

BEGRÜNDUNG
ZUR
1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 77
DER STADT EUTIN
FÜR
DEN BEREICH DES FAMILA-HANDELSMARKTES
NÖRDLICH DER PLÖNER LANDSTRASSE
IM ORTSTEIL NEUDORF

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ☐ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- ☒ BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ☒ ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- ☒ BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	3
1.1	Rechtliche Bindungen	3
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bestandsaufnahme	4
3	Begründung des Bebauungsplanes	4
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
3.2	Erschließung	5
4	Ver- und Entsorgung	5
4.1	Löschwasserversorgung	5
5	Hinweise	6
5.1	Bodenschutz	6
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	7
7	Kosten	7
8	Beschluss der Begründung	7

Anlage:

Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77, 1. Änderung der Stadt Eutin, Planungsbüro Ostholstein, 19.05.2011

BEGRÜNDUNG

zur **1. Änderung des Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77** der Stadt Eutin für den Bereich des Famila-Handelsmarktes nördlich der Plöner Landstraße im Ortsteil Neudorf.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 weist die Stadt Eutin als Mittelzentrum aus. Der Landesentwicklungsplan trifft weiterhin Aussagen zur Zulässigkeit für Einzelhandelseinrichtungen in Mittelzentren. Dementsprechend ist für ein Mittelzentrum wie Eutin eine Verkaufsfläche mit bis zu 8.000 m² für einzelne Einzelhandelseinrichtungen des aperiodischen, gehobenen, längerfristigen Bedarfs je Einzelvorhaben vorbehalten. Hingegen weist der Landesentwicklungsplan für Einkaufszentren und sonstige Einzelhandelsagglomerationen in einem Mittelzentrum bis zu 10.000 m² Gesamtverkaufsfläche je Standort aus.

Der Flächennutzungsplan von 2006 der Stadt Eutin weist für das Plangebiet eine Sonderbaufläche – Einzelhandel - aus.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 77 der Stadt Eutin von 2001 weist bereits ein Sondergebiet – Großflächige Einzelhandelsbetriebe – für das Plangebiet aus.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebautem Gebiet mit Bebauungsplan handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche der 1. Änderung entspricht ca. 11.500 m², somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Eutin beschloss am 02.09.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Mit zunehmendem Wettbewerb im Einzelhandel sind heutzutage immer wieder Anpassungen an die Kundenwünsche und geltenden Marktstandards nötig. Der Vorhabenträger möchte diesen nachkommen und plant Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen im Bereich des Sondergebietes - Großflächige Einzelhandelsbetriebe -.

Gleichzeitig sollen veraltete Werbeanlagen gegen neuere, kundenorientiertere ausgetauscht werden. Das Planungsziel ist die Reglementierungen im Bereich der baulichen Nutzung – Verkaufsfläche Discounter – und die im Bereich der Nebenanlagen vorgegebene Flächen für Werbeanlagen anzupassen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich in Eutin-Neudorf und ist im Süden direkt an die Plöner Landstraße angebunden. Nördlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an und östlich wird das Sondergebiet durch die Wohnbebauung des Geschwister-Scholl-Rings bzw. der SB-Waschanlage an der Plöner Landstraße begrenzt. Westlich des Plangebietes verläuft in einem gewissen Abstand die Ortsumgehung bzw. Westtangente L174.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet	32.165 m ²
Verkehrsflächen	970 m ²
Versorgungsflächen	705 m ²
Grünflächen	1.240 m ²
Größe Plangebiet insgesamt:	35.080 m² 3,5 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung gilt weiterhin die Festsetzung als Sondergebiet – Großflächige Einzelhandelsbetriebe -. Als Anpassung an die derzeitigen Nutzungen sieht die Planung im Sondergebiet unter der Textziffer 1.1 zusätzlich eine Zulässigkeit von bis zu fünf mobilen Verkaufsständen vor, sowie einen Fachmarkt mit dem Kernsortiment Tiernahrung/Zoobedarf.

Unter der Textziffer 1.2 „Nebenanlagen“ werden die Absätze (2) und (3) gestrichen. Vorgaben zur Anzahl und Flächengröße der Werbeanlagen werden nun nicht mehr durch den Bebauungsplan, sondern durch die Landesbauordnung geregelt, so wie in den anderen ausgewiesenen Sondergebieten auch üblich. Die Höhenangabe für Werbeanlagen von 10 m bleibt bestehen.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die geplanten Modernisierungsmaßnahmen des Discounters ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl und somit auch der Verkaufsflächenzahl nötig. Der Ursprungsplan gab eine Grundfläche von max. 1.100m² und eine max. Verkaufsfläche von 800m² vor. Die Planung sieht eine Erhöhung der maximalen Grund- und Verkaufsfläche von 200 m² vor. Der Landesentwicklungsplan für Schleswig Holstein 2010 setzt Obergrenzen (8.000m²) für Mittelzentren fest, die durch die jetzigen bestehenden Grund- und Verkaufsflächen, bzw. durch die geplante Erhöhung nicht erreicht werden.

Verkaufsflächen	Bestand in m ²	Planung in m ²
Famila-Markt	3.560	=
Discounter	785	1.000
Fachmarkt	715	=
Sonstige	1.895	=
	6.955	7.170

Da es sich bei der Planung um einen einzelnen Vorhabenträger handelt ist die Festsetzung einer Gesamtverkaufsfläche für mehrere Läden ausreichend bestimmt, da dieser seine vorhandenen Verkaufsräume lediglich vermietet.

3.2 Erschließung

Bezüglich der Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

4 Ver- und Entsorgung

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

4.1 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Stadt Eutin wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Eutin" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich.

Anderenfalls sind 48 m³/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Der Löschwassernachweis für das Vorhaben Umbau Famila-Markt vom 13.03.2009 gibt an, dass für das o.g. Vorhaben eine Löschwassermenge von 96 m³ aus dem Trinkwassernetz der Stadtwerke Eutin zur Verfügung steht. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Hydranten bzw. Entnahmestellen: Hydrant Plöner Landstraße/famila-Tankstelle mit 48 m³, Hydrant Zisterne auf dem Betriebsgelände mit angeschlossenen Hydranten mit 48 m³ gesamt und Löschwasserentnahmestelle Dorfteich Neudorf mit 96 m³.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer

schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

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

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

7 Kosten

Es entstehen der Stadt keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 06. Juli 2011 gebilligt.

Eutin, den **14.09.2011**




(Schulz)
- Bürgermeister -

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.77 ist am **28.09.2011** in Kraft getreten.