

## Begründung

### **zum Bebauungsplan Nr. 35/5. Änderung**

---

Der Bebauungsplan Nr. 35/II. für das Gebiet des Gewerbegebietes Langenfelde ist seit dem 12.05.1993 rechtsverbindlich. Er umfasst den Bereich zwischen der Pohnsdorfer Landstraße, dem Rönkweg, dem Wander- und Wirtschaftsweg an der Röhnk. Der Bebauungsplan weist in weiten Teilen ein Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus. Das bedeutet, dass in dem Gebiet unter dem Begriff "Gewerbebetriebe aller Art" auch Einzelhandelsbetriebe allgemein zulässig sind. So haben sich im Laufe der Zeit auch einige wenige Betriebe dieser Art, z. B. Vertrieb von Küchenmöbeln, Büroartikeln sowie Garten- und Heimwerkerbedarf niedergelassen, ohne dass die Vielfalt der Nutzungsstruktur darunter gelitten hat. Schwerpunkte des Gewerbegebietes sind aber der Dienstleistungssektor (41 %) neben dem verarbeitenden (11 %) und dem Baugewerbe 30 %). Der Bereich Einzel- und Großhandel macht dagegen lediglich 11 % der Betriebe aus.

Aus aktuellem Anlass hat sich nun die Notwendigkeit ergeben, die Planausweisungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben zu modifizieren. Dies ist damit begründet, dass die im Gebiet gelegenen Liegenschaften der Straßenmeisterei sowie der Schleswag aufgegeben wurden und für eine neue gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen. Es ist von daher nicht auszuschließen, dass sich auf diesen Flächen großflächiger Einzelhandel mit bis zu 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ansiedeln kann. Dies würde aber den Zielen der Stadt zuwider laufen, den Einzelhandel im Zentrum der Stadt zu konzentrieren, um die Leistungsfähigkeit des Geschäftszentrums hinsichtlich der Angebotsvielfalt zu stärken. Würde der Einzelhandel des täglich wiederkehrenden Bedarfs (Lebensmittel, Haushaltswaren, Drogerieartikel, Blumen, Zeitschriften, Tabakwaren, Tiernahrung, Schreibwaren) in dieser Größenordnung außerhalb des Zentrums angesiedelt, hätte dies negative Auswirkungen hinsichtlich der Erzeugung zusätzlichen Verkehrs sowie der Erreichbarkeit für die Bürger, die über kein eigenes Fahrzeug verfügen, zur Folge. Die Versorgung der Bevölkerung wäre nicht mehr in ausreichendem Maß gesichert. Außerdem besteht auf Grund des starken Konkurrenzdrucks die Gefahr, dass bestehende Betriebe dieser Art aus dem Zentrum abwandern, insbesondere wenn - wie heute üblich - ca. 30 % des Warensortimentes aus dem Non-Food-Bereich angeboten werden. Dies könnte die Konkurrenzfähigkeit und den Abwanderungsdruck weiter erhöhen.

Nachteilig wäre außerdem die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs zu einem solchen Einkaufszentrum mit den damit verbundenen Immissionsbelastungen für die Bewohner im Ortsteil Rensefeld sowie entlang der Zufahrtsstraße L 185 (Rantzauallee/Alt Rensefeld/Pohnsdorfer Straße). Ein weiterer Aspekt könnte sich ebenfalls negativ auswirken: Die vorhandenen Zufahrtsmöglichkeiten der aufgegebenen Liegenschaften befinden sich außerhalb der Ortsdurchfahrt. Es muss davon ausgegangen werden, dass das Straßenbauamt Lübeck für eine verkehrsentensive Nutzung wie den Einzelhandel keine Genehmigung erteilen wird oder die Genehmigung wird davon abhängig gemacht, dass aufwendige Verkehrslenkungsmaßnahmen ergriffen werden. z. B. das Anlegen von Linksabbiege-Spuren. Dieser verkehrstechnische

Aufwand stände aber in keinem Verhältnis zu einer möglichen Nutzung und ist von daher negativ zu beurteilen.

Diese Gründe machen eine Änderung des B-Planes Nr. 35 erforderlich mit dem Ziel, die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben neu zu regeln. Demnach wurde eine Gliederung auf der Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO vorgenommen. Voraussetzung hierfür sind, dass besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Dies ist hier der Fall, weil es sich bei dem Gewerbegebiet Langenfelde hinsichtlich der Nutzungsstruktur noch um ein sog. "echtes Gewerbegebiet" handelt, in dem der Dienstleistungssektor sowie das verarbeitende und produzierende Gewerbe überwiegen. Die im Gebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe sind sehr spezieller Art, so dass hierdurch keine Verkehrsbelastung von großer Bedeutung ausgeht. Da im Gewerbegebiet der Anteil der Betriebswohnungen der Betriebsinhaber bzw. von Aufsichtspersonen relativ hoch ist, würde sich die Ansiedlung von Einkaufszentren aus dem Lebensmittelbereich auf die Wohnruhe negativ auswirken, da von einer Öffnungszeit der Geschäfte bis 20:00 Uhr ausgegangen werden muss, während die betriebliche Ruhe in aller Regel ab ca. 17:00 Uhr beginnt. Deshalb wurde die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einer Sortimentsstruktur des täglich wiederkehrenden Bedarfes hinsichtlich der Verkaufsfläche auf 500 m<sup>2</sup> beschränkt. Unterhalb dieser Größenordnung wird davon ausgegangen, dass es sich um einen sog. Nachbarschaftsladen handelt, der ausschließlich der Versorgung des Gebietes dient und von daher keine verkehrliche Immissionsbelastung von Bedeutung hervorruft. Einzelhandelsbetriebe, die ihr Sortiment im Non-Food-Bereich konzentrieren, sollen dagegen weiterhin ohne Beschränkung der Verkaufsfläche zulässig sein, weil negative Auswirkungen in diesem Sinne nicht zu befürchten sind.

? doch!

Bad Schwartau,

Stadt Bad Schwartau

(Schuberth)  
Bürgermeister

↳  
Körpersbereich  
Kleidung, Schuhe,  
etc.  
Schulung, etc.  
etc.  
etc.