18. FEBRUAR 2013

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 45,

14. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER MÜHLENSTRASSE IM SÜDEN,

DEM SCHMIEDEGANG IM WESTEN UND

DER KLEINEN WEIDE IM NORDEN

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 O S T H O L S T E I N
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL:0451/809097-0, FAX:809097-11
INFO@PLOH.DE WWW.PLOH.DE

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1	**Vorbemerkung/ Planungserfordernis**	**2**
1.1	Rechtliche Bindungen	2
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**
5	**Hinweise**	**5**
5.1	Bodenschutz	5
6	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**6**
7	**Kosten**	**6**
8	**Beschluss der Begründung**	**6**

Anlage 1: *Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Grömitz, Planungsbüro Ostholstein, 05.04.2012*

B E G R Ü N D U N G

zum **Bebauungsplan der Nr. 45, 14. Änderung** der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet zwischen der Mühlenstraße im Süden, dem Schmiedegang im Westen und der Kleinen Weide im Norden.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein stellt das Gemeindegebiet südlich der B 501 als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung und nördlich der B 501 als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dar.

Gleichzeitig stuft der LEP die die Ortschaft Grömitz als *ländlichen Zentralort* ein. Danach stellen Ländliche Zentralorte für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs, d.h. den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen täglichen Bedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu sichern und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Grömitz liegt darüber hinaus in einem *Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung*, in dem vorrangig Maßnahmen zur Qualitätssteigerung und zur Saisonverlängerung vorgesehen sind. Nach dem Regionalplan 2004 Planungsraum II gilt Grömitz ebenfalls als Ländlicher Zentralort. Für den Nahbereich Grömitz wird u.a. ausgeführt, dass die Fremdenverkehrs- und Versorgungsfunktion zu erhalten und zu entwickeln ist.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Grömitz von 1999 stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt, überschlägig ermittelt rund 900 m², somit sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gegeben.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 21.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, 14. Änderung.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Gemeinde Grömitz ist als bedeutende Tourismusgemeinde mit ihrem Ostseeheilbad Grömitz in hohem Maße auf eine attraktive und lebendige Ortsmitte angewiesen. Um einer absehbaren städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzusteuern und einem Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Ortsmitte zu begegnen, hat die Gemeinde Grömitz ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Ortslage Grömitz erarbeitet (siehe Anlage). Für die Gemeinde ist die Bewahrung eines qualitativ hochwertigen und lebendigen Ortszentrums ein wesentlicher Aspekt zur Stärkung der Tourismusfunktion. Die Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in periphere Lagen widerspricht diesen Vorstellungen und könnte zu einer Verödung der Ortsmitte führen.

Das Ergebnis des Entwicklungskonzeptes zeigt für Grömitz zusammengefasst drei Bereiche, in denen die Förderung des Einzelhandels zur Stärkung der Ortsmitte und der vorhandenen und geplanten Tourismusbereiche mit einer Verknüpfung zur Ortsmitte sinnvoll ist. Da sich das Plangebiet außerhalb dieser drei definierten Bereiche

des Einzelhandelskonzeptes befindet, besteht Steuerungsbedarf durch die kommunale Bauleitplanung mit dem Ziel, Einzelhandel zu beschränken.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortes Grömitz, nördlich der Mühlenstraße und südlich der Straße „Kleine Weide“. Das Plangebiet ist vollständig bebaut und vorrangig durch Wohnnutzung geprägt.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

Mischgebiet	2.840 m²
Verkehrsfläche	150 m²
Größe Plangebiet insgesamt:	**2.990 m²**
	0,29 ha

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt mit der 14. Änderung eine Festsetzung für Einzelhandelsbetriebe. Hierbei werden in Anlehnung an das „Städtebauliche Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Grömitz“ folgende Festsetzungen getroffen:

„Gemäß § 1 (5) i.V. mit (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente in einer Größenordnung von mehr als 50 m² Verkaufsfläche anbieten, nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind gemäß § 1 (5) i.V. mit (9) BauNVO im Mischgebiet zulässig: Der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren auf einer den übrigen Betriebsflächen untergeordneten Fläche von max. 15 % der zulässigen Geschossfläche, auch wenn es sich um Waren im Sinne des zentrenrelevanten Sortiments handelt.“

Dadurch wird es den dort befindlichen Betrieben ermöglicht Waren, die die o.g. Voraussetzungen erfüllen vor Ort zu verkaufen. Demnach dürfen zentrenrelevante Sortimente nur in zwei Fällen verkauft werden:

1. Kleine Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m²

oder

2. Auf einer untergeordneten Fläche (max. 15 % der zul. Geschossfläche) und wenn

sie direkt auf dem Grundstück produziert werden.

Diese Festsetzung zielt darauf ab in einem bereits bebauten Gebiet bestimmte vorhandene bauliche Anlagen abzusichern, obwohl sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

3.2 Erschließung

Bezogen auf die Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

4 Ver- und Entsorgung

Bezogen auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

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 Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 18.02.2013 gebilligt.

Grömitz, 19.06.2013 Siegel (Burmeister)
- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 45, 14. Änderung ist am 19.06.2013 in Kraft getreten.