

STADT FRIEDRICHSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 5, 5. ÄNDERUNG „GEWERBEGEBIET“

Begründung gem. § 9 (8) BauGB
Juni. 2008

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet“ liegt im Westen der Stadt Friedrichstadt. Das Plangebiet umfasst das gesamte Gewerbegebiet nördlich und südlich der Tönninger Straße (B 202). Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 28 ha.

2 Planungsvoraussetzungen und Planungsgrundlagen

Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 5 und dessen 1. bis 4. Änderung sieht Gewerbegebiete und ein Sondergebiet für einen Verbrauchermarkt vor.

Der BP 5 traf folgende Regelung zur Steuerung von Einzelhandelsnutzungen:

„In den Gewerbegebieten sind gemäß §1 Abs.5 BauNVO Verbrauchermärkte mit einem gemischten Warenangebot für den täglichen Bedarf unzulässig.“

Gewerbegebiete sollen grundsätzlich der Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben dienen, um das Arbeitsplatzangebot in der Kommune zu erhöhen und ausreichende Flächen auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können.

Der Stadt Friedrichstadt liegen nun Ansiedlungswünsche zweier Lebensmitteldiscounter für die westlich und östlich der Einmündung „Van-Wouwer-Straße / Tönninger Straße“ gelegenen Grundstücke vor, denen sie gerne entsprechen möchte. Bei dem Einen handelt es sich um eine Umsiedlung / Vergrößerung aus dem nördlichen Teil des Gewerbegebietes an den vorgenannten Standort. Dazu müssen die entsprechenden Bereiche als „Sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt werden.

Im Rahmen der dafür erforderlichen BP-Änderung sollen außerdem die textlichen Festsetzungen, die durch die vier durchgeführten Änderungen sehr uneinheitlich sind, für das Gesamtgebiet vereinheitlicht und auf die aktuell gültige Gesetzeslage gebracht werden.

Die Stadt Friedrichstadt hat daher am 20.09.2007 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet“ beschlossen.

Das Verfahren wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (BPlan der Innenentwicklung) durchgeführt.

3 Planinhalt

Gewerbegebiete - GE

Art und Maß der baulichen Nutzung

Bisher waren im Bebauungsplangebiet lediglich Verbrauchermärkte ausgeschlossen. Damit waren andere Einzelhandelsbetriebe außer diesen im Gewerbegebiet zulässig, auch solche, die zentrenrelevante Sortimente bzw. Sortimente des täglichen Bedarfs führen. Dies kann zu unerwünschten städtebaulichen Folgen für die Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt führen.

Außerdem ist es Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung 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.

Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe nun grundsätzlich ausgeschlossen.

Um diesen Betrieben jedoch die Gelegenheit zu geben, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direktvermarktung), ist dies als untergeordnete Nebeneinrichtung zulässig.

Wegen des wohnungsfern gelegenen Gewerbegebietes am westlichen Stadtrand wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.

Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend 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 eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden.

Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen keine Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus.

Sonstige Sondergebiete - SO 1

Auf der gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „SO 1“ festgesetzten Fläche ist ein Verbrauchermarkt zulässig. Die dem Endverbraucher zugängliche Verkaufsfläche (VK) wird auf max. 1.500 m² begrenzt.

Sonstige Sondergebiete - SO 2 Auf der gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „SO 2“ festgesetzten Fläche ist ein Lebensmittel-discounter zulässig. Die dem Endverbraucher zugängliche Verkaufsfläche (VK) wird auf max. 850 m² begrenzt.

Sonstige Sondergebiete - SO 3 Auf der gemäß § 11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „SO 3“ festgesetzten Fläche ist ebenfalls ein Lebensmittel-discounter zulässig. Es handelt sich hierbei um eine Umsiedlung, bei der die vorhandene Verkaufsfläche geringfügig erhöht werden darf.

Weitere Festsetzungen Um die Ansiedlung von Betrieben zu erleichtern, wird auf das bisher gültige Verbot von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Fläche verzichtet.

Alle weiteren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind unverändert aus der Ursprungsfassung des BP 5 bzw. dessen 1. – 4. Änderung übernommen worden.

4 Natur und Umwelt

Die BP-Änderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund dieser Änderung zu erwarten sind, gelten damit als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Ein Ausgleich für erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ist somit nicht erforderlich.

Von einer Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 (4) BauGB kann gemäß § 13 (3) BauGB ebenfalls abgesehen werden.

Friedrichstadt, den 04. 9. 08


Bürgermeister

