

*ENTWURF*

# **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**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>2</b>
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	2
1.2	Rechtliche Bindungen	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung der Planinhalte</b>	<b>5</b>
3.1	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.2	Auswirkungen der Planung	5
3.3	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	8
<b>4</b>	<b>Kosten</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Billigung der Begründung</b>	<b>9</b>

## **ANLAGE**

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

---

## **BEGRÜNDUNG**

zum Bebauungsplan Nr. 97 der Gemeinde Malente für ein Gebiet südlich der Kellerseestraße, 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 Baubegleichen 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**

Der Landesentwicklungsplan 2010 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 Schwerpunkttraum 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 städtetebauliches 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 Baubegleichen 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:

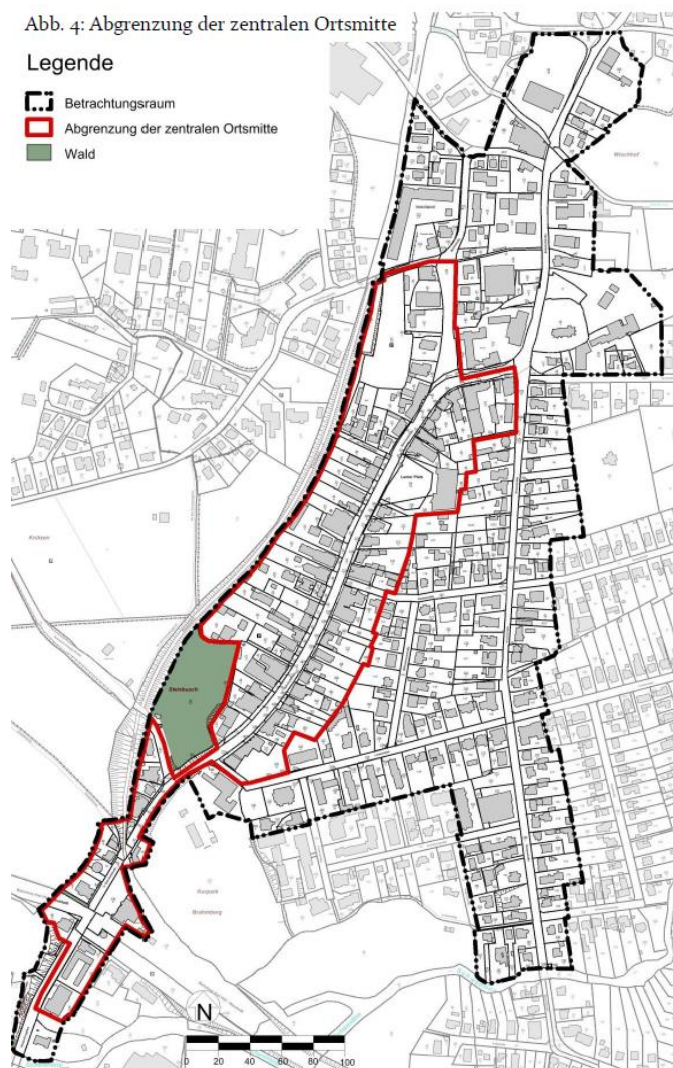


Abb.: Entwicklungskonzept 2013, PLOH

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:

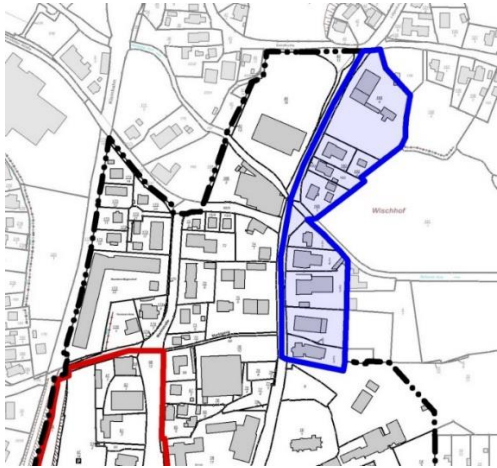


Abb. 7: B-Plan nach § 9 Abs. 2a BauGB“

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.

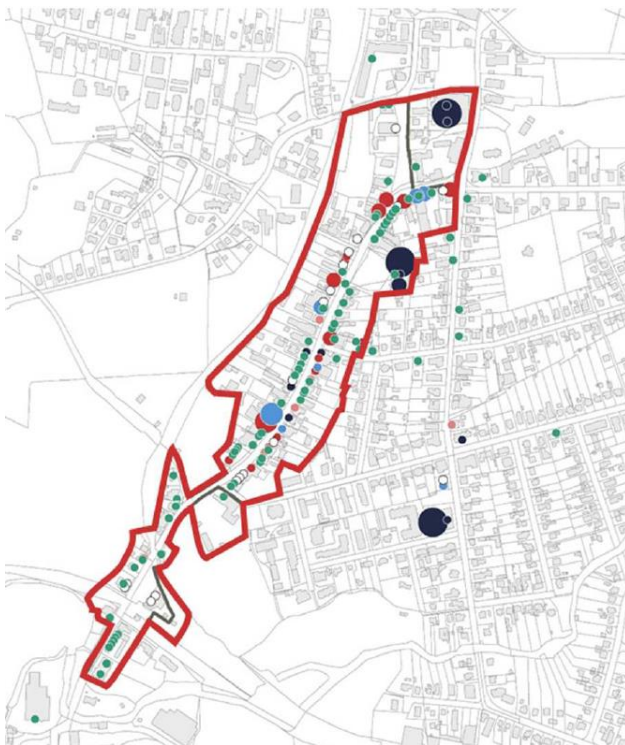


Abb.: Stadt + Handel 2019

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 grundsätzlich 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. Die Gemeinde Malente hält es allerdings für geboten, die zulässigen Sortimente für diesen Bebauungsplan gegenüber den Vorgaben des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes zu modifizieren und etwas großzügiger zu fassen. Nur beispielhaft aufgeführt spricht nichts dagegen, ein Fahrradgeschäft mit Werkstatt im Plangebiet anzusiedeln. Diese Nutzung ist so speziell, dass sie nicht zwingend in der zentralen Ortsmitte unterzubringen ist.

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 Anlagetypen 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.

#### **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 ..... gebilligt.

Malente,

Siegel

(.....)

- Bürgermeisterin -

Der Bebauungsplan Nr. 97 ist am ..... rechtskräftig geworden.