

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Eutin

Zusammenfassende Erklärung (§ 10 a Abs. 1 BauGB)

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen 'Plöner Landstraße' und dem 'Kösliner Weg' mit ihrer Bekanntmachung wirksam. Ihr ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, gewählt wurde.

Planerische Zielsetzung:

Das ca. 0,78 ha große Plangebiet liegt in verkehrsgünstiger Lage am westlichen Ortsrand der Stadt Eutin. Konkret handelt es sich um das Gebiet zwischen 'Plöner Landstraße' und dem 'Kösliner Weg'.

Wesentliches Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Lebensmitteldiscounters im Interesse seiner zukunftsfähigen Standortabsicherung.

Parallel zum Verfahren der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 wurde die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eutin durchgeführt. Diese Änderung wurde von der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 13. Dezember 2023 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein am 12.03.2024. genehmigt. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ist sichergestellt, dass der Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, entspricht.

Maßgebliche Umweltbelange:

Im Rahmen des Bauleitplanes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil der Begründung. Der Beurteilung der Situation von Natur und Umwelt und deren Entwicklung lagen die vorhandenen Planungen auf örtlicher und überörtlicher Ebene zu Grunde.

Das Plangebiet ist geprägt durch den bestehenden Lidl-Markt mit seiner Stellplatzanlage. Im Süden, Westen und im Südwesten grenzt Wohnbebauung an das Plangebiet an. Im Osten befindet sich das Betriebsgelände einer Tankstelle. Im Norden verläuft die 'Plöner Landstraße', von der aus auch die Erschließung des Plangebietes erfolgt. Das Betriebsgelände des Lidl-Marktes ist nördlich des Plangebietes durch einen dichten Gehölzstreifen von der angrenzenden Verkehrsfläche abgeschirmt. In den Randbereichen befinden sich

Versickerungsmulden sowie kleinere Rasen- und Gehölzstrukturen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

Die Ausweisung eines 'Sonstigen Sondergebietes' (SO) auf dem Betriebsgelände wird zu einer Intensivierung der Nutzung führen. Weitere Flächenversiegelungen, als sie bisher zulässig sind, werden nicht hervorgerufen. Das geplante Vorhaben wird zu der Beseitigung von randlich gelegenen Grün- und Gehölzflächen sowie zu der Beseitigung von kleineren Einzelbäumen führen. Die Eingriffe müssen ermittelt und ausgeglichen werden.

Der erforderliche Ausgleich von 42,5 m², der aufgrund des Eingriffes in das Schutzgut Boden erforderlich wird, wird durch eine Gehölzpflanzung im Norden des Plangebietes erbracht. Es ist gemäß Entwässerungskonzept außerdem vorgesehen, das Dach flächendeckend zu begrünen.

Die Erweiterungen bedingen eine Beseitigung von 67 m² des dichten Gehölzbestandes im Norden des Plangebietes. Insgesamt befindet sich Gehölzbestand auf einer Länge von ca. 36,55 m. Im Westen muss eine schmale linienhafte Gehölzfläche, die im Mittel ca. 1,5 m breit ist, entfernt werden. Der erforderliche Ausgleich, der aufgrund der Beseitigung eines dichten Gehölzabschnittes notwendig wird (67 m²), wird im Norden des Plangebietes durch eine Gehölzneuanpflanzung erbracht.

Zudem sind zur Durchgrünung des Plangebietes acht Bäume als zu erhalten festgesetzt. Weitere 14 standortgerechte, heimische Laubbäume sind innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ebenfalls der Durchgrünung dient die festgesetzte Fassadenbegrünung. Ergänzend dazu sind die Dächer wahlweise mit Photovoltaik auszustatten oder zu begrünen.

Für die Planung wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet am 28. Oktober 2022 eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro M + O Immissionsschutz Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH aus Oststeinbek erstellt. Untersucht wurden der anlagenbezogene Lärm und die durch die Erweiterung hervorgerufene Verkehrszunahme. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist u. a. eine Lärmschutzwand festgesetzt. Zudem sind weitere organisatorische und bauliche Maßnahmen zur Lärmreduzierung notwendig. Diese sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen. Unter Einhaltung der erforderlichen Maßnahmen und mit dem Bau der Lärmschutzwand wird die Planung zu keinen signifikanten Beeinträchtigungen für das 'Schutzgut Mensch' führen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der frühzeitigen und regulären Beteiligung ist seitens der Öffentlichkeit jeweils eine Stellungnahme abgegeben worden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind Hinweise und Anregungen von sechs Stellen und im Rahmen der regulären Beteiligung sind Hinweise und Anregungen von vier Stellen vorgetragen worden. Neben redaktionellen Hinweisen ohne Auswirkungen auf den Planinhalt wurden auch substantielle Stellungnahmen abgegeben.

Öffentlichkeit

Seitens der Öffentlichkeit wird vor allem die zu erwartende Lärmbelastung angesprochen. Zudem wurden Bedenken im Hinblick auf die Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers vorgetragen. Es wurde angeregt, die Fassade und die Lärmschutzwand zu begrünen und ein Flachdach für das zukünftige Gebäude vorzuschreiben.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das sicherstellt, dass die angrenzenden Wohngebäude nicht beeinträchtigt werden. Dieses wurde mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt. Ebenfalls wurde ein Schallimmissionsgutachten erstellt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der näheren Umgebung zum Plangebiet sicherzustellen. Unter anderem wurde eine Lärmschutzwand festgesetzt. Nicht Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan sind detaillierte Regelungen zum künftigen Betrieb und zur konkreten Baugestaltung zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmeinwirkungen, da sich diese den Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB entziehen. Diese wurden als Hinweise mit aufgenommen und sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beauftragen. Die Öffnungszeit des Marktes ist so zu wählen, dass sichergestellt ist, dass Kunden und Mitarbeiter im Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr) das Betriebsgelände nicht befahren. Die Anlieferzeit (inkl. An- und Abfahrt) muss auf den Tageszeitraum (6:00 - 22:00 Uhr) beschränkt werden.

Es ist festgesetzt, dass die Fassaden und die Lärmschutzwand zu begrünen sind. Die konkrete Dachausgestaltung obliegt der Objektplanung. Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe von 8,00 m kommt lediglich ein flach geneigtes Dach in Frage. Von einer verbindlichen Regelung zur Dachneigung wurde abgesehen.

Landesplanungsbehörde

Die Landesplanungsbehörde verwies auf die übergeordneten Planvorgaben. Es wurde bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstünden. Es wurden Hinweise zur geplanten Dimensionierung des Planvorhabens, zum Verhältnis der Verkaufsflächengrößen zwischen Lebensmittelvollsortiment-Märkten und Lebensmittel-discountmärkten sowie zur Definition der Verkaufsfläche vorgetragen. Die Planungsziele der Stadt haben sich aufgrund der am 04. März 2022 erstellten Auswirkungsanalyse zum Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl durch die CIMA Beratung + Management GmbH geändert. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes keine abwägungsrelevanten Umsatzverteilungsquoten in der Stadt Eutin und den Umlandgemeinden ausgelöst werden und die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes als verträglich angesehen werden kann. Die geplante Verkaufsfläche entspricht der gängigen und marktkonformen Verkaufsflächengröße heutiger Lidl-Märkte. Gegenüber dem Famila-Markt ordnet sich die Verkaufsfläche klar unter.

Kreis Ostholstein

Seitens des Fachdienstes Gewässerschutz wurden Hinweise zur Entsorgung des anfallenden Oberflächenwassers vorgetragen. Die vorgelegte Wasserhaushaltsbilanz sei unvollständig und nicht mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Es wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Das mit der Entwässerungsplanung beauftragte Fachbüro hat mit der Unteren Wasserbehörde ergänzende Abstimmungen durchgeführt. Nach erfolgter Abstimmung teilte der Fachdienst Gewässerschutz mit, dass eine gesicherte Erschließung aus wasserwirtschaftlicher Perspektive in Aussicht gestellt werden könne.

Vom Fachdienst Naturschutz wurde empfohlen, die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als textliche Festsetzung oder Hinweise in die Satzung zu übernehmen. In den Hinweisen unterhalb des Textteil B befinden sich entsprechende Hinweise.

Vom Fachdienst Verkehrsaufsicht wurden Hinweise zur baulichen Ausgestaltung der Grundstückszufahrt an die L 176 vorgetragen. Bauliche Änderungen im Einmündungsbereich zur L 176 sind gegenwärtig nicht beabsichtigt.

Dass sich das Plangebiet in einem geplanten Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes der Stadtwerke Eutin befindet, wurde seitens des Fachdienstes Gewässerschutz mitgeteilt.

Der Fachdienst Abfall gab Hinweise zur Anlage der Baustraße und dessen Materialien. Zudem wurde auf den 'Verfüllerlass' des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein verwiesen. Ein entsprechender Hinweis auf den Erlass wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

Archäologisches Landesamt

Hingewiesen wurde seitens des Archäologischen Landesamtes auf § 15 DSchG zum evtl. Auffinden von Kulturdenkmalen bei Erdarbeiten.

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV), Niederlassung Lübeck

Der LBV verwies auf die 20 m breite Anbauverbotszone (AVZ) entlang der Landstraße 176. Hingewiesen wurde darüber hinaus, dass keine Zufahrten und Zugänge an der freien Strecke der L 176 angelegt werden dürften, Lichtquellen so abzuschirmen sind, dass keine Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt werden und ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden könnten. Es sind keine weiteren Zufahrten oder Zugänge mit der Planung beabsichtigt. Es liegt eine schalltechnische Untersuchung vom Oktober 2022 vor, die vor allem dem Schutz der Umgebung dient. Im Plangebiet selbst befindet sich ein Lebensmittel-Discounter, der abgerissen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche neu errichtet werden soll. Dabei handelt es sich nicht um eine schützenswerte Nutzung, für die ggf. Schallschutzmaßnahmen erforderlich wären.

Schleswig-Holstein Netz AG

Die Schleswig-Holstein Netz AG teilte mit, dass sich keine Versorgungsleitungen des Unternehmens im Plangebiet befinden.

IHK zu Lübeck

Seitens der IHK wurde die Erweiterung der Verkaufsfläche kritisch gesehen. Der Fortbestand des Lebensmittelhändlers in der Innenstadt sollte nicht gefährdet werden. Um den Nahversorgungsstandort zu erhalten, hat sich die Stadt entschieden, eine zeitgemäße und den heutigen Kundenansprüchen entsprechende Erweiterung des etablierten Lidl-Marktes zuzulassen. Es wurde eine Auswirkungsanalyse zum Abriss und Neubau des Lebensmitteldiscounters Lidl durch die CIMA Beratung + Management GmbH erstellt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch die geplante Modernisierung und Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes keine abwägungsrelevanten Umsatzverteilungsquoten in der Stadt Eutin und den Umlandgemeinden ausgelöst werden und

die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Lidl-Marktes als verträglich angesehen werden kann. Die Stadt setzt sich ebenfalls für den Fortbestand des innerstädtischen Betriebes ein.

Zentrale Abwägungsentscheidungen:

Die Stadt Eutin ist nach § 4 der Landesverordnung zur Festlegung der zentralen Orte und Stadtrandkerne vom 05. September 2019 als Mittelzentrum eingestuft.

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17. Dezember 2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (LEP) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (alt), Fortschreibung 2004. Die Fortschreibung des LEP ersetzt den Landesentwicklungsplan aus dem Jahr 2010.

Der LEP 2021 stellt die Stadt Eutin als Mittelzentrum dar und führt dazu unter Ziffer 3.1.2 aus: "Die Zentralen Orte der mittelzentralen Ebene stellen regional für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sicher. Sie sind darüber hinaus regionale Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren mit einem breit gefächerten Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln. Hierzu sollen ein bedarfsgerechtes Angebot an Flächen für Gewerbe und Dienstleistungen sowie eine gute Verkehrsverbindung im Verflechtungsbereich und zu anderen Mittel- und Oberzentren im Land sowie nach Hamburg beitragen. Mittelzentren sollen über ein vielfältiges und attraktives Angebot an Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen von regionaler Bedeutung verfügen."

Die Stadt Eutin befindet sich zudem in einem 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'. Dieser umfasst gemäß Ziffer 4.7.2 "[...] Räume, die sich aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur für Tourismus und Erholung besonders eignen. [...] In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden."

Im Norden der Stadt befindet sich ein 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft'. Gemäß Ziffer 6.2.2 umfassen sie "großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften, Biotopverbundachsen auf. Sie dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze sowie zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften."

Zum großflächigen Einzelhandel führt der LEP unter Ziffer 3.10 aus: "Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucherinnen und Endverbraucher im Sinne von § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität in der Regel nur in Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren mit Teilfunktion eines Mittelzentrums beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums, Unterzentren beziehungsweise Stadtrandkernen I. Ordnung und Ländlichen Zentralorten beziehungsweise Stadtrandkernen

II. Ordnung ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Zentralitätsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 BauNVO darf die Versorgungsfunktion Zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen und keine schädlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche in der planenden Gemeinde oder in anderen Gemeinden erwarten lassen (Beeinträchtigungsverbot). Bei der Darstellung und Festsetzung für Vorhaben im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO ist sicherzustellen, dass das Einzugsgebiet der als zulässig festgesetzten Einzelhandelnutzungen den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde nicht wesentlich überschreitet (Kongruenzgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind nur in Zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig (Integrationsgebot). Die Darstellung und Festsetzung für Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 4 sind auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet der Standortgemeinde im räumlichen Zusammenhang mit Wohnbebauung zulässig (siedlungsstrukturelles Integrationsgebot)."

Der Regionalplan für den Planungsraum II (alt), Fortschreibung 2004, führt unter Ziffer 6.5 zur Stadt Eutin aus: "Die Bedeutung der Stadt Eutin als Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkt reicht über den Nahbereich hinaus und erstreckt sich insbesondere auf die angrenzenden Gebiete aus den Planungsräumen I und III. Als Standort der Landespolizeischule und Bundeswehr sowie im kulturellen Bereich durch Schloss, Schlossgarten und Opernfestspiele ist Eutin überregional bedeutsam und bekannt. Im Zuge der Weiterentwicklung der Stadt Eutin stehen der Ausbau der zentralörtlichen Funktion im Hinblick auf ein attraktives Dienstleistungs- und Versorgungszentrum für die Bereiche Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen, Bildung, Kultur und Gesundheit sowie die Zielsetzung, ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten zu erreichen, im Vordergrund."

Zur Steuerung des Einzelhandels hat die Stadt Eutin 2013 ein Einzelhandelskonzept aufgestellt. Dieses bildet die sachlich fundierte Grundlage zur Bewertung und Entwicklungsmöglichkeit für den gesamten Einzelhandel im Stadtgebiet Eutin. Bedingt durch den Strukturwandel im stationären Handel wurde das Einzelhandelskonzept evaluiert und fortgeschrieben. Standorte wurden neu bewertet und zugestandene Entwicklungsspielräume und diesbezügliche Vorgaben in den Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung überprüft. Im Einzelhandelskonzept 2019 (EHK 2.0) wird die Standortstruktur mit den unterschiedlichen zentralen Versorgungsbereichen und Ergänzungsstandorten in der Stadt Eutin beschrieben. Das Plangebiet wird dem Sonderstandort „Plöner Landstraße“ zugeordnet, welches als Einzelhandelsagglomeration in verkehrsorientierter Lage neben der Nahversorgung eine überörtliche Versorgungsfunktion wahrnimmt. Modernisierungen und moderate Erweiterungen, die dem Erhalt und dem Bestandsschutz dienen sind möglich, sofern die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Die Planung folgt inhaltlich dem EHK 2.0

Anlass der Planung ist der Wunsch der Firma Lidl, ihren auf dem Grundstück bestehenden Discountmarkt abzureißen und mit einer vergrößerten Verkaufsfläche von ca. 1.500 m² neu zu errichten. Dies ist in einem Mischgebiet nicht möglich, da dort kein großflächiger Einzelhandel

zulässig und die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 800 m² begrenzt ist. Eine Verkaufsfläche von 800 m² entspricht nicht mehr den heutigen Kundenwünschen und bietet kaum Flexibilität und Entwicklungsmöglichkeiten. Dies macht den Standort für einen Lebensmitteldiscounter auf Dauer unattraktiv und weniger konkurrenzfähig gegenüber anderen Anbietern. Dazu entspricht das Gebäude neben geänderten Kundenansprüchen auch nicht mehr den heutigen Markterfordernissen. Eine größere Erweiterung des Warensortimentes ist mit dem Neubau nicht beabsichtigt. Vielmehr stehen breitere Gänge und niedrigere Regale im Interesse der Kundenfreundlichkeit im Vordergrund.

Die städtebauliche Auswirkungsanalyse hat ergeben, dass in Folge der geplanten Erweiterung und Modernisierung des LIDL-Lebensmitteldiscounters an der Plöner Landstraße in Eutin keine Umsatzumverteilungseffekte zu erwarten sind, die negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Eutin zur Folge haben könnten. Darüber hinaus ist eine Gefährdung der wohnungsnahen Versorgung nicht erwartbar.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 107 der Stadt Eutin für das Gebiet zwischen 'Plöner Landstraße' und dem 'Kösliner Weg' wurde von der Stadtvertretung der Stadt Eutin am 13. Dezember 2023 als Satzung beschlossen.

Eutin, den **27. März 2024**



Sven Radestock
(Bürgermeister)