

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Die Festsetzungen des Ursprungsplans (siehe Anlage) gelten weiterhin fort.
- II. Zusätzlich zu den textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans werden folgende Festsetzungen getroffen:
 Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln im Hauptsortiment sind nicht zulässig (§ 1 (9) BauNVO).
 Aufhöhungen im Bereich des Mischgebietes 1 sind unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsschutzes bis maximal 2,50 m über vorhandenem Terrain zulässig (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB).

Im westlich der Straße gelegenen Mischgebiet wird der Abstand der Baugrenze von der Straße für den bereits dichter bebauten nördlichen Teil einheitlich mit 6,0 m festgesetzt und orientiert sich damit am vorhandenen Bestand. Bei Abriss von Gebäuden kann somit auch zur besseren Ausnutzung der Grundstücke unter Beachtung der Lärmproblematik dichter an die Straße herangebaut werden als das bisher der Fall war. Dieses ist auch im Hinblick auf eine zukünftig verstärkte gewerbliche Bebauung in diesem Bereich günstiger als bei der bisherigen bestandsorientierten Festsetzung der Baugrenzen. Für den Südteil wird dagegen weiterhin ein Abstand von 14,5 m wie im Ursprungsplan bereits festgesetzt belassen. Hier fällt das Gelände stark nach Westen ab und es ist auch zukünftig von Wohnbebauung auszugehen, die unter anderem aus Gründen des Immissionssschutzes auch künftig einen größeren Abstand zur Straße einhalten soll. Im Westen reicht die Baugrenze bis dicht an die festgesetzten Grünflächen, um die zum Mischgebiet gehörenden Flächen optimal ausnutzen zu können. Lediglich auf dem Flurstück 15/22 verläuft die Baugrenze so, dass auf diesem Flurstück keine Bebauung mit Hauptgebäuden möglich ist. Dieses liegt darin begründet, dass südlich der festgesetzten Baugrenze zum Schutz der im Westen angrenzenden Waldflächen keine weitere bauliche Entwicklung erwünscht ist.

Ein weiterer Anlass zur Überplanung des Gebietes entstand durch die Nutzungsaufgabe eines Autohandels, die mit einer Umnutzung des gesamten Grundstücks verbunden ist. Für einen geplanten Neubau werden Aufhöhungen erforderlich, deren Zulässigkeit im Ursprungsplan im Ermessen der Bauordnungsbehörde lag. Da zukünftig wegen des bewegten Reliefs auch an anderer Stelle westlich der Artlenburger Landstraße vergleichbare Anforderungen bei Neubauten bestehen könnten, soll im Rahmen planerischer Vorsorge nunmehr die zulässige Grundstücksaufhöhung festgesetzt werden.

Des Weiteren verfolgt die Gemeinde das Planungsziel, zwischen dem vorhandenen Wald auf Bardowicker Gemeindegebiet und der dichteten Bebauung an der Artlenburger Landstraße einen gestuften Übergang durch Festsetzung von Grünfläche zu schaffen. Damit wird die gegenüber dem Zeitpunkt der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans deutlich gestiegene Gewichtung naturschutzfachlicher Belange in der Bauleitplanung berücksichtigt.

2.0 Wesentlicher Planinhalt

Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Vergleich zum Ursprungsplan bleiben sowohl die textlichen Festsetzungen als auch die Festsetzung von Mischgebieten mit Ausnahme von bisher unbebauten Flächen im Westen bestehen. Ebenfalls bleiben die Geschossflächenzahl von 0,7, die Grundflächenzahl von 0,4 und die maximal zweigeschossige Bauweise Bestandteil des Bebauungsplans. Da Art und Maß der baulichen Nutzung im Vergleich zum Ursprungsplan somit unverändert bleiben, gilt weiterhin die Baunutzungsverordnung von 1977. Danach ist, wenn wie in diesem Fall keine abweichenden Festsetzungen getroffen wurden, eine unbegrenzte Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen (z.B. durch große Pflasterflächen) zulässig.

Gegenstand der zweiten Änderung sind zwei zusätzliche textliche Festsetzungen, Veränderungen in den Baugrenzen und die Festsetzung von Grünflächen im Westen des Geltungsbereichs. Diese geänderten Festsetzungen sind im Folgenden zu erörtern:

Die Baugrenzen werden im Vergleich zum Ursprungsplan etwas großzügiger gefasst. Für den östlich der Artlenburger Landstraße gelegenen Teil des Änderungsgebietes ist nach wie vor eine Bautiefe von 28,0 m vorgesehen, jedoch wird ein einheitlicher Abstand von 8,0 m zur Straße hin festgesetzt, so dass im Gegensatz zum Ursprungsplan für alle Grundstücke im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes zukünftig ein einheitlicher Abstand der möglichen Bebauung von der Straßenbegrenzungslinie besteht.

Wegen des auf dem Flurstück 15/2 vorhandenen Hauptgebäudes ist hier jedoch Mischgebiet und nicht wie weiter nördlich Grünfläche festgesetzt.

Mittels textlicher Festsetzung werden für das Änderungsgebiet Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln im Hauptsortiment ausgeschlossen. Planungsziel der Gemeinde ist es, Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe zum einen auf den Ortskern von Adendorf (u.a. Nahversorgung für den täglichen Bedarf von weniger mobilen Menschen, Erhalt der grundzentralen Funktionen im Ortszentrum) und zum anderen auf Standorte mit guten Anfahr- und Parkmöglichkeiten zu beschränken. Es soll damit kein zusätzlicher Verkehr durch weitere Lebensmittelgeschäfte auf diesen Teil der Artlenburger Landstraße angezogen werden. Standorte für Lebensmitteleinzelhandel sind zwar auch nördlich des Änderungsgebietes im vorhandenen Bestand gegeben, hier sind jedoch die Zu- und Abfahrt durch Ampel geregelt und zudem ist ausreichender Parkraum vorhanden. Das Änderungsgebiet bietet sich außerdem aufgrund der Grundstückszuschnitte und des im Westteil bewegten Reliefs nicht für Lebensmittelmärkte mit den heute üblichen Größenordnungen für Verkaufsflächen und Parkplätze an. Zulässig sind dagegen wie bisher auch andere mischgebietstypische Nutzungen. Konkret ist der Neubau eines Gebäudes auf den Flurstücken 15/10 und 15/24 zur Nutzung durch einen Drogeriemarkt, für Büroräume, Praxen und Wohnungen geplant. Die Frequentierung eines Drogeriemarktes ist deutlich geringer als die eines Lebensmittelgeschäftes und daher an dieser Stelle unproblematisch. Im Gegenteil setzt sich dadurch die Entwicklung auf der westlichen Seite der Artlenburger Landstraße mit verschiedenen Einzelhandelsbetrieben mit nur mäßiger Frequentierung fort.

Auf Grundlage der oben erwähnten geplanten Nutzung liegt bereits für die Flurstücke 15/10 und 15/24 eine Bebauungsplanung vor, für die es erforderlich wird, das vorhandene Gelände bis maximal 2,50 m aufzuheben, um die bestehenden Höhenunterschiede von bis zu ca. 3,0 m zwischen Straße und westlicher Flurstücksgrenze auszugleichen. Dadurch erst wird zum einen der Gebäudekomplex vom Straßenraum aus einsichtig und zum anderen kann ein zusammenhängender Parkplatz ausreichender Größe ohne bauliche Probleme angelegt werden, was für die Werbewirksamkeit an dem Standort erforderlich wird. Im Ursprungsbebauungsplan ist die Zulässigkeit von Aufschüttungen nicht gesondert geregelt, d.h. über die Zulässigkeit im Einzelfall entschied bisher die Bauaufsichtsbehörde in eigenem Ermessen. Nunmehr wird textlich festgesetzt, dass westlich der Artlenburger Landstraße Aufschüttungen bis maximal 2,50 m Höhe unter Beachtung des Nachbarschaftsschutzes zulässig sind. Hierdurch wird für diesen reliefbewegten Bereich die Nutzbarkeit aller Grundstücke verbessert. Damit wird die mögliche Umnutzung auch weiterer Grundstücke zu gewerblichen Zwecken erleichtert, womit an diesem für wohnbauliche Nutzung nur bedingt geeigneten Standort perspektivisch zu rechnen ist. Nachbarschaftliche Schutzansprüche bestehen unter anderem durch den bei Aufschüttungen zu beachtenden geänderten Oberflächenwasserabfluss.