17. DEZEMBER 2015

BEGRÜNDUNG

ZUM VORHABENBEZOGENEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 45, 16. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR DEN BEREICH ZWISCEHN DER B501 KLEINE WEIDE IM NORDEN,
DER MÜHLENSTRAßE IM OSTEN UND
DER NEUSTÄDTER STRAßE IM SÜDEN

VERFAHRENSSTAND (BauGB 2013):

- ■ FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- ■ BETEILIGUNG DER NACHBARGEMEINDEN (§ 2 (2) BAUGB)
  FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN (§ 4 (1) 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 **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	**Vorbemerkungen**	**3**
1.1	Planungserfordernis / Planungsziele	3
1.2	Rechtliche Bindungen	4
2	**Bestandsaufnahme**	**4**
3	**Begründung der Planinhalte**	**4**
3.1	Flächenzusammenstellung	4
3.2	Planungsalternativen / Standortwahl	5
3.3	Einzelhandelsstruktur	5
3.4	Auswirkungen der Planung	6
3.5	Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes	7
3.6	Verkehr	10
3.7	Grünplanung	10
4	**Immissionen / Emissionen**	**11**
4.1	Verkehr	11
4.2	Gewerbe	11
5	**Ver- und Entsorgung**	**12**
5.1	Stromversorgung	12
5.2	Gasversorgung	12
5.3	Wasserver-/ und –entsorgung	12
5.4	Müllentsorgung	12
5.5	Löschwasserversorgung	13
6	**Hinweise**	**13**
6.1	Bodenschutz	13
7	**Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**	**14**
8	**Kosten**	**14**
9	**Billigung der Begründung**	**14**
10	**Berichtigung des Flächennutzungsplanes**	**15**

Anlage 1: *„Schalltechnische Untersuchung für den Neubau eines EDEKA-Marktes, Am Markt 3, 23743 Grömitz“ Projektnummer 14235, Lairm Consult GmbH, Bargteheide, 16.03.2015*

B E G R Ü N D U N G

Zum **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, 16. Änderung** der Gemeinde Grömitz für einen Bereich zwischen der B501 Kleine Weide im Norden, der Mühlenstraße im Osten und der Neustädter Straße im Süden.

1 Vorbemerkungen

1.1 Planungserfordernis / Planungsziele

Der ehemalige Einzelhandelsbetrieb innerhalb der Ortslage Grömitz soll durch einen neuen Betreiber abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Ziel ist es einen modernen Einzelhandelsmarkt mit den dazugehörigen Qualitätsstandards unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung zu errichten. Dazu wird neben der Anpassung der Baugrenzen auch die Erhöhung der Verkaufsfläche und Grundfläche benötigt. Die Planung entspricht den Zielen des „städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Einzelhandel der Gemeinde Grömitz“ aus dem Jahr 2012.

Für den Geltungsbereich gelten neben dem Ursprungsplan von 1985 der ein Mischgebiet und Stellplätze festsetzt, auch die 3. Änderung von 1995 und die 6. Änderung von 1999. Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von max. 1.400 m² werden die Grenzen zur Großflächigkeit überschritten und es wird die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Um den vorhandenen Einzelhandelsstandort zu stärken und an die derzeitigen Marktanforderungen anzupassen, bedarf es somit einer Bebauungsplanänderung.

Für das Grundstück Neustädter Straße 8 sollen zudem Anpassungen zum Maß der baulichen Nutzung, vor allem für überdachten, gastronomisch genutzten Außenterrassen vorgenommen werden. Die Gemeinde Grömitz hält eine gastronomische Nutzung in direkter Nachbarschaft zum neuen Einzelhandelsmarkt sowie innerhalb der zentralen Ortslage für sinnvoll und wünschenswert und ebenfalls für städtebaulich verträglich. Planungsziel ist die Belebung und zukunftsorientierte Entwicklung für dieses „Insel“-Grundstück durch Einbeziehung in den Geltungsbereich.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit insgesamt ca. 2.600 m² weniger als 20.000 m². 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. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die 16. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 beschlossen. Das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gewählt, um hier einen konkreten Vorhabenträger an das Planungsrecht zu binden. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz hat in ihrer Sitzung am ..... dem Durchführungsvertrag zugestimmt.

1.2 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 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 stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wurde lange Zeit durch einen ansässigen Einzelhandelsbetrieb genutzt, der bereits in der Vergangenheit durch die Neustädter Straße im Süden und durch die Kleine Weide im Norden erschlossen wurde. Westlich des Plangebietes befindet sich ein weiterer Einzelhandelsmarkt der ebenfalls durch die Neustädter Straße erschlossen wird. Östlich und nordöstlich des Plangebietes besteht Wohnbebauung die zur Mühlenstraße hin orientiert ist.

3 Begründung der Planinhalte

3.1 Flächenzusammenstellung

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

SO-Gebiet -großflächiger Einzelhandel-	5.580 m²
Mischgebiete	1.060 m²
Verkehrsfläche	910 m²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.350 m²
Gesamt:	**8.900 m²**

3.2 Planungsalternativen / Standortwahl

Planungsziel ist die Nachnutzung eines ehemaligen Einzelhandelsstandortes und entspricht somit einer Maßnahme der Innenentwicklung. Planungsalternativen oder sogar ein anderer Standort kommt somit nicht unter Berücksichtigung des Planungszieles in Frage. Die Vitalisierung des Ortszentrums und Beseitigung maroder Baustrukturen stehen bei dem Planvorhaben klar im Vordergrund.

3.3 Einzelhandelsstruktur

Die Gemeinde Grömitz hat im Jahr 2012 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Grömitz beschlossen. In diesem wurden die Entwicklungstendenzen zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in Ortsrandlagen bei gleichzeitigen Kaufkraftverlust bei innerstädtischen Betrieben thematisiert. Mit dem erarbeiteten Konzept sollte einer städtebaulichen Fehlentwicklung entgegengesteuert werden und ein Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Ortsmitte verhindert werden. Die Ziele wurden demnach wie folgt formuliert: In Grömitz von besonderer Bedeutung sind neben der Ortsmitte auch die Bereiche an der Promenade. Dort ist bereits eine Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben vorhanden. Zur Steigerung der Attraktivität dieser strandnahen Bereiche sollen diese gesichert und fortentwickelt werden. Die Ortsmitte und die Strandbereiche sollen als ausdrückliches Planungsziel der Gemeinde an geeigneter Stelle miteinander verknüpft werden. Die Gewerbegebiete sollen dagegen dem produzierenden Gewerbe und Handwerksbetrieben vorbehalten werden.

Basis des Einzelhandelskonzeptes im Bereich der Ortsmitte war eine detaillierte Bestandsaufnahme, aus der sich der zentrale Versorgungsbereich für Grömitz ableiten ließ. Die Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der Ortsmitte befinden sich vorrangig in einem Bereich um Kirchenstraße, Am Markt und Theodor-Klinkforth-Straße (Bereich 1 „Ortsmitte“). Ein Schwerpunktbereich mit vorwiegend touristischen Nutzungen findet sich entlang der Promenade parallel zum Ostseestrand. Dort sind neben Gastronomieangeboten auch eine Vielzahl von Läden, Kiosken und Einzelhandelsbetrieben vorhanden (Bereich 2 „Promenade“). Das Plangebiet der 16. Änderung des Bebau-

ungsplanes Nr. 45 befindet sich innerhalb des Bereiches 1 „Ortsmitte“ und liegt somit in einem Bereich in dem die Förderung des Einzelhandels zur Stärkung der Ortsmitte anvisiert wird.

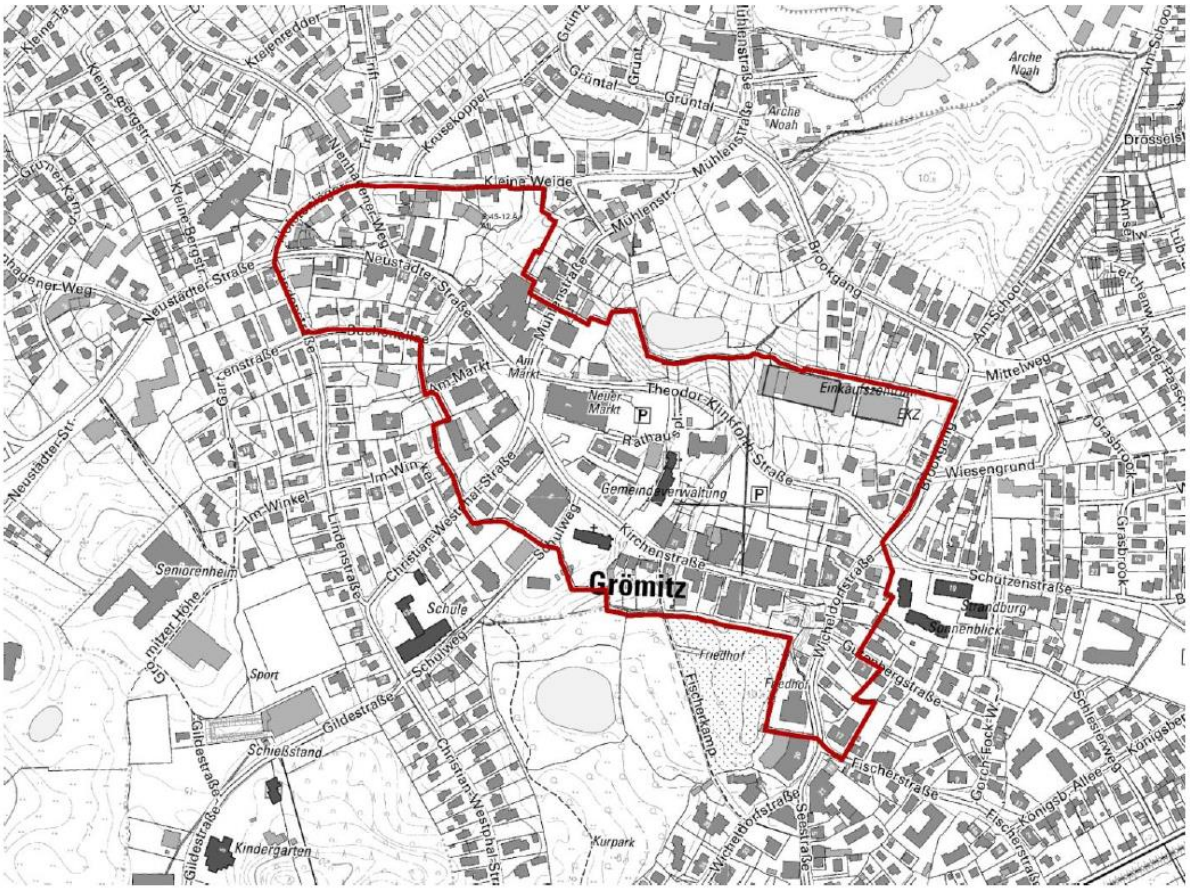


Abb. 4: Abgrenzung der zentralen Ortsmitte

Abbildung aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für den Einzelhandel i n Grömitz, 2012

3.4 Auswirkungen der Planung

Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen des § 1a BauGB, in denen ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gefordert wird. Des Weiteren soll die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verringert werden, indem stärker auf die Innenentwicklung in Form von Nachverdichtung abgestellt wird. Das Planungsziel entspricht somit vollkommen den Zielen des Baugesetzbuches. Die Planung ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege verbunden. Mit der Maßnahme der Innenentwicklung/Nachverdichtung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und

Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß beschränkt.

Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV 2014) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG 2013) verzichtet. Solaranlagen sind zulässig.

Die nun geplante Erhöhung der Verkaufsfläche ergibt sich u. a. auch aus dem Wunsch heraus die Waren angemessen und moderner zu präsentieren. Es handelt sich um eine Qualitätssteigerung, beispielsweise durch eine größere und kundenfreundlichere Aufstellung der Waren, breitere Gänge und eine übersichtlichere Strukturierung des Marktes. Eine weitere Begründung der Anhebung der Verkaufsfläche findet sich in den Gerichtsurteilen wieder, die eine Veränderung der rechtlichen Definition der Verkaufsfläche beschreiben. Demnach müssen alle Bereiche, die Verkaufsabschlüsse fördern, zur Verkaufsfläche gezählt werden (Kassen- und Eingangsbereiche, Fleischtheke u. ä.).

Der geplante Einzelhandelsbetrieb im Plangebiet erzeugt Geräuschimmissionen die bei einer Beurteilung gemäß TA Lärm als Gesamtbelastung aus Gewerbelärm zu betrachten sind. Dazu liegt eine Schalltechnische Untersuchung vor, die auch den durch das Planvorhaben induzierte Zusatzverkehr berücksichtigt. Da das Grundstück bereits vorher durch einen Einzelhandelsbetrieb genutzt wurde, ist diesbezüglich mit keiner Intensivierung zu rechnen. Bezüglich der Geräuschimmissionen durch den geplanten Markt werden bauliche Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich, um eine Verträglichkeit mit der benachbarten Bestandsbebauung herbei zu führen. Die in der Schalltechnischen Untersuchung empfohlenen Maßnahmen werden beachtet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewährleistet.

3.5 Städtebauliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.5.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Baugrundstück des geplanten Marktes wird ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt, was der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes dient. In dem Sondergebiet ist zulässig:

1. Ein Vollsortimenter/großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche mit den Kernsortimenten:

    - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backshop, Getränkemarkt)

    - Gesundheit und Körperpflege.

Ein Sonderfall bildet dabei der Bereich des Sondergebietes, der im Süden an die Neustädter Straße grenzt. Hier bestehen im Obergeschoss Wohnungen die auch bei Neuerrichtung des Marktes bestehen bleiben. Der Einzelhandelsbetrieb nutzt in diesem Bereich nur das Erdgeschoss. Somit erfolgt eine gesonderte Festsetzung, dass im SO II* auch Wohnungen im Obergeschoss zulässig sind. Im restlichen Sondergebiet sollen keine Wohnungen entstehen.

Entlang der Neustädter Straße werden neben dem Sondergebiet auch Mischgebiete gemäß dem Ursprungsplan festgesetzt. Für die Mischgebiete wird zudem eine Nutzungsbeschränkung entsprechend der Bestandssituation festgelegt. In den Erdgeschossen der Bestandsgebäude in den Mischgebieten finden sich ausschließlich gewerbliche Nutzungen wieder und es ist auch nicht zu erwarten, dass dort Wohnungen im Erdgeschoss entstehen. Somit wird in den Mischgebieten die in § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohngebäude) im Erdgeschoss ausgeschlossen.

3.5.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den geplanten Einzelhandelsbetrieb wird eine maximale Grundfläche von 2.100 m² festgesetzt. Zudem wird eine Überschreitung der 2.100 m² für die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen von 155% zugelassen, um die Errichtung der dazugehörigen Stellplatzanlage zu ermöglichen. Das entspricht einem maximalen Versiegelungsgrad bzw. einer GRZ von max. 0,95. Der in dem Einzelhandelsbetrieb integrierte Bäcker benötigt zudem gewerblich genutzte Außenterrassen auf den Sondergebietsflächen. Dafür wird eine Überschreitung der maximalen Grundfläche von 2.100 m² um 10% zugelassen, was eine Fläche von ca. 210 m² entspricht.

Für die Mischgebiete erfolgt im Rahmen der Bestandsabsicherung die Festsetzung von einer maximalen GRZ von 0,4 bzw. 0,6. Da das Mischgebiet Neustädter Straße 1-2 kaum Entwicklungsmöglichkeiten aufweist, wird eine Überschreitung für nicht überdachte, gewerblich genutzte Außenterrassen nur für das Mischgebiet Neustädter Straße 8 festgesetzt. Dort kann die GRZ um 20 % überschritten werden, was einer Terrassenfläche von ca. 135 m² entspricht.

Für die Mischgebiete wird zusätzlich die maximale Firsthöhe über Normalhöhennull entsprechend der vorhandenen Bebauung festgesetzt. Auch die Festlegung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse erfolgt in den Mischgebieten anhand des baulichen Bestandes. In dem Sondergebiet erfolgt eine Staffelung der Vollgeschosse, wobei der Hauptteil eingeschossig bleibt und nur südlich und nördlich bzw. im Eingangsbereich zwei Vollgeschosse zulässig sind. Im südlichen Bereich schiebt sich der Einzelhandelsmarkt in das Erdgeschoss und führt

damit zu keiner Veränderung in der Zweigeschossigkeit. Im nördlichen Bereich bzw. im Eingangsbereich werden Büro- und weitere Lagerflächen benötigt, was die Festsetzung von zwei Vollgeschossen nach sich zieht. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann auf die Festsetzung von detaillierten Firsthöhen im neu zu bebauenden Bereich des Sondergebietes verzichtet werden.

3.5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Da der geplante Einzelhandelsbetrieb eine Länge von 50 m überschreiten wird, wird im Sondergebiet eine von der offenen Bauweise eine entsprechend abweichende festgesetzt. Zudem wird aufgrund der gewachsenen Strukturen im Plangebiet auch abweichend von der geschlossenen Bauweise nur ein einseitiger Grenzabstand zugelassen. Die in Teilen des Plangebietes zulässigen nicht überdachten, gewerblichen Außenterrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet zulässig.

3.5.4 Nebenanlage/Werbeanlagen

Für das Plangebiet erfolgen detaillierte Festsetzungen zu den Werbeanlagen. Demnach sind Anlagen der Außenwerbung nur an der Stätte der Leistung zulässig, wobei die Einkaufswagensammelboxen davon ausgenommen werden. Diese befinden sich relativ zentral innerhalb des Sondergebietes und würden durch „Fremdwerbung“ keinen negativen Einfluss auf das Ortsbild haben. Für alle freistehenden Werbeanlagen im Plangebiet wird eine maximale Höhe von 7,50 m festgesetzt, wobei die Bezugspunkte je nach Baugebietstyp variieren. Der Einzelhandelsmarkt plant zudem gemäß einem bestehenden Gestattungsvertrag die Anbringung einer Werbeanlage an der westlichen Giebelwand des Gebäudes Neustädter Straße 1 (siehe textliche Festsetzung Ziffer 1.2). Analog dazu wird auch im nördlichen Bereich auf den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Aufstellung zweier Werbetafeln innerhalb des westlichen Baufensters zugelassen. Diese dürfen ebenfalls eine maximale Höhe von 2,00 m haben und je Anlage eine max. Werbefläche von 1 m² aufweisen. Im östlichen Baufenster ist zusätzlich die Aufstellung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 7,50 m und einer maximalen Werbefläche von 20 m ² zulässig.

3.5.5 Sonstige Festsetzungen

Für das Sondergebiet erfolgt die zeichnerische Festsetzung für eine Lärmschutzmaßnahme. Gemäß der Schalltechnischen Untersuchung bedarf es der Aufstellung einer Lärmschutzwand von mindestens 2,50 m Höhe, 22 m Länge und einem Flächengewicht von 15-20 kg/m² und einem direkten Anschluss an den Einzelhandelsmarkt (siehe Kapitel 4 unten).

3.6 Verkehr

3.6.1 Erschließung

Das Plangebiet wird im Süden über die Neustädter Straße und im Norden über die Straße „Kleine Weide“ erschlossen. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Absicherung einer öffentlichen Durchfahrung durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit abgesichert. Es erfolgt des Weiteren die Festsetzung eines Fahrrechtes zu Gunsten des westlich angrenzenden Einzelhandelsmarktes. Die Gemeinde Grömitz ist an das Liniennetz des ÖPNV angebunden.

3.6.2 Stellplätze / Parkplätze

Der private ruhende Verkehr ist auf dem jeweiligen Baugrundstück unterzubringen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

3.7 Grünplanung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vollständig bebautes und stark verdichtetes innerstädtisches Baugebiet. Das Vorkommen von wertvollen Grünstrukturen kann nahezu ausgeschlossen werden.

3.7.1 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan initiiert gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung keine Eingriffe.

3.7.2 Artenschutz

Bei der Aufstellung der Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange des Bundesnaturschutzgesetzes zu berücksichtigen (§§ 44, 45 BNatSchG). Bei den im Plangebiet zu erwartenden Vogelarten kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit und des günstigen Erhaltungszustandes bei den vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen das Zugriffsverbot verstoßen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Beseitigung von Einzelbäumen als genehmigungspflichtiger Eingriff in Natur und Landschaft zu werten ist, wenn die Bäume ortsbildprägenden Charakter aufweisen. Sollte eine Beseitigung des Gehölzbestandes oder von Einzelbäumen unvermeidbar sein, sind die Belange des Artenschutzes zu beachten.

Grundsätzlich sollte § 27a LNatSchG beachtet werden und ein Gehölzschnitt in der Zeit vom 15. März bis 30. September unterlassen werden.

4 Immissionen / Emissionen

Für die Errichtung des Einzelhandelsmarktes wurde eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt die einerseits den anlagenbezogenen Verkehr untersucht und andererseits die Gesamtbelastung aus Gewerbelärm an diesem Standort betrachtet. Die Untersuchung geht davon aus, dass die Marktbesucher über die Straße „Kleine Weide“ abfahren. Der angrenzende Einzelhandelsmarkt außerhalb des Plangebietes (BP Nr. 45, 12.Ä. Grömitz) wurde ebenfalls berücksichtigt. Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der geplante Betrieb des Marktes mit dem Schutz der benachbarten Bebauung verträglich ist und somit aus schalltechnischer Sicht genehmigungsfähig ist.

4.1 Verkehr

In Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen werden die Kriterien der TA Lärm zur Prüfung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms nicht erreicht, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

4.2 Gewerbe

Die lärmtechnische Berechnung berücksichtigt dabei auch

- Eine Öffnung an Sonn- und Feiertagen
- Die bestehende Oberflächenausführung der Stellplatzanlage
- Ein Containerwechsel an einem festen Standort mit je drei Absetz- und Aufnahmevorgängen
- Und auch die bestehenden Vorbelastungen.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung folgendes Lärmschutzmaßnahmen:

- Überdachte Einhausung der Einkaufswagensammelboxen mit einer Höhe von 2,50 m über Gelände,
- Errichtung einer Lärmschutzwand östlich der Ladezone mit einer Länge von 22 m, einer Höhe von mindestens 2,50 m über Gelände und einem Flächengewicht von 15-20 kg/m² unmittelbar an das Edeka-Gebäude angrenzend,

die Anforderungen der TA Lärm an den maßgebenden Nutzungen eingehalten werden. Zusätzlich gibt es noch den Hinweis, dass wenn der Containerwechsel anders organisiert wird (Abholung des vollen Containers, später Bringen des leeren Containers) gegebenenfalls auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden kann.

5 Ver- und Entsorgung

In dem Gebiet verlaufen diverse Leitungen und Kabel der ZVO Gruppe und ggf. kann es zu Konflikten mit diesen Anlagen kommen. Vor dem Abbruch von Gebäuden müssen die Leitungen durch den ZVO getrennt werden. Zurzeit sind keine Bauvorhaben der ZVO Gruppe in dem angegebenen Bereich vorgesehen. Die Leitungen und Kabel dürfen in einem Bereich von 2,50 m, jeweils parallel zum Trassenverlauf, weder überbaut (Gebäude, Carport, Stützwände, etc. noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte, sind mit dem ZVO vor der Bauausführung abzustimmen. Beim Verlegen von Kabeln anderer Versorgungsträger in die Trassen der Leitungen, ist bei Parallelverlauf sowie bei Kreuzungen, jeweils ein lichter Abstand von mindestens 0,30 m, zwischen diesen Kabeln und den Leitungen oder Kabeln des ZVO einzuhalten. Durch das Bauvorhaben notwendiges Anpassen und Umlegen von Leitungen und Kabel, wird vom ZVO vorgenommen. Besondere Schutzmaßnahmen, z. B. bei Baumstandorten sind mit dem ZVO abzustimmen. Diese Arbeiten werden zu Lasten des Verursachers ausgeführt.

5.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

5.2 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.3 Wasserver-/ und –entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser erfolgt über den Zweckverband Karkbrook aus dem vorhandenen Trinkwassernetz. Das auf den Grundstücken und Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist den vorhandenen Regenwassersystemen zu zu leiten. Das aus dem Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in seinem weiteren Verlauf über ein Schöpfwerk in die Ostsee abgeleitet. Ein erheblicher Anstieg der versiegelten Flächen ist durch die Planung nicht zu erwarten. Die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls durch den Zweckverband Karkbrook. Das im Plangebiet anfallende Abwasser kann über eine Trennkanalisation der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage in Cismar zugeleitet werden.

5.4 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5.5 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Grömitz wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren“ gewährleistet. Das Baugebiet ist mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. 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.

6 Hinweise

6.1 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 Bundesbodenschutz-gesetz 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 wiederherzustellen. 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.

7 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.

8 Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde keine Kosten.

9 Billigung der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 17.12.2015 gebilligt.

Grömitz, den 03.02.2016 Siegel (Burmeister)

- Bürgermeister -

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 45, 16. Änderung ist am 03.02.2016 rechtskräftig geworden.

10 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

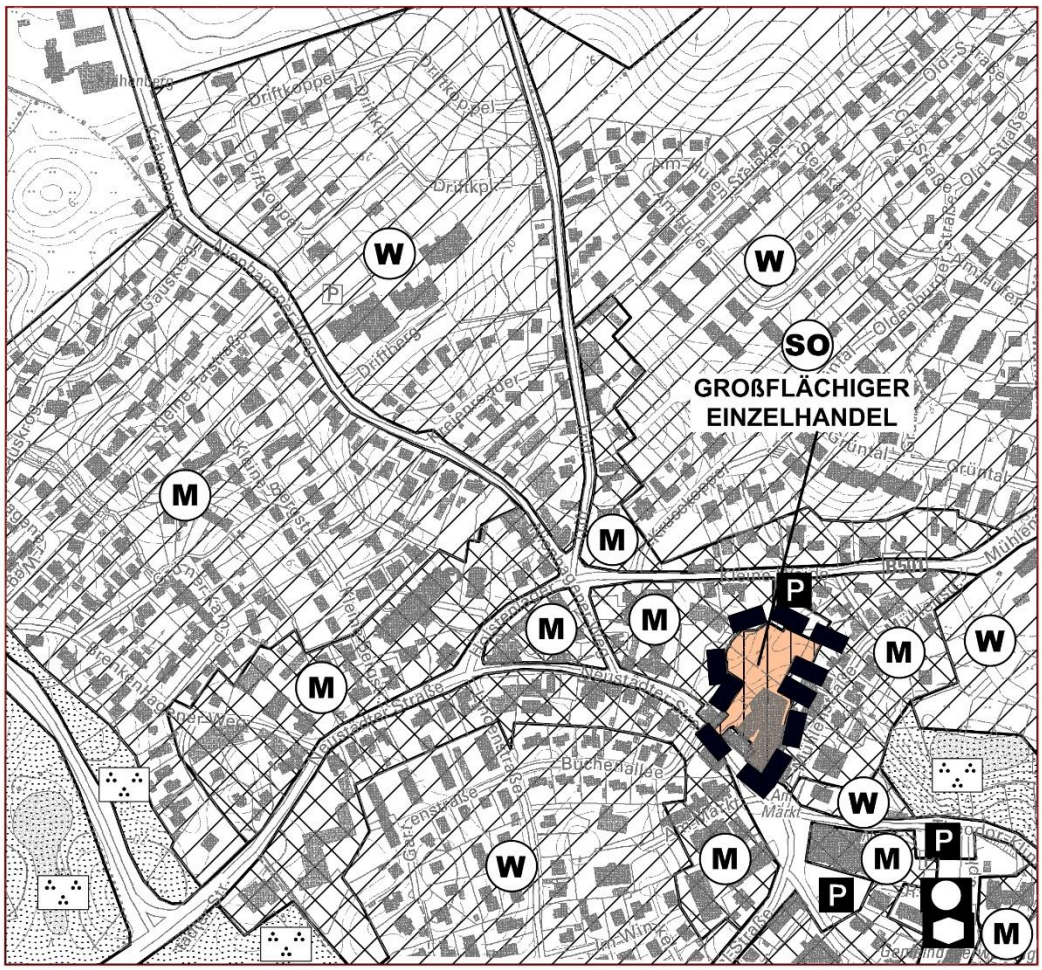
31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grömitz durch Berichtigung

für einen Bereich zwischen der B501 Kleine Weide im Norden, der Mühlenstraße im Osten und der Neustädter Straße im Süden nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB

PLANZEICHNUNG

M.: 5.000

0 50 100 150 200 250



Hinweis:
Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 45, 16. Änderung der Gemeinde Grömitz, der mit Wirkung vom 03.02.2016 Rechtskraft erlangt hat. Mit der Berichtigung erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietsfläche.

Grömitz, den 03.02.2016

Gemeinde Grömitz
- Der Bürgermeister -

Siegel