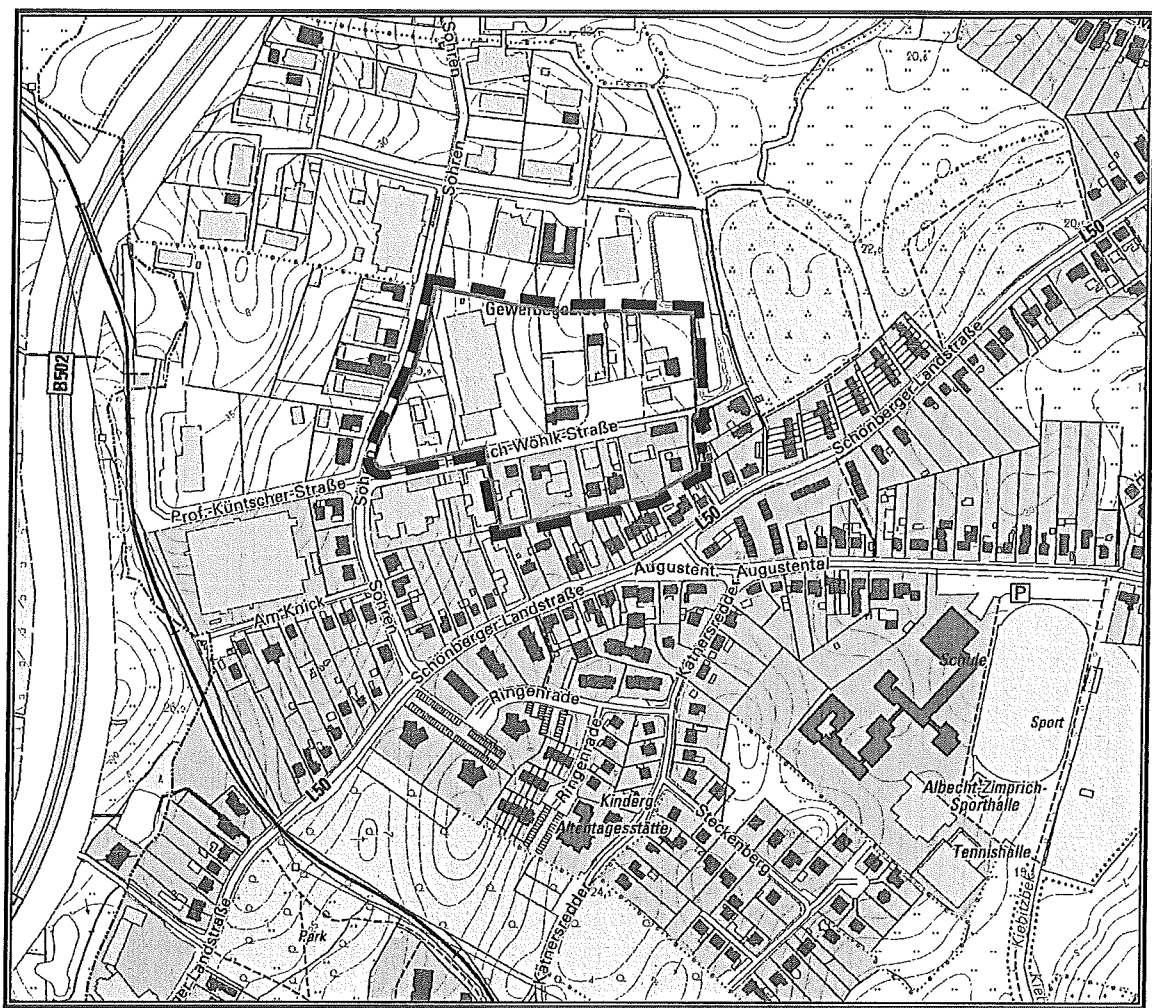


Bebauungsplan Nr. 12

3. Änderung

Gebiet östlich der Verkehrsfläche ‚Söhren‘ und des Möbelmarktes sowie
beidseitig der ‚Heinrich-Wöhlk-Straße‘

- Begründung -



**GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN
KREIS PLÖN**

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen	2
2. Anlass und Ziele der Planung	3
3. Inhalte der Festsetzungen	4
3.1 Einzelhandel	4
3.2 Vergnügungsstätten	5
4. Kosten	6

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des o. g. Gesetzes vom 11.06.2013 und die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011.

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Es handelt sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines bereits bebauten Teil des Siedlungsgebietes, das nicht an die freie Landschaft angrenzt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Hiernach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Das BauGB verpflichtet die Gemeinden, Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden aus den Vorgaben des Flächennutzungsplanes Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderliche Maßnahmen. Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen gelten auch für deren Änderung, Ergänzung oder Aufhebung.

Gegebenenfalls können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Hierbei kommen insbesondere örtliche Bauvorschriften nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in Betracht.

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes darzulegen sind.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	27.08./14.11.2013
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	14.11.2013
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	09.12.2013
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	16.12.2013 - 31.01.2014
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	10.04.2014

2. Anlass und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Söhren“ der Gemeinde Schönkirchen ist auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes (BBauG) aus dem Jahr 1960 und der Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1968 aufgestellt und entworfen worden und am 06. Oktober 1970 in Kraft getreten. Die Satzung enthält insbesondere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Geschossigkeit und zur Bauweise. Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzung sind nicht aufgenommen worden, so dass hier die für Gewerbegebiete allgemein verbindlichen Vorschriften Anwendung finden.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wurde nicht abschließend durchgeführt.

Eine 2. Änderung ist am 05. Mai 1987 in Kraft getreten und betraf das Grundstück eines Möbelmarktes, für den die BauNVO aus dem Jahr 1977 anzuwenden ist. In dieser Fassung der BauNVO wird erstmals bestimmt, dass u. a. „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Dies galt nach der BauNVO 1968

zuvor nur für Einkaufszentren und Verbrauchermärkte. Der Geltungsbereich der 2. Änderung ist nicht Gegenstand der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.

Die mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 verfolgten Planungsziele bestehen darin,

- die zulässigen Nutzungen durch Aufnahme entsprechender textlicher Festsetzungen zu präzisieren sowie
- den Bebauungsplan Nr. 12 an die BauNVO in ihrer nach Artikel 2 des Änderungsgesetzes vom 11. Juni 2013 geltenden Fassung anzupassen.

Einzelhandelsspezifische Erwägungen, wie die max. zulässige Verkaufsfläche sowie Art und Umfang branchenüblicher Begleitsortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs, wie sie bei einem Möbelmarkt zu definieren wären, würden die Planungsabsicht der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 überfordern. Diese sind - sobald zukünftige Erweiterungen beabsichtigt sind - vorzugsweise mit Hilfe eines selbständigen (vorhabenbezogenen) Bauleitplanverfahrens zu verfolgen.

3. Inhalte der Festsetzungen

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbebetrieben.

3.1 Einzelhandel

Einzelhandelsbetriebe sind vom Grundsatz her ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben erfolgt auf Grundlage der Ziffer 2.8 (11) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP). Es handelt sich um das Ziel der Raumordnung zur Sicherung eines gestuften Versorgungssystems an dafür geeigneten Standorten. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an anderen Standorten, insbesondere mit Ausweisung von Gewerbegebieten, sind Festsetzungen zu treffen, die eine dem oben genannten landesplanerischen Ziel zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessive erfolgende Einzelhandelsansiedlungen (Einzelhandelsagglomerationen) ausschließen.

Von dem festgesetzten grundsätzlichen Ausschluss werden allerdings Ausnahmen zugelassen.

So sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,

- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen, insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe, zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung).

Ferner wird eine erweiterte Ausnahme dahingehend zugelassen, dass eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden kann, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzverarbeitenden oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des obigen dritten Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den zuvor genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o. Ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch die weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

3.2 Vergnügungsstätten

Die ansonsten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden als unzulässig bestimmt. Ihr Ausschluss findet ihre Ursache darin, dass bereits eine einzelne dieser Anlagen indirekt wirksame Nachbareffekte auslösen kann, die angrenzende Nutzungen, insbesondere die Qualitäten der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung, beeinträchtigen. Auch Dienstleistungsbetriebe und Freiberufler sehen sich nach anderen Standorten um bzw. ziehen die Ansiedlung in der Nähe einer Vergnügungsstätte erst gar nicht in Betracht.

Unter dem Begriff „Vergnügungsstätte“ im städtebaulichen Sinne fallen im Wesentlichen drei Gruppen von unterschiedlicher Vergnüungsweise:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen;
- Diskotheken;
- Spiel- und Automatenhallen.

Den Vergnügungsstätten ist meistens eine erhebliche Belästigung eigen, die insbesondere eine benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigt. Reißerisch aufgemachte Reklame, Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr in der Nachtzeit und Unruhe durch entsprechend animierte Besucher führen zu abträglichen Begleiterscheinungen.

Gaststätten mit gelegentlichen, unter Umständen auch regelmäßigen Tanzveranstaltungen (z. B. einmal im Monat) sind städtebaurechtlich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen und somit zulässig.

Hinweis:

Sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 12 gelten in ihrer Ursprungsfassung fort.

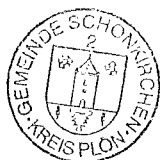
4. Kosten

Die Gemeinde Schönkirchen trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Schönkirchen hat diese Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 in ihrer Sitzung am 10.04.2014 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Schönkirchen, den 08.05.2014



P. Zimprich
(Zimprich)
Bürgermeister