

B e g r ü n d u n g

zur Satzung über die 3. (vereinfachte) Änderung des Be-
bauungsplans Nr. 16/91-15(1)/92 „B 198 Süd/Schlangen-
allee“

1. Planungsanlass/Änderungsumfang

Das Erfordernis, den B-Plan unter der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu ändern, basiert auf dem Interesse des Eigentümers des im Teilgebiet 1 liegenden, mit einem Discount-Lebensmittelmarkt bebauten Grundstücks, hier eine bauliche Erweiterung vorzunehmen (s. Anlage: Auszug aus dem B-Plan).

Dies wäre im Rahmen der bislang unter dieser textlichen Festsetzung geregelten maximalen Geschossfläche von 700 m² für derartige Betriebe nicht genehmigungsfähig. Letzteres resultiert nicht zuletzt auch aus dem Sachverhalt, dass bereits für die Fläche des bestehenden Gebäudes von dieser Festsetzung befreit wurde.

Derzeit beträgt dessen Geschossfläche ca. 910 m². Durch das Erweiterungsvorhaben in Form eines Anbaus, in dem ein Verkaufsraum für Foto/Lotto/Zeitung mit Sanitärräumen sowie ein Backshop mit Lager und Sanitärräumen untergebracht werden sollen, würde sich die Geschossfläche um ca. 88 m² erhöhen.

Die Prüfung, ob hierfür noch eine städtebauliche Vertretbarkeit besteht, konnte nur über ein B-Plan-Änderungsverfahren hinreichend erfolgen. Dies war im Rahmen einer vereinfachten Änderung und somit einer auf die davon Betroffenen beschränkten Beteiligung gemäß § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) möglich, da durch diese Änderung Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Hintergrund für diese Einschätzung ist, dass es durch die mit der Erweiterung bzw. die sie ermöglichende geänderte Festsetzung nicht zu einer Überschreitung der für eine Großflächigkeit anzusetzenden Verkaufsfläche von 700 m² kommt. Da zudem diese Möglichkeit bezüglich der davon betroffenen Betriebsart „Lebensmittelmarkt“ weiterhin auf das betreffende Teilgebiet beschränkt bleibt, ändert sich der von der Stadt beabsichtigte Charakter des festgesetzten Gewerbegebiets nicht.

Die ebenfalls von der Satzung erfasste Änderung der textlichen Festsetzungen zu grünordnerischen Regelungen bzw. zu Baugestaltungsvorschriften in Form der Verlagerung des bisherigen Punktes Nr. 14 in die baunordnungsrechtlichen Gestaltungsfestsetzungen, stellt lediglich eine rechtlich erforderliche Klarstellung dar. Hiermit wird verdeutlicht bzw. richtig gestellt, dass es sich bei den hierbei betroffenen Regelungen zu Einfriedungen um Festsetzungen handelt, die auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) geregelt werden können. Da sich hierdurch inhaltlich keine Änderungen ergeben, wird auf diesen Punkt in den weiteren Ausführungen nicht weiter eingegangen.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 2141)
- b) 4. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland G vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- c) § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 06.05.1998 (GVOB. M-V 1998 S. 468), zuletzt geändert durch 1. ÄndG LBauO M-V vom 28.03.2001 (GVOB. M-V 2001 S. 60)

Hinsichtlich des im Zusammenhang mit § 2a BauGB heranzuziehenden Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist festzustellen, dass die Änderungen der bisherigen Festset-

zungen des B-Plans weder eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht noch die Durchführung einer Vorprüfung im Sinne dieses Gesetzes begründen.

3. Übergeordnete Planungen

Im Flächennutzungsplan der Stadt, der am 13.03.2003 beschlossen wurde, ist der Bereich des zu ändernden B-Plans als Gewerbegebiet dargestellt. Wie bereits der rechtskräftige B-Plan ist auch dessen vorliegende Änderung mit dieser Darstellung vereinbar. Es bleibt bei der Festsetzung eines Gewerbegebiets, so dass dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) („Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“) weiterhin entsprochen wird.

Auch die Vereinbarkeit mit Zielen der Raumordnung und Landesplanung (lt. Anpassungsgebot gemäß § 1 Abs. 4 BauGB) ist gegeben. Letztere sind im Regionalen Raumordnungsprogramm für die Region Mecklenburgische Seenplatte dargestellt, welches wiederum auf der Grundlage des Landesraumordnungsprogramms erarbeitet wurde. Da die mit der Änderung des B-Plans verbundene Erhöhung der möglichen Verkaufsfläche eines Lebensmittelbetriebs als eher geringfügig zu bewerten ist und zudem (auf das gesamte Plangebiet bezogen) nicht die Grenze zur Großflächigkeit (700 m²) überschreitet, steht die B-Plan-Änderung nicht im Widerspruch zu den darin enthaltenen Zielen einer ausgewogenen Einzelhandelsstruktur. Dies wird insbesondere auch durch den ausdrücklichen Verweis unter Satz 2 des Punkts 1 der Änderungssatzung (= neuer Satz 7 der textlichen Festsetzung Nr. 6) klargestellt, der ausdrücklich auf die Anwendung des § 11 (3) BauNVO verweist (siehe hierzu im Weiteren die folgenden Ausführungen).

4. Inhalt der Änderungen

Die mit der Satzung verbundene einzige wesentliche Änderung betrifft den Punkt 6 der textlichen Festsetzungen, der in seinem letzten Satz 6 Regelungen zu abweichend von den bisherigen schränkungen zu Einzelhandelsbetrieben zulässigen Lebensmitteläden trifft. Die Beschränkung, wonach derartige Betriebe bislang nur bis maximal 700 m² Verkaufsfläche zugelassen werden können, auf ein Teilgebiet wird auch mit der vorliegenden Satzung nicht verändert. Dieses Teilgebiet erfasst vorrangig das Grundstück des bestehenden Discount-Lebensmittelmarktes. Wesentlicher Inhalt der jetzigen Änderung ist, dass die Größenbeschränkung eines derartigen Betriebs nunmehr auf die Verkaufsfläche bezogen wird. Diese soll demnach maximal 700 m² betragen.

Mit der bisherigen Regelung verfolgte die Stadt das Ziel, auf diesem Standort tatsächlich nur einen „echten“ Nahversorger in Form eines sogenannten Nachbarschaftsladens zu realisieren, dessen Versorgungsfunktion vorrangig auf das Gebiet der Siedlung Kalkhorst konzentriert ist. Dies schien mit einer Verkaufsfläche, die die ansonsten übliche Größenordnung von 700 m² wesentlich unterschreitet, realisierbar zu sein.

Der dort errichtete Markt bestätigte grundsätzlich diese Annahme. Er weist zur Zeit eine Verkaufsfläche von ca. 570 m² auf. Jedoch musste selbst bei dieser Fläche eine Befreiung von der festgesetzten Verkaufsfläche erfolgen, die in der Summe aller einzubeziehenden Räume bzw. Anlagen z. Z. - wie bereits unter Punkt 1 erwähnt - ca. 910 m² beträgt.

Die nunmehr eingetretene Situation zeigt, dass offensichtlich auch diese Geschoss- bzw. Verkaufsfläche nicht mehr ausreicht, um einen dauerhaft wettbewerbsfähigen Lebensmittelmarkt an diesem Standort etablieren zu können. Nach Aussage des Eigentümers des Grundstücks wird der derzeitige Betreiber nur dann zu einer Verlängerung des demnächst auslaufenden Mietvertrags bereit sein, wenn er eine erweiterte Verkaufsfläche zur Verfügung hat bzw. eine

Angebotsenerweiterung realisiert werden kann. Dies betrifft konkret die zusätzliche Integration des o. g. Zeitungs-/Lotto- sowie Backshops mittels eines Anbaus an das vorhandene Gebäude. Damit würde sich die Verkaufsfläche um ca. 56 m² und die Geschossfläche um ca. 88 m² erhöhen.

Sofern eine derartige Erweiterung nicht erfolgt, muss aus Sicht der Stadt damit gerechnet werden, dass auch durch einen anderen Betreiber dieser Standort auf absehbare Zeit nicht mehr belegt wird, da nach den bisherigen Erfahrungen auch die übrigen Anbieter ähnliche Zwangspunkte hinsichtlich mindestens erforderlicher Verkaufsflächen setzen würden. Somit bestünde die Gefahr, dass das mit der bisherigen Festsetzung des B-Plans vorrangig verfolgte Ziel der Sicherung der Nahversorgung der im Umfeld befindlichen Wohnnutzungen nicht mehr umgesetzt werden kann.

Den damit verbundenen Verlust der Standortqualität will die Stadt nicht riskieren, so dass sie sich zu der nummehr getroffenen Regelung entscheiden hat, wonach eine Zulässigkeit auf Betriebe des Lebensmittelhandels bis 700 m² Verkaufsfläche bezogen werden soll. Im Rahmen der Neufassung des Satzes 6 der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird ausdrücklich darauf verwiesen, dass diese Zulässigkeit als Ausnahme zu behandeln ist. Eine derartige Ausnahmegenehmigung kann und soll u. a. dann nicht erfolgen, wenn z. B. Verkaufsflächenverweiterungen dazu dienen sollen, nicht nahversorgungsrelevante Sortimente anzubieten bzw. deren Angebot zu vergrößern. Somit soll ein Wandel bzw. eine Neuansiedlung in Form eines (Lebensmittel-) Marktes, der über die Deckung eines kurzfristigen Bedarfs hinausgeht, verhindert werden.

In diesem Zusammenhang steht ebenfalls die Aufnahme eines neuen Satzes 7 in die textliche Festsetzung Nr. 6, mit der auf die von vorgenannter Regelung unberührte Geltung des § 11 (3) BauNVO hingewiesen wird. Damit soll zum Einen klargestellt werden, dass die dort getroffene Annahme, wonach Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1200 m² Geschossfläche wegen ihrer Auswirkungen z. B. auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i. d. R. nur in Sondergebieten zulässig sind, auch hier Anwendung findet. Das bedeutet, dass eine Unzulässigkeit eines Lebensmittelhandelsbetriebs grundsätzlich dann anzunehmen ist, wenn diese Geschossfläche überschritten wird, auch wenn die im B-Plan geregelte Verkaufsfläche von 700 m² nicht erreicht werden sollte.

Zum anderen ist auch dann eine (ausnahmsweise) Zulässigkeit eines derartigen Betriebs nicht gegeben, wenn trotz Einhaltung der benannten Geschoss- und Verkaufsflächen die unter § 11 (3) BauNVO beschriebenen negativen Auswirkungen offensichtlich eintreten. Hierzu zählen neben dem vorgenannten Aspekt der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, den Verkehr, die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieses Betriebs, das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt. Von derartigen Auswirkungen kann jedoch nicht ausgegangen werden, wenn es bei einer Beibehaltung der jetzigen Charakteristik des dort ansässigen Lebensmitteldiscounters einschließlich der aktuell geplanten Erweiterung bleibt.

Neustrelitz, 22.10.03

Grund
Bürgermeister

