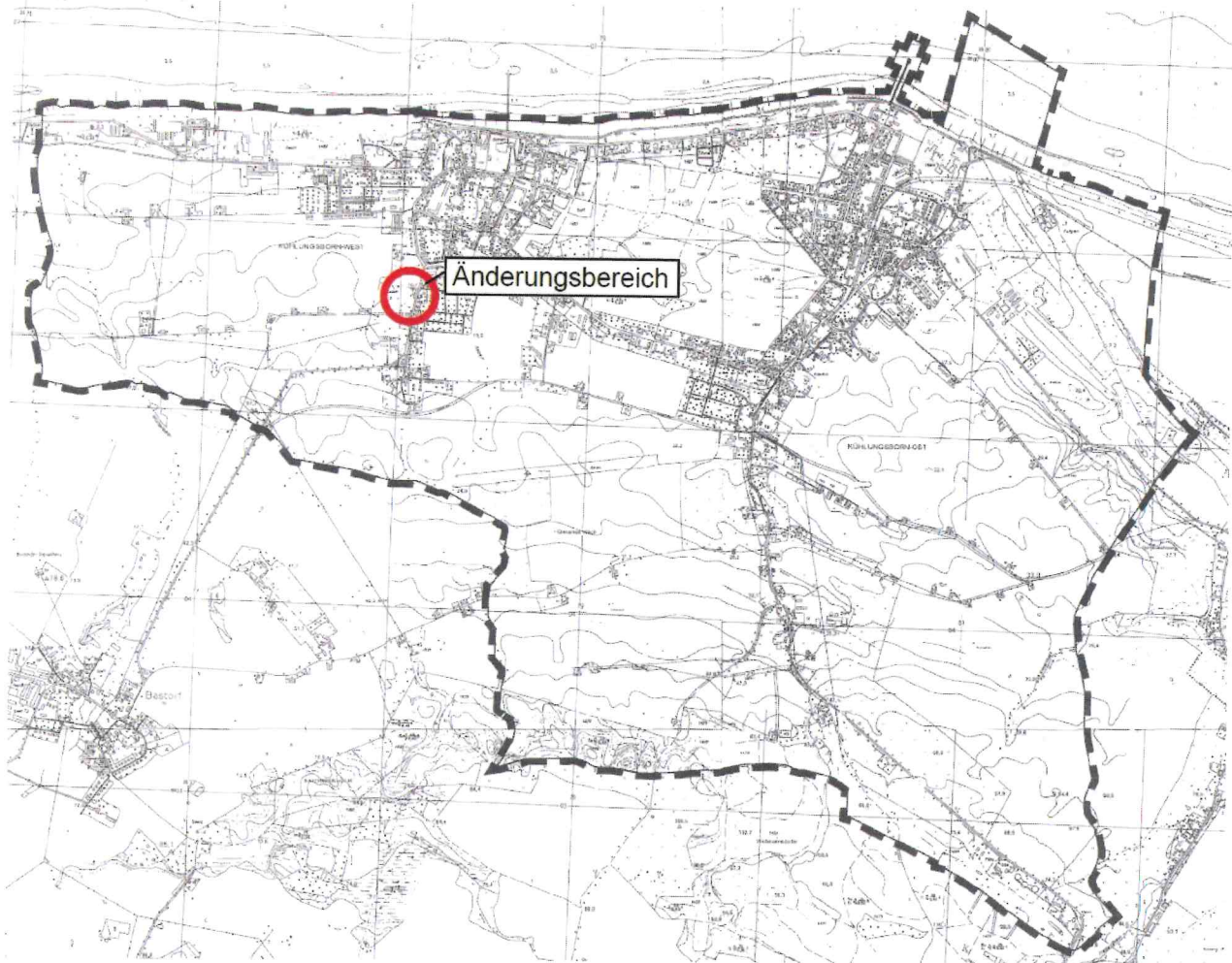


Übersichtsplan



STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

8. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

28.09.2023

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt	Seite
Teil 1 – Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2 Planverfahren, Plangrundlagen	4
1.3 Raumordnung, sonstige Planungsvorgaben und Hinweise	4
2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung	7
3. Sonstiges	8

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fricke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Teil 1 – Begründung

1. Einleitung

1.1 Planungsanlass und Planungsziele

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist seit 1998 wirksam und liegt mittlerweile in der Fassung der 7. Änderung vor.

Anlass der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind geänderte städtebauliche Entwicklungsabsichten im Bereich der Reriker Straße.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung an der Reriker Straße" in der Aufstellung. Der Flächennutzungsplan soll hier im Parallelverfahren geändert werden.

Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1700 m² statt bisher 783 m² vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m² beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsraumes als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erhebliche Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen, wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden.

Eine weitere Änderung betrifft den südlichen Geltungsbereich. Die noch Ende der 1990er Jahre vorhandenen Nutzungsstrukturen haben sich inzwischen grundlegend geändert. Mittlerweile sind hier keine Gewerbenutzungen mehr vorhanden. Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr umgesetzt werden. Der in Mischgebieten geforderte Anteil an gewerblichen Nutzungen von rund 50% kann aufgrund der vorhandenen Grundstücksnutzungen nicht mehr realisiert werden. Da die betroffenen Flächen Bestandteil des sich in der Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 sind, werden die Flächen in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen. Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies entspricht auch dem Bestand.

Die detaillierten Planungsinhalte und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

1.2 Planverfahren, Plangrundlagen

Der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertreterversammlung Kühlungsborn zu Grunde.

Als Plangrundlagen dienen v.a. der bisherige Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung und das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R vom 22.8.2011).

Weitere planungsrechtliche Grundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Als Grundlagen der Plandarstellung wurden die topographischen Karten des Landesamtes für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern im Maßstab 1:10.000 verwendet.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am gültigen Flächennutzungsplan. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der 8. Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes in der Fassung der 7. Änderung gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

1.3 Raumordnung, sonstige Planungsvorgaben und Hinweise

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt über einen seit 1998 wirksamen Flächennutzungsplan. Bereits am 20.04.2017 hat die Stadtvertreterversammlung die Aufstellung der parallel zum Bebauungsplan Nr. 50 erforderlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn gemäß §§ 2 u. 5 BauGB beschlossen. Analog zu den Ausweisungen im Bebauungsplan ist im Flächennutzungsplan ein Sonstiges Sondergebiet für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung anstelle der bisher ausgewiesenen gemischten Baufläche und von Grünflächen vorgesehen.

Im weiteren Verfahren wurde der Geltungsbereich um die gemischten Bauflächen südlich des Einzelhandelsstandortes erweitert.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ist im Regionalen Raumentwicklungsprogramm als Grundzentrum ausgewiesen und besitzt, neben der hervorgehobenen touristischen Bedeutung, eine wichtige Funktion auch für die Versorgung des Umlandes.

Wie schon dargestellt, wird durch den Bebauungsplan Nr. 50 die Errichtung eines "großflächigen Einzelhandelsbetriebes" vorbereitet. Nach bisheriger Rechtsauffassung wird die Schwelle zur "Großflächigkeit" bei einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² überschritten. Dies ist mit einer im Bebauungsplan Nr. 50 festgesetzten maximalen Verkaufsfläche von max. 1.700 m² der Fall. Gemäß den Zielen der Raumordnung sind solche Einrichtungen in Grundzentren zulässig, es müssen jedoch weitere Ziele beachtet werden.

Auch Erweiterungsvorhaben sind der Größe und der Versorgungsfunktion des Zentralen Ortes sowie dessen regionalspezifischen Kaufkraftpotenzials anzupassen.

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden.

Einzelhandelsbetriebe sind an integrierten, verkehrlich auch von Fußgängern und Radfahrern gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des Zentralen Ortes bilden und eine wichtige Rolle im Rahmen der verbrauchernahen Versorgung spielen.

Aus Sicht der Stadt Ostseebad Kühlungsborn werden durch das Planungsvorhaben die Ziele der Raumordnung beachtet. Da es sich um eine Standorterweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes handelt, kommt es durch die Erweiterung der Verkaufsfläche nur zu einer geringfügigen Erhöhung des Angebots an Waren des täglichen Bedarfs im Stadtgebiet. Ein Teil der Erweiterung ist darüber hinaus z.B. durch die Vergrößerung der Eingangsbereiche, die Verbreiterung der Verkehrswege zwischen den Regalen usw. notwendig. Die räumlich-funktionale Situation der Nahversorgung im Stadtgebiet wird nicht verändert.

Die Auswirkungen des Vorhabens wurden im Vorfeld auf der Grundlage des „Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn“ (Junker und Kruse, Dortmund 03/2015, kurz: Einzelhandelskonzept) und durch ein gesondertes, standortbezogenes Gutachten von einem anderen Gutachter für den vorhandenen Markt untersucht („Verträglichkeitgutachten zu den Auswirkungen des Erweiterungsvorhabens“, Dr. Lademann & Partner, Hamburg 05/2018).

Die o.g. Gutachterliche Stellungnahme kommt zu folgenden Ergebnissen:

Gegenstand der Untersuchung war die geplante Erweiterung eines EDEKA-Markts in der mecklenburg-vorpommerischen Stadt Kühlungsborn. Der Markt befindet sich an der Reriker Straße 12 in Kühlungsborn West. Aktuell beträgt die Verkaufsfläche des EDEKA-Markts rd. 700 qm zzgl. eines Getränkemarkts mit 200 qm. Geplant ist eine Erweiterung auf 1.500 qm Verkaufsfläche zzgl. 200 qm Getränkemarkt. Das Vorhaben soll im Zuge eines Bauleitplanverfahrens umgesetzt werden. Da zwischenzeitlich das Erweiterungskonzept dahingehend geändert wurde, dass der Getränkemarkt in den Neubau integriert werden soll, beträgt die Verkaufsfläche nunmehr 1.700 m².

Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren aufgrund der direkten räumlichen Lage an der Ostsee und des über lange Jahre florierenden Bädertourismus in der Region zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Kühlungsborn. Auf einer nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von insgesamt rd. 9.200 qm innerhalb des Einzugsgebiets werden rd. 44 Mi-

o. € Umsatz generiert. Einzelhandelszentralität und Verkaufsflächendichte fallen überdurchschnittlich hoch aus, was sich über die hohe Tourismusrelevanz von Kühlungsborn erklärt, aus der sich erhebliche zusätzliche Nachfrage- und Umsatzpotenziale generieren. Die Nahversorgungsstruktur im Untersuchungsraum ist dabei sehr stark von Discountern geprägt. Sämtliche Vollversorger (wie auch der zu erweiternde EDEKA-Markt) weisen aktuell keine zeitgemäße Dimensionierung mehr auf. Kaufkraftabflüsse, vor allem nach Bad Doberan, sind die Folge.

Das Kundenpotenzial des Vorhabens im Einzugsgebiet in 2020 beträgt etwa 11.600 Personen. Das vorhabenrelevante Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet wird im Jahr der Marktwirksamkeit etwa 61 Mio. € betragen. Davon sind 31 Mio. € dem periodischen Bedarfsbereich zuzurechnen. Hinzu kommt ein erhebliches tourismusinduziertes Nachfragepotenzial von rd. 144 Mio. € (rd. 37 Mio. € im periodischen Bedarf). Für den EDEKA-Markt ist inkl. des Getränkemarkts künftig von einem Umsatzvolumen in Höhe von rd. 7,3 Mio. € auszugehen. Der durch die Erweiterung induzierte Umsatzzuwachs beträgt rd. 3,4 Mio. €, davon rd. 3,1 Mio. € im periodischen Bedarf. Die Umsatzumverteilungswirkungen durch die Vorhabenrealisierung liegen nach den Prognosen von Dr. Lademann & Partner im Segment des periodischen bzw. nahversorgungsrelevanten Bedarfsbereichs im Worst-Case im Durchschnitt bei rd. 7 %. Die Umsatzrückgänge in den Ortsteilzentren Kühlungsborn-Ost und -West bewegen sich zwischen 7 und 8 %, die Nahversorgungs-/Streulagen sind mit 4 bis 8 % betroffen. Vorhabeninduzierte Betriebsaufgaben von Märkten, die für die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und für die verbrauchernahe Versorgung von Bedeutung sind, können ausgeschlossen werden. Das nächstgelegene Grundzentrum Rerik ist von einem Umsatzrückgang von maximal 6 % betroffen. Auch hier sind keine vorhabeninduzierten Betriebsaufgaben zu erwarten. Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung kann daher ausgeschlossen werden.

Mit der Realisierung des EDEKA-Erweiterungsvorhabens ist eine qualitative Aufwertung der Nah- bzw. Grundversorgung verbunden. Der zu erweiternde EDEKA Markt hat als einziger Vollsortimenter in Kühlungsborn-West für diesen Stadtteil eine erhebliche Versorgungsbedeutung. Zudem kann der Markt von etwa 2.000 Personen fußläufig erreicht werden und übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für die wohnortnahe Grundversorgung. Neben dem Beeinträchtigungsverbot wird das Vorhaben auch dem Integrationsgebot, dem Konzentrationsgebot und dem Kongruenzgebot gerecht.

Es liegt kein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung vor. Mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Kühlungsborn ist das Vorhaben kompatibel. Der Steuerungsgrundsatz 1 zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung wird jedoch nicht erfüllt, da der Markt in die Großflächigkeit erweitert werden soll. Um das Ziel, eine flächendeckende wohnungsnahe Grundversorgung auch durch Nahversorgungsstandorte zu sichern und diese wenn nötig auszubauen, erreichen zu können, ist jedoch eine Modernisierung des EDEKA Markts notwendig. Diese ist zwangsläufig auch mit einer Anhebung der Verkaufsfläche verbunden, da nur so die Kundenansprüche erfüllt und funktionierende Betriebsabläufe auch zu saisonalen Spitzen gewährleistet werden können.

Insgesamt kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass das dem Bebauungsplan Nr. 50 zugrunde liegende Vorhaben dem Ziel des Einzelhandelskonzeptes, den soliden Nahversorgungsstandort zu sichern, entspricht. Dies ist umso wichtiger, als es sich bei dem Nahversorger um einen von lediglich zwei Vollsortimentern im Stadtge-

biet handelt. Im Vordergrund stehen der Erhalt und die Sicherung eines städtebaulich gut integrierten Standortes mit einer wichtigen Nahversorgungsfunktion. In der Konsequenz dazu hat die Stadt den Ansiedlungsinteressen eines Marktbetreibers am Stadtrand/Grüner Weg in der Vergangenheit auch nicht zugestimmt.

Die Alternativenprüfung der Stadt kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des vorhandenen Standortes einem neuen Standort am Ortsrand vorzuziehen ist. Weiterhin ist ein Verzicht auf diesen Markt oder eine Beibehaltung des Status Quo aufgrund der unzureichenden Kapazitäten keine Alternative.

Die Stadt kann in einem absehbaren Planungszeitraum keine Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes vorhalten. Es gibt keine verfügbaren Flächen im Eigentum der Stadt oder andere kurzfristig verfügbare Bauflächen, die vergleichbar integriert und fußläufig gut erreichbar sind. Das Flächenpotential, das der Flächennutzungsplan der Stadt bietet, ist vollständig ausgeschöpft. Im Innenbereich stehen keine geeigneten Baulücken oder Konversionsflächen zur Verfügung. Die Stadt beginnt derzeit erst einen Planungsprozess, um die weitere Stadtentwicklung gesamtheitlich zu betrachten. Dabei sind viele einengende Faktoren zu berücksichtigen. Neben der Geländetopographie ist das umgrenzende Landschaftsschutzgebiet Kühlung einschränkend wirksam. Auch aufgrund hoher Ackerwertzahlen in Kühlungsborn Ost und West ist die künftige Stadtentwicklung insgesamt noch ungewiss und befindet sich in einem Abstimmungsprozess mit dem Amt für Raumordnung. Ein Bau „auf der grünen Wiese“ oder auf Ackerflächen am Ortsrand kann daher nicht in Aussicht gestellt werden.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde mit Schreiben vom 16.01.2023 festgestellt.

2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn sind innerhalb des Änderungsbereiches gemischte Bauflächen, Grünflächen mit der Zweckbestimmung Abschirm-/Zäsurgrün, Hausgarten sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 50 wird im nördlichen Teil der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ein sonstiges Sondergebiet Nahversorgung gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauungsplanung werden alle städtebaulichen Anforderungen berücksichtigt. Die Belange des Immissionsschutzes werden auf die tatsächliche Nutzung abgestellt, sodass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des durch Wohnbauflächen geprägten Umfeldes zu erwarten sind. Ein entsprechendes Lärmgutachten wurde erarbeitet. Die Ergebnisse bilden die Grundlage der fortschreitenden Vorhabenplanung. Gleiches gilt für die Belange des Naturschutzes. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden umfassend berücksichtigt. Notwendige Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Weiterhin werden

auf Bebauungsplanebene die Erfordernisse, die sich aus der Wasserrahmenrichtlinie ergeben konkret betrachtet.

Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches ausgewiesenen Wohnbauflächen zeichnen lediglich den Bestand nach. Eine städtebauliche Umstrukturierung ist hier nicht geplant. Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient in diesem Bereich der planungsrechtlichen Vorbereitung des künftigen Bebauungsplanes Nr. 51.

Die Erschließung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen ist gesichert. Eine zentrale Schmutzwasserentsorgung ist ebenfalls über vorhandene Leitungen möglich.

Die Abfallentsorgung wird durch die Abfallsatzung des Landkreises Rostock geregelt. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Anschluss an das öffentliche Straßennetz gewährleistet.

3. Sonstiges

Trinkwasserschutz:

Der Geltungsbereich der 8. Änderung liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Kühlungsborn-Bad Doberan. Gemäß § 136 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) bleiben die auf der Grundlage des Wassergesetzes der DDR beschlossenen Trinkwasserschutzgebiete weiterhin bestehen. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

Schutzgebiete:

Durch die Planungen werden keine Schutzgebiete direkt betroffen.

Bodendenkmale:

Im Geltungsbereich der Satzung ist ein Bodendenkmal bekannt. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch eine anerkannte archäologische Grabungsfirma sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat gem. § 6 (5) DSchG M-V der Verursacher des Eingriffs zu tragen. Bergung und Dokumentation sind mit der unteren Denkmal-schutzbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen und müssen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten sichergestellt sein.

Altlasten:

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt-ablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gem. § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutz-gesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaus-hubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkrei-ses Rostock wird hingewiesen.

Teil 2 – Umweltbericht

Die Planänderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 (§ 8 Abs. 3 BauGB). Im Rahmen des gleichzeitig durchgeführten Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan erfolgt eine vollständige, vorhabenkonkrete Umweltprüfung. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB soll die Umweltprüfung in diesem Fall auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden. Da diese im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht festgestellt wurden, kann auf eine eigenständige Umweltprüfung verzichtet werden. Es wird auf den ausführlichen Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ verwiesen.

Die Einbeziehung und Umwidmung der südlich des Sondergebietes liegenden Bestandsflächen der Ortslage erfolgen im Zusammenhang mit dem sich in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 51. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden die Umweltbeläge umfangreich geprüft.

Stadt Ostseebad Kühlungsborn, den 19.02.2024 Kozian, Bürgermeister

