

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 85

DER STADT EUTIN

**FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER INDUSTRIESTRASSE
UND ÖSTLICH DER STRASSE LINDENBRUCHREDDER**

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB UND GEMEINDEN (§ 4 (1-3) UND 2 (2) BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BauGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (3) BauGB)
- ☐ EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 3 (3) BAUGB I.V. MIT § 13 (2) BAUGB)
- BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG (§ 10 (3) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O O S T H O L S T E I N
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN, TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
E-MAIL: INFO@PLOH.DE WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung	2
1.1	Rechtliche Bindung	2
1.2	Geltungsbereich	2
1.3	Vorhandene Situation	2
1.4	Planungserfordernis	3
2.	Planung	3
2.1	Bebauung	3
2.2	Verkehr	4
2.3	Grünordnung	5
3.	Immissionen	6
4.	Allgemeine Auswirkungen der Planung	6
5.	Ver- und Entsorgung	7
6.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
7.	Kosten	7
8.	Beschluss der Begründung	7

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 der Stadt Eutin für das Gebiet südlich der Industriestraße und östlich der Straße Lindenbruchredder;

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtliche Bindung

Für das Plangebiet gilt seit dem 14. Februar 2002 der Bebauungsplan Nr. 85. Auf Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Eutin vom 1. Oktober 2003 erfolgt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85.

1.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil Eutins südlich der Industriestraße und umfasst nur das Flurstück 90/10. Westlich des Flurstückes liegt ein Fachmarkt, im Osten grenzt gewerbliche Nutzung an und im Süden eine Waldfläche.

1.3 Vorhandene Situation

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Grünfläche, deren Lage der Vorgabe des Bebauungsplanes Nr. 85 entspricht. Die verbleibende Fläche des 1. Änderungsbereiches ist mit einem Baumarkt, Pflanzen-, Garten- und Gartenmöbelcenter sowie einem Getränkemarkt bebaut.

1.4 Planungserfordernis

Der im Änderungsbereich kürzlich errichtete Baumarkt mit Garten- und Gartenmöbelcenter hat sich in der Planungsphase mit einer wesentlich höheren Stückzahl von Waren für die jeweiligen Warengruppen auseinander setzen müssen, als ursprünglich beabsichtigt. Zudem wurde deutlich, dass eine wirtschaftlich Nutzung des Fachmarktes nur möglich ist, wenn die Lager- und Ausstellungsflächen mit den Verkaufsflächen verzahnt werden. Somit zählen jedoch auch die gesamten Lager- und Ausstellungsflächen im Planungsrecht zur Verkaufsfläche.

Außerdem wurde in der Planungsphase deutlich, dass das angestrebte Verkaufsangebot und das Nutzungskonzept des Baumarktes nicht innerhalb des zugelassenen Maßes der baulichen Nutzung unterzubringen sind.

Um langfristig die wirtschaftliche Auslastung und die Bereitstellung eines anspruchsvollen Sortimentes des erst neuen Baumarktes mit Garten- und Gartenmöbelcenter in der Stadt Eutin sicherzustellen, wird ein öffentlicher Planungsbedarf darin gesehen, dass das Maß der baulichen Nutzung den - erst nach der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes Nr. 85 – aktuell ermittelten Flächenbedarf angepasst wird.

In vielen Läden außerhalb des Ortszentrums werden Randsortimente (Hinweis: Randsortimente sind nur solche Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet sind) angeboten, die in keinem Zusammenhang zum zulässigen Kernsortiment stehen. Deren Verkauf wirkt sich jedoch sehr nachteilig auf die jeweiligen Fachgeschäfte in der Innenstadt aus. Um eine weitere Schwächung der Innenstadt zu unterbinden, besteht aus Sicht der Stadt ein Erfordernis darin, zentrumstypische Sortimente am Ortsrand grundsätzlich auszuschließen.

2. Planung

Die Art der baulichen Nutzung des gesamten Baugebietes setzt sich, wie folgt, zusammen:

B-85, 1. Änderung:

Verkehrsflächen	660m ²	4,0%
Grünflächen	1.150m ²	7,0%
Sondergebiet	14.290m ²	89,0%

Größe Baugebiet insgesamt:	16.100 m²	100%
	(1,6ha)	

2.1 Bebauung

Bezüglich der Bebauung beinhaltet die Planung folgende Änderungen:

Planzeichnung:

- ⇒ Die Grundflächenzahl wird von 4.900m² auf 6.400m² angehoben sowie die Verkaufsfläche von 3.800m² auf 4.900m². Somit werden die Lager- und Ausstellungsflächen in die Grund- bzw. Verkaufsflächen integriert.
- ⇒ Die Baugrenze wird um 15m nach Süden erweitert, um die Lager- und Ausstellungsflächen in die überbaubare Grundstücksfläche einzubeziehen.
- ⇒ Der Verlauf der Stellplatzflächen wird an den Bestand angepasst.
- ⇒ Innerhalb der Flächen für Stellplatzanlagen sind zukünftig offene Kleingaragen gemäß § 1 (2) GarVO mit max. 180 m² Gesamtgrundfläche zulässig. Damit bleibt es dem Baumarkt möglich, ca. 10 Ausstellungscarports innerhalb dieser Fläche zu integrieren.

Text:

- ⇒ Die Ziffer 1.1 wird um den Ausschluss folgender Randsortimente ergänzt:
 1. Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation,
 2. Unterhaltungselektronik/ Computer/ Elektrohaushaltswaren, Datenträger für Musik und Filme,
 3. Baby/ Kinderartikel,
 4. Foto/ Optik,
 5. Textilien, mit Ausnahme von Berufs- und Arbeitsbekleidung,
 6. Im Baumarkt sowie im Pflanzen-, Garten- und Gartenmöbelcenter ist der Verkauf von Lebensmitteln nicht zulässig,
- ⇒ Die Ziffer 2.1 wird dahingehend überarbeitet, dass der bereits zulässige Versiegelungsgrad für Stellplätze und deren Zufahrten gesichert ist. Die Zahlen werden nur der geänderten Grundstücksgröße sowie der erhöhten Grundfläche angepasst.

Die verbleibenden zeichnerischen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 85. Die textlichen Festsetzungen gelten ebenfalls unverändert fort. Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 85 gelten zu diesen Punkten ebenfalls inhaltlich fort.

2.2 Verkehr

Durch die Planung erhöhen sich nicht die Verkehrsmengen.

Stellplatznachweis

Die Errechnung des Stellplatzbedarfes im SO-Gebiet erfolgt in Anlehnung an den Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“.

Baufläche	Mögliche Nutzungen	Grund- Fläche in m ²	Mögliche Verkaufsfläche in m ²	Mindest- anzahl der St.	St.- Angebot
Großflächige Einzel- handelsbetriebe	Fachmarkt 2 gegliedert in: Getränkemarkt	6.400	4.900 330 (: 25m ² =)	13	13
	Baumarkt		4.480 (: 35m ² =)	128	134
	Stellplatzbedarf insgesamt:			141	147

Für das SO-Gebiet-Fachmarkt 2 können ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

Weiterhin sind die erforderlichen Abstellanlagen für die Fahrräder der Angestellten und Kunden innerhalb des Baugebietes gemäß dem Erlass des Innenministers vom 16.08.1995 „Verwaltungsvorschrift zu § 55 der Landesbauordnung - Stellplätze und Garagen, Abstellanlagen für Fahrräder“ zu schaffen.

Parkplatznachweis

Im Plangebiet kann der gesamte ruhende Verkehr, der durch die dort geplante Nutzung zu erwarten ist, untergebracht werden. Ein zusätzliches Besucheraufkommen entsteht innerhalb dieser Sondergebietsnutzung nicht. Zusätzliche Parkplätze werden nicht benötigt.

2.3 Grünordnung

Grünplanung

Bezüglich der Grünplanung beinhaltet die Planung folgende Änderung:

Planzeichnung:

- ⇒ Die südöstlich gelegene Hecke wird der geänderten Grundstückssituation angepasst.

Text:

- ⇒ In der Ziffer 6.2 wird neu aufgenommen, dass für Heckenanpflanzungen standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden sind. Somit soll eine standortverträglichere Abgrenzung des Plangebietes zum Ortsrand erzielt werden.

Die verbleibenden zeichnerischen Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 85. Die textlichen Festsetzungen gelten ebenfalls unverändert fort. Die Aussagen der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 85 gelten zu diesen Punkten ebenfalls inhaltlich fort.

Ausgleich

Zwar erhöht sich das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet. Allerdings bleibt der Gesamtversiegelungsgrad unverändert. Somit erhöht sich durch die 1. Änderung nicht der Versiegelungsgrad gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 85. Folglich besteht gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Umweltbericht

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVP) vom 27.07.2001, § 17 „Aufstellen von Bebauungsplänen“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren

ren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben im Sinne der Anlage 1 Ziffer 18.1 bis 18.8 entspricht. Hierunter fallen jedoch nur Städtebauprojekte mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung ab 20.000m².

Innerhalb des Plangebietes ist 1.500m² neu zu bebauende Grundflächen zulässig. Ein Erfordernis für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG i. V. mit Anlage 1 Ziffer 18.1-8 besteht somit nicht.

3. Immissionen

Die Planung sichert den Bestand. Sie führt zu keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung in der Umgebung. Neue Festsetzungen von schallschutztechnischen Maßnahmen im Sinne der DIN 18005 sind somit nicht erforderlich.

4. Allgemeine Auswirkungen der Planung

a) Auswirkungen im Sinne von § 11, Abs. 3, Satz 2 BauNVO

Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden durch die maßvolle Nutzungsausweitung und deren festgesetzter Begrenzung mit Rücksicht auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Eutin nicht erwartet.

b) Auswirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Es wird auf die Begründung Ziffer 3 verwiesen.

c) Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr

Die Planung verursacht kein zusätzliches Verkehrsaufkommen.

d) Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung

Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung durch eine Gefährdung der Nahversorgung sind nicht zu erwarten. Diesbezüglich wird auf die Empfehlung des Markt- und Standortgutachtens und GfK-City Monitors für die Stadt Eutin von März 1999 Kapitel V, Ziffer 3 verwiesen.

e) Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum)

Auswirkungen auf die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches (Stadtzentrum) sind nicht zu erwarten, wenn Außenstadt orientierte Branchengruppen für die zusätzlichen Fachmärkte berücksichtigt werden. Auf diesem Sektor bestehen noch ausreichende Entwicklungspotenziale.

f) Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Diese Änderung führt zu keinen weiteren Eingriffen.

g) Zusätzliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Diese Änderung führt zu keinen weiteren Eingriffen.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend der Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 85.

6. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

- ⇒ Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechtes als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung

- ⇒ Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabensträger ist Eigentümer der Sonderbauflächen.

7. Kosten

Kosten entstehen der Gemeinde nicht.

8. Beschluss

Die Begründung wurde von der Stadtvertretung am 23. Juni 2004 gebilligt.

Eutin, 22.07.2004.

Siegel



Stadt Eutin
- Der Bürgermeister -

(Schulz)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 trat am 30.7.2004 in Kraft.