



Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb
Prof. Dr. Ing. Günther Uhlig
Freier Architekt und Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76131 Karlsruhe, Waldhornstraße 25
Tel/Fax: 0721 37 85 64
Tel: 0172 96 83 511
18439 Stralsund, Neuer Markt 5
Tel: 03831 203 496
Fax: 03831 203 498
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 7 „Ortszentrum“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

Gemeinde Altenkirchen / Rügen

Satzungsexemplar

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung.....	3
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich.....	3
1.2) Ziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.1) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung.....	3
1.2.2) Bebauungsplan der Innenentwicklung.....	3
1.2.3) Plangrundlage.....	3
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen.....	4
1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan.....	4
1.4) Bestandsaufnahme.....	4
1.4.1) Aktuelle / zulässige Flächennutzungen im Plangebiet.....	4
1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet.....	4
2) Städtebauliche Planung.....	4
2.1) Verkehrskonzept.....	4
2.2) Erweiterung Netto-Markt.....	5
2.3) Flächenbilanz.....	6
2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
2.5) Erschließung.....	7
2.5.1) Ver- und Entsorgung.....	7
2.6) Begründung zentraler Festsetzungen.....	7
2.6.1) Art der baulichen Nutzung.....	7
2.6.2) Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.6.3) Überbaubare Grundstücksflächen.....	8
2.6.4) Festsetzungen zur Grünordnung.....	8
2.6.5) Örtliche Bauvorschriften.....	8
3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht.....	8
3.1) Abwägungsrelevante Belange und ihre Wertung.....	8
3.2) Umweltbericht.....	8
3.2.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt / UVP-Pflicht.....	8

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Rand der Ortslage Altenkirchen und erstreckt sich auf den Standort des bestehenden EKZ mit Netto-Markt in Altenkirchen (vB Nr. 1A) sowie auf einen Streifen des westlich angrenzenden Grundstücks. Das Gebiet wird begrenzt

- im Norden und Osten von Baugebietsflächen des B-Plans Nr. 7 (Sondergebiet Einzelhandel),
- im Westen durch die Straße des Friedens,
- im Süden durch die L 30.

Das Plangebiet der 1. Änderung und Ergänzung umfasst die Flurstücke 269/1, 269/2 sowie 269/5 (teilweise) der Gemarkung Altenkirchen, Flur 2 und weist eine Größe von ca. 0,8 ha auf.

1.2) Ziele / Notwendigkeit der Planung

1.2.1) Planungsziele / Notwendigkeit der Planung

Mit dem B-Plan Nr. 7 legte die Gemeinde Altenkirchen den Grundstein für die Entwicklung des neuen Ortszentrums, bestehend aus dem Kaufhaus Stolz (Eröffnung Ostern 2007), einer ergänzenden Ladenzeile (in Vorbereitung) sowie einer öffentlichen Grünfläche als zentraler Festwiese.

Mit der 1. Änderung und Ergänzung wird der B-Plan Nr. 7 um den Bereich des bestehenden Netto-Markts erweitert (vB-Plan Nr. 1A, rechtskräftig seit 07.07.2004). Damit werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Die bestehende Verkehrsführung im erweiterten Plangebiet (gemeinsame Einfahrt von der Straße des Friedens, gemeinsame Ausfahrt nur über die neue Stichstraße zum Kreisel an der Neuen Straße) soll im Plan festgeschrieben werden,
- Dem insbesondere in der Hauptsaison überlasteten Netto-Markt soll die Möglichkeit einer maßvollen baulichen Erweiterung eröffnet werden.

1.2.2) Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung (Änderung und Ergänzung) wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Das Plangebiet ist vollständig bebaut; die Geschossfläche (Grundfläche Hauptanlage) wird nur um 370 qm zunehmen. Die Planung dient dem Ausbau der vorhandenen Nutzungen und bereitet damit Investitionen zu Sicherung und Erhalt bestehender Arbeitsplätze vor.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Kap. 3.2.1). Schutzgebiete nach internationalem Recht sind nicht betroffen.

1.2.3) Plangrundlage

Die Planzeichnung basiert auf den Daten des Liegenschaftskatasters und wurden durch aktuelle Vermessungen ergänzt.

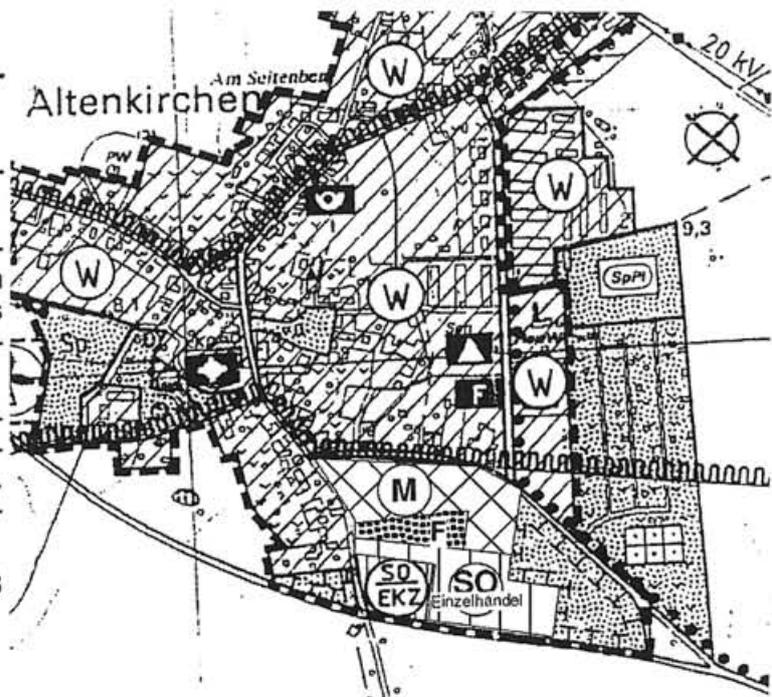
1.3) Zusammenhang mit bisherigen Planungen

1.3.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 7 wurde der FNP für den Bereich des neuen Ortszentrums überarbeitet (rechtskräftige 6. Änderung).

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen FNP als sonstiges Sondergebiet EKZ (Einkaufszentrum) bzw. als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel dargestellt.

Die Planung kann nach § 8 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.



1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Aktuelle / zulässige Flächennutzungen im Plangebiet

Der Großteil des Plangebiets besteht aus dem Standort des bestehenden Einkaufszentrums mit dem Netto-Markt als Hauptnutzer. Der Verkaufsraum des Netto-Markts umfasst bisher ca. 615 qm, hinzu kommen ca. 50 qm für Fleisch- und Brottheke sowie ca. 15 qm für den Windfang, so dass der Netto-Markt insgesamt über 680 qm Verkaufsfläche verfügt.

Ergänzt wird das Angebot um die Filiale eines Getränkehandlers (Getränkeland mit ca. 365 qm Verkaufsfläche) sowie zwei kleinere Läden.

Getränkeland und Netto-Markt bilden keine Wettbewerbseinheit, da auch der Netto-Markt konkurrierend Getränke anbietet.

Der rechtskräftige vB-Plan Nr. 1A weist den Standort als sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“ aus. Vorgaben zu maximal zulässigen Verkaufsflächen bestehen im vB-Plan nicht, ergeben sich aber letztlich aus der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Baufenster weist ca. 1600 qm als überbaubare Grundstücksfläche aus. Eine mehrgeschossige Bauausführung mit ausgebautem Untergeschoss wäre zulässig.

1.4.2) Schutzobjekte im bzw. angrenzend an das Plangebiet

Schutzgebiete / -objekte im Sinne des Naturschutzrechts sind nicht betroffen. Denkmäler bzw. Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Verkehrskonzept

Derzeit besteht zwischen den Parkplätzen der beiden Einzelhandelseinrichtungen EKZ Netto-Markt und Kaufhaus Stolz eine innere Verbindung, so dass die Ein- und Ausfahrtbereiche ge-

meinsam genutzt werden. Durch die abgestimmte Verkehrsführung wird die Ausfahrt des Netto-Markts auf die Straße des Friedens entlastet und der Verkehr zu großen Teilen über die neue Stichstraße zum Kreisel (K 1) geführt wird. Die interne Verkehrslenkung in Richtung Kreisel erfolgt durch Hinweisschilder auf die entsprechende (gemeinsame) Parkplatzausfahrt.

Diese Verkehrsführung ist jedoch im B-Plan bisher nicht gesichert, was mit der Änderung nachgeholt werden soll.

2.2) Erweiterung Netto-Markt

Durch die starke Saisonalität der Nachfrage insbesondere beim Einzelhandel im periodischen Bedarfsbereich entsteht in der Hochsaison sowohl für die Gäste wie für die einheimische Bevölkerung eine unbefriedigende Angebotssituation. In der Hauptsaison ist der bestehende Netto-Markt überfüllt. Es herrscht Gedränge in den Gängen; vor den Kassen entstehen lange Warteschlangen.

Dieser Umstand ist zurückzuführen auf die für einen Nahversorger / Lebensmitteldiscounter atypische Kundenstruktur. Neben der Versorgung der örtlichen Bevölkerung dient der Netto-Markt der Versorgung der Urlauber in der Region. Insgesamt verfügt die Region Wittow über knapp 6.500 gewerblich bewirtschaftete Gästebetten (ohne Campingplätze). Zusätzlich sind nicht zuletzt die großen Campingplätze wie Regenbogencamp Nonnevitz, Campingpark Wittow, Campingplatz Drewoldke und Freizeitanlage Schaabe mit zusammen rund 1.750 Standplätzen (entspricht ca. 4.500 Betten) zu nennen.

Der erhebliche Anteil des Tourismus an den Einzelhandelsumsätzen wurde im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 7 auch gutachterlich bestätigt (GfK Prisma 2005). In der Warengruppe des periodischen Bedarfs betrug der Einzelhandelsumsatz 2004 rund 15,5 Mio EUR, während in der Region Wittow ein Nachfragevolumen von nur 9,8 Mio EUR besteht. Es kommt zu einem Kaufkraftzufluss von 5,7 Mio EUR, was insgesamt einem Drittel der Gesamtumsätze entspricht.

Angesichts der Lage Wittows (als Halbinsel am nördlichen „Ende“ von Rügen) ist davon auszugehen, dass der Kaufkraftzufluss ausschließlich durch den Tourismus bedingt ist. Diese zusätzliche Kaufkraft konzentriert sich damit auf wenige Monate im Jahr.

Durch die starke Saisonalität des Tourismus entsteht übers Jahr gesehen damit eine extrem ungleiche Kundenfrequenz. In der Hauptsaison werden die Einzelhandelseinrichtungen in der Region von mehr als 11.000 Personen besucht. Umgerechnet auf die Pro-Kopf-Ausstattung mit Verkaufsfläche im periodischen Bedarfsbereich heißt dies: Statt der rechnerischen 0,7 qm pro Einwohner (3.600 qm Verkaufsfläche bei ca. 5.020 Einwohnern) stehen in der Hochsaison regional nur 0,3 qm Verkaufsfläche pro Nutzer zur Verfügung.

Die Planung sieht deshalb zur Verringerung dieses saisonalen Engpasses eine maßvolle Erweiterung des Verkaufsraums vor. Betrachtet man die gesamte Verkaufsfläche (incl. Windfang sowie Brot-/Fleischtheke), soll die Verkaufsfläche um 180 qm von rund 680 qm auf 860 qm wachsen. Zusätzlich sollen die Neben- und insb. Lagerflächen auf ca. 270 qm erweitert werden – nicht zuletzt als Folge der Novellierung der Verpackungsverordnung (Flaschenrücknahmeautomat).

Die Erweiterung soll ausschließlich dazu dienen, die Situation im Markt zu verbessern (zusätzliche Kassenbereiche, freiere Gänge, zusätzliche Lagerfläche für Flaschenrückgabe). Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird keine Veränderung des angebotenen Warensortiments einhergehen. Die Ausweitung des Angebots ist nicht beabsichtigt.

Die Erweiterung soll als Anbau nördlich und südlich des bestehenden Baukörpers erfolgen, wodurch rund 9 Stellplätze wegfallen. Trotz Vergrößerung der Verkaufsfläche werden keine zusätzlichen Stellplätze erreicht, da die verbleibenden (bestehenden) 87 Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde auch für die vergrößerten Flächen ausreichen.

2.3) Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst insgesamt 8.390 qm, davon liegen rund 1.493 im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 7 (Änderung) sowie die übrigen 6.897 qm im Geltungsbereich des vB-Plan Nr. 1A (Ergänzung).

Für den Bereich der Ergänzung sind mit der Planung folgende zusätzliche Flächenausweisungen verbunden.

<i>Flächenart</i>	<i>Planung</i>	<i>Anteil</i>	<i>Bestand</i>	<i>Veränderung</i>
Sondergebiet Einzelhandel	6.294 qm	91,3%	6.294 qm	—
Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft	603 qm	8,7%	603 qm	—
Gesamtes Plangebiet	6.897 qm	100%		---

Der bisherige vB-Plan Nr. 1A gliedert das Plangebiet in Sondergebiet (ausschließlich für Baufenster/Gebäude), Verkehrsflächen und Grünflächen. Die internen Grünflächen (ohne die große südliche Fläche zwischen Parkplatz und L 30) betragen mit 609 qm rund 10% der Gesamtfläche, alle übrigen Bereiche wurden versiegelt (d.h. bezogen auf die Baugebietsfläche keine Berücksichtigung der Kappungsgrenze des § 19(4) BauNVO!)

Die im vB-Plan festgesetzte Grundstücksausnutzung (Versiegelung) soll beibehalten werden, muss aber entsprechend der grundsätzlichen Festsetzungslogik des B-Plans 7 neu formuliert werden. Waren im alten vB-Plan Nr. 1A die unversiegelten Flächen als Grünflächen dargestellt, so sollen sie nun als nicht überbaubare Grundstücksfläche Bestandteil des Baugebiets werden. Angesichts des bisherigen Anteils nicht versiegelter Flächen von rund 10% im Bereich des EKZ wird für die Planung die Kappungsgrenze nach § 19(4) BauNVO entsprechend auf 0,9 angehoben.

<i>Flächenart</i>	<i>Größe</i>	<i>GR Gebäude*</i>	<i>Veränderung</i>	<i>GR gesamt**</i>	<i>Veränderung</i>
Sondergebiet Einzelhandel	6294 qm	2.050 qm	+ 368 qm**	5.665 qm	- 20 qm
Gesamtes Plangebiet	6.897 qm				- 20 qm

* Beschränkung durch Baufenster

** bei Kappungsgrenze 0,9

*** Bei der Berechnung der Zunahme wurden der bestehende Windfang sowie der bereits realisierte Anbau für die Warenannahme (insg. 72 qm) als Bestand berücksichtigt, auch wenn diese außerhalb des bisherigen Baufensters stehen. (insg. 1.682 qm)

Im Bereich der Änderung ergeben sich durch die Planung keine Änderungen in der Flächenbilanz.

2.4) Entwicklung von Natur und Landschaft

Mit der Änderung und Ergänzung werden keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden sein. Die maximal zulässige Versiegelung wird sogar geringfügig reduziert (-20 qm).

Die festgesetzten und bereits erbrachten Ausgleichsmaßnahmen werden, soweit sie wie die südliche Pflanzung entlang der L 30 für das Orts- und Landschaftsbild wichtig sind, in den B-Plan Nr. 7 übernommen.

2.5) Erschließung

2.5.1) Ver- und Entsorgung

Angesichts des beschränkten Planungsumfanges (Änderung bestehenden Baurechts nach § 30 BauGB) ergeben sich für die Erschließung keine neuen Anforderungen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen des „Zweckverbands Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen“ sichergestellt, die Kläranlage Lobkevitz verfügt über eine ausreichende Kapazität.

Niederschlagswasserentsorgung

Angesichts der ungünstigen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Für die Niederschlagswasserentsorgung muss deshalb ein Trennsystem aufgebaut werden. Das Niederschlagswasser ist in Rückhaltebecken zu sammeln, bevor es in den verrohrten Graben L83 (Ortsentwässerung) in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet zeitverzögert abgegeben werden kann.

Der Netto-Markt verfügt über ein ausreichend dimensioniertes Rückhaltebecken.

Löschwasserversorgung

Löschwasser steht im Straßenzug der Ernst-Thälmann-Straße sowie insbesondere im Kreuzungsbereich Straße des Friedens / L 30 (H 3 mit 300 DN, 5,2 bar) und an der Tankstelle (H 4 mit 200 DN, 5,2 bar) über Hydranten zur Verfügung. Desweiteren verfügt die örtliche Feuerwehr über ein Löschmittelfahrzeug.

Gasversorgung

Die Versorgung wird über die im Umfeld vorhandenen Anlagen der EWE AG sichergestellt. Leitungen liegen im Bereich Ernst-Thälmann-Straße sowie Straße des Friedens.

Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes wird durch die e.dis AG leistungsmäßig sichergestellt.

2.6) Begründung zentraler Festsetzungen

2.6.1) Art der baulichen Nutzung

In Übernahme der bisherigen Ausweisung des vB-Plan Nr. 1A wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauGB mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO ist zulässig. Eine Beschränkung der Verkaufsfläche ergibt sich aus der eng begrenzten überbaubaren Grundstücksfläche (vgl. 2.6.3).

2.6.2) Maß der baulichen Nutzung

Angesichts der notwendigen großflächigen Bebauung / Versiegelung (Stellplätze) im Sondergebiet Einkaufszentrum wird eine hohe GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine höhere GRZ ist angesichts der notwendigen Stellplätze nicht realistisch. Die Kappungsgrenze des § 19 BauNVO von 80% wird gemäß dem Bestand auf 0,9 angeboten.

Da angesichts der großen Grundflächen bei geneigten Dächern große Höhen erreicht werden können, werden einschränkend die maximalen Firsthöhen bestimmt.

2.6.3) Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden wie bisher eng auf das bestehende / geplante Gebäude beschränkt.

2.6.4) Festsetzungen zur Grünordnung

Übernommen aus dem vB-Plan Nr. 1A und damit auch zukünftig festgeschrieben ist die Anlage einer Gehölzpflanzung zur L 30.

2.6.5) Örtliche Bauvorschriften

Die Örtliche Bauvorschriften werden aus dem bisherigen Plan übernommen und auf den Bereich der Erweiterung übertragen.

3. Auswirkungen der Planung / Umweltbericht

3.1) Abwägungsrelevante Belange und ihre Wertung

Über die unter 1.2.1 genannten, ausdrücklichen Planungsziele der Gemeinde hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebaulichen Belange nach § 1 BauGB zu berücksichtigen:

- *Belange der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung:* Angesichts der Überfüllung des Einkaufszentrums in der Saison ist die Einkaufssituation für die örtliche Bevölkerung derzeit nicht befriedigend. Da keine Ausweitung des Angebots beabsichtigt ist, wird sich die Planung nicht auf zentrale Versorgungsbereiche anderer Gemeinden auswirken.
- *Belange der Wirtschaft,* insbesondere unter dem Aspekt der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Angesichts der strukturellen Defizite des Landes Mecklenburg-Vorpommern heißt es hierzu im Raumentwicklungsprogramm MV (REP): „Aufgrund der wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ausgangslage des Landes wird der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen bei allen Abwägungsentscheidungen und Ermessensspielräumen Priorität eingeräumt.“ Hierbei sind auch die Belange des Tourismus als zentralem Wirtschaftszweig in der Region zu beachten. Die wegen der Überfüllung der Einrichtungen derzeit unbefriedigende Einkaufssituation stellt ein erhebliches Defizit dar.

Alle anderen öffentlichen Belange spielen angesichts des begrenzten Umfangs der Planung verglichen mit dem bestehenden Baurecht nur eine untergeordnete Bedeutung zu.

Aus gleichem Grund sind jedoch die privaten Belange auf Eigentumsschutz (z.B. Berücksichtigung bestehender Baurechte nach § 30 BauGB, Erhalt des Bodenwerts) bevorzugt in der Abwägung zu berücksichtigen.

3.2) Umweltbericht

3.2.1) Auswirkungen auf Natur und Umwelt / UVP-Pflicht

Die Umweltprüfung gründet in den Zielen und Inhalten der Planung, die ausführlich in Kapitel 1 und 2 dargestellt sind. Angesichts des begrenzten Umfangs der Planung bleiben die Aussagen des Umweltberichts aus dem B-Plan Nr. 7 weitgehend gültig.

Die Erweiterung der Geschossfläche des EKZ um 368 qm bleibt selber deutlich unter den Werten der Nr. 18.6, Anlage 1 UVPG. Im Vergleich mit zum Bestand (ca. GF 1.680 qm Bestand EKZ Netto) ist die Änderung geringfügig (ca. 22%). Weder werden der maßgebliche Größenwert durch die Änderung erstmals erreicht oder überschritten (§ 3b(3) UVPG), noch erreicht oder überschreitet die Änderung selber den Größenwert (§3e(1) Nr. 1 UVPG).

Bei dem Standort handelt es sich um eine vollständig bebaute / versiegelte Fläche mit erheblicher Vorbelastung durch die tangierende Landesstraße sowie die umgebende gewerbliche Bebauung (§ 30 BauGB). Die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet wird nicht verändert; durch die Planung ergeben sich folglich keine zusätzlichen Eingriffe gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung. Für die Schutzgüter Klima, Wasser, Boden, Pflanzen und Tiere sowie Landschaftsbild ergibt sich aus der Planung keine erhebliche Änderung der durch die bestehende gewerbliche Nutzung bestimmten Situation. Schutzgebiete bzw. -objekte im Sinne des Natur- und Denkmalschutzrechts sind nicht betroffen.

Da die Zahl der angebotenen Stellplätze nicht erhöht wird, sind auch keine Veränderungen des Verkehrsaufkommens und damit der Lärmemission zu erwarten (vgl. Parkplatzlärmstudie).

Angesichts der geringen Auswirkungen sowie der bestimmenden Vorbelastung durch die bestehende Nutzung / Bebauung kann eine UVP-Pflicht auch im Sinne des § 3e (1) Nr. 2 UVPG ausgeschlossen werden.

Altenkirchen, Januar/Mai 2008

ausgeführt 25.5.09



J. Gill
Bürgermeisterin