

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) Nr. 11/91 „Woldegker Chaussee/ Carl-Meier-Straße“

- geänderter Entwurf - Stand: Januar 2020

Den **Anlass** für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet die Absicht der Firma Penny Markt GmbH, auf dem von der Änderung des B-Plans erfassten Standort an der Carl-Meier-Straße einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Eine Änderung des B-Plans ist hierfür erforderlich, da in dem für den geplanten Standort festgesetzten Mischgebiet bislang Einzelhandelsbetriebe ohne Verbindung mit einem Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb ausgeschlossen sind und eine Zulässigkeit des vorgenannten Vorhabens nicht auf dem Wege einer Ausnahme oder Befreiung von dieser Festsetzung erreicht werden kann.

Mittels einer Auswirkungsanalyse wurde bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens festgestellt, dass mit dieser Standortverlagerung keine negativen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche bzw. der Nahversorgungsbereiche der Stadt zu erwarten sind. Da das Vorhaben zudem der Verbesserung der verbrauchernahen Versorgung insbesondere des angrenzenden Wohngebiets dient, hat die Stadtvertretung am 28.03.2019 beschlossen, ein Verfahren zur Änderung des B-Plans durchzuführen.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wird die Änderung des B-Plans **im beschleunigten Verfahren** gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Dies ist auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche unter der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² liegt. Des Weiteren wird das Kriterium erfüllt, wonach mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 (4) BauGB abgesehen wurde.

Die Änderung des B-Plans basiert auf folgenden wesentlichen **Grundlagen des Baurechts**:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- d) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2015 (GVObI. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.11.2019 (GVObI. M-V S. 682).

Auf der Grundlage der Regelungen des unter a) genannten BauGB ist bei der Planung ebenfalls zu beachten, dass die Festsetzungen des B-Plans (als verbindlicher Bauleitplan) den **Zielen der Raumordnung** anzupassen sind (§ 1 Abs. 4 BauGB). Hierfür wiederum sind das Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) M-V vom 27.05.2016 bzw. das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) für die Region Mecklenburgische Seenplatte vom 15.06.2011 heranzuziehen. Aus keinem dieser raumordnerischen Grundlagenmaterialien ist eine Kollision mit der Änderung des B-Plans abzuleiten, zumal die besagte Auswirkungsanalyse festgestellt hat, dass das mit der Änderung beabsichtigte Vorhaben landesplanerischen Zielen entspricht.

Auch die landesplanerischen Stellungnahmen des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern sowie des Amts für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte bestätigen, dass keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** (als vorbereitender Bauleitplan) der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, in dem das betroffene Teilgebiet als Mischgebiet dargestellt ist.

Die von der Änderung des B-Plans **erfassten Flächen** betreffen jeweils Teilflächen der Flurstücke 183/1 und 183/33 der Flur 39 der Gemarkung Neustrelitz.

Die einzelnen Änderungen werden aus folgenden **Gründen** vorgenommen:

1. In der Planzeichnung wurde im südlichen Bereich des bisherigen Teilgebiets 6 der im B-Plan festgesetzten Mischgebiete ein neues Teilgebiet 7 festgesetzt, um hier eine ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmittelmarktes neu zu regeln. Bislang waren derartige Betriebe in allen Mischgebieten laut textlicher Festsetzung Nr. 1.2.2 des B-Plans unzulässig. Vielmehr bestand das Ziel, die Nahversorgung des angrenzenden Wohnstandorts durch entsprechende Läden innerhalb der dort ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete sicherzustellen. Dies blieb erfolglos, sodass nunmehr dieses Ziel im unmittelbar angrenzenden, an der Carl-Meier-Straße gelegenen Mischgebiet umgesetzt werden soll. Die vorgenannte textliche Festsetzung hatte bislang folgenden Wortlaut:
„In den MI-Teilgebieten - C 2 bis - C 5 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. Im MI-Gebiet - C 6 - sind auf Grund § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. In den MI-Teilgebieten - C 1 - bis - C 6 - sind auf Grund § 1 (6) BauNVO die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieser Satzung. In den MI-Teilgebieten - C 2 - bis - C 6 - sind gemäß § 1 (5) + § 1 (8) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind nur Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen“.
Durch die mit der vorliegenden Satzung erfolgenden Änderungen der textlichen Festsetzungen (Punkt 1 des Textteils) wird zum einen sichergestellt, dass die relevanten Regelungen, die nicht mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Verbindung stehen und auf das bisherige Teilgebiet 6 bezogen waren, auch für das neue Teilgebiet 7 gelten. Mit dem neuen Satz 8 wird die ausnahmsweise Zulässigkeit eines Lebensmitteleinzelhandelsbetriebs geregelt. Diese Ausnahme ist daran gekoppelt, dass ein (aktuelles) Gutachten einem derartigen Vorhaben eine Verträglichkeit in Bezug auf die städtische Einzelhandelsstruktur bescheinigt. Dies ist für das aktuelle Vorhaben in Form einer im Januar 2019 in Abstimmung mit der Stadt erstellten Auswirkungsanalyse der Fall. Diese Analyse liegt der Begründung als Anlage ebenso wie ein aktueller Lageplan des durch dieses Gutachten bewerteten Vorhabens bei.
2. Um den aktuellen Anforderungen an einen Lebensmittelmarkt gerecht zu werden, beabsichtigt die Firma Penny Markt GmbH die Überschreitung der im Rahmen der bisher festgesetzten offenen Bauweise maximal möglichen Gebäudelänge von 50 m. Dies soll über die Festsetzung einer abweichenden Bauweise in der Planzeichnung in Verbindung mit Punkt 2 des Textteils unter bestimmten Bedingungen ermöglicht werden. Demnach darf die abweichende Bauweise nur von eingeschossigen Gebäuden in Anspruch genommen werden. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt zulässige zweigeschossige Gebäude dürfen auch weiterhin eine Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten. Damit sollen die städtebaulichen und nachbarschaftlichen Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Um eine

optische Zurücknahme des Baukörpers zu erzeugen, wurde in Punkt 3 des Textteils die Bedingung aufgenommen, dass die abweichende Bauweise nur in Anspruch genommen werden kann, wenn mindestens 70 % des Dachs als begrüntes Dach, was der modifizierten Planung des Vorhabenträgers entspricht, ausgebildet werden. Sowohl aufgrund dieser Festsetzung als auch in Verbindung mit der ohnehin bereits bestehenden textlichen Festsetzung Nr. 8.5 des B-Plans („An gewerblich genutzten Gebäuden sind fensterlose Wandflächen von mehr als 50 m² Größe mit mindestens einem Klettergehölz je 2 m Wandlänge zu begrünen.“) wird von einer städtebaulichen Vertretbarkeit ausgegangen. Weiterhin soll der Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags dazu verpflichtet werden, im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Konkretisierung dieser Festsetzung einen bepflanzten Wall mit 2 m Höhe zu errichten, damit die visuellen Auswirkungen des Vorhabens für die angrenzende Wohnbebauung ausgeglichen werden.

3. Die verkehrliche Erschließung soll über eine noch herzustellende Abfahrt vom östlich angrenzenden Kreisverkehr erfolgen, welche aus verkehrsrechtlichen Gründen nach Auffassung des Straßenbaulastträgers, dem Straßenbauamt Neustrelitz, bis zur Grenze des Privatgrundstücks als öffentliche Zufahrt gewidmet werden muss. Zur Absicherung, dass der Stadt keine Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser öffentlichen Abfahrt vom Kreisverkehr entstehen, soll die Kostenübernahme ebenfalls über den städtebaulichen Vertrag geregelt werden. Zudem ist eine dingliche Sicherung dieser Vereinbarung vorgesehen.
4. Um den Standort des geplanten Lebensmittelmarktes fußläufig auf möglichst kurzem Wege aus dem benachbarten Wohngebiet zu erreichen, wurden in der Planzeichnung zwei von dem derzeitigen Fußweg entlang des Teichs (Regenrückhaltebecken) abzweigende Wegabschnitte neu festgesetzt. Zu deren Realisierung hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, was ebenfalls Gegenstand des unter vorgenanntem Punkt aufgeführten städtebaulichen Vertrags sein wird.

Die konkreten Änderungen sind in der Planzeichnung farbig hervorgehoben worden. Die unverändert weitergeltenden zeichnerischen Festsetzungen des B-Plans sind dort in Schwarz-Weiß-Darstellung ersichtlich. Im Textteil des vorliegenden Entwurfs der Satzung ist aus formal-rechtlichen Gründen nur die Änderung bzw. Ergänzung der bisherigen textlichen Festsetzungen aufgeführt.

Die **Realisierung** der Planung soll nach den Plänen des Vorhabenträgers unmittelbar nach der Rechtsverbindlichkeit des B-Plans erfolgen. Voraussetzung dafür ist neben der erforderlichen Baugenehmigung, dass die im Bereich des Vorhabens derzeit noch vorhandene Wasserleitung verlegt wird. Diesbezügliche Abstimmungen sind bereits mit der Stadtwerke Neustrelitz GmbH erfolgt.

Die Flächenbilanz ändert sich mit dieser Änderung dahingehend, dass sich der Anteil der Verkehrsflächen um 211 qm erhöht und sich um diesen Anteil die Grünflächen reduzieren.

Neustrelitz,

Grund
Bürgermeister

Anlagen: Auswirkungsanalyse
Lageplan Neubau Penny-Markt