

ZWECKVERBAND MITTELZENTRUM
BAD SEGEBERG - WAHLSTEDT
1. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
Bad Segeberg „Fachmarktzentrum Eutiner Straße“

Begründung Juni 2006

Inhalt

1	Räumlicher Geltungsbereich	2
2	Planungsrechtliche Situation / Planungserfordernis	2
3	Planinhalte	2
4	Natur und Landschaft	4
5	Umweltbericht	5
6	Hinweise	5

Planverfasser im Auftrag des ZVM:

AC PLANERGRUPPE

JULIUS EHLERS | MARTIN STEPANY
STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Martin Stepany

**1 Räumlicher
Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) des Zweckverbandes Mittelzentrum Bad Segeberg – Wahlstedt liegt im Norden der Stadt Bad Segeberg. Das Plangebiet wird im Norden durch die Grenze zur Gemeinde Klein Rönna und die Kleingartenanlage, im Westen durch die Lindhofstraße, im Osten durch die Evangelische Akademie und im Süden durch die nördliche Grenze der an der Lindhofstraße gelegenen Grundstücke begrenzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3,4 ha.

**2 Planungsrechtliche
Situation /
Planungserfordernis**

Das Plangebiet wird durch das vorhandene Fachmarktzentrum links und rechts der Eutiner Straße geprägt.

Mit rd. 2.000 m² verfügt das Fachmarktzentrum über einen maßgeblichen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten, die in direkter Konkurrenz zur Innenstadt stehen. Dies gilt auch für die Sortimente Bekleidung und Schuhe, obwohl ein qualitativer Unterschied zwischen dem Angebot der Innenstadt und dem niedrigpreisigen Angebot des Fachmarktzentums festzustellen ist. Eine maßgebliche Konkurrenz zwischen der Innenstadt und dem Fachmarktzentrum besteht in der Branche Unterhaltungselektronik.

Derzeit haben sich an diesem Fachmarktstandort insgesamt 21 Betriebe angesiedelt. Davon sind 7 Betriebe dem periodischen Bedarf und 14 Betriebe dem aperiodischen Bedarf zuzurechnen. Der größte Anteil der Verkaufsfläche entfällt mit 41,2% auf die Sortimente des periodischen Bedarfs (Lebensmittel, Reformwaren, Drogerieartikel). Die im Fachmarktzentrum angesiedelten Märkte familia, Aldi, Penny und Lidl decken einen wesentlichen Teil der Verkaufsfläche ab. Zudem weist auch die Branche der baumarktspezifischen Sortimente einen hohen Anteil an der Verkaufsfläche auf. Sie ergibt sich aus dem Angebot des Betriebes Mäx (Farben, Tapeten) sowie dem Sonderpostenmarkt Jawoll (südlich angrenzend an das Plangebiet). Das Angebot im periodischen Bedarf wird durch Fachmärkte der Branchen Bekleidung und Schuhe (K+K, KIK) bereitgestellt. Eine Ergänzung erfährt diese Branche durch das Angebot in den Discountern, die mit ihren Randsortimenten rund 10% des Gesamtumsatzes in dieser Branche ausmachen. Nördlich angrenzend an das Fachmarktzentrum, in der Gemeinde Klein Rönna, haben sich ein Autohändler (Volvo) und ein Bau- und Gartencenter (Vogt) angesiedelt, die damit – insbesondere aus der Perspektive des Kunden - ebenfalls einen Teil der Fachmarktglomeration ausmachen.

Der Fachmarktstandort übernimmt für die Stadt Segeberg und die Umgebung eine wichtige Versorgungsfunktion. Mit dem ansässigen familia-Markt und mehreren Discountern

und Fachmärkten entfaltet der Standort eine Wirkung, die über das Stadtgebiet von Bad Segeberg hinausgeht. Attraktiv ist vor allem die Kombination des Angebotes an Elektrogeräten, Küchen, Farben und Tapeten, das durch das Bau- und Gartencenter Vogt (Klein Rönau) komplettiert wird.

In dem von der CIMA Lübeck im Juli 2005 vorgelegten „Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße“ wird der Erhalt der Funktionsfähigkeit als Ziel für den Fachmarktstandort empfohlen. Um den Fachmarktstandort überregional funktions- und wettbewerbsfähig zu halten, können moderate Verkaufsflächenerweiterungen bestehender Betriebe notwendig sein. Von Neuansiedlungen, die sich negativ auf das Einzelhandelsgefüge der Stadt Bad Segeberg auswirken können, ist abzusehen.

Wesentliches Ziel der Planung ist damit die Bestandssicherung und Entwicklung des bestehenden Fachmarktstandortes.

Derzeit befindet sich der Bebauungsplan Nr. 78 für das Gebiet der 1. FNP-Änderung und angrenzender Flächen in Aufstellung.

Der neue Flächennutzungsplan (FNP) des Zweckverbandes Bad Segeberg - Wahlstedt ist seit 2005 rechtskräftig. Der FNP sieht für den Geltungsbereich bisher ausschließlich „Gewerbliche Baufläche“ vor. Um die Bebauungsplanung aus der vorbereitenden Bauleitplanung entwickeln zu können, hat der Zweckverband den Aufstellungsbeschluss für die 1. FNP-Änderung gefasst.

Zielsetzung ist also, durch die Bauleitplanung eine Ordnung des Plangebietes zu erreichen, die im Zuge der Abwägung zu einem gerechten Interessenausgleich zwischen den Belangen einer vitalen Innenstadt als zentralem Versorgungsbereich und den Erweiterungsinteressen der Gewerbetreibenden im Plangeltungsbereich führt. Ebenso berücksichtigt wird, dass ein zeitgemäßes Einzelhandelsangebot im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Bad Segeberg vorgehalten wird, um ihre landesplanerisch vorgesehene Zentralität zu festigen und zu steigern.

3 Planinhalte

Im Geltungsbereich werden neben der Eutiner Straße als „Verkehrsfläche“ die Bereiche westlich und östlich davon als Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ dargestellt.

Schon heute haben sich in diesem Bereich ein familia-Markt, als großflächiger Einzelhändler mit einer Verkaufsfläche von > 2.000 m² und die Discounter Lidl mit einer Verkaufsfläche von > 1.000 m² und Aldi mit rd. 750 m² Ver-

kaufsfläche sowie ein Elektrofachmarkt (expert megaland) mit rd. 992 m² Verkaufsfläche angesiedelt und tragen durch ihr Angebot zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Fachmarktstandortes Eutiner Straße bei.

Für das Plangebiet wird auch langfristig eine großflächige Einzelhandelsnutzung im Sinne der Innenstadtverträglichkeit angestrebt (gem. „Gutachten für das nördliche Fachmarktzentrum Eutiner Straße, CIMA 13. Juli 2005“ und „Verträglichkeitsanalyse für zwei Erweiterungsvorhaben im Fachmarktzentrum Eutiner Straße in der Stadt Bad Segeberg, CIMA 23.01.2006“).

Mit der Darstellung wird in erster Linie die Bestandssicherung und Funktionserhaltung und außerdem die Notwendigkeit der Anpassung der Flächenansprüche ermöglicht.

In dem dargestellten Sondergebiet sind Lebensmittelhandelsbetriebe bis zu einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 5.100 m² zulässig. Das Kernsortiment bilden „Waren des täglichen Bedarfs“.

Die Randsortimente mit Innenstadtrelevanz (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Bücher, Schreibwaren, Spielwaren, Musikinstrumente, Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Foto / Film / Optik, Uhren und Schmuck, Parfümeriewaren, Strickwaren, Feinkost, Handarbeiten und Stoffe, Unterhaltungselektronik) werden dabei auf maximal 10% dieser Verkaufsfläche begrenzt.

Außerdem ist ein Elektrofachmarkt mit dem Kernsortiment Unterhaltungselektronik, Foto/ Film bis zu einer max. Verkaufsfläche von 1.000 m² zulässig.

Mit diesen Festlegungen und Beschränkungen wird sowohl dem „Innenstadtschutz“ und der Bestandssicherung des Fachmarktstandortes Rechnung getragen.

4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist schon heute praktisch vollständig überbaut oder als Verkehrsflächen und Stellplätze genutzt.

Die durch die FNP-Änderung zugelassenen baulichen oder sonstigen Veränderungen führen aufgrund der bereits vorhandenen sehr intensiven Nutzung dieser innerstädtischen Flächen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5 Umweltbericht

Gesetzliche Grundlagen
und Ziele der Umweltprüfung

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Untersuchungsraum und
Planungsvorhaben

Der Untersuchungsraum ist der Geltungsbereich mit seiner Umgebung, die durch die vorgesehenen Maßnahmen betroffen sein könnte.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist lediglich dazu erforderlich, die Bestandssicherung und eine eng eingegrenzte –entwicklungsmöglichkeit zu gewährleisten.

Festgelegte Ziele des
Umweltschutzes

Für das Gebiet gelten keinerlei naturschutzrechtliche Kategorien.

Entwicklung des Gebietes
ohne das Vorhaben

Auch ohne die geplante FNP-Änderung würden die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe –allerdings ohne weitere Entwicklungsmöglichkeit- bestehen bleiben.

Beschreibung und
Bewertung der
Umweltauswirkungen

Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet bereits vollständig baulich genutzt wird (Verkehrsflächen, Erschließungs- und Stellplatzflächen, Gebäude und weitere bauliche Anlagen) sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Zu diesem Ergebnis kommt auch die im Rahmen der Bebauungsplanung Nr.78 vorgenommenen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c i.V.m. Anlage 2 UVPG.

6 Hinweise

Vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung, der Grundschutz, wird aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung mit 96 m³/h nach Arbeitsblatt DVGW – W 405 und Erlass des Innenministeriums vom 24.08.1999-IV-334-166.701.400 – in dem überplanten Gebiet sichergestellt.

Bad Segeberg, 20. JULI 2006



S. Schimpf
Der Verbandsvorsteher