



Übersichtskarte M = 1 : 10.000

Satzung der Stadt Eckernförde über die 8. Änderung des B-Planes Nr. 21 "Wilhelmsthal" / Teilbereich "Einzelhandel Hörst"

Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Stadt Eckernförde:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

STUHRALLEE 31 FÖN 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48
24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

AUSFERTIGUNG

Stadt Eckernförde:

8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 „Wilhelmsthal“ für den Teilbereich „Einzelhandel Hörst“

Begründung

1. Lage und Umfang des Plangebietes

Von dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 sind nur betroffen einige Teilgebiete der seinerzeit für dessen Teilbereich „Einzelhandel Hörst“ aufgestellten 7. Änderung. Das Plangebiet der 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 liegt im Süden des Stadtgebietes unmittelbar an der Rendsburger Straße (Bundesstraße 203) in einer Entfernung von ca. 1,5 km zur Innenstadt. Der Plangeltungsbe- reich gliedert sich in zwei Teilbereiche, deren größerer zwischen der Sauerstraße und dem Wisma- rer Weg zu beiden Seiten der Straße Hörst gelegen ist. Der kleinere Teilbereich liegt ca. 250 m weiter nördlich; er wird gebildet durch das Grundstück Rendsburger Straße Nr. 115.

Die 8. Änderung des B-Planes Nr. 21 betrifft, soweit es eine Überarbeitung der Planzeichnung an- geht, nur das an der Ostseite der Straße Hörst belegene Grundstück Hörst Nr. 8/8a sowie das o.g. Grundstück Rendsburger Straße Nr. 115, mithin die in der 7. Änderung mit den Nummern 1.2 bzw. 1.3 bezeichneten Teilgebiete. Im Teilgebiet 1.2 (Hörst 8/8a) befinden sich ein Schuhfachmarkt (Deichmann) sowie dahinter, in einer Ladenzeile zusammengefasst, ein Sonderpostenmarkt (Tedi), ein Bekleidungsgeschäft (Ernsting's), ein Geschäft für Kfz-Zubehör (ABC Autoteile) und eine Fahr- radwerkstatt incl. Fahrradverkauf / -verleih der Norddeutschen Gesellschaft für Diakonie; der mittlere Bereich der Gebäudezeile steht z.Zt. leer (ehem. Imbiss bzw. Baby-Fachmarkt). In dem abgesetzt nördlich gelegenen Teilgebiet 1.3 an der Rendsburger Straße ist ein Textil-Discounter (Takko) an- sässig.

In die Planzeichnung aufgenommen sind weiterhin die Teilgebiete 1.1 und 1.4., da sich die Ände- rungen der textlichen Festsetzungen z.T. auch auf diese beiden Bereiche beziehen.

2. Planungsziel und Planungserfordernis

Mit der seinerzeit aufgestellten 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 (Rechtskraft 2012) war der planungsrechtliche Rahmen geschaffen worden für die Entwicklung des Teilbereichs „Einzel- handel Hörst“ zu einem innenstadtverträglichen, das bestehende Sondergebiet (Bereich „Famila“) ergänzenden Versorgungsstandort. Durch eine gesteuerte Einzelhandelsentwicklung sollte dabei der Gefahr einer schleichenden Veränderung der Versorgungsstruktur mit negativen Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt und auch andere zentrale Versorgungsbereiche entgegengewirkt werden. Als Planungsziele waren seinerzeit im Einzelnen benannt worden:

- Zum Schutz der Innenstadt sollen keine neuen Einzelhandelsansiedlungen mit zentrenrele- vanten Kernsortimenten ermöglicht werden.
- Zur Stärkung der Innenstadt und für die Bereitstellung von Flächen für zielkonforme Nach- nutzungen soll der vorhandene zentrenrelevante Einzelhandel langfristig ausgedünnt wer- den.
- Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (hier insbeson- dere auch Branchen mit hohem Flächenbedarf, deren Ansiedlung in der Innenstadt nicht sinnvoll oder möglich ist) soll bevorzugt ermöglicht werden.

- Zur Stärkung des Standortes sollen sich weitere verträgliche Nutzungen mit Versorgungscharakter vornehmlich aus dem –im weit gefassten Sinne- Dienstleistungssektor wie auch dem handwerklich-gewerblichen Bereich (einschließlich der Möglichkeit des Direktverkaufs) ansiedeln können.
- Zentrenrelevante Randsortimente sind auf ein innenstadtverträgliches Maß zu begrenzen.
- Der Bedeutung des Standortes für die Nahversorgung ist Rechnung zu tragen.
- Den berechtigten Interessen der Grundstückseigentümer aufgrund bestehender Nutzungsrechte einschließlich verträglicher und tragfähiger Entwicklungsperspektiven ist Rechnung zu tragen.

Aktuell bestehen konkrete Absichten, den Takko-Markt innerhalb des Planbereichs umzusiedeln und den freiwerdenden Standort künftig durch ein Fitness-Studio zu nutzen. Beide Vorhaben sind mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im gültigen B-Plan nicht vereinbar, stehen aber gleichwohl mit den o.g. Zielsetzungen im Einklang:

- Durch die Umsiedlung des Takko-Marktes mit einhergehender merklicher Reduzierung der Verkaufsfläche (von jetzt zulässigen 690 m² auf geplante max. 488 m²) wird der zentrenrelevante Handel im Plangebiet ausgedünnt und der Altstandort wird frei für zielkonforme Nutzungen. Darüber hinaus wird am neuen Standort Leerstand vermieden bzw. beseitigt.
- Das geplante Fitness-Studio fügt sich als „Dienstleistung des Sports“¹, bereits in die Zweckbestimmung des festgesetzte Sondergebietes „Einzelhandel und Dienstleistungen“ ein, fällt aber bislang nicht unter die nach Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen im Plangebiet möglichen Dienstleistungsbetriebe. Der Nutzungskatalog war seinerzeit ganz bewusst eng gefasst worden, um einerseits einen hinreichend eigenständigen Charakter des Sondergebietes gegenüber einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zu wahren und um andererseits der Stadt -über Planänderungsverfahren- weitgehende Einwirkungsmöglichkeiten bei beabsichtigten Nutzungsänderungen zu sichern.

Planungsziel ist es mithin, durch eine Überarbeitung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (seiner 7. Änderung) die planerischen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umsiedlung des Takko-Marktes vom jetzigen Standort Rendsburger Straße 119 in die Ladenzeile Hörst Nr. 8a zu schaffen. Darüber hinaus sollen Teilbereiche des Plangebietes für weitere zielkonforme Nutzungen geöffnet werden, um so auch eine Nachnutzung des leerfallenden Takko-Marktes durch ein Fitness-Studio zu ermöglichen.

Die 8. Änderung des B-Planes Nr. 21 stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und wird daher –wie seinerzeit bereits die 7. Änderung- im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt; die Voraussetzungen hierzu sind nach wie vor gegeben.

3. Entwicklung der Planung

Nach § 8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP war im Zuge der Aufstellung der 7. Änderung des B-Planes Nr. 21 geändert worden². Auch diese 8. Änderung des B-Planes ist aus der dort getroffenen Darstellung eines sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel und Dienstleistungen“ entwickelt.

¹ Statistisches Bundesamt: Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

² Der FNP war gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst worden.

4. Planinhalte

Zur Umsetzung der o.g. Planungsziele sieht die Planung folgende Änderungen des B-Planes Nr. 21 i.d.F. seiner 7. Änderung vor:

- Der Katalog der in den Teilgebieten 1.1 bis 1.4 zulässigen Nutzungen (Text Ziff. 1 Abs. 2) wird erweitert um die Nutzung „Dienstleistungen des Sports“. Diese umfassen nach bereits oben zitierter „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ den Betrieb von Sportanlagen, Sportvereine, Fitnesszentren und sonstige Dienstleistungen des Sports. In der Gesamtheit ähnelt dies zunächst dem Nutzungsspektrum der „Anlagen für sportliche Zwecke“ nach BauNVO, hier ist jedoch der Dienstleistungscharakter der Nutzung vorangestellt. Weiterhin ist die zulässige Nutzung auf Gebäude beschränkt³, um so Konflikte mit der Nachbarschaft in Folge lärmintensiver Freiflächennutzungen (z.B. Tennisplatz) von vornherein auszuschließen.
- Zur Ausdünnung des zentrenrelevanten Einzelhandels wird die bislang bestandsbezogen als Ausnahme zulässige Einzelhandelsnutzung am Standort Rendsburger Straße 115 / Teilgebiet 1.3 gestrichen. Damit entfällt auch das Erfordernis, hier ein Unterteilgebiet auszuweisen, d.h. in der Planzeichnung entfällt zukünftig die sog. „Perlenschnur“ zur Abgrenzung des Unterteilgebietes wie auch dessen Bezeichnung „a“.
- Der Nutzungskatalog unter Ziff. 1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen wird erweitert um die standortbezogene Zulässigkeit von Einzelhandel im Sortimentsbereich Textil in dem neu in die Planzeichnung aufgenommenen Unterteilgebiet 1.2.d (neuer Standort Textil-Markt). In die max. zulässige Verkaufsfläche von 488 m² ist, entsprechend der bisherigen Vorgehensweise, die Fläche für irrelevante Erweiterungen (30 m²) bereits eingerechnet.

Im Übrigen gelten alle Festsetzungen des B-Planes Nr. 21 i.d.F. seiner 7. Änderung unverändert fort; insofern wird hier auf die dortige Begründung verwiesen. Entsprechendes gilt für die unverändert weiter geltenden nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise.

Der besseren Lesbarkeit halber ist die sich aus dieser Planänderung ergebende „Neufassung“ der textlichen Festsetzungen auf nachfolgender Seite dargestellt:

³ Dies bedeutet nicht, dass aus der gebäudebezogenen Hauptnutzung mitgezogene Nebennutzungen nicht als „Außenanlage“ zugelassen werden könnten, so z.B. der „Freiluftbereich“ eines in ein Fitness-Center integrierten Wellness-Bereichs (Sauna).

Auszug Text (Teil B) der 7. Änderung mit Einarbeitung der 8. Änderung

Die Änderungen sind hervorgehoben: Ergänzungen / ~~Streichungen~~

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- (1) Das Sondergebiet „Einzelhandel, und Dienstleistungen“ dient vorwiegend der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.
- (2) ¹In den Teilgebieten 1.1., 1.2, 1.3 und 1.4 sind zulässig
1. Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten nach Abs. 6 Buchstabe c,
 2. Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsgebäude, wobei in letzteren Einzelhandel nur in dem in Nr. 1 bestimmten Rahmen zulässig ist,
 3. Betriebe des Kraftfahrzeughandels und für Kfz-Service und -pflege,
 4. Tankstellen einschließlich Tankstellenshops,
 5. Gastronomiebetriebe,
 6. Handwerksbetriebe einschließlich solcher, die auf einem untergeordneten Teil der Betriebsfläche und in wirtschaftlich untergeordnetem Umfang einen Verkauf von Produkten betreiben, die selbst hergestellt sind oder in funktionalem Zusammenhang mit der handwerklichen Tätigkeit stehen.

7. Gebäude für Dienstleistungen des Sports.

²In Einzelhandelsbetrieben nach Satz 1 Nr. 1 sind jeweils zentrenrelevante Sortimente nach Abs. 6 Buchstaben a und b als Randsortimente zulässig, soweit deren Verkaufsfläche

- maximal 10 % der Gesamt-Verkaufsfläche,
- maximal 100 m² je Sortiment und
- maximal 800 m² insgesamt

nicht überschreitet.

³Im Unterteilgebiet 1.2.d ist zulässig Einzelhandel im Sortimentsbereich Textil mit einer Verkaufsfläche von maximal 488 m².

- (2a) Ausnahmsweise sind bestandsbezogen zulässig
- im Unterteilgebiet 1.1 a Einzelhandel im Sortimentsbereich Textil mit einer Verkaufsfläche von max. 590 m² zuzüglich 50 m² für den Außenverkauf,
 - im Unterteilgebiet 1.2 a Einzelhandel im Sortimentsbereich Schuhe und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von 526 m²,
 - im Unterteilgebiet 1.2 b Einzelhandel im Sortimentsbereich Sonderposten mit einer Verkaufsfläche von 620 m²,
 - im Unterteilgebiet 1.2.c Einzelhandel im Sortimentsbereich Textil mit einer Verkaufsfläche von 195 m²,
 - ~~im Unterteilgebiet 1.3 a Einzelhandel im Sortimentsbereich Textil mit einer Verkaufsfläche von 790 m².~~

(die nachfolgenden Absätze der Ziff. 1 wie auch die übrigen Ziffern der textlichen Festsetzungen der 7. Änderung bleiben unverändert bestehen und sind deshalb hier nicht mit aufgeführt.)

5. Erschließung

Durch die Planung ergeben sich keine Änderungen der bestehenden Erschließungssituation. So bleibt auch das im Teilgebiet 1.3 (Rendsburger Straße Nr. 115) zur Sicherung der Erschließung des außerhalb des Plangebietes gelegenen Hinterliegerts (Nr. 115 a) festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wie auch der dort zur Sicherstellung der Müllentsorgung festgesetzte Sammelplatz für Müllbehälter unverändert bestehen.

6. Umwelt

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind ggf. sich aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren; weiterhin sind die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu beachten. Eine (erstmalige oder sich intensivierende) Betroffenheit dieser geschützten Güter in Folge dieser Planänderung ist erkennbar nicht gegeben, da sich die eingriffsrelevanten Parameter der Planung nicht verändern.

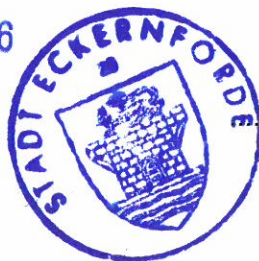
Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Änderung des Bebauungsplanes beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

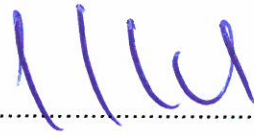
7. Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen; Erschließungskosten im Zuge der Umsetzung dieser Planung fallen für die Stadt Eckernförde erkennbar nicht an.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Ratsversammlung vom 29.09.2016 gebilligt.

Eckernförde, am 30. SEP. 2016




- Der Bürgermeister -