

BEGRÜNDUNG

zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > der Stadt Glücksburg (Ostsee)

für das Teilgebiet
westlich der Rathausstraße, südlich der Waldstraße
und südlich des Apothekerganges

Aufgestellt:

Planungsring Mumm+Partner GbR
Architekten und Ingenieure
Krim 2
24896 Treia

Stand: 13.11.2018 / 22.11.2018

Planungsbüro Pro Regione GmbH
Schiffbrücke 24
24939 Flensburg

Datum: 04.12.2019

Änderungen / Ergänzungen
sind in blau dargestellt

Inhaltsverzeichnis:

Seite

1.	Planungsvorgaben	1
2.	Lage und Größe des Plangebietes.....	1
3.	Rechtliche Bindungen.....	1
4.	Planungserfordernis.....	1
5.	Verkehrsgutachten mit Stellplatznachweis.....	2
6.	Planinhalt und Festsetzungen.....	3
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	3
6.2	Örtliche Bauvorschriften	5
6.3	Stellplatzsituation / Stellplatzbedarf.....	5
7.	Altlasten.....	7
8.	Erschließung	7
9.	Kosten.....	7

Anlagen der Begründung:

Verkehrsgutachten - Erweiterung des Edeka-Marktes Stellplatznachweis -
Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, vom 01. August 2018

1. Planungsvorgaben

Die Stadt Glücksburg hat mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > das Planungsziel verfolgt, ein funktionsfähiges Stadtzentrum mit zentralem Markt- platz zu schaffen. Es folgten insgesamt 3 rechtskräftige Planänderungsverfahren zur Anpassung an städtebauliche Entwicklungen im Stadtzentrum.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > befindet sich im Stadtzentrum am Marktplatz der Stadt Glücksburg.

Das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,56 ha. Es gliedert sich in zwei Teilbereiche (Teilbereich 1: 257 m² und Teilbereich 2: 5.320 m²).

3. Rechtliche Bindungen

Gemäß *Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010)* ist die Stadt Glücksburg in einem Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen Stadtrandkern II. Ordnung, entsprechend einem ländlichen Zentralort.

Der *Regionalplan für den Planungsraum V Landesteil Schleswig (Schleswig-Holstein Nord) des Landes Schleswig-Holstein* weist die Stadt Glücksburg als Stadtrandkern II. Ordnung innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung aus.

Der rechtskräftige *Flächennutzungsplan* der Stadt Glücksburg stellt den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > als gemischte Baufläche dar.

4. Planungserfordernis

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > hat die Stadt Glücksburg das städtebauliche Planungsziel verfolgt, ein funktionsfähiges Stadtzentrum mit zentralem Marktplatz zu schaffen.

Im Laufe der Jahre haben sich im ausgewiesenen Kerngebiet (MK) Läden, Dienstleistungs- betriebe, das Dienstleistungszentrum mit der Verwaltung der Stadt Glücksburg, nicht störende Gewerbebetriebe und Wohnnutzungen neu angesiedelt, abgesehen einiger im Bestand bereits vorhandener Nutzungen.

Im Nordosten des Plangebietes (Teilbereich 2) befindet sich ein Einzelhandelsmarkt zur Versor- gung mit Gütern des täglichen Bedarfs der Marktgruppe Edeka. Im Hinblick auf ein bedarfs- gerechtes Einzelhandelsangebot für die Stadt Glücksburg wurden in den vergangenen Jahren Erweiterungen des Marktes umgesetzt.

Der Edeka-Markt liegt innerhalb des Plangebietes der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebau- ungsplanes Nr. 13 > Stadtzentrum / Schinderdam > (Grundstück Nr. 6, Flurstücke 167 und 561, Flur 4, Gemarkung Glücksburg).

Das östlich angrenzende Grundstück, mit dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der ehemaligen alten Apotheke (Flurstück 21/2, Flur 4, Gemarkung Glücksburg), befindet sich ebenfalls im Eigentum des Betreibers des Edeka-Marktes. Das denkmalgeschützte Gebäude wurde zugunsten der Nutzung einer Zahnarztpraxis und einer Wohnung umgebaut und saniert.

Um das Kaufangebot und die Attraktivität des Edeka-Marktes zu steigern, möchte die Stadt Glücksburg (Ostsee) die Möglichkeit eröffnen, den vorhandenen Markt im Nordosten auf dem angrenzenden Grundstück der ehemaligen alten Apotheke um bis zu 450 m² Verkaufsfläche zu erweitern.

Im Bereich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Marktplatz (ehemalige Meislahnvilla, Waldstraße 3) sollen zusätzlicher Parkraum sowie ein öffentlicher Platz entstehen.

Weiterhin soll mit vorliegender Bebauungsplanänderung das Gebäude, in dem das Restaurant Pico ansässig ist (Teilbereich 1), überplant werden. Mit der Überplanung wird die Überdachung einer Teilfläche der Außenterrasse ermöglicht. Hierfür ist die Erweiterung der Baugrenze in Richtung Südwesten erforderlich.

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > ist, das Einzelhandelsangebot für Glücksburg im Stadtzentrum bedarfsgerecht zu ergänzen.

Mit der Erweiterung von Verkaufsflächen des bestehenden Edeka-Marktes ist ein erhöhter Stellplatzbedarf verbunden. Weitere Stellplätze durch Erweiterungen können auf den im Eigentum befindlichen Grundstücksflächen nicht ausgewiesen werden.

Die Stadt Glücksburg hat im Rahmen der Umgestaltung des Marktplatzes im Jahr 2011 innerhalb dieser Flächen insgesamt 86 Parkplätze errichtet. Die Parkplätze werden neben dem Edeka-Markt teils von am Marktplatz vorhandenen Läden, Restaurants, Dienstleistungsbetrieben und dem Dienstleistungszentrum der Verwaltung der Stadt Glücksburg genutzt. Die bestehende Parkplatzsituation auf dem Marktplatz stellt sich heute als gut ausgelastet dar.

Um ggf. entstehende Konflikte der Parkplatzsituation auf dem Marktplatz durch die Erhöhung von Verkaufsflächen des Edeka-Marktes zu vermeiden, wurde zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes ein Verkehrsgutachten / Stellplatznachweis vom Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH aufgestellt. Das Ergebnis wird bei der Aufstellung der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

Das Bauleitplanverfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > erfolgt gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung werden erfüllt. Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen sowie Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 beeinträchtigen.

Im beschleunigten Verfahren wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.

Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > unterliegt der Erhaltungs- und Sanierungssatzung.

5. Verkehrsgutachten mit Stellplatznachweis

Im Rahmen der aufgestellten Verkehrsuntersuchung vom Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH wurde ein Stellplatznachweis der geplanten Edeka-Markterweiterung erbracht. Das Verkehrsgutachten liegt der Begründung als Anlage bei.

Es ist geplant, den am Marktplatz angrenzenden Edeka-Markt von 1.500 m² Verkaufsfläche auf ca. 1.950 m² Verkaufsfläche zu vergrößern. Neben dem Edeka Markt befinden sich am Marktplatz weitere Läden, Restaurants, Dienstleistungsbetriebe sowie die Verwaltung der Stadt Glücksburg.

Die auf den Marktplatzflächen vorhandene Stellplatzanlage, westlich des Edeka-Marktes, wird von Kunden mehrerer Einrichtungen genutzt. Die Zufahrt ist über einen Anbindungspunkt an der Rathausstraße und einer Ausfahrt (als Einbahnstraße) an die Straße Am Schlosspark gegeben.

Datengrundlagen zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens bildeten video-automatische Verkehrserhebungen an der Zu- und Ausfahrt der Stellplatzanlage (14.06.2018 bis 20.06.2018), die Angabe der Anzahl der Marktkunden durch den Marktbetreiber im erfassten Zeitraum und eine zusätzliche Kundenbefragung (14.06.2018) zur Verkehrsmittelwahl sowie zur Nutzung weiterer Einrichtungen im Nahbereich.

Die Auswertung der Analysezahlen führte zu dem Ergebnis, dass etwa 70 % der Kunden den Markt mit dem Pkw erreichen. Jeweils 15 % der Kunden nutzen das Fahrrad oder gehen zu Fuß.

Aus der Gegenüberstellung der Kfz-Fahrten der Marktkunden und der erhobenen Fahrzeuge der Verkehrserhebung ergibt sich ein Anteil von 68 % des Gesamtverkehrs, die dem Edeka-Markt zugeordnet werden können.

Die Betrachtung der Analysezahlen der Verkehrserhebung ergibt bei der Berechnung des benötigten Stellplatzbedarfs, dass insgesamt auf der gesamten betrachteten Stellplatzanlage Schinderdam 95 Parkplätze im Maximum benötigt werden. Die ermittelte Zuordnung von 68 % der Parkstände für Kunden des Edeka-Marktes ergibt danach einen heutigen Stellplatzbedarf von 65 Stellplätzen für den Edeka-Markt.

Die Prognosebetrachtung zur geplanten Markterweiterung stellt eine Steigerung des Verkehrsaufkommens um 17 % fest. Der Stellplatzbedarf wird sich somit entsprechend der Prognosebetrachtung des Verkehrsaufkommens ebenfalls um 17 % erhöhen. Daraus ergibt sich ein Mehrbedarf von 11 Stellplätzen für den Edeka-Markt. Zukünftig werden somit 76 Stellplätze für Kunden des Edeka-Marktes benötigt.

Die Verkehrsuntersuchung mit Stellplatznachweis für den Edeka-Markt empfiehlt der Stadt, die zusätzlich benötigten Stellplätze auf der derzeit im Norden des Marktplatzes vorhandenen Grünfläche herzustellen. Diese Fläche könnte angrenzend an vorhandene Stellplätze auf dem Marktplatz ca. 12 Stellplätze aufnehmen.

Zusätzlich erfolgen u.a. folgende Hinweise:

- Eine Verringerung der zulässigen Parkdauer von 2 Stunden auf eine Stunde hat in den meisten Fällen keine positiven Auswirkungen auf die Anzahl freier Stellplätze. Die bestehenden Regelungen sollten daher nicht verändert werden.
- Zur Verbesserung der Stellplatzsituation sollten Mitarbeiter der Geschäfte, Einrichtungen und Restaurants, die mit dem Pkw kommen, angewiesen werden, diese auf umliegenden öffentlichen Parkplätzen abzustellen. Hierzu bietet sich der Parkplatz an der Gorch-Fock-Straße in ca. 450 m Entfernung (6 Minuten Fußweg) vom Schinderdam an.
- Alternativ könnte die Nutzung einiger Parkstände des Marktplatzes an der Rathausstraße (gegenüber Querstraße) und die Anordnung von Parkplätzen auf der Fahrbahn der Waldstraße geprüft werden.
- Im Rahmen einer Erweiterung des Marktplatzes am Schinderdam wäre eine Öffnung zur Waldstraße denkbar.
- Im Allgemeinen sollte im gesamten Stadtgebiet eine Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs angestrebt werden. Hierfür sind eine geeignete Infrastruktur sowie attraktive Abstellmöglichkeiten für Fahrräder notwendig.

6. Planinhalt und Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Rahmen der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > ist geplant, den ansässigen Edeka-Lebensmittelmarkt bedarfsgerecht zu erweitern.

Der vorhandene eingeschossige Edeka-Markt befindet sich im mittleren Bereich des bestehenden Gebäudekomplexes. In angrenzenden 2-geschossigen Gebäudeteilen sind Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und in den Obergeschossen Wohnnutzungen angesiedelt. Die Bebauung begrenzt im Osten den zentralen Marktplatz der Stadt Glücksburg. Dort ist auch der Hauptzugang in den Edeka-Markt.

Der PKW- und Anlieferungsverkehr zu den ansässigen Betrieben am Marktplatz erfolgt über die Rathausstraße und Erschließungstrassen innerhalb des Marktplatzes, mit Ausfahrt auf die Straße Am Schlosspark.

Die Planung lässt im Nordosten des als Lebensmittelmarkt genutzten Bestandsgebäudes eine Erweiterung um bis zu 525 m² zu.

Die Erweiterungsfläche befindet sich auf dem angrenzenden Teilgrundstück der ehemaligen alten Apotheke. Das dort vorhandene Gebäude an der Rathausstraße ist eine bauliche Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Die aktuell vorhandenen Verkaufsflächen des Edeka-Marktes gliedern sich wie folgt auf:

- Verkaufsfläche Edeka	1513,87 m ²
- Verkaufsfläche Blumenshop	65,19 m ²
- Verkaufsfläche Backshop	78,74 m ²

Die rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplanes setzt für das festgesetzte Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO im Text (Teil B), Punkt 3.4, einen Einzelhandelsmarkt mit maximal 1.550 m² Verkaufsfläche und weitere Ladeneinheiten bis 300 m² Verkaufsfläche mit maximal 120 m² Verkaufsfläche je Ladeneinheit fest, die entsprechend der Erweiterungsplanung angepasst werden sollen.

Die Stadt Glücksburg ist mit mehr als 6.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (zum Stichtag 31.12.2018) als Stadtrandkern II. Ordnung gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010 regelmäßig für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit bis zu 2.000 m² Verkaufsfläche geeignet. Die Stadt Glücksburg hat als Tourismusstandort außerdem zusätzliche Versorgungsfunktionen zu übernehmen.

Die Planungsabsichten wurden vorab mit den von der Planung betroffenen Fachbehörden (Landesplanung, Fachdienst für Regionalentwicklung und Denkmalschutzabteilung des Kreises Schleswig-Flensburg) abgestimmt.

Das Plangebiet wird aufgrund der unterschiedlich angesiedelten Nutzungen als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO ausgewiesen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die aktuelle Verkaufsfläche des Marktes umfasst 1.513,87 m². Da die maximal zulässige Erweiterung der Grundfläche von bis zu 525 m² nicht gänzlich als Verkaufsfläche genutzt werden kann, ist von einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.000 m² auszugehen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > trifft zur Art der baulichen Nutzung im Text, Teil B, unter Punkt 1 Festsetzungen. Entsprechend den städtebaulichen Entwicklungszielen wurden, wie im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 13 sowie der 2. und 3. Änderung, einzelne allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen für Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO ausgeschlossen. Die Größenordnung der Verkaufsfläche des Edeka-Marktes wird der Planung angepasst und unter Punkt 1.4 festgesetzt. Zulässig ist ein Verbrauchermarkt, der mit Gütern des täglichen Bedarfs handelt und eine maximale Verkaufsfläche von 2.000 m² nicht überschreitet. Weitere Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentsbeschreibung sind je Betrieb bis zu einer Größe der Verkaufsfläche von 120 m² zulässig, wenn die gesamten Verkaufsflächen der Läden 300 m² nicht überschreiten.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurden dem neuen Grundstückszuschnitt angepasst und eine GRZ von 0,80 und eine GFZ von 1,30 festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) wurden im Hinblick auf die im Nordosten geplante Erweiterung des Edeka-Marktes und der unmittelbaren Nähe zum denkmalgeschützten Gebäude mit der Denkmalschutzabteilung sowie der Bauaufsicht des Kreises Schleswig-Flensburg abgestimmt. [In Hinblick auf den Brandschutz wurde sich auf entsprechende Kompensationsmaßnahmen wie z.B. eine Brandwand als Grenzbebauung verständigt. Somit kann die Abstandsfläche gem. § 6 Abs. 5 S. 4 Landesbauordnung \(LBO\) i. V. m. § 71 LBO und § 84 LBO reduziert](#)

werden. ~~Die gemäß § 6 LBO Schleswig Holstein vorgeschriebene Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,00 m zwischen den Gebäuden wird mit der Festsetzung der Baugrenze eingehalten.~~ Hierdurch wird einerseits eine Wirkung als Gang zwischen den Gebäuden erzeugt und andererseits die Einhaltung der brandschutztechnischen Bestimmungen gewährleistet.

Zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen sind maximale Gebäudehöhen (bezogen auf NHN) in der Planzeichnung, Teil A, des Bebauungsplanes festgesetzt worden, ausnahmsweise dürfen diese durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennenanlagen, Anlagen zur Sonnenenergienutzung) bis zu 3,00 m überschritten werden (siehe Text, Teil B, Punkt 4). Für die geplante Erweiterungsbebauung wird mit Rücksicht auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude eine maximale Gebäudehöhe von NHN + 22,67 festgesetzt.

Aufgrund der begrenzten Grundstücksfläche im Innenstadtbereich ist eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne der §§ 12 und 14 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 zulässig.

Weiterhin ist mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung vorgesehen, die Nutzung des Grundstückes Waldstraße 3 (ehemalige Meislahnvilla) zu ändern. Die bislang als Kerngebiet festgesetzte Fläche soll zukünftig als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Marktplatz genutzt werden. Hier ist die Gestaltung eines öffentlichen Platzes geplant, der für verschiedene Veranstaltungen genutzt werden soll und wo zusätzliche Stellplätze untergebracht werden können.

Zudem soll mit Erweiterung der Baugrenzen in Teilbereich 1 und der Erhöhung der GRZ auf 0,8 und der GFZ auf 1,00 die Umgestaltung der Gastronomieeinrichtung südwestlich des Marktplatzes zu ermöglicht werden.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) nimmt Festsetzungen zu örtliche Bauvorschriften in den Teil B (Text) unter Punkt 6 vor, um den besonderen Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen zur Erhaltung und Gestaltung ihres Ortsbildes gerecht zu werden.

Dachgestaltung:

Das Plangebiet ist, bis auf die geplante Erweiterung des EDEKA-Marktes, bereits bebaut.

Die örtlichen Bauvorschriften zur Dachgestaltung, d.h. zur Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung wurden im Wesentlichen von den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > übernommen bzw. nehmen Rücksicht auf die vorhandene Bebauung.

Sichtflächen:

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Farbe, Material) der Gebäude wurden ebenfalls aus den Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 übernommen. Ausgenommen davon wurde der Erweiterungsbau des EDEKA-Marktes.

Für diese geplante Gebäudeerweiterung im Umgebungsbereich des denkmalgeschützten Gebäudes „Alte Apotheke“ sind Sichtflächen aus Putz, weiß oder hellgrau, zulässig. Diese Bauvorschrift unterliegt dem Umgebungsschutz unbeweglicher Kulturdenkmale gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG.

Werbeanlagen:

Zu den aus der 3. Änderung des B-Planes Nr. 13 übernommenen Festsetzungen ist die Einschränkung der Größe der Werbeanlagen auf $\frac{1}{4}$ der jeweiligen Fassadenfläche ergänzt worden, um den Charakter des Ortsbildes zu wahren.

6.3 Stellplatzsituation / Stellplatzbedarf

Planungsziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist, mit der Erweiterung des Edeka-Marktes die Parkplatzsituation auf dem Marktplatz zu verbessern. Als Grundlage für den Planinhalt wird das ausgearbeitete Verkehrsgutachten mit Stellplatznachweis mit berücksichtigt.

Mit der geplanten Erweiterung des bestehenden Edeka-Marktes erhöht sich der Stellplatzbedarf. Weitere Stellplätze können auf den im Eigentum befindlichen Grundstücksflächen des Edeka-Marktes nicht ausgewiesen werden.

Die von der Stadt Glücksburg auf dem Marktplatz hergestellten Parkplätze werden neben dem Edeka-Markt von umliegenden Läden, Restaurants, Dienstleistungsbetrieben und dem Dienstleistungszentrum der Verwaltung der Stadt Glücksburg genutzt. Für einige Einrichtungen sind hier Baulasten für Stellplätze eingetragen bzw. wurden Stellplätze bei der Stadt Glücksburg abgelöst.

Die Parkplatzsituation auf dem Marktplatz und angrenzend stellt sich heute wie folgt dar:

- 86 Stell- und Parkplätze auf dem Marktplatz
- 14 Stellplätze auf der Stellplatzanlage hinter dem Dienstleistungszentrum/Rathaus
- 12 Stellplätze auf dem Parkdeck Edeka-Markt

Insgesamt stehen heute 112 Stell- und Parkplätze zur Verfügung. Davon sind durch Baulastverzeichnis gebunden:

- 14 Stellplätze auf der Stellplatzanlage hinter dem Dienstleistungszentrum/Rathaus zugunsten dieser Nutzungen
- 6 Stellplätze auf dem Marktplatz zugunsten der Nord-Ostsee Sparkasse

bei der Stadt Glücksburg abgelöst:

- 49 Stellplätze Edeka- Markt
- 4 Stellplätze Restaurant Pico
- 24 Stellplätze für Nutzungen der Scheune (westlich am Marktplatz)

und durch Beschilderung gebunden:

- 3 Stellplätze Touristeninformation

Im Jahr 2011 ist ein Stellplatznachweis erarbeitet worden. Der Nachweis basiert auf der Annahme, dass maximal eine Erweiterung der Grundfläche um ca. 525 m² und der Verkaufsfläche von 450 m² erfolgt. Für das Gesamtobjekt des Edeka-Marktes, inkl. weiterer bestehender Nutzungen, ergibt sich demnach ein erforderlicher Stellplatzbedarf von insgesamt 61 Stellplätzen. Davon sind 50 Stellplätze dem Edeka-Markt zugeordnet. Ein Anteil von 12 Stellplätzen wurde auf dem Parkdeck des Grundstücks nachgewiesen und 49 Stellplätze wurden durch Vertrag bei der Stadt Glücksburg abgelöst.

Die im Rahmen der Bebauungsplanänderung aufgestellte Verkehrsuntersuchung hat zur geplanten Edeka-Markterweiterung einen Stellplatznachweis erbracht. Die Betrachtung der Analysezahlen der Verkehrserhebung ergibt danach einen tatsächlichen heutigen Stellplatzbedarf von 65 Stellplätzen für den Edeka-Markt. Die Prognosebetrachtung für die Erweiterung der Verkaufsflächen des Edeka-Marktes hat einen Mehrbedarf an 11 Stellplätzen ergeben. Damit werden zukünftig 76 Stellplätze für Kunden des Edeka-Marktes, statt bisher 50 erforderliche Stellplätze, benötigt.

Die Stadt Glücksburg wird den Mehrbedarf für die zusätzlich benötigten, voraussichtlich 11 Stellplätze im Rahmen einer Ablösevereinbarung mit dem Vorhabenträger nach Möglichkeit auf dem Schinderdam oder direkt angrenzend dazu errichten.

Die derzeit im Norden des Marktplatzes vorhandene Grünfläche wird dazu in die Planungen mit einbezogen.

Gemäß der rechtskräftigen 3. Änderung des Bebauungsplanes < Stadtzentrum / Schinderdam > ist die heutige Grünfläche (ehemaliges Grundstück Meislahn-Villa) als Kerngebiet (MK) für bauliche Nutzungen festgesetzt.

Für die Herstellung von Aufenthaltsbereichen auf dem Marktplatz sowie eines Teils der zusätzlich erforderlichen Stellplätze werden die Grundstücksflächen in der 4. Änderung des Bebauungsplanes als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Marktplatz - festgesetzt.

Für die voraussichtliche Differenz in Höhe von 16 Stellplätzen zwischen dem ermittelten heutigen tatsächlichen Stellplatzbedarf und dem Stellplatznachweis von 2011 wird ein Ablösevertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Die Stadt Glücksburg ist Eigentümer der Parkplatzanlage an der Gorch-Fock-Straße. Durch Erweiterung der Parkplatzanlage werden dort die voraussichtlich 16 zusätzlichen Parkplätze hergestellt werden.

Zur Entlastung der Stellplatzsituation auf dem Marktplatz sollen diese Parkflächen insbesondere den Mitarbeitern der Einrichtungen dienen. Der Parkplatz an der Gorch-Fock-Straße befindet sich in ca. 450 m Entfernung (6 Minuten Fußweg) vom Schinderdam. Diese Entfernung wird als zumutbar angesehen.

Im Verkehrsgutachten wurden abschließend weitere Hinweise zur Verbesserung der Parkplatzsituation am Marktplatz und Verkehrsführungen angemerkt. Die Stadt Glücksburg wird die Hinweise prüfen und ggf. umsetzen.

7. Altlasten

Ein Verdacht auf Altlasten ist im Bereich des Plangebietes nicht bekannt. Bei Auffinden von sensorisch auffälligen oder abfallhaltigen Auffüllungen im Rahmen der auszuführenden Erdarbeiten ist umgehend die untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Abfallhaltiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die Rathausstraße, Waldstraße, die Straße Am Schlosspark und Erschließungsflächen im öffentlichen Marktplatz gesichert.

9. Kosten

Der Stadt Glücksburg entstehen durch die Umsetzung des Bauleitplanverfahrens keine Kosten. Mit den Vorhabenträgern wird ein städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB) geschlossen.

Die Begründung zur Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 < Stadtzentrum / Schinderdam > wurde mit Beschluss der Stadtvertretung am gebilligt.

Stadt Glücksburg (Ostsee), den

.....
Bürgermeisterin