

STADT BAD DOBERAN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 11

Wohngebiet „Kammerhof“

- 2. Änderung der Satzung -

Begründung

Satzungsbeschluss vom 30.03.2009
In Kraft seit 22.04.2009



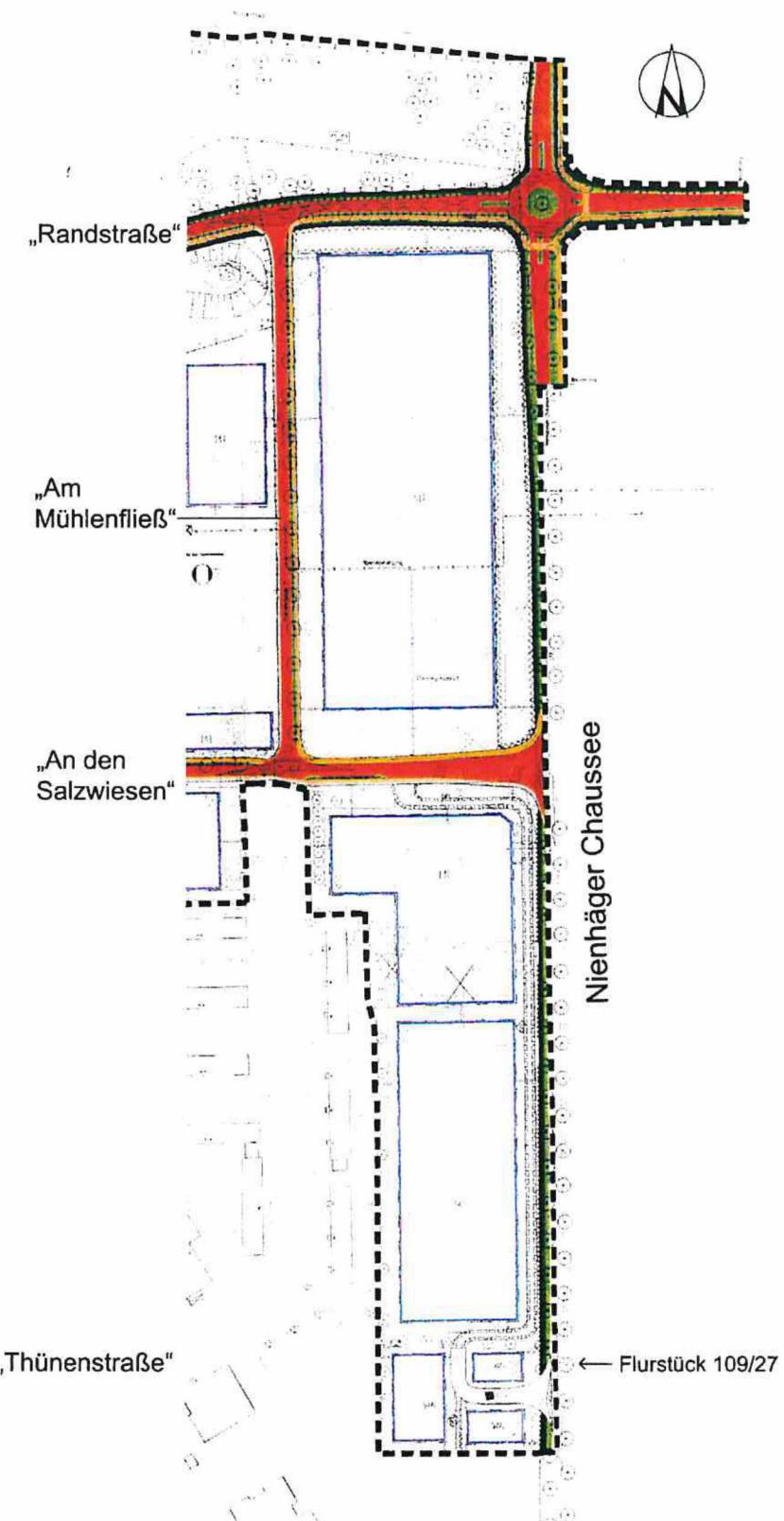
H. Polzin
Bürgermeister

BEGRÜNDUNG:

INHALT / UMFANG

1. B-Plan-Satzung in der Fassung der 1. Änderung,
rechtsWirksam seit 15. 06. 1999,
Planzeichnung, Ausschnitt, ohne Maßstab
2. Änderungsziele
3. Analyse zu den B-Plan-Festsetzungen mit Bezug zu den Zielen der 2. Änderung
4. Begründung für die neuen Festsetzungen und Auswirkungen
5. Verfahrensablauf

**1. B-Plan-Satzung in der Fassung der 1. Änderung,
rechtswirksam seit 15. 06. 1999,
Planzeichnung, Ausschnitt, ohne Maßstab
Mischgebiete westlich der Nienhäger Chaussee mit ergänzten
Straßenbezeichnungen und Flurstücks-Nummer**



2. Änderungsziele

- 2.1 Klarstellung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet
- 2.2 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten bis 100 m² im Mischgebiet
- 2.3 Reduzierung der Vollgeschosse in einem Wohnbaugebiet (Flurstück 109/27, festgesetzt als WA).

3. Analyse zu den B-Plan-Festsetzungen mit Bezug zu den Zielen zur 2. Änderung:

- 3.1 Die Planzeichnung der seit 15.06.1999 rechtswirksamen B-Plan-Satzung (siehe Pkt. 1 der Begründung) enthält vier voneinander getrennte Mischgebiete mit gleichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: II; 0,4; 1,2; 0; SD 35-52; FH max. 12,50 m. Sie sind durch öffentliche Straßen bzw. durch die Heizhausfläche (Versorgungsfläche) voneinander getrennt. Die fünf überbaubaren Grundstücksflächen der vier Gebiete sind unterschiedlich groß. Das Mischgebiet nördlich der Straße „An den Salzwiesen“ hat zwei überbaubare Grundstücksflächen.
- 3.2 Teil B der Satzung enthält für Mischgebiete zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzung Nr. 1.2 mit folgendem Wortlaut:

1.2 Mischgebiete (MI)

„Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind von den allgemein zulässigen Arten von Nutzungen des § 6 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten (Ziffer 8) nicht zulässig und unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe (Ziffer 3) nur als Art von Anlage, deren Geschossfläche 1.200 qm bzw. Verkaufsraumfläche 700 qm nicht überschreitet, allgemein zulässig.“

Die Begründung zum B-Plan enthält auf Seite 6 keine Erläuterungen oder weiterführenden Aussagen.

- 3.3 § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) lautet:
 - (1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*
 - (2) *Zulässig sind*
 1. *Wohngebäude,*
 2. *Geschäfts- und Bürogebäude,*
 3. *Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
 4. *sonstige Gewerbebetriebe,*
 5. *Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
 6. *Gartenbaubetriebe,*
 7. *Tankstellen,*
 8. *Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.*
 - (3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Die rechtswirksame B-Plan-Satzung schließt Vergnügungsstätten aus und schränkt Einzelhandelsbetriebe auf 700 m² Verkaufsraumfläche ein. Das gilt bisher für alle vier Mischgebiete unabhängig von der unterschiedlichen Größe der Mischgebiete.

- 3.4 Der Mischgebietscharakter ist bei der Realisierung der B-Plan-Ziele noch nicht erreicht, da im größten MI-Gebiet das Wohnen fehlt und es zwingend zum Gebietscharakter gehört. Die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störende Gewerbe sind die unentbehrlichen Kennzeichen von Mischgebieten.

Die Begrenzung der Einzelhandelsbetriebe auf 700/gelegentlich auch 800 m² Verkaufsraumfläche ist eigentlich entbehrlich, weil größere Betriebe „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind.

In Mischgebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Die Großflächigkeit beginnt mit mehr als 700/800 m² Verkaufsraumfläche (siehe Einzelhandelserlass MfBLU vom 04.07.1995). Für kleinflächige Einzelhandelsbetriebe bedarf es keiner Festsetzung zu Sortimenten, die nur in der Innenstadt von Bedeutung bzw. schädlich sind. 1.000 m² erfordern ein „Sonstiges Sondergebiet“ für großflächigen Einzelhandel. Die Festsetzung zum Ausschluss von Sortimenten ist ohnehin rechtsunsicher.

Die Stadt hat folglich die Aufgabe, das Wohnen in den Mischgebieten zu realisieren. Sie hat nicht die Aufgabe, Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11 auszuweisen. Solche Sondergebiete sind im Stadtgebiet ausreichend vorhanden, siehe Flächennutzungsplan. Weder das Einzelhandelsgutachten vom 30. 12. 2005 einschließlich der Ergänzung vom 24. 05. 2006, noch das „Zentrenkonzept“ vom Juli 2006 rechtfertigen die Ausweisung weiterer Einzelhandelszentren in der Stadt Bad Doberan.

- 3.5 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in den Mischgebieten zeigen deutlich die gewollte städtebauliche Ordnung. Mit der offenen Bauweise sollen nur Gebäude maximal 50 m Länge entstehen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe überschreiten im allgemeinen diese Gebäudelänge.
- 3.6 Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches sind an der Nienhäger Chaussee 3 überbaubare Grundstücksflächen (Baufenster) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine dieser Flächen – Flurstück 109/27 – ist mit einem Garagenkomplex bebaut. Das ist gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO zulässig, weil der Bedarf an Garagen durch die benachbarte Wohnbebauung (Geschossbau) begründet ist.

4. Begründung für die neuen Festsetzungen und Auswirkungen

4.1 Die 2. Änderung betrifft zwei Mischgebiete und ein Allgemeines Wohngebiet, die sich direkt westlich neben der Nienhäger Chaussee befinden. Die beiden Mischgebiete sind durch die Planstraße A („In den Salzwiesen“) von einander trennt.

4.2 Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird wie folgt umgrenzt:

Norden: Randstraße

Osten: Nienhäger Chaussee

Süden: südliche B-Plan-Grenze

Westen: Straße „Am Mühlenfließ“, Heizhaus und 2 kleine Mischgebiete,
Kammerhof-Wohnbebauung,

4.3 Flächenübersicht (unverändert):

	Größe in ha	überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) in ha
nördliches Mischgebiet	3,0650	2,0240
WA – Flurstück 109/27	0,1200	0,0720

4.4 Die bisherigen Festsetzungen in der Fassung der 1. Änderung der B-Plan-Satzung zu den Mischgebieten im Plangeltungsbereich sind nicht eindeutig, weil „Einzelhandelsbetriebe“ im Plural genannt werden und mit „Art der Anlage“ im Singular die Größe der Betriebe festgesetzt wird.

Einzelhandelsbetriebe sind allgemein in Mischgebieten zulässig, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 700 m² Verkaufsraumfläche sind in Mischgebieten nicht zulässig. Sie erfordern wie „Einkaufszentren“ die Festsetzung von „Sonstigen Sondergebieten“ gemäß § 11 BauNVO.

Entlang der Nienhäger Chaussee bleibt es aus städtischen Gründen bei der Mischgebietfestsetzung.

Ein Einkaufszentrum ist hier nicht erforderlich. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da der B-Plan in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Läden, die zur Versorgung des Gebietes dienen bis 300 m² je Laden zulässig sind, kann die Versorgung der Bevölkerung gesichert werden.

4.5 Mit der 2. Änderung der B-Plan-Satzung erfolgt also eine Klarstellung, wonach nur in einem der beiden Mischgebiete an der Nienhäger Chaussee Einzelhandelsbetriebe mit je nur 700 m² Verkaufsraumfläche ohne Sortimentsbegrenzung zulässig ist.

Bei 700 m² großen Betrieben besteht nicht die Gefahr, dass Einzelhandelsbetriebe der Innenstadt mit ihren innenstadtrelevanten Sortimenten unangemessen beeinträchtigt werden.

4.6 Sollte entlang der Nienhäger Chaussee das Wohnen nicht mehr angestrebt werden, weil bei der Verlärming durch den Straßenverkehr gesunde Lebensbedingungen nur mit hohem baulichen Lärmschutzaufwand realisierbar sind, müsste auf die Ausweisung von Mischgebieten verzichtet werden.

Stattdessen könnten Sondergebiets- und Gewerbegebietsflächen festgesetzt werden. Dadurch könnten Entschädigungsansprüche entstehen und Grundzüge der Planung berührt werden. Es wäre damit eine B-Plan-Änderung im Normalverfahren mit Umweltbericht. Außerdem müsste der Flächennutzungsplan geändert werden und die Voraussetzung für die Festsetzung von Sondergebieten an diesem Standort schaffen.

- 4.7 Im Mischgebiet nördlich der Straße „An den Salzwiesen“ wurde eine Baugenehmigung für eine Vergnügungsstätte mit einer Nutzfläche bis 100 m² erteilt. Diese Genehmigung war nur möglich mit einer Ausnahmeregelung bzw. Befreiung von der Festsetzung der Satzung sowie dem Einvernehmen mit der Stadtverwaltung. Bisher wären Vergnügungsstätten hier generell nicht zulässig.
Die Berücksichtigung der Baugenehmigung zieht eine neue Formulierung der textlichen Festsetzung nach sich, wonach nur eine Vergnügungsstätte bis 100 m² Nutzfläche an einem Standort im Mischgebiet zulässig ist.
- 4.8 Die textliche Festsetzung Nr. 1.2
- bleibt bei der Mischgebietsfestsetzung, wonach das Wohnen unverzichtbare Nutzungsart ist,
- gestattet südlich der Straße „An den Salzwiesen“ eine kleine Vergnügungsstätte bis zu einer Größe von 100 m² Nutzfläche,
- gestattet nördlich der Straße „An den Salzwiesen“ Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 700 m² Verkaufsfläche.
- 4.9 Auf den 3 Baufenstern der Allgemeinen Wohngebiete sind 2 Wohnblöcke mit 3 Vollgeschossen und 1 Garagenkomplex mit 20 Garagen errichtet worden. Damit konnten die notwendigen Stellplätze für Pkw nachgewiesen werden.
Die städtebauliche Ordnung hat sich verbessert, die neue Festsetzung - I statt III Vollgeschosse – entspricht dem Bestand und hat keine negativen Auswirkungen.

5. Verfahrensablauf:

- 5.1 Der Planänderungsbeschluss wurde am 02. 04. 2007 durch die Stadtvertreterversammlung gefasst und am 12.04. 2007 im Bad Doberaner ANZEIGER amtlich bekannt gemacht.
- 5.2 In der Bekanntmachung ist die Zielsetzung für den Teilbereich MI (Mischgebiet) an der Nienhäger Chaussee in folgendem Wortlaut angegeben:
„Innerhalb des Mischgebietes wird die Gesamtverkaufsfläche für Artikel des täglichen Bedarfs auf 1.000 qm beschränkt. Innenstadtrelevante Sortimente wie Schuhe und Textilien sind auszuschließen.“
- Im weiteren Verfahren bezieht sich die 2. B-Plan-Änderung jedoch auf die beiden Mischgebiete mit drei überbaubaren Grundstücksflächen, die westlich der Nienhäger Straße festgesetzt sind. Die Maximalgröße von Einzelhandelsbetrieben beträgt weiterhin 700 m² Verkaufsraumfläche ohne Sortimentsbeschränkung (Klarstellung). Außerdem ist eine kleine Vergnügungsstätte zulässig (Anpassung).
- 5.3 Bei der 2. Änderung wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, da keine Grundzüge der Planung berührt werden. So kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen werden. Umweltprüfung, Umweltbereich und zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich.
- 5.4 Das B-Plan-Änderungsverfahren hat eine Besonderheit, da es sich lediglich um Änderungen textlicher Festsetzungen handelt. Die Planzeichnung wird weder geändert noch aktualisiert. So werden auch die in der Planzeichnung verwendeten Begriffe weiterverwendet, z. B. Planstraße A („Zu den Salzwiesen“).
- 5.5 Der Vorentwurf wurde auserwählten Behörden (Landkreis Bad Doberan) und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (Einzelhandelsverband, Straßenbauamt Güstrow) zur frühzeitigen Beteiligung am Verfahren bzw. Abgabe einer Stellungnahme zugeschickt.
- 5.6 Mit Auswertung der Stellungnahmen entstand der Entwurf zur 2. Änderung der B-Plan-Satzung, der in den Ausschüssen der Stadtvertretung beraten und durch die Stadtvertreterversammlung zur Auslegung beschlossen wurde.
- 5.7 Der Entwurf wurde öffentlich ausgelegt, betroffene Behörden wurden um die Abgabe einer nochmaligen Stellungnahme gebeten, Einwände wurden durch Behörden und Bürger nicht geäußert.
- 5.8 Nach der Erörterung der Vorlage mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss erfolgt die Beschlussfassung durch die Stadtvertreterversammlung am 30.03.2009.