

Datum 26.06.2014	Aktenzeichen: III.2.1	Verfasser: Jahn
Verw.-Vorl.-Nr.: LABOE/BV/780/2014		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE OSTSEEBAD LABOE

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bauausschuss	08.07.2014	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 für das Gebiet "südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll, das Flurstück 86/67 und 86/65 sowie Teilbereiche der Flurstücke 24/1 und 86/70 der Flur 3"; hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Um das Vorhaben Neubau eines Aldi-Marktes zu ermöglichen, ist eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 mit folgendem Planungsanlass und Planungsziel erforderlich:

Planungsanlass:

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wurde für den Großteil des Plangeltungsbereichs eine Fläche als Sondergebiet Einzelhandel (SO_E) ausgewiesen. Der Satzungsbeschluss für diese Planänderung erfolgte am 14.06.2005. Parallel dazu folgte die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes, welcher am 26.04.2005 durch die Gemeindevertretersitzung beschlossen wurde.

Der Standort hat sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgreich entwickelt. Es wurden gemäß damaligen Planungskonzeptes ein Discounter sowie ein Vollsortimenter errichtet, beide haben sich seitdem etabliert.

Aufgrund neuer Marktkonzeptionen soll der Discounter eine größere Verkaufsfläche (VKF) erhalten. Das Marktkonzept sieht breitere Gänge, niedrigere Regalhöhen und die Verbesserung der Warenpräsentation vor. Insbesondere strebt die Marktkonzeption eine barrierefreie und altersgerechte Nutzung an.

Insgesamt soll durch das Bauleitplanverfahren bzw. der daraus resultierenden Hochbaumaßnahmen der Discounter qualitativ und quantitativ aufgewertet werden.

- Die Verkaufsfläche ist derzeit ca. 830 m² groß, die Verkaufsfläche soll um ca. 370 m² auf ca. 1.200 m² erhöht werden.

Folge: Umsetzung des Konzeptes durch Abriss des bestehenden Marktes und Neubau.

Detaillierte Festsetzungen erfolgen im weiteren Verfahren, auch aufgrund Abstimmungsgespräche mit der Landesplanung.

Eine wesentliche Erhöhung des Sortimentes erfolgt nicht, daher werden keine höheren Anlieferfrequenzen erwartet. Dies wird aber, sofern notwendig, im Verfahren geprüft.

Aufgrund der bestehenden Nutzung bzw. des bestehenden B-Planes sind durch die

Erweiterungen keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sowie auf die Umwelt- und Naturbelange zu erwarten.

Planungsziel:

Folgende wesentliche Inhalte bzw. Punkte werden als Planungsziel durch die Gemeinde Laboe verfolgt und sind in der weiteren Planung zu prüfen, beraten, planen und entsprechend festzusetzen:

- Neuordnung einer bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzung;
- Neuordnung der Stellplatzflächen und Verbesserung der Anlieferungsbereiche;
- Neuordnung der angrenzenden Freiflächen;

Für die weitere Planung sind nachfolgende Punkte explizit zu prüfen und planerisch zu untersuchen bzw. zu bewerten:

- Gebäudevolumen und die daraus resultierenden Grundflächen (GR), damit verknüpft die maximal zulässige Verkaufsflächengröße (VKF) unter Berücksichtigung der vorliegenden *Verträglichkeitsanalysen (Lebensmitteldiscounter sowie Nahversorgungsstandort)*;
- Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der städtebaulichen Qualität sowie die Auswirkungen auf des Ortsbild;
- Schallbelastung durch die Neuordnung;
- Artenschutzrechtliche Belange sowie die Umweltauswirkungen;
- Freiraumgestaltung und Aussagen zur Grünordnung (Bestand / Neu).

Der Geltungsbereich ist dem beigefügtem Übersichtsplan zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss fasst folgenden Aufstellungsbeschluss:

- a) Für das Gebiet „südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll, das Flurstück 86/67 und 86/65 sowie Teilbereiche der Flurstücke 24/1 und 86/70 der Flur 3“ wird der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 im Regelverfahren mit dem vorgenannten Planungsziel gefasst.
- b) Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist dabei durchzuführen.
- c) Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- d) Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs der Änderung des Bebauungsplanes wird das Büro B2K Freischaffende Architekten und Stadtplaner nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmeerklärung) mit dem Vorhabenträger beauftragt.
- e) Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- f) Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 wird die frühzeitige Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Anlagenverzeichnis:

- Darstellung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Planes Nr. 31
- Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen von Erweiterungsvorhaben

Riecken
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Jahn
Amt III