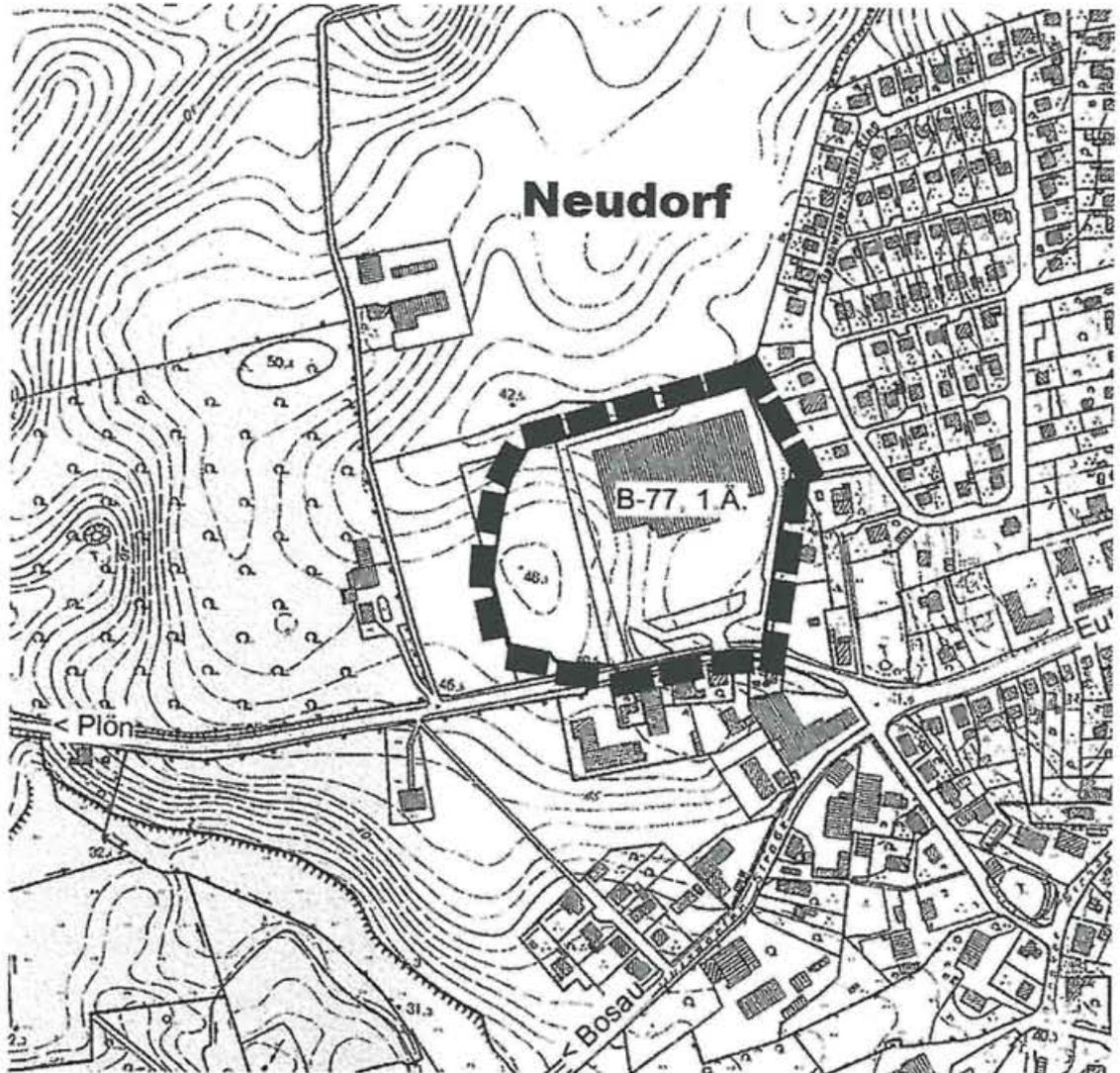


ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung der Stadt Eutin

Übersichtsplan M 1:5.000



Inhalt

1	Vorbemerkung	2
2	Merkmale des Vorhabens	2
3	Standort des Vorhabens	4
4	Merkmale der möglichen Auswirkungen	5
5	Zusammenfassung	6

1 Vorbemerkung

Gemäß Anlage 1 zum UVPG1 ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von über 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG.

2 Merkmale des Vorhabens

2.1 Größe des Vorhabens

Mit zunehmendem Wettbewerb im Einzelhandel sind heutzutage immer wieder Anpassungen an die Kundenwünsche und an geltende Marktstandards nötig. Der Vorhabenträger möchte diesen nachkommen und plant Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich einer bestehenden Einzelhandelsagglomeration/ Fachmarktzentrums. Das Fachmarktzentrum hat sich als örtlicher und überörtlicher Einzelhandels- und Nahversorgungsstandort der Stadt Eutin etabliert.

Die zulässige Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel – soll von derzeit 8.000 m² auf 8.300 m² angehoben werden. Diese Erhöhung setzt sich zusammen aus 200 m² zusätzliche Verkaufsfläche im Bereich des Discounters und 100 m² zusätzlich Verkaufsfläche durch fünf mobile Verkaufsstände mit je max. 20 m² Verkaufsfläche.

Das Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 ist die Reglementie-

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

rungen im Bereich der baulichen Nutzung – Verkaufsfläche Discounter – und die im Bereich der Nebenanlagen vorgegebene Flächen für Werbeanlagen anzupassen.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,5 ha.

2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist bereits vollständig überbaut. Durch die Erweiterung des Discounters um 200 m² Verkaufsfläche werden lediglich in diesem Bereich Umbaumaßnahmen stattfinden. Zusätzliche versiegelte Flächen entstehen dabei nicht. Die zusätzlichen Verkaufsstände entstehen vor den Märkten, auf bereits versiegelten Flächen.

2.3 Abfallerzeugung

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Stadt Eutin. Der Bestand der zu entwässernden Dach-, Verkehrs- und Parkplatzflächen erfolgt über ausreichend dimensionierte Abwasserbehandlungsanlagen (Regenklärbecken und Versickerungsbecken). Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet.

2.4 Umweltverschmutzung und Belästigung

Aus der derzeitigen Nutzung heraus entstehen Immissionen. Zu den Emissionen des Einzelhandelsagglomeration/ Fachmarktzentrum gehören die Geräusche auf den Kundenstellplätzen sowie die dazu gehörigen Fahrbewegungen, die Geräusche, die durch die Benutzung der Einkaufswagen entstehen und die Vorgänge an den Be- und Endladestationen bei der Belieferung der Märkte mit LKW.

2.5 Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Auf dem Gelände werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gefährliche Technologien angewendet. Es ist lediglich eine genehmigte Tankstelle vorhanden. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

3 Standort des Vorhabens

3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Das Plangebiet wurde bisher als Einzelhandelsstandort genutzt, bestehend aus einem SB-Warenhaus, einem Fachmarkt, einem Discounter, einer Tankstelle, diversen Shops und einer vorgelagerten Stellplatzanlage. Erschlossen wird das Plangebiet durch zwei Ein-/Ausfahrten zur Plöner Landstraße (L174).

Westlich des Plangebietes verläuft die Westtangente (L174) als Ortsumgehung Eutins und im Osten schließt sich die Wohnbebauung des Geschwister-Scholl-Rings an. Direkt neben der Einfahrt zum Plangebiet befindet sich eine SB-Waschanlage während sich südlich der Plöner Landstraße eine Tankstelle und ein weiterer Discounter befindet. Das Plangebiet ist eingegrünt nach Osten und Westen, während sich nach Norden landwirtschaftliche Flächen anschließen. Westlich und östlich des Gebäudebestandes befinden sich Regenrückhaltebecken.

3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Das Plangebiet ist aufgrund der bisherigen Nutzungen bereits vorbelastet im Bezug auf die Schutzgüter Wasser, Boden, Natur und Landschaft.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind großflächig versiegelt durch die Stellplatzanlage und den Zufahrten. Im westlichen und östlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Anpflanzungen/ Gehölzbestände welche gleichzeitig als Sichtschutz dienen. Nach Süden zur Plöner Landstraße hin befinden sich wallartige Grünflächen die mit niedrigen Büschen bepflanzt sind. Die Stellplatzanlage selbst ist mit Einzelbäumen durchgrünt

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung und der geplanten Erweiterung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten.

3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter in Bezug auf bestehende Schutzkriterien

Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope oder Denkmale.

Ein Teil des Plangebietes ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eutin als Wasserschongebiet ausgewiesen.

4 Merkmale der möglichen Auswirkungen

4.1 Ausmaß der Auswirkungen

Im Bezug auf die Schutzgüter Boden, Natur und Wasser sind aufgrund der bestehenden Nutzung und der vorhandenen Versiegelung nur geringfügige Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf das Ortsbild werden sich vor dem Hintergrund der bestehenden baulichen Anlagen nur geringfügige Änderungen aufgrund der baulichen Erweiterungen ergeben.

Zur Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen wurde ein Lärmgutachten im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 der Stadt Eutin erstellt. In diesem Lärmgutachten vom Jahre 2000 (Projekt-Nr. 0087, Masuch+Olbrisch, Beratende Ingenieure VBI, Gewerbering 2, 22113 Oststeinbek) wird eine Verträglichkeit des Vorhabens bzw. des Einzelhandelsstandortes nachgewiesen. Durch die bauliche Erweiterung des Discountermarktes werden vor allem Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen forciert, die keine zusätzlichen Anlieferungen bzw. kein stark erhöhtes Kundenaufkommen nach sich ziehen. Somit sind weiterhin keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten.

4.2 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschafts-/ Ortsbild wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.

4.3 Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Durch die 1. Bebauungsplanänderung wird eine Erweiterung der Verkaufsfläche innerhalb des Plangebietes möglich. Aus ortsplanerischer Sicht ergeben sich durch die bauliche Erweiterung des Discountmarktes keine nennenswerten Auswirkungen. Die Erweiterung wird im Rahmen der bestehenden Baugrenzen stattfinden und sich in die bestehende bauliche Substanz integrieren. Aus Sicht des Naturschutzes werden sich durch die bauliche Erweiterungen keine Veränderungen ergeben. Schwere und komplexe Auswirkungen auf die Tierwelt sind aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten. Auswirkungen durch zusätzliche Lärmimmissionen werden nicht erwartet. Mit schweren und komplexen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.

4.4 Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen auf überschlägigen Einschätzungen des bearbeitenden Ingenieurbüros und sind damit wahrscheinlich. Zusätzlich wurden bereits erstellte Lärmgutachten, welche im Rahmen der Aufstellung zum Ursprungsplan angefertigt wurden genutzt.

4.5 Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Auswirkungen auf das Ortsbild aufgrund der Planungen sind dauerhaft. Weitere mögliche Auswirkungen aufgrund der Planung ergeben sich nicht.

5 Zusammenfassung

Durch die Planung wird auf dem bereits bebautem Grundstück eine bauliche Erweiterung innerhalb der Baugrenzen und auf bereits verseigelten Flächen ermöglicht. Aufgrund der Vorbelastung im Plangebiet sind keine wertvollen naturnahen Strukturen zu erhalten. Mögliche Auswirkungen aufgrund der Planung sind nicht zu erwarten. Die Planung führt des Weiteren zu keinen zusätzlichen Immissionen aus der Belieferung der Betriebe und dem Lärm auf dem Parkplatz.

Da keine Auswirkungen zu erwarten lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten.