



Stadt Wahlstedt

Bebauungsplan Nr. 6 d, 4. Änderung

für das Gebiet

„Westlich der Dorfstraße, nördlich der Neumünster
Straße, südlich der Poststraße“

Begründung

1 Allgemeines

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr der Stadt Wahlstedt hat in seiner Sitzung am 27.08.2018 beschlossen, für das Gebiet „Westlich der Dorfstraße, nördlich der Neumünster Straße, südlich der Poststraße“ die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 d aufzustellen.

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zuletzt geänderten Fassung,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr.3 S. 58)

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben vorbereitet oder begründet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Natura 2000 – Gebieten. Die Bebauungsplanänderung wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltprüfung und –bericht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes als „Mischgebiet“ dar. Die Darstellung wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2 Planungsanlass und –ziele

Der Nettomarkt auf der Ecke Neumünsterstraße und Dorfstraße soll erweitert werden. Es ist beabsichtigt, den Verkaufsraum des Marktes von 721 m² auf 827 m² zu vergrößern. Weiterhin soll eine Lehgutannahmestelle (7 m²) eingerichtet und der Windfang von 17 auf 19 m² vergrößert werden. Auch der Verkaufsraum des Backshops soll vergrößert werden von 37 m² auf 59 m². Durch die Erweiterung der heutigen Verkaufsfläche von 775 m² auf 912 (gerundet 920) m² wird die Grenze zur Großflächigkeit überschritten.

Die Planänderung hat das Ziel, diese Erweiterungsabsichten planungsrechtlich vorzubereiten und abzusichern.

3 Planungsinhalte

Die Art der Nutzung war bisher als „Mischgebiet“ festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in einem Mischgebiet grundsätzlich nicht zulässig, daher erfolgt die Änderung zu einem „Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Lebensmitteldiscounter“ mit einer Verkaufsfläche von 920 m².

Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 sowie deren zulässige Überschreitung von 50% wurden bereits ausgeschöpft. Bis auf einzelne randliche Grünstreifen ist das Grundstück heute bereits zulässigerweise auf 4.114 m² versiegelt, was einer Grundflächenzahl von 0,89 (Hauptanlagen und Nebenanlagen) entspricht. Die Grundflächenzahl wird bestandsorientiert minimal erhöht und mit 0,9 festgesetzt. Überschreitungen sind im Rahmen der §§ 17 Abs. 2, 19 Abs. 4 BauNVO möglich.

4 Naturschutz

Die Belange des Naturschutzes umfassen die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, sonstige Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie den besonderen Artenschutz, Schutzgebiete und den besondere Biotopschutz. Eine Bebauung führt fast immer zu Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter des Naturhaushaltes und zu einer Veränderung des Ortsbildes.

Die von der Planänderung betroffene Fläche ist zu rd. 90 % versiegelt. Durch die Änderungen kommt es zu keiner Neuversiegelung, da die Anbauten auf Flächen erfolgen, die heute bereits als Stellplatzflächen und Umfahrt vorhanden sind. Die Anbauten sind im Verhältnis zu dem vorhandenen Hauptbaukörper von untergeordneter Bedeutung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

Die Belange des Naturschutzes einschl. des besonderen Biotop- und Artenschutzes werden von der Planung nicht berührt.

5 Hinweise

Die übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes einschließlich seiner Änderungen gelten weiterhin unverändert fort.

Stadt Wahlstedt
Der Bürgermeister

Wahlstedt, den

(Bürgermeister)