er umfasst das gesamte als GEe1 und GEe 2 festgesetzte Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich liegt an der Straße *Achtern Dieck* östlich des Zentrums der Stadt Bad Bramstedt, östlich der AKN und südlich der *Bimöhler Straße* (K11) und reicht im Osten bis an die *Harm-Straße* und die nördlich an diese anschließende Bebauung.

Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Bereiche sind überwiegend durch eine Wohnbebauung aus Einfamilienhäusern geprägt. Direkt südlich befindet sich ein Gewerbebetrieb und westlich zwischen der AKN-Trasse und der Straße Achtern Dieck sind eine Auto-Waschanlage sowie eine Kita angesiedelt.

¹ Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes (Quelle: Digitaler Atlas Nord, bearbeitet durch A+S)

Das Plangebiet ist im Nordwesten mit einem größeren Gewerbebau bebaut, das vormals als Fleischzerlegebetrieb genutzt wurde, derzeit jedoch leer steht. Im Südwesten befinden sich ein kleineres gewerbliches Gebäude sowie ein Einfamilienhaus. Der östliche Teil des Geltungsbereiches ist un bebaut und durch eine Rasenfläche gekennzeichnet, während die zur Straße *Achtern Dieck* liegenden Grundstückteile der Gewerbebetriebe großflächig versiegelt sind.

2 Anlass und Ziele

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 49 hat im Bereich des damals bereits vorhandenen Fleischzerlegebetriebes ein Gewerbegebiet festgesetzt, mit dem der damalige Bestand sowie Erweiterungsmöglichkeiten gesichert wurden. Nach Weiterverkauf des Betriebes wurde dieser zunächst weitergeführt, der Betriebsstandort jedoch zwischenzeitlich aufgegeben.

Anlass für die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Bauvoranfrage für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in der leerstehenden Bestandsimmobilie, der nach derzeit geltendem Planungsrecht hier zulässig wäre. Durch die Ansiedlung von Lebensmitteleinzelhandel oder anderen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet werden negative Auswirkungen auf die vorhandene und gemäß Einzelhandelskonzept in Bad angestrebte Einzelhandelsstruktur einschließlich der Innenstadt als zentrales Versorgungsgebiet befürchtet. Zudem soll das Gewerbegebiet weiterhin für „klassische“ Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen und Verdrängungseffekte durch oft renditestärkere Einzelhandelsbetriebe vermieden werden. Zur Sicherung dieses Ziels und Steuerung des Einzelhandels entsprechend des Einzelhandelskonzeptes sollen Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 weitgehend ausgeschlossen werden.

Für den Geltungsbereich wurde zudem eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen, um während der Aufstellung der Bebauungsplanänderung die planerische Sicherheit zu haben, dass keine baulichen Nutzungen realisiert werden können, die den Planungszielen widersprechen.

Da sich die Änderung lediglich auf eine Feinsteuerung zur Art der baulichen Nutzung bezieht, werden keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet und es bestehen keine fachspezifischen Untersuchungsbedarfe.

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Regionalplanung

Gemäß nachrichtlicher Übernahme in der 1. Fortschreibung des Regionalplanes 1998 für den Planungsraum I hat Bad Bramstedt die Funktion eines Unterzentrums sowie eines Entwicklungs- und Entlastungsortes für den Verdichtungsraum Hamburg. Der Stadt kommt die Aufgabe zu, als Entwicklungs- und Entlastungsort die über den Achenschwerpunkt Kaltenkirchen hinausgehenden Entwicklungsimpulse aufzunehmen. Gleichzeitig soll sie als eigenständiges Zentrum weiter gestärkt und entwickelt werden.²

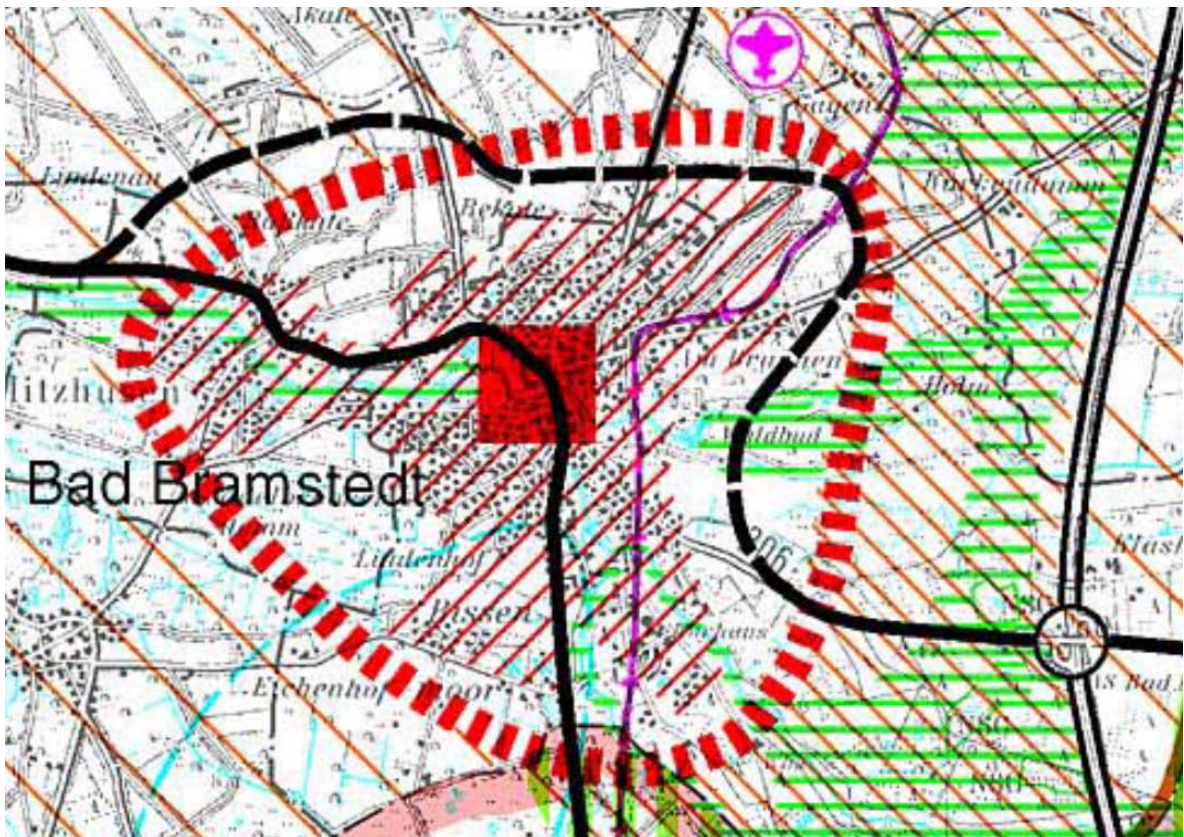


Abbildung 2: Ausschnitt Regionalplan 1998 für den Planungsraum I – Lage des Geltungsbereiches grün markiert

Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes der Stadt Bad Bramstedt (vgl. Abbildung 1).

² vgl. Regionalplan Planungsraum I, 1998

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 18.05.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Bramstedt sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als **gewerbliche Bauflächen** dargestellt. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 entspricht somit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist eingehalten.

4 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Ursprungsbebauungsplan und den entsprechend in die 2. Änderung übernommenen Festsetzungen sind einzelne der ansonsten in Gewerbegebieten nach § 8 BauGB allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Dies umfasst die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO ansonsten allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

Mit der 5. Änderung werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO zusätzlich Einzelhandelsbetriebe als bestimmte Arten der baulichen Nutzung ausgeschlossen, da ihre Ansiedlung nicht den Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Bramstedt entspricht und nachteilige Auswirkungen auf die in Bad Bramstedt vorhandene und angestrebte Einzelhandelsstruktur und die Innenstadt vermieden werden sollen. Außerdem ist die Stadt bestrebt, die Gewerbeflächen für klassische Gewerbebetriebe z.B. aus dem produzierenden oder verarbeitenden Gewerbe oder auch Büronutzungen langfristig zu sichern.

Die dargelegte Zielsetzung ist ein besonderer städtebaulicher Grund und rechtfertigt die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben einzuschränken und damit die Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO. Die Nutzungsausschlüsse umfassen dabei insgesamt nur einen Teil der in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen, so dass die allgemeine Zweckbestimmung auch mit den Ausschlüssen gewahrt bleibt.

Das strategische Grundprinzip zur **Steuerung der Einzelhandelsentwicklung** in Bad Bramstedt ist in der Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2011³ dargelegt und sieht eine Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklung und der darauf bezogenen Bauleitplanung am Prinzip der räumlich-funktionalen Arbeitsteilung des Standortnetzes und am Prinzip der dezentralen Konzentration vor. Demnach soll der Einzelhandel auf bestimmte Standorte konzentriert werden, da diese eine höhere Sogkraft als zersplitterte Einzelhandelsnetze haben. Dies wird für Bad Bramstedt wie folgt konkretisiert (vgl. Gutachten³ S. 44):

„Konkret ist damit folgende Ausrichtung der einzelnen Standortbereiche in Bad Bramstedt anzusteuern:

- Positionierung der Innenstadt als tragender Einzelhandelsstandort durch die Konzentration von weniger transportsensiblen tourismusrelevanten Spezialangeboten und dem Fachhandel. Der Schwerpunkt sollte hier auf den sog. ‚Lustkauf‘ gelegt werden. Der Anteil der (hoch) zentrenrelevanten Sortimente sollte dabei gesichert und ggf. ausgebaut werden.
- Bestehenden Lebensmittellern in Streulagen kommt eine zentrale Bedeutung der wohnstandortnahen Grundversorgung zu. Diese sind entsprechend abzusichern. Auf die Ansiedlung

³ Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bad Bramstedt – Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes aus 2003“ erstellt durch Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunikations mbH im September 2011

zentrenrelevanter Angebote in Streulagen sollte künftig verzichtet werden.

- Der Einzelhandelsagglomeration Lohstücker Weg kommt die Funktion des fachmarktorientierter Ergänzungsstandort zu, der u.a. der autoorientierten Massenversorgung dient. Der Charakter der Einzelhandelsansiedlungen sollte eindeutig fachmarktgeprägt sein.⁴
- Vor dem Hintergrund der begrenzten Flächenpotenziale in der kleinteilig strukturierten Innenstadt bietet sich dieser Standortbereich für die Ansiedlung großflächiger Betriebseinheiten an.
- Darüber hinaus sollte eine restriktive Bewertung von Vorhaben in Streulagen sowie im Gewerbegebiet Nord erfolgen, um eine weitere Zersplitterung der Einzelhandelsstrukturen zu vermeiden.“

Der Geltungsbereich der 5. Änderung liegt weder in dem als zentraler Versorgungsbereich (Innenstadt) definierten Areal noch an einem als fachmarktorientierter Ergänzungsstandort vorgesehenen Bereich und ist damit als Streulage einzuordnen, in der Einzelhandelsvorhaben grundsätzlich restriktiv behandelt werden sollen. Den bestehenden Lebensmittelbetrieben wird dabei eine zentrale Bedeutung für die wohnstandortnahe Grundversorgung zugesprochen, so dass diese abgesichert werden sollen. Im Geltungsbereich der 5. Änderung befindet sich kein Lebensmitteleinzelhandel. Der grundsätzliche Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben setzt somit die Entwicklungsziele des Einzelhandelskonzeptes in Planungsrecht um.

Ergänzend wird angemerkt, dass einer der vorhandenen Lebensmittelbetriebe ca. 500 m westlich des Geltungsbereiches innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bad Bramstedt liegt und damit als stark frequentierter Einzelhandelsbetrieb als sogenannter Magnetbetrieb auch für die Belebung und Stärkung der Innenstadt Bedeutung hat. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 49 trägt damit zur Sicherung dieses relativ nah gelegenen bestehenden Nahversorgungsbetriebes und damit auch zum Schutz des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt bei.

Einzelhandel in Form eines **Werkverkaufs**, der in Zusammenhang mit einem im Gebiet angesiedelten Betrieb steht und nur in einem dem jeweiligen Betrieb eindeutig untergeordneten Rahmen erfolgt (sogenannter Annex-Handel), soll im Gewerbegebiet jedoch ausnahmsweise möglich sein, da dieser einen oft wichtigen betriebswirtschaftlichen Baustein von Gewerbebetrieben darstellt. Um die Einzelhandelsnutzung klar auf einen Werksverkauf zu beschränken und ein „Ausufer“ solcher Verkaufseinrichtungen zu vermeiden, ist gemäß textlicher Festsetzung geregelt, dass diese nur ausnahmsweise bei Erfüllung bestimmter Bedingungen zulässig sind.

Die Zulässigkeit ist an die Voraussetzung gebunden, dass der Einzelhandelsbetrieb maximal 200 m² Geschossfläche hat und in unmittelbarem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht, d.h. der Betrieb muss im Gebiet ansässig sein und der Verkauf einen Bezug zu der dort ausgeübten Haupttätigkeit haben. Zudem muss der Einzelhandelsbetrieb dem Hauptbetrieb in Baumasstab und Fläche untergeordnet sein, d.h. der Einzelhandelsbetrieb soll als eine Nebeneinrichtung zu dem eigentlichen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb erkennbar sein.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit Ausnahme untergeordneter Werkverkäufe sichert die Flächen für eine klassisch gewerbliche Nutzung und entspricht den o.g. Prinzipien der

⁴ Das Ziel den Einzelhandelsstandort am *Lohstücker Weg* zu einem fachmarktorientierten Ergänzungsstandort zu entwickeln, wird zwischenzeitlich nicht mehr verfolgt. Das Prinzip der dezentralen Konzentration mit räumlich-funktionaler Arbeitsteilung des Einzelhandelsnetzes besteht unverändert fort. Ein geeigneter Standort zur Ansiedlung flächenintensiver Fachmärkte soll daher bei entsprechendem Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt räumlich neu festgelegt werden.

räumlich-funktionalen Arbeitsteilung und dezentralen Konzentration mit den Standortbereichen Innenstadt, fachmarktorientierter Ergänzungsstandort und ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in Streulage sowie der Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes zur Bauleitplanung für das Gewerbegebiet Nord. Die Empfehlungen wurden in den Bauungsplänen für das Gewerbegebiet Nord und Süd entsprechend berücksichtigt und werden mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 nun auch auf das Gewerbegebiet an der Straße *Achtern Dieck* angewendet.

5 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Bad Bramstedt nicht.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Bramstedt am _____ gebilligt.

Bad Bramstedt, den _____

.....
(Bürgermeisterin)