

STADT PREETZ

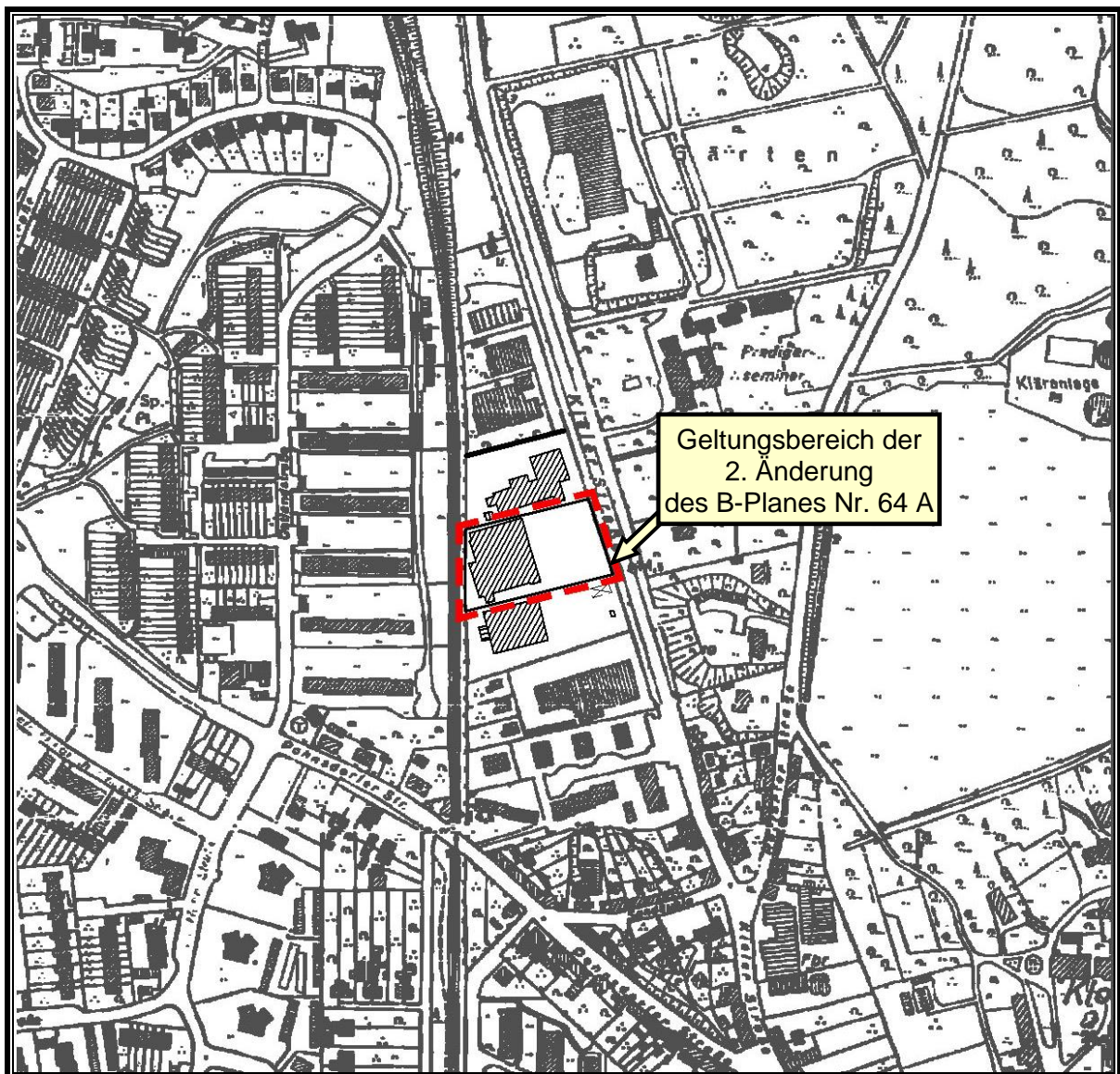
(Kreis Plön)

Bebauungsplan Nr. 64 A

2. Änderung

„Nahversorgungszentrum Kieler Straße - Teilgebiet B“

Begründung



Stand: Satzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Angaben zum Bestand	4
2.	Anlass und Ziele der Planung	5
2.1	Anlass der Planung	5
2.2	Ziele der Planung	5
3.	Inhalte des Bebauungsplanes	5
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	5
3.2	Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
3.3	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	6
4.	Kosten	6

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466). Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß des durch Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung kann demnach ebenso verzichtet werden wie auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus liegt auch das Erfordernis einer Vorprüfung des Einzelfalls nicht vor, da der Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche bei weitem unterschritten wird. Ferner besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung anderer Bebauungspläne.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	27.09.2011
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	28.09.2011
TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	04.10.2011
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	13.10. - 14.11.2011
Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	06.12.2011

1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Stadt Preetz ist entsprechend der Verordnung zum zentralörtlichen System vom 16. Dezember 1997 als Unterzentrum eingestuft.

Der Regionalplan für den Planungsraum III des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, weist die Stadt Preetz als äußeren Schwerpunkt der Siedlungsachse Kiel - Preetz aus. Gewerbestandorte sind verstärkt auszubauen. Hintergrund sind u. a. die erheblichen Strukturprobleme, die sich durch die Abwanderung mehrerer Großbetriebe der Nahrungsmittelindustrie ergeben haben. In Preetz seien die Möglichkeiten, den Verlust zahlreicher Arbeitsplätze durch Bereitstellung zusätzlicher Gewerbeflächen aufzufangen, zu prüfen. Durch die Realisierung der geplanten Ortsumgehung von Preetz und Schellhorn im Zuge der Bundesstraße 76 ist die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus Preetz und Schellhorn von großer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt. Wegen der durch die natürlichen Gegebenheiten eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten von Schwentinental kommt der Stärkung des äußeren Achschwerpunktes Kiel - Preetz besondere Bedeutung zu. Bei der Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sollen die Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel

sowie auf andere zentrale Orte in der Region im Hinblick auf die Sicherstellung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt und einer verbrauchernahen Versorgungsstruktur besonders sorgfältig geprüft werden.

Der festgestellte Landschaftsplan der Stadt Preetz aus dem Jahr 2003 stellt eine bestehende Siedlungsfläche dar.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 A, die aus den Teilgebieten A und B besteht, trat am 08.10.2008 in Kraft. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst nur das nördliche Teilgebiet B.

Hierbei gilt es, bei allen zentrenrelevanten Planungsvorhaben innerhalb der Gebietskörperschaft Preetz regelmäßig eine Prüfung der Art der zulässigen Nutzungen durchzuführen mit dem Gebot, das Entwicklungskonzept der Innenstadt zu beachten. Gleichzeitig ist der Versorgungsbereich des Fachmarktentrums am Hufenweg zu berücksichtigen, um nicht städtebaulich unerwünschte Leerstände zu verursachen.

Auf der anderen Seite ist durch die Schaffung des Glindskoppeltunnels zum Wohngebiet hin eine verstärkte Nutzung des Gebiets als Nahversorgungszentrum eingetreten, die es als fußläufige Einkaufsmöglichkeit rechtfertigt, auch Sortimente des periodischen Bedarfs anzubieten.

Die Landesplanung hält dem Vorhaben keine Ziele der Raumordnung entgegen, da die Großflächigkeit nicht überschritten wird und die Ausgewogenheit der Einzelhandelsstruktur primär in der Verantwortung der Stadt Preetz liegt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 0,58 ha große Plangebiet liegt am nördlichen Ortseingang von Preetz in der Gemarkung Preetz-Kloster, Flur 8. Es wird im Westen begrenzt durch die Bahntrasse Kiel - Lübeck, im Süden durch einen Edeka-Markt, im Osten durch die Kieler Straße und im Norden durch ein Opel Autohaus (Kieler Straße 33).

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist bebaut mit einem Plus-Markt mit einer Verkaufsfläche von < 800 m², der im Frühjahr des Jahres 2008 eröffnet wurde. Die Gebäude sind teils ein-, teils zweigeschossig und erreichen eine Höhe von bis zu 10 m. Das Gelände ist topographisch nahezu unbewegt. Südlich und nördlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich Gewerbebetriebe. Im Südwesten grenzen drei zweigeschossige Wohngebäude mit Flachdach unmittelbar an. Westlich der angrenzenden Bahnlinie sind dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie im Nordwesten Reihenhäuser mit Garagenanlagen vorhanden.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

Der im Plangebiet niedergelassene Friseur hat seinen Mietvertrag gekündigt und wird seine Geschäftsräume in absehbarer Zeit verlassen. Interesse an der Nachnutzung hat ein Textilmarkt bekundet, der auf einer Verkaufsfläche von maximal 350 m² seine Waren anbieten möchte. Damit kein Leerstand entsteht, will die Stadt mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 A die planungsrechtlichen Möglichkeiten schaffen, eine zuvor nicht zulässige Einzelhandelseinrichtung zuzulassen.

2.2 Ziele der Planung

Vor dem Hintergrund der aufgezeigten Entwicklungen, hat sich die Stadt Preetz entschlossen, diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 A aufzustellen, um die Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet mit diesem seit vielen Jahren bestehenden und von der Bevölkerung angenommenen Standort zu einem vorläufigen Abschluss zu bringen. Dabei wurden auch die Erfahrungen des „Fachmarktzentrums Hufenweg“ berücksichtigt, wonach durch eine Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente keine positiven Ergebnisse bei der Vermietung von Läden in der Innenstadt erzielt wurden. Insofern sollen zentrenrelevante Kernsortimente innerhalb des Plangebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 A zukünftig zulässig sein, sofern die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten wird.

3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder
- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die zweite Variante angewendet, da es lediglich um die Änderung einer einzigen textlichen Festsetzung der ansonsten weiterhin gültigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 A geht.

3.1 Änderungsinhalt

Die bisherige planungsrechtliche Festsetzung (A) zur Art der baulichen Nutzung (01) unter dem Gliederungspunkt „c“ lautete:

„Im Teilgebiet B ist zulässig ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 800 m². Zulässig sind ferner Getränkemärkte sowie nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe ohne zentrenrelevanten Einzelhandel, haushaltsnahe Dienstleister sowie Räume für freie Berufe. Der Anteil zentrenrelevanter Kernsortimente darf auch hier maximal 15 % einer jeden Verkaufsfläche betragen.“

Aus den oben bereits dargelegten Gründen erhält diese planungsrechtliche Festsetzung nun folgende neue Fassung:

„Innerhalb des Plangebietes sind zulässig Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m², nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, haushaltsnahe Dienstleister, Räume für freie Berufe.“

Für die Stadt Preetz bedeutet dies, dass sie keinen längerfristigen Leerstand innerhalb des „Nahversorgungszentrums Kieler Straße“ befürchten muss, was wiederum zur Folge hat, dass Synergieeffekte auch weiterhin bestehen werden. Für ein Nahversorgungszentrum mit unterschiedlichen Angeboten ist nichts schlimmer, als einen Leerstand hinnehmen zu müssen, der oftmals andere Leerstände nach sich zieht. Daher ist die Stadt bestrebt, diesen Umstand gar nicht erst eintreten zu lassen und trifft mit der Freigabe zentrenrelevanter Sortimente unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit Vorsorge für zukünftige Mieterwechsel. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 A stellt sich im Ergebnis als konsequente Umsetzung der selbst gesteckten Ziele der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet dar.

3.2 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Sowohl an der verkehrlichen, als auch an der die Ver- und Entsorgung betreffenden Situation innerhalb des Plangebietes wird sich nichts verändern, so dass keine erschließungstechnischen Aufwendungen erforderlich werden.

3.3 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Kosten

Der Projektentwickler trägt die Planungskosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Stadtvertretung Preetz hat diese Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 A in ihrer Sitzung am 06. Dezember 2011 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt aufgrund des § 9 Abs. 8 BauGB

Preetz, den 09.12.2011

gez. Schneider

**Wolfgang Schneider
(Bürgermeister)**