

Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/M-V 2018

SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

umfassend einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 38,
südlich der Straße "Neue Reihe" und östlich der Straße "Zur Asbeck"

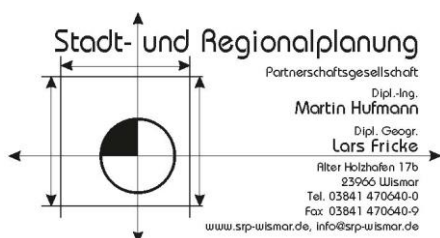
Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 12.10.2018

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Begründung zur Satzung
über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38
"Neue Reihe – südwestliches Teilstück"

Inhalt	Seite
1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren.....	3
2. Gebietsabgrenzung.....	4
3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen.....	4
4. Inhalte der Änderung.....	5
5. Umweltbelange.....	9
6. Eigentumsverhältnisse und Planungskosten.....	9
7. Sonstiges.....	10



1. Planungsanlass und Planungsziele, Planverfahren

Der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 liegen neue Planungsabsichten für Teilbereiche des rechtskräftigen Ursprungsplanes zu Grunde.

Die Stadt hat sich nach intensiven Beratungen über die zugrundeliegenden Änderungsanträge und unter Abwägung der zu beachtenden städtebaulichen und nachbarlichen Belange zur Durchführung der vorliegenden Änderungsplanung entschlossen.

Der Lebensmittelmarkt in der Neuen Reihe in Kühlungsborn West hat einen Antrag auf Erweiterung der Baugrenze gestellt. Das Ziel besteht in der Erweiterung des Gebäudes, sodass die weiteren Verkaufseinrichtungen im Vorbereich des Lebensmittelmarktes (Fleischer, Bäcker) räumlich getrennt betrieben werden können, um die unterschiedlichen Öffnungszeiten besser zu koordinieren. Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes vergrößert sich dadurch von derzeit 800 m² auf künftig 1 000 m².

Das städtebauliche Ziel der Stadt Ostseebad Kühlungsborn einer angemessenen Verdichtung in den Innenbereichen Kühlungsborns kann mit der vorliegenden Änderungsplanung weiterhin verfolgt werden. Durch die Erweiterung am vorhandenen Standort kann zudem gesichert werden, dass dieser weiter betrieben wird und keine neuen Flächen für den Bau eines Lebensmitteldiscounters im Stadtgebiet gesucht und in Anspruch genommen werden. Die Änderung fügt sich gut in den Bebauungszusammenhang ein und entspricht auch nach der Änderung des Bebauungsplanes der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung der Stadt.

Im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr ist es für einen reibungslosen Ablauf im Einsatzfall erforderlich, weitere Stellplätze zu errichten. Dazu sollen nördlich und nordwestlich der Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" Teile der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" in die Gemeinbedarfsfläche aufgenommen werden. Für die Grundstücke der Feuerwehr sowie der nördlich davon gelegenen Tankstelle und Waschanlage werden außerdem neue Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl getroffen. Damit erfolgt eine Anpassung an die vorhandenen bzw. geplanten Stellplatz- und sonstigen Nutzflächen.

Des Weiteren sollen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte korrigiert werden, die in der Ursprungsplanung auf den falschen Grundstücken platziert wurden. Um den Schutz dieser Bäume künftig zu garantieren, werden diese in der Planzeichnung verschoben.

Zudem soll der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ersatzlos gestrichen werden, da diese Art von "Fremdkörperfestsetzung" zu unpräzise ist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB), als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht durchgeführt werden. Das Verfahren nach § 13a BauGB dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird keine Änderung der Nutzung vorgenommen, durch die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird zudem nicht die maximal zulässige GRZ erhöht und nicht mehr Fläche ver-

siegelt, da diese bereits jetzt als Stellplatzfläche genutzt wird. Somit handelt es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung in einem bereits bebauten Gebiet, die in einem Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38 bauliche Erweiterungen erlaubt, das Planungsziel jedoch nicht grundsätzlich ändert. Dasselbe trifft für die Feuerwehr und die Tankstelle zu.

2. Gebietsabgrenzung

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 38, gelegen in Kühlungsborn West, umfassend den Bereich des Lebensmittelmarktes, der Tankstelle, der Waschanlage sowie der Freiwilligen Feuerwehr Kühlungsborn in der Neuen Reihe. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 509/2, 509/11, 509/12, 509/14 und 509/15 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn.

Die Grundstücke befinden sich im Südosten des Ursprungsplangebietes zwischen der Straße Neue Reihe und den Gleisen der Bäderbahn. Westlich schließen sich Allgemeine Wohngebiete an. Zwischen den Grundstücken befindet sich ein Wohnhaus, das nicht von den Änderungen betroffen ist. Östlich verläuft der Graben Nr. 11 (Steinbeck), an den sich weitere Wohnbebauung anschließt (Bebauungsplan Nr. 31). Des Weiteren umfasst die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte auf dem Grundstück Friedrich-Borgwardt-Straße Nr. 5, das innerhalb eines Besonderen Wohngebietes liegt.

3. Bisherige Planungen, Planungsrecht, Plangrundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 38 wurde am 11. Dezember 2008 von der Stadtvertreterversammlung als Satzung beschlossen und hat, da aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, durch Bekanntmachung am 19. September 2009 Rechtskraft erlangt. Ziel war die Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung durch die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes sowie damit einhergehend der Rückbau von städtebaulichen Missständen und entstandenen Fehlentwicklungen.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde 2014 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Ziel dieser Änderung war die Regelung zur Zulässigkeit von Ferienwohnungen und Dauerwohnungen vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtslage in Mecklenburg-Vorpommern. Die Planung wurde bisher nicht fortgesetzt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

telmarkt wurde 1995 in Kühlungsborn West als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach errichtet. Im Vorbereich des Lebensmitteldiscounters befinden sich zwei kleinere Verkaufseinheiten bestehend aus einem Fleischer und einem Bäcker. Der südöstliche Anbau wird durch einen Getränkemarkt genutzt. Bisher beträgt die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes 800 m² und zählt damit nicht zum großflächigen Einzelhandel.

Folgende Festsetzungen wurden in der Ursprungsplanung für das Sonstige Sondergebiet "Einzelhandel" getroffen:

- Grundflächenzahl 0,6 mit einer maximalen Überschreitung für Nebenanlagen auf 0,9,
- maximal ein Vollgeschoss bei einer Firsthöhe von maximal neun Metern und
- die abweichende Bauweise, um Gebäudelängen über 50 Meter zu ermöglichen.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 ist nun ein Vorbau und damit einhergehend die Erweiterung der Baugrenze vorgesehen. Aufgrund immer größerer Flexibilität der Öffnungszeiten im Bereich des Lebensmitteleinzelhandels plant der Lebensmittelmarkt eine Umstrukturierung der vorhandenen Verkaufsaufteilung im Vorbereich des Marktes. Um künftig variable Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes auf der einen Seite sowie des Fleischers und Bäckers auf der anderen Seite zu ermöglichen, sollen diese in einen separaten Vorbau umgesiedelt werden. Für den Fleischer und den Bäcker stehen dann etwa 250 m² zur Verfügung, davon sind rund 65 m² als Verkaufsfläche geplant.

Durch den Umbau kommt es auch zu einer Vergrößerung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes im Vorbereich des Gebäudes. Die Verkaufsfläche erhöht sich von bisher 800 m² auf 1 000 m² und zählt damit künftig zum großflächigen Einzelhandel. Die nunmehr vergrößerte Fläche soll der Verbesserung des Gesamtangebotes und der Präsentation dienen, ein Umbau innerhalb des Lebensmitteldiscounters ist derzeit nicht geplant.

Durch das Büro Junker + Kruse Stadtplanung wurde 2014/2015 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept erarbeitet, das sich unter anderem auch mit dem Angebot des Lebensmitteleinzelhandels im Stadtgebiet beschäftigt. Demnach gibt es in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zwei Supermärkte, sechs Lebensmitteldiscounter sowie einen Getränkemarkt. Zum Zeitpunkt der Konzepterstellung wurde das Angebot damit als "discountlastig" eingestuft. Allerdings wurde auch festgestellt, dass einzelne Betriebsgrößen "nicht den aktuellen wettbewerblichen Marktgegebenheiten entsprechen" (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, S. 64), da zum damaligen Zeitpunkt sowie aktuell die Marktzutrittsgröße zwischen 800 m² und 1 000 m² liegt.

Als ein primäres Ziel wird die Erhaltung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte in Verbindung mit gezielten Erweiterungen genannt, um die vorhandenen Standorte im Stadtgebiet zu stärken und die wohnungsnah Grundversorgung zu gewährleisten. Im Rahmen des Konzeptes wurde dazu geraten, Erweiterungen von Nahversorgungsstandorten zu großflächigem Einzelhandel durch Verträglichkeitsanalysen untersuchen zu lassen, um die gesamtstädtischen Ziele und Grundsätze bewahren zu können.

Im Rahmen des Erweiterungsantrages wurde im Bau- und Hauptausschuss sowie auch in der Stadtvertreterversammlung bereits über die Erweiterungsabsichten des Lebensmittelmarktes am vorhandenen Standort beraten. Da die Planung vor allem die räumliche Trennung des Lebensmitteldiscounters und der zwei kleineren Einzelhandelseinrichtungen vorsieht und nur dadurch mehr Verkaufsfläche im Vorbereich des Lebensmittelmarktes entsteht, ist es seitens der Stadtvertreter nicht erforderlich, eine Verträglichkeitsanalyse für diesen Standort durchzuführen. Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes wird als geringfügig eingestuft, ein Umbau innerhalb des Marktes wird derzeit nicht angestrebt. Zudem befindet sich der Lebensmittelmarkt bereits in einem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO, das grundsätzlich auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel über 800 m² Verkaufsfläche ermöglicht.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist die Erweiterung der Baugrenze eine geeignete Maßnahme, um den Standort in der Neuen Reihe zu sichern und die wohnungsnah Grundversorgung in diesem Bereich der Stadt auch künftig zu gewährleisten. Weitere Lebensmitteldiscounter befinden sich rund einen Kilometer nördlich und ein Supermarkt liegt etwa einen Kilometer westlich dieses Standortes (siehe Abbildung 2). Der Lebensmittelmarkt im mittleren Bereich von Kühlungsborn an der Neuen Reihe trägt damit zu einer wichtigen und grundsätzlichen Versorgung der benachbarten Wohnlagen bei und soll diese Funktion auch künftig erfüllen.



Abb. 2: Luftbild mit Lage der Lebensmitteldiscounter und des Supermarktes in Kühlungsborn West, © GeoBasis DE/MV 2018.

Freiwillige Feuerwehr

Ebenfalls in diesem Geltungsbereich soll die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" erweitert werden. Die Freiwillige Feuerwehr Kühlungsborn beklagt seit längerem, dass nicht genügend Stellplätze für die Kameraden vorhanden seien. Die im Ursprungsplan festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zäsurgrün" im Norden des Grundstücks besteht aktuell als Rasenfläche und wird zwischenzeitlich schon als Stellplatzfläche genutzt. Aus Sicht der Stadtvertreter soll diese Fläche deshalb mit in die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr" aufgenommen werden, um der Stellplatzproblematik schrittweise entgegenzuwirken. Im Bereich der vorhandenen Bäume werden die Grünfläche sowie das Erhaltungsgebot weiterhin gewahrt. Des Weiteren darf die zulässige Grundfläche künftig gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden. Dies betrifft lediglich die Fläche für den Gemeinbedarf "Feuerwehr", um die vorhandenen Gehölze im Randbereich der Fläche, die innerhalb der Grünflächen liegen, zu erhalten.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat die Problematik am Standort der Freiwilligen Feuerwehr erkannt und will dieser durch die vorliegende Änderungsplanung entgegenwirken. Aufgrund der enormen Bedeutung der Feuerwehr für die Stadt, wird es als städtebaulich vertretbar bewertet, die GRZ um das o.g. Maß auszuweiten.

Mischgebiet Tankstelle/Waschanlage

Ähnlich wie bei der Fläche für den Gemeinbedarf ergab sich auch im Mischgebiet ein höherer Flächenbedarf für Stellplätze und Zufahrten, als es im Ursprungsplan zunächst vorgesehen wurde. Die Flächen für Zufahrten sowie Verbindungswege auf den beiden Grundstücken der Tankstelle und der Waschanlage haben sich über die Jahre verfestigt und wurden daher auch teilweise befestigt. Gemäß der Ursprungsplanung gilt für diesen Bereich eine GRZ von 0,5 sowie eine Überschreitung für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von 50 Prozent.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 wird festgesetzt, dass für die Flurstücke 509/2 und 509/11 der Flur 2 in der Gemarkung Kühlungsborn die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,9 überschritten werden darf.

Dies entspricht dem tatsächlichen Bestand und Bedarf dieser Anlagen und entspricht auch dem städtebaulichen Konzept, das die Stadt Ostseebad Kühlungsborn für diesen Teilbereich vorsieht.

Baumstandorte

Des Weiteren sollen im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Baumstandorte korrigiert werden, die in der Ursprungsplanung auf den falschen Grundstücken platziert wurden. Um den Schutz dieser Bäume künftig zu garantieren, werden diese in der Planzeichnung aufgenommen. Die beiden Bäume befinden sich auf dem Grundstück Friedrich-Borgwardt-Straße 5. Im vorderen Grundstücksbereich handelt es sich um eine Birke mit einem Stammumfang von 1,07 m und im hinteren Grundstücksbereich steht eine Roteiche mit einem Stammumfang von 2,70 m. Diese Bäume sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Textliche Festsetzungen

Der Punkt 1.5 der textlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung ("*Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.*") wird ersatzlos gestrichen. Grund dafür ist, dass laut verschiedener Gerichtsurteile eine verallgemeinernde Festsetzung zu "Fremdkörpern" unzulässig ist.

5. Umweltbelange

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die geplanten Maßnahmen erfolgen keine wesentlichen Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, da bebaute, innerörtliche Bereiche überplant werden. Besondere Schutzgebiete werden durch die Umsetzung der Planung nicht beeinträchtigt. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen. Auch die Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung. Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) werden im Rahmen der 2. Änderung nicht erhöht und es wird nur unwesentlich mehr Fläche als zuvor versiegelt.

Artenschutz

Hinsichtlich des Artenschutzes ist anzumerken, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine Bestandsüberplanung handelt, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchgeführt wird.

Eine dauerhafte Nutzung ist in den Änderungsbereichen bereits vorhanden. Hinsichtlich der Erweiterung der Baugrenze des Lebensmittelmarktes, der möglichen Erweiterung von Stellplatzflächen in Bereichen, die bereits als solche genutzt werden sowie den Anpassungen der Baumstandorte an den tatsächlichen Bestand, ist davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Belange nicht berührt werden.

Betroffenheiten nach dem Bundesartenschutzgesetz liegen daher nicht vor.

6. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Lebensmittelmarktes und der Tankstelle befinden sich in Privateigentum. Die Flächen der Freiwilligen Feuerwehr und der Waschanlage sind städtisches Eigentum. Die Verschiebung der erhaltenswerten Bäume erfolgt auf privaten Grundstücken, wird jedoch seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn angestrebt.

7. Sonstiges

Die im Bebauungsplan Nr. 38 gegebenen Hinweise hinsichtlich Trinkwasserschutzzonen, Bau- und Bodendenkmalen, Altlasten sowie geltender Satzungen und Richtlinien im Plangebiet werden durch die 2. Änderung nicht berührt und gelten weiterhin fort.

Dieser Entwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf der Grundlage dieses Entwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den

.....
Kozian, Bürgermeister