

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 97

DER GEMEINDE MALENTE

**FÜR EIN GEBIET SÜDLICH DER KELLERSEESTRAÙE, ÖSTLICH DER LÜTJENBURGER
STRAÙE UND BAHNHOFSTRAÙE, NÖRDLICH DER KIRCHE
IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN**

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2017):

- BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG (§ 4A (3) BAUGB LETZTER SATZ)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,
INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N
TEL: 0451/ 809097-0, FAX: 809097-11
WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	3
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	Bestandsaufnahme	5
3	Begründung der Planinhalte	5
3.1	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
3.4	Verkehr	10
3.5	Altlasten	10
3.6	Archäologie	11
3.7	Gewässer	11
4	Kosten	12
5	Billigung der Begründung	12

ANLAGE

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Malente, Stadt + Handel, Dortmund, 11.12.2019

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 97 der Gemeinde Malente für ein Gebiet südlich der Kellersseestraße, östlich der Lütjenburger Straße und Bahnhofstraße, nördlich der Kirche in Bad Malente-Gremsmühlen

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Die Gemeinde Malente befasst sich bereits seit vielen Jahren mit der Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde und dort insbesondere in Bad-Malente-Gremsmühlen. Bereits am 19.12.2013 hat die Gemeindevertretung ein Städtebauliche Entwicklungskonzept zur Regelung des Einzelhandels als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Ausgangslage war die erkennbare Tendenz, dass Einzelhandelsbetriebe sich verstärkt in Lagen mit guter Verkehrsanbindung abseits der Ortszentren ansiedeln oder ansiedeln möchten und innerörtliche Einzelhandelsbetriebe dadurch mit Kaufkraftverlusten zu kämpfen haben. Das Konzept wurde als Planungsleitlinie bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt, d.h., es wurde in die planerischen Überlegungen als „Optimierungsgebot“ einbezogen.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 11.12.2019 sodann die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel für die Gemeinde Malente als städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept dient dabei sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie für zukünftige Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher (insbesondere baurechtlicher) Handlungsnotwendigkeiten. Die Ergebnisse des Einzelhandelskonzeptes sind bei der Erstellung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (VU/IEK) für die Gesamtmaßnahme „Zentrum“ berücksichtigt worden.

Nach § 9 Abs. 2a des BauGB kann für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig sind oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Malente hat am 22.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 beschlossen. Ziel der Planung ist der Ausschluss solcher Sortimente, die der Stärkung der zentralen Ortslage entgegenstehen. Zur Sicherung der Planung hat die Gemeinde am 19.12.2019 eine Veränderungssperre für das Plangebiet erlassen. Der konkrete Planungsanlass resultierte aus einem Baubegehren für das Grundstück Lütjenburger

Straße Nr. 4, in einem neuen Gebäude im Erdgeschoss einen Verbrauchermarkt zu errichten.

Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Steuerung von Einzelhandelsbetrieben und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13/13a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2a BauGB aufgestellt. Weitere Planfestsetzungen sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 97. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 stuft Malente als Stadtrandkern II. Ordnung innerhalb eines Stadt- und Umlandbereichs im ländlichen Raum ein. Nah- und Mittelbereich ist die Stadt Eutin. Stadtrandkerne sollen im engen räumlichen Zusammenhang mit einem übergeordneten Zentralen Ort Versorgungsaufgaben wahrnehmen. Ihre zentralörtlichen Einrichtungen sollen denen vergleichbarer Zentraler Orte entsprechen. Diese stellen für die Bevölkerung die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, d.h. den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs sicher. Die Gemeinde Malente liegt weiterhin in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung, in dem vorrangig Maßnahmen zur Qualitätssteigerung und zur Saisonverlängerung vorgesehen sind.

Der Regionalplan 2004 zeigt Malente nachrichtlich ebenfalls als Stadtrandkern II. Ordnung. Die Aussagen für den Nahbereich Eutin verdeutlichen, dass der Ort Bad Malente-Gremsmühlen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen für die neun Ortschaften der Gemeinde übernimmt. Auf den Erhalt und den Ausbau dieser Funktionen ist hinzuwirken.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Das Plangebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Ein Bebauungsplan oder eine Satzung nach § 34 BauGB bestehen nicht.

Die Gemeinde Malente verfügt über ein Entwicklungskonzept für den Einzelhandel als städttebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt in der nördlichen zentralen Ortslage Bad Malente-Gremsmühlens östlich von Bahnhofstraße und Lütjenburger Straße zwischen Kellerseestraße und der Kirche. Neben Wohnbebauung ist im Plangebiet ein Autohaus vorhanden. Auf einem Grundstück war ehemals ein Getränkemarkt angesiedelt. Die östlich des Plangebietes gelegenen Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Nördlich, westlich und südlich grenzt die bebaute Ortslage an. Westlich der Lütjenburger Straße ist ein Discount-Markt vorhanden.



Abb.: DA Nord

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsalternativen bzw. eine andere Standortwahl bestehen nicht, da die Gemeinde Malente für eben dieses Plangebiet Regelungen zur Steuerung des Einzelhandels treffen möchte. Ein entsprechendes Baubegehren im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, welches geeignet ist, der seitens der Gemeinde beabsichtigten Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs zuwiderzulaufen, liegt für das Grundstück Lütjenburger Straße Nr. 4 bereits vor.

3.2 Auswirkungen der Planung

Bereits 2013 hat sich die Gemeinde Malente mit der Stärkung der zentralen Ortslage befasst. Das entsprechend datierte „Städtebauliche Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Bad

Malente-Gremsmühlen“ (PLOH, 23.09.2013) hat die Abgrenzung der zentralen Ortsmitte in seiner Abb. 4 dargestellt:

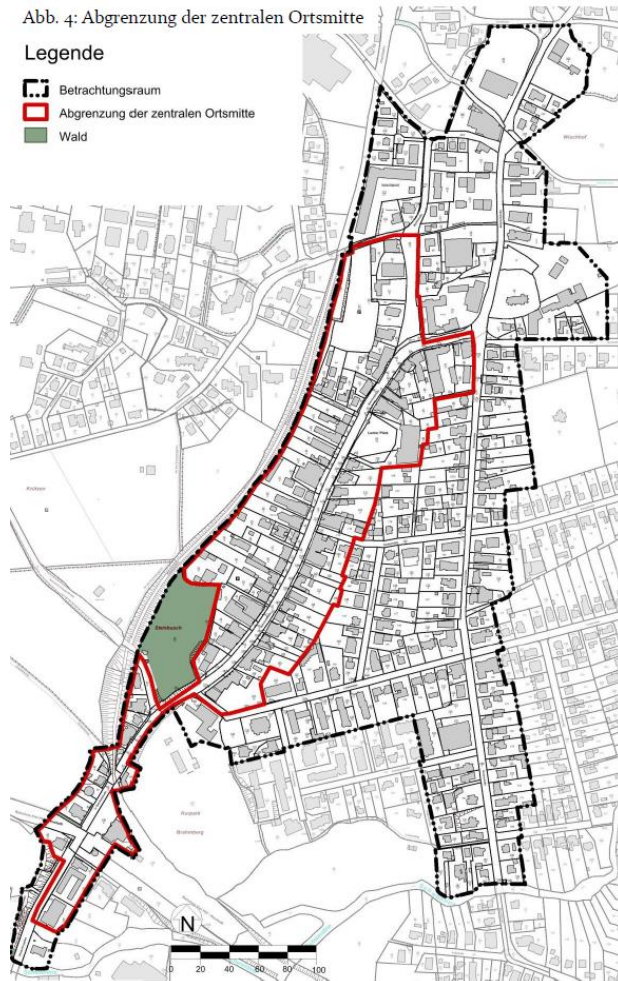


Abb.: Entwicklungskonzept 2013, PLOH

Die Planung entspricht den in diesem Konzept gegebenen Empfehlungen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche. „Entsprechend den der Gemeinde bereits bekannten Anfragen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe an der nördlichen Bahnhofstraße sollte vorrangig ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB für den in der folgenden Abbildung blau umgrenzten Bereich aufgestellt werden:

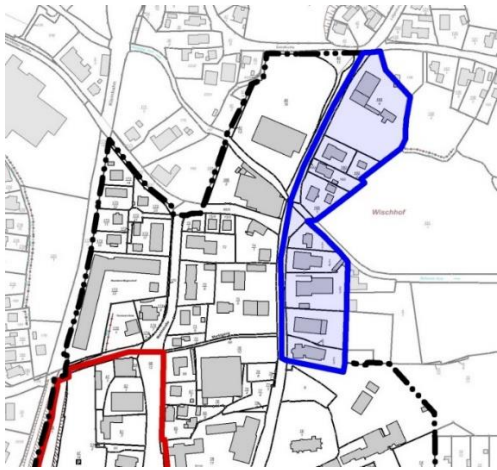


Abb. 7: B-Plan nach § 9 Abs. 2a BauGB“

Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Jahr 2019 (Stadt + Handel) fasst den zentralen Versorgungsbereich im nördlichen Teil etwas erweitert; das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 97 und der westlich der Lütjenburger Straße vorhandene Discounter liegen danach außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

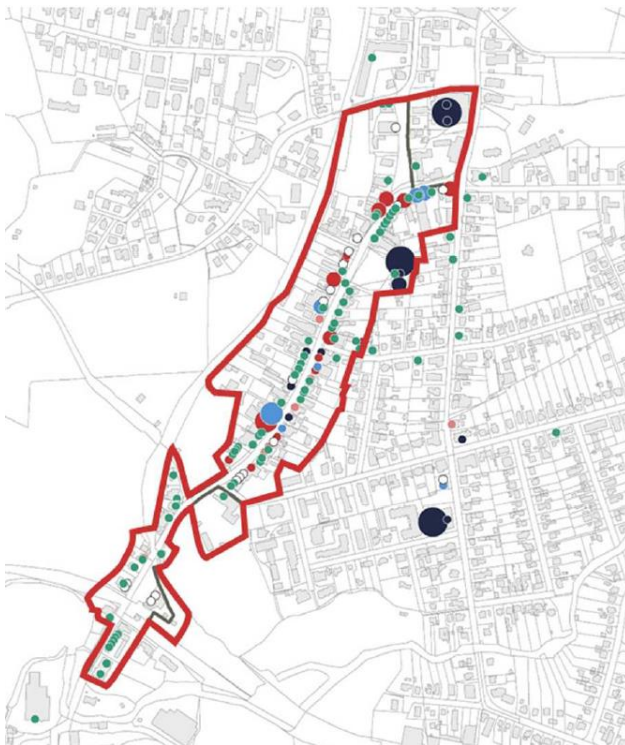


Abb.: Stadt + Handel 2019

Darüber hinaus werden zwei Nahversorgungsstandorte in Bad Malente-Gremsmühlen definiert (Penny an der Rosenstraße, Aldi an der Lütjenburger Straße).

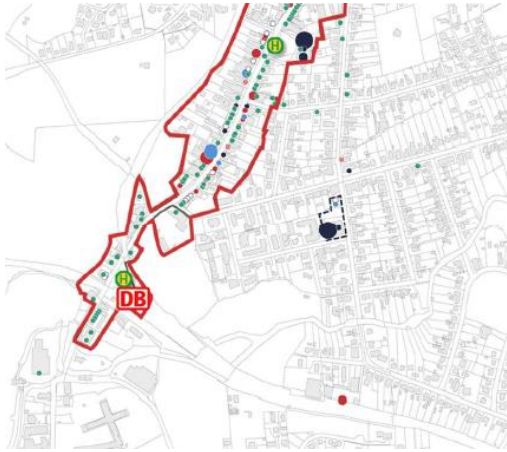


Abb.: Stadt + Handel: Standort Rosenstraße



Standort Lütjenburger Straße

Grundsätzlich ist die Bewahrung einer lebendigen Ortsmitte in Bad Malente-Gremsmühlen für die Gemeinde ein wesentlicher Aspekt zur Stärkung der gemeindlichen Tourismusfunktion. Die Gemeinde Malente liegt im Herzen der „Holsteinischen Schweiz“ und nimmt eine besondere Stellung unter den Fremdenverkehrsgemeinden Ostholsteins ein. Der Hauptort Bad Malente-Gremsmühlen mit seiner Eigenschaft als Kneipp-Heilbad und Heilklimatischer Kurort ist über Schleswig-Holstein hinaus bekannt. Die Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben an die Hauptverkehrsstraßen oder auch in periphere Randlagen läuft diesen Vorstellungen zuwider und könnte zu einer Verödung der Ortsmitte auch mit negativen Auswirkungen auf den Tourismus führen.

Entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde Malente zur Förderung des Einzelhandels in der zentralen Ortsmitte ist in den angrenzenden Bereichen insbesondere entlang der Rosenstraße und der Lütjenburger Straße die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben notwendig. Die Gemeinde Malente möchte jedoch die schon vorhandenen tlw. großflächigeren Einzelhandelsbetriebe in der Rosenstraße und Lütjenburger Straße erhalten und die angestrebten Verkaufsflächenerweiterungen im Rahmen einer Marktanpassung zulassen. Weitere Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, die der Stärkung der zentralen Versorgungsfunktionen entgegenstehen können, sollen nicht entstehen.

Die Fortschreibung 2019 empfiehlt für die Gemeinde Malente folgende u.a. folgende Steuerungsleitsätze:

Leitsatz 1: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig nur im zentralen Versorgungsbereich vorzusehen.

Leitsatz 2: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ist zukünftig primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorzusehen.

Die vorliegende Planung setzt die in dem Einzelhandelskonzept skizzierten Empfehlungen um. Bei Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an der nördlichen Bahnhofstraße bzw. Lütjenburger Straße ist aufgrund des dort schon vorhandenen Nahversorgungsstandorts (Discounter) zu befürchten, dass ein Publikumsmagnet entsteht, der zu einer Verödung der zentralen Ortsmitte beitragen kann.

Mit dem Bebauungsplan wird eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke nicht unverhältnismäßig eingeschränkt. Maßstab für die Bebauung sind grundsätzlich die Vorschriften des § 34 BauGB. Der Flächennutzungsplan stellt Wohnbaufläche dar, das Gebiet bietet Anhaltspunkte für eine Einstufung als Mischgebiet nach § 6 BauNVO.

Im Plangebiet zugelassen bleiben Einzelhandelsbetriebe, die nicht mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten handeln. Darüber hinaus wird Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment in untergeordnetem Umfang zugelassen, soweit die Produkte an Ort und Stelle produziert werden. Handwerksbetrieben und Gewerbetreibenden soll damit die Möglichkeit eröffnet werden, selbst hergestellte Güter direkt verkaufen zu können. Dieses unter der Prämisse, dass für derartige Produktionsstätten innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ggf. eine Zulässigkeit z.B. aus Gründen des Immissionsschutzes nicht gegeben sein könnte (Räucherei o.ä.).

Das Einzelhandelskonzept und die aus diesem Konzept entwickelte Festsetzungsmethodik werden regelmäßig überprüft und an wesentliche Veränderungen der Ortsentwicklung und der Marktsituation angepasst.

3.3 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a Satz 1 BauGB regelt die Planung den Erhalt und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Steuerung der Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Weitere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche sind nicht Zielsetzung der vorliegenden Planung und werden nicht Gegenstand des Planwerks. Für die nicht festgesetzten Planungsparameter gilt nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 97 weiterhin der § 34 BauGB bei der Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Plangeltungsbereichs. Es wird keine Baugebietsart festgesetzt.

Mit den im Bebauungsplan Nr. 97 geregelten standortbezogenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der detaillierten Sortimentslisten des Einzelhandelskonzeptes steuert die Gemeinde Malente gezielt die Ansiedlung neuer Betriebe und stärkt den festgelegten zentralen Versorgungsbereich und die vorhandenen Nahversorgungsstandorte Rosenstraße und westlich Lütjenburger Straße.

Da das Einzelhandelskonzept als städtebauliche Planung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB keine Rechtswirkung entfaltet, sind die Zulässigkeiten der in dem Konzept entwickelten Sortimente durch eine Negativliste festgesetzt. Durch die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Sortimentsgruppen werden Anlagentypen im Sinne des § 1 Abs. 9 BauNVO als Unterarten des Einzelhandels erfasst. Daraus ergibt sich, dass die nicht genannten Sortimente zulässig sind.

Der Bebauungsplan dient ausschließlich der Stärkung des Einzelhandels in der Ortsmitte und regelt gemäß § 9 Abs. 2a BauGB die dafür erforderliche Art der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Weitere Festsetzungen sind dafür nicht erforderlich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen, wie bisher auch, nach § 34 BauGB. Die Vorschriften bezüglich Eingriffsregelung und Artenschutz des BNatSchG sind dabei grundsätzlich zu beachten.

3.4 Verkehr

Sofern bauliche Änderungen der bestehenden Zufahrtssituationen von dem Grundstück zu der Landesstraße 174 vorgesehen sind, sind dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen.

3.5 Altlasten

Im Bereich des B-Planes sind 2 Grundstücke als altlastverdächtige Fläche im Altlastenkataster erfasst. Es handelt sich um Bahnhofstraße 68a und 70. Um den Konflikt zwischen der geplanten zulässigen Nutzung mit den Vorgaben des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) und dem begründeten Altlastenverdacht zu lösen, sollte diesen Hinweisen im Rahmen von Bauanträgen nachgegangen werden. Dazu ist für die Grundstücke eine orientierende Untersuchung und ggf. anschließend eine Detailuntersuchung (Gefährdungsabschätzung) durchzuführen. (Bundesbodenschutzverordnung § 3 Abs. 3 und 4, sowie Anhang 1 Nr. 1.1 und 1.2). Mit diesen Arbeiten sollten Sachverständige nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz beauftragt werden.

3.6 Archäologie

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.7 Gewässer

Da das Plangebiet auf einem kurzen Abschnitt von der Malenter Au, einem Verbandsgewässer des WBV Schwentine durchflossen wird, wird rein vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Satzung vorsieht, dass beidseits der Malenter Au in einem Abstand von 5 m ab der Böschungsoberkante bauliche Anlagen nicht errichtet werden dürfen, damit der so genannte Verfügungstreifen für die Gewässerunterhaltung freigehalten wird. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass es einer wasserrechtlichen Genehmigung bedarf, wenn das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in ein Verbandsgewässer des WBV Schwentine abgeleitet wird. Der WBV Schwentine wird dann maximale Einleitungsmenge von 1,0 l/s*ha fordern.

4 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

5 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Malente am 13.12.2022 gebilligt.

Malente,

Siegel

(Heiko Godow)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 97 ist am rechtskräftig geworden.