BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 45,

14. ÄNDERUNG

DER GEMEINDE GRÖMITZ

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN DER MÜHLENSTRASSE IM SÜDEN, **DEM SCHMIEDEGANG IM WESTEN UND** DER KLEINEN WEIDE IM NORDEN

7. Musfer Li gung

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

PLANUNGSBÜRO

OSTHOLSTEIN

TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU, TEL:0451/809097-0, FAX:809097-11 INFO@PLOH.DE

WWW.PLOH.DE

INHALTSVERZEICHNIS

| 1 | Vorbemerkung/ Planungserfordernis | 2 |
|------------------------------|--|------------------|
| 1.1 1.2 | Rechtliche Bindungen Planungserfordernis/Planungsziele | 2 3 |
| 2 | Bestandsaufnahme | 4 |
| 3 | Begründung des Bebauungsplanes | 4 |
| 3.1 3.1.1 3.1.2 3.2 | Bebauung Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Erschließung | 4 4 5 5 |
| 4 | Ver- und Entsorgung | 5 |
| 5 | Hinweise | 5 |
| 5.1 | Bodenschutz | 5 |
| 6 | Bodenordnende und sonstige Maßnahmen | 6 |
| 7 | Kosten | 6 |
| 8 | Beschluss der Begründung | 6 |

Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Grömitz, Pla-Anlage 1: nungsbüro Ostholstein, 05.04.2012

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Nr. 45, 14. Änderung der Gemeinde Grömitz für ein Gebiet zwischen der Mühlenstraße im Süden, dem Schmiedegang im Westen und der Kleinen Weide im Norden.

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Der Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) 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 <u>Regionalplan 2004</u> 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 <u>Flächennutzungsplan</u> der Gemeinde Grömitz von 1999 stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche im Plangebiet beträgt, überschlägig ermittelt rund 900 m², somit sind die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gegeben.

Der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Umwelt der Gemeinde Grömitz beschloss am 21.02.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45, 14. Änderung.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Die Gemeinde Grömitz ist als bedeutende Tourismusgemeinde mit ihrem Ostseeheilbad Grömitz in hohem Maße auf eine attraktive und lebendige Ortsmitte angewiesen. Um einer absehbaren städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzusteuern und einem Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Ortsmitte zu begegnen, hat die Gemeinde Grömitz ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Ortslage Grömitz erarbeitet (siehe Anlage). Für die Gemeinde ist die Bewahrung eines qualitativ hochwertigen und lebendigen Ortszentrums ein wesentlicher Aspekt zur Stärkung der Tourismusfunktion. Die Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in periphere Lagen widerspricht diesen Vorstellungen und könnte zu einer Verödung der Ortsmitte führen.

Das Ergebnis des Entwicklungskonzeptes zeigt für Grömitz zusammengefasst drei Bereiche, in denen die Förderung des Einzelhandels zur Stärkung der Ortsmitte und der vorhandenen und geplanten Tourismusbereiche mit einer Verknüpfung zur Ortsmitte sinnvoll ist. Da sich das Plangebiet außerhalb dieser drei definierten Bereiche

des Einzelhandelskonzeptes befindet, besteht Steuerungsbedarf durch die kommunale Bauleitplanung mit dem Ziel, Einzelhandel zu beschränken.

2 Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Ortes Grömitz, nördlich der Mühlenstraße und südlich der Straße "Kleine Weide". Das Plangebiet ist vollständig bebaut und vorrangig durch Wohnnutzung geprägt.

3 Begründung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet setzt sich wie folgt zusammen:

| Mischgebiet | 2.840 m² |
|-----------------------------|--------------------|
| Verkehrsfläche | 150 m ² |
| Größe Plangebiet insgesamt: | 2.990 m² |
| | 0,29 ha |

3.1 Bebauung

3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung erfolgt mit der 14. Änderung eine Festsetzung für Einzelhandelsbetriebe. Hierbei werden in Anlehnung an das "Städtebauliche Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Grömitz" folgende Festsetzungen getroffen:

"Gemäß § 1 (5) i.V. mit (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, die zentrenrelevante Sortimente in einer Größenordnung von mehr als 50 m² Verkaufsfläche anbieten, nicht zulässig.

<u>Ausnahmsweise</u> sind gemäß § 1 (5) i.V. mit (9) BauNVO im Mischgebiet <u>zulässig</u>: Der Verkauf von auf dem Grundstück produzierten Waren auf einer den übrigen Betriebsflächen untergeordneten Fläche von max. 15 % der zulässigen Geschossfläche, auch wenn es sich um Waren im Sinne des zentrenrelevanten Sortiments handelt."

Dadurch wird es den dort befindlichen Betrieben ermöglicht Waren, die die o.g. Voraussetzungen erfüllen vor Ort zu verkaufen. Demnach dürfen zentrenrelevante Sortimente nur in zwei Fällen verkauft werden:

- Kleine Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 50 m² oder
- 2. Auf einer untergeordneten Fläche (max. 15 % der zul. Geschossfläche) und wenn

sie direkt auf dem Grundstück produziert werden.

Diese Festsetzung zielt darauf ab in einem bereits bebauten Gebiet bestimmte vorhandene bauliche Anlagen abzusichern, obwohl sie nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes unzulässig wären.

3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

3.2 Erschließung

Bezogen auf die Erschließung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

4 Ver- und Entsorgung

Bezogen auf die Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

5 Hinweise

5.1 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 Bundesbodenschutzgesetz 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 Abund 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 wieder herzustellen. 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 Landesbodenschutzund Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 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.

7 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

8 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Grömitz am 18.02.2013 gebilligt.

Grömitz, 11 3. Juni 2013

STATE OF THE PROPERTY OF THE P

(Burmeister)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 45, 14. Änderung ist am in Kraft getreten.

Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in Grömitz

i.S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch 05.04.2012



Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Grömitz



Inhalt

- 1. Einleitung
- 2. Ziele der Planung
- 3. Vorgaben der Landesplanung
- 4. Bestandsermittlung
- 5. Entwicklungskonzept
- 6. Umsetzung des Entwicklungskonzeptes
- 7. Fazit

Anlage 1

Einleitung

In den letzten Jahren gibt es die deutlich erkennbare Tendenz, dass Einzelhandelsbetriebe sich mehr und mehr in peripheren Lagen mit guter Verkehrsanbindung ansiedeln, wobei diese Entwicklung im ganzen Land zu verzeichnen ist. Gleichzeitigt kämpfen die typischen, innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe zunehmend mit dem Verlust der Käufer an die Einzelhandelsbetriebe, welche sich bevorzugt in den Ortsrandlagen und Gewerbegebieten ansiedeln. Dabei spielt der wachsende Bedarf der Einzelhandelsbetriebe an Verkaufsflächen sowie an Stellplatzflächen eine wesentliche Rolle.

Die Gemeinde Grömitz ist als bedeutende Tourismusgemeinde mit ihrem Ostseeheilbad Grömitz in hohem Maße auf eine attraktive und lebendige Ortsmitte angewiesen. Um einer absehbaren städtebaulichen Fehlentwicklung entgegenzusteuern und einem Verdrängungswettbewerb zu Lasten der Ortsmitte zu begegnen, erarbeitet die Gemeinde Grömitz ein Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Einzelhandel in der Ortslage Grömitz.

2. Ziele der Planung

Die direkt an der Ostsee gelegene Gemeinde Grömitz nimmt eine herausgehobene Stellung unter den Fremdenverkehrsgemeinden ein. Dem Ort Grömitz kommt dabei die Funktion eines bedeutenden bundesweit bekannten Ostseeheilbads zu. Für die Gemeinde ist die Bewahrung eines qualitativ hochwertigen und lebendigen Ortszentrums ein wesentlicher Aspekt zur Stärkung der Tourismusfunktion. Die Verlagerung von Einzelhandelsbetrieben in periphere Lagen widerspricht diesen Vorstellungen und könnte zu einer Verödung der Ortsmitte führen. 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. Die Aufstellung des Konzeptes dient demnach zusammengefasst der Umsetzung folgender Planvorstellungen:

- Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Ortsmitte zur Erhaltung und weiteren Attraktivitätssteigerung
- Stärkung der Promenade in der Funktion eines lebendigen Aufenthaltsbereiches
- Vorgabe eines Verbindungsraums zwischen Ortsmitte und Promenadenbereich
- Stärkung der Gewerbestandorte vorwiegend für das produzierende Gewerbe

3. Vorgaben der Landesplanung

Landesentwicklungsplan 2010

Der Landesentwicklungsplan 2010 stuft 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.

Unter Gütern des täglichen Bedarfs sind die nachfolgenden Sortimente zu verstehen:

- Nahrungsmittel
- Getränke
- Tabakwaren
- Drogerieartikel
- Reinigungsmittel
- Kosmetikartikel
- Körperpflegemittel
- Bücher, Zeitungen und Zeitschriften
- Blumen
- Kurzwaren
- Papierbedarf



Regionalplan 2004

Der Regionalplan 2004 zeigt Grömitz ebenfalls als Ländlichen Zentralort. Für den Nahbereich Grömitz wird u.a. ausgeführt, dass die Fremdenverkehrs- und Versorgungsfunktion zu erhalten und zu entwickeln ist.

4. Bestandsermittlung

Das Ostseeheilbad Grömitz liegt im Süden der Gemeinde Grömitz angrenzend an die Gemeinde Schashagen. Grömitz ist ursprünglich ein altes Kirchdorf, nachweislich besteht bereits seit 1813 Badebetrieb. Aufgrund seines Standortes und durch eine traditionelle Entwicklung unterstützt, ist Grömitz zum größten Seeheilbad und Erholungsort an der Ostsee geworden.



Abb. 1: Übersichtsplan des Ostseeheilbades Grömitz mit Kirche (rot markiert)



Die heutige Ortsmitte hat sich aus dem alten Kirchdorf an der Kirchenstraße und den umgebenden Gebieten entwickelt. Die Wohngebiete schließen sich an die Ortsmitte an; Gewerbegebiete finden sich im Südwesten der Ortslage. Der gesamte Bereich entlang der Ostsee ist fremdenverkehrstypischen Nutzungen vorbehalten.

Ortsmitte

Basis des Einzelhandelskonzeptes im Bereich der Ortsmitte ist eine detaillierte Bestandsaufnahme, aus der sich der zentrale Versorgungsbereich für Grömitz ableiten lässt. Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe wurden anhand einer Ortsbegehung mit folgendem Ergebnis kartiert (Stand: September 2011):

Nahrungs- und Genussmittel / Drogerieartikel

- Aldi
- Netto
- Markant
- Penny
- Sky
- Edeka

Bekleidung/Textilien

- Ernstings family
- Kik

Schuhe/Lederwaren

Haushaltswaren/Glas/Porzellan

<u>Spielwaren</u>

Apotheke/Drogeriebedarf

- Ihr Platz
- Rossmann
- Schlecker

Zoobedarf



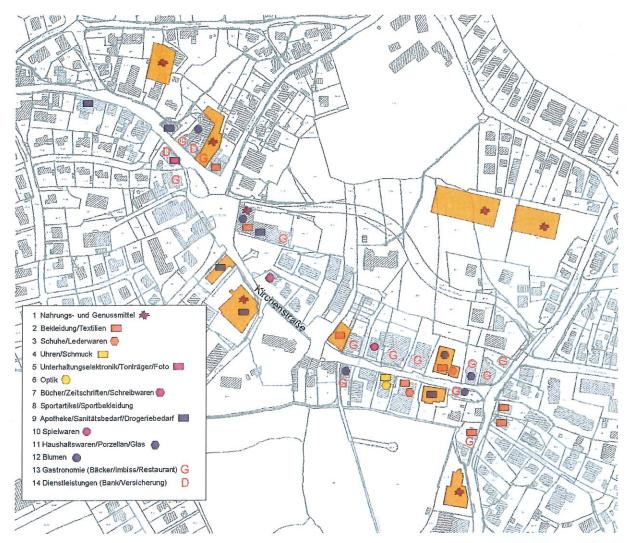


Abb. 2: Kartierte Nutzungen im Bereich der Ortsmitte

Die vorstehende Abbildung zeigt, dass sich Einzelhandelsbetriebe, Dienstleistungen und Schank- und Speisewirtschaften vorrangig in einem Bereich um Kirchenstraße, Am Markt und Theodor-Klinkforth-Straße befinden.



Promenade

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. Diese Bereiche wurden nicht kartiert, sondern anhand der rechtskräftigen Bebauungspläne mit entsprechender allgemeiner Zulässigkeit ausgewertet. Es handelt es sich hierbei ausschließlich um Sondergebiete nach § 11 BauNVO, in denen eine entsprechende Zweckbestimmung mit detaillierten Nutzungsvorgaben enthalten ist.

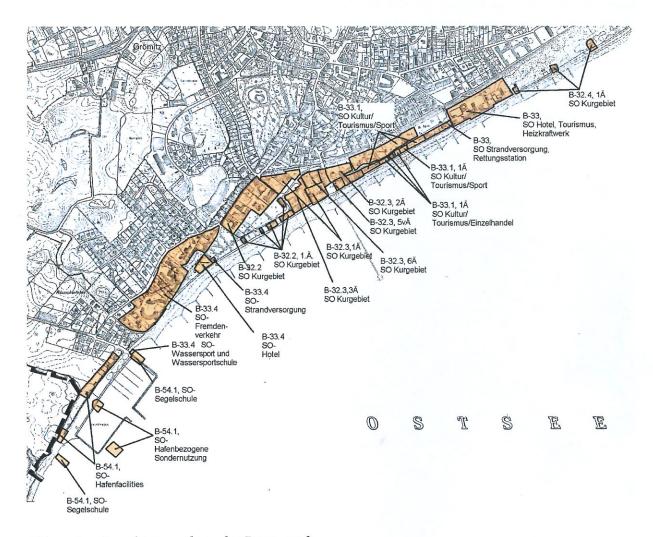


Abb. 3: Sondergebiete entlang der Promenade

5. Entwicklungskonzept

Entsprechend den in Ziffer 2. formulierten Zielen und unter Berücksichtigung der Bestandsermittlung unter Ziffer 4. ergeben sich für die Ortslage der Gemeinde Grömitz drei Bereiche, in denen die Einzelhandelsnutzungen gestärkt werden sollen.

Bereich 1 "Ortsmitte"

Bereich 1 umfasst das Gebiet um die Kirchenstraße als zentrale Ortsmitte von Grömitz und wird wie in nachstehender Abbildung abgegrenzt. Hierbei werden nicht nur die tatsächlich für die Funktion genutzten Grundstücke erfasst, sondern wird eine sich an den örtlichen Straßenzügen orientierende Abgrenzung gewählt. Einbezogen wird der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41, in dem durch die Festsetzung eines besonderen Wohngebietes Einzelhandel gefördert wird.

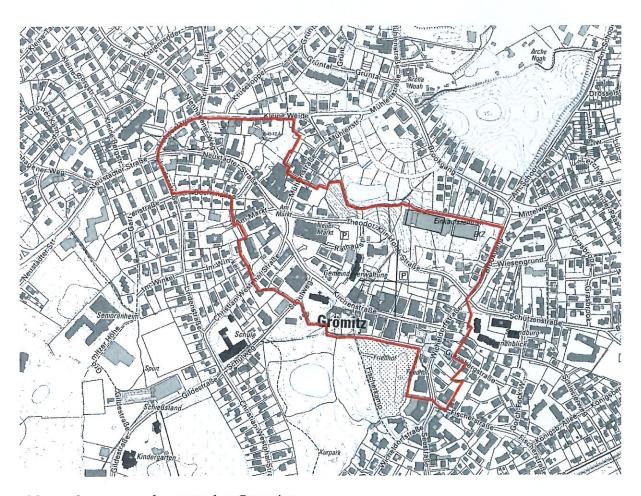


Abb. 4: Abgrenzung der zentralen Ortsmitte



Bereich 2 "Promenade"

Der Bereich 2 definiert die Gebiete mit Sondergebietsfestsetzungen entlang der Promenade. Die dort als Art der baulichen Nutzung festgesetzten zulässigen Nutzungen umfassen größtenteils auch Einzelhandelsnutzungen, die tlw. exakt bestimmt sind. Die Gemeinde hält an diesen Nutzungen fest und wird diese bedarfsorientiert unter Berücksichtigung vorliegender Entwicklungsabsichten zur Stärkung des Tourismus fortentwickeln.

Die gewählte Abgrenzung lässt die Wassersportorientierten Sondergebiete im Südwesten an der Gemeindegrenze zur Gemeinde Schashagen unberücksichtigt, da dort der Schwerpunkt weiterhin auf Verkaufseinrichtungen im Zusammenhang mit dem Wassersport liegen soll.

Auf eine kleinteilige Abgrenzung des Bereichs 2 "Promenade" unter Berücksichtigung der Grünflächen und Verkehrsflächen wird aufgrund der Maßstabsebene verzichtet. Zulässige Einzelhandelsnutzungen sind auf die Sondergebiete mit entsprechenden Nutzungsfestsetzungen beschränkt.



Abb. 5: Abgrenzung des Bereichs Promenade



Bereich 3 "Verbindungsachse"

Der Bereich 3 resultiert aus dem Ziel der Gemeinde Grömitz, zwischen der als zentraler Ortslage definierten Kirchenstraße mit Umgebung und dem Bereich Promenade eine Verbindung zu schaffen, in der sich Einzelhandelsnutzungen vorrangig entwickeln sollen. Mit dieser Achse sollen die Ortsmitte und die Strandbereiche durch ein Gebiet mit attraktiver Nutzungsmischung mit Leitfunktion verbunden werden. Hierfür bietet sich eine Anbindung an den zentralen Strandbereich als Publikumsmagnet in Nähe der Seebrücke an (Bereiche um Wicheldorfstraße und Seestraße).

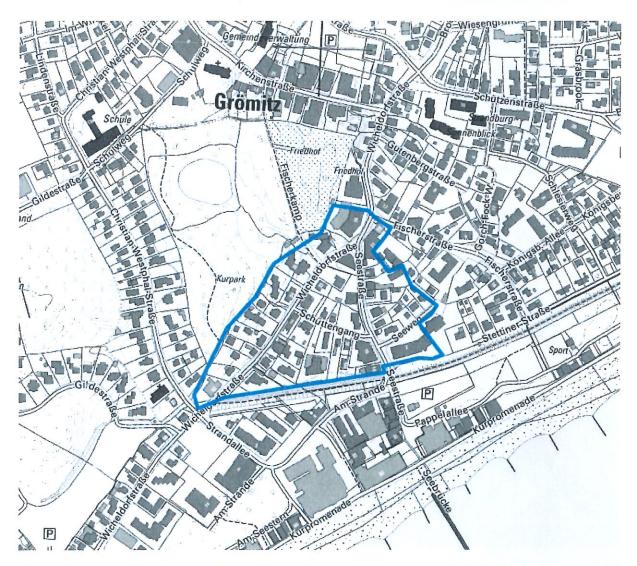


Abb. 6: Abgrenzung des Verbindungsbereichs

Bereich "Schützenstraße"

Im Bereich der Schützenstraße (grün markiert), die den Bereich 1 "Ortsmitte" mit dem Bereich 2 "Promenade" verbindet, haben sich ebenfalls gewerbliche Betriebe angesiedelt. Die Nutzungspalette reicht von kleineren Boutiquen über Schank- und Speisewirtschaften bis zu Dienstleistern. Dieser Bereich unterscheidet sich allerdings maßgeblich von den vorhergehend beschrieben drei Bereichen, da dieser mit den rechtskräftigen Bebauungsplänen (BP Nr. 34, BP Nr. 35, BP Nr. 41 mit Änderungen und BP Nr. 42 mit Änderungen) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Gemäß Baunutzungsverordnung sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nur "der Versorgung des Gebiets dienende" Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Läden, die nur zur Versorgung des Gebietes dienen, stellen somit keine Konkurrenz zur Ortsmitte bzw. den o.g. Bereichen 1 bis 3 dar.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, zu denen ggf. ein zentrenrelevanter Einzelhandelsbetrieb zählen könnte, sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässig (sofern nicht anders festgesetzt). Dies bedeutet, dass es einer planungsrechtlichen Ausnahmegenehmigung bedarf, um einen Einzelhandelsbetrieb dort zuzulassen. Aus diesem Grund ist der Bereich der Schützenstraße nicht als ein Entwicklungsbereich für Einzelhandel in diesem Konzept erfasst.



Abb. 7: Bereich Schützenstraße



6. Umsetzung des Entwicklungskonzeptes

Bebauungspläne zur Förderung des Einzelhandels

Zur Umsetzung der Planvorstellungen der Gemeinde für die Ortslage Grömitz wird für die Bereiche 1 und 3 die Anpassung der rechtswirksamen Bebauungspläne erforderlich. Hierbei ist sicherzustellen, dass Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungsunternehmen allgemein zulässig sind. Insbesondere entlang der Verkehrsflächen ist die Festsetzung von Mischgebieten nach § 6 BauNVO sinnvoll. Für avisierte Einzelhandelsnutzungen, die über den Zulässigkeitsrahmen des Mischgebietes hinausgehen, ist die Festsetzung von Sondergebieten zu prüfen.

Bebauungspläne zum Ausschluss von Einzelhandel

Entsprechend dem Planungsziel der Gemeinde Grömitz, Gewerbegebiete für das Handwerk und produzierendes Gewerbe zu sichern, ist in diesen Bebauungsplänen die Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben sinnvoll. Hier ist der Ausschluss solcher Sortimente vorzusehen, die der Stärkung der zentralen Ortslage bzw. der Promenadenbereiche entgegenstehen. Grundlage dafür ist eine auf die Planungsabsichten der Gemeinde zur Steuerung des Einzelhandels zugeschnittene Sortimentsliste, die detaillierte Einteilungen enthält und somit eine Rechtssicherheit bei der Aufstellung entsprechender Bebauungspläne schafft. Die Anlage zu diesem Konzept enthält eine Liste möglicher Sortimentsbeschränkungen, die konkret Einzelfallbezogen an das Planungsziel des jeweiligen Bebauungsplanes anzupassen ist (vgl. Anlage 1).

Der Bereich Rosenstraße / Hubertusberg im Süden der Ortslage ist derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilen. Hier ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der dort vorhandenen und geplanten Nutzungen sinnvoll.



7. Fazit

Das Ergebnis des vorliegenden Entwicklungskonzeptes zeigt für Grömitz zusammengefasst die drei Bereiche, in denen die Förderung des Einzelhandels zur Stärkung der Ortsmitte und der vorhandenen und geplanten Tourismusbereiche mit einer Verknüpfung zur Ortsmitte sinnvoll ist.

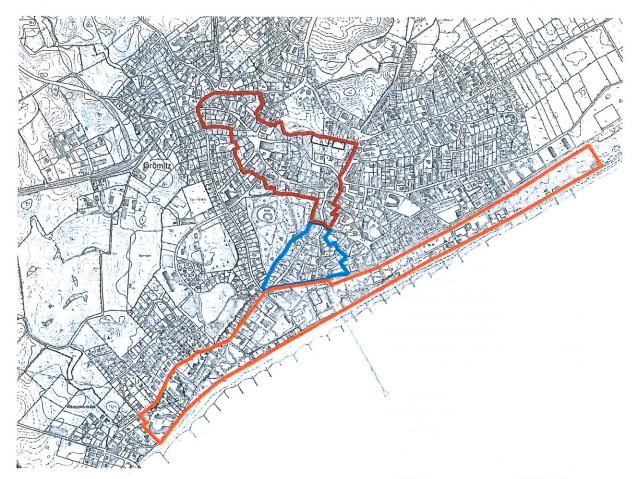


Abb. 8: Bereiche zur Förderung des Einzelhandels

Eine effektive Steuerung des Einzelhandels ist mit den Mitteln der kommunalen Bauleitplanung möglich; das vorliegende städtebauliche Entwicklungskonzept gibt einen Rahmen vor. Bei den darauf aufbauenden Bebauungsplänen ist gleichwohl die jeweilige konkrete örtliche Situation zu berücksichtigen. Die Vorgaben der Landesplanung zur Funktion Grömitz als Ländlicher Zentralort sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen für Einzelhandelsbetriebe ebenfalls zu beachten. Die Gemeinde Grömitz beabsichtigt, die Empfehlungen dieses Konzeptes zunächst wie folgt umzusetzen:

Aufstellung folgender Bebauungspläne mit dem Ziel, Einzelhandel zu beschränken:

- B-Plan Nr. 47 –4. Änderung
- B-Plan Nr. 49 4. Änderung
- B-Plan Nr. 45 14. Änderung



Anlage 1

Zentrenrelevante Sortimente:

Grund- und Nahversorgungsgüter, die dem täglichen Bedarf dienen:

- Lebensmittel,
- Getränke,
- Drogerie,
- Pharmazeutika,
- Haushaltswaren, Wasch- und Putzmittel,
- Zeitungen, Zeitschriften,
- Schreibwaren, Schulbedarf,
- Blumen

Güter für den mittel- und langfristigen Bedarf:

- Bekleidung, Wäsche, Lederwaren, Schuhe,
- Baby- und Kinderartikel,
- Sanitätswaren, Parfümerie,
- Blumen, Zooartikel, Tiernahrung,
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Stoffe,
- Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle,
- Bücher, Papier, Büroorganisation (ohne Möbel),
- Foto, Video, Optik, Akustik,
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel,
- Kunst und Kunstgewerbe, Bilder, Antiquitäten, Bastelartikel,
- Beleuchtungskörper, Lampen,
- Musikalien, Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
- Spielwaren, Sportartikel und -bekleidung, Campingartikel,
- Fahrräder und Zubehör,
- Waffen und Jagdbedarf,
- Uhren, Schmuck, Silberwaren,
- Unterhaltungselektronik, Computer und Kommunikationselektronik,
- Elektroklein- und -großgeräte

nicht zentrenrelevante Sortimente:

- Bad-, Sanitäreinrichtung und -zubehör,
- Bauelemente, Baustoffe,
- Beschläge, Eisenwaren,
- Bodenbeläge, Teppiche,
- Boote und Zubehör,
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse,
- Büromöbel und -maschinen,
- Erde, Torf,
- Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör,
- Farben, Lacke und Tapeten,
- Fliesen,
- Gartenhäuser, -geräte,
- Installationsmaterial, Heizung, Öfen,
- Möbel, Küchen,
- Pflanzen und -gefäße,
- Rollläden, Markisen,
- Werkzeuge

