

# Begründung

## Lage im Raum



## 1. Geltungsbereich

- 1.1 Die 1. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.7 „Sondergebiet an der Tribseeser Straße“ der Stadt Grimmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.11.2002.
- 1.2 Das Plangebiet ist südlich der Tribseeser Straße, östlich des Jarpenbecker Dammes, nördlich des Anemonenweges und westlich der Wohnbebauung an der Tribseeser Straße gelegen.
- 1.3 Die Planzeichnung und die Begründung sind Bestandteil dieser Satzung.

## 2. Bisherige Rechtsverhältnisse

Die Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1.7 „Sondergebiet an der Tribseeser Straße“ der Stadt Grimmen ist mit Datum vom 14.11.2002 in Kraft getreten.

Das Plangebiet war gegliedert in Sondergebiet I, als Gebiet für Einkaufszentren und in Sondergebiet II, als Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Das Sondergebiet I ist bereits mit einem Lebensmittelmarkt, einem Textildiscounter und weiteren kleinen Einzelhandelsbetrieben bebaut. Die im Plan festgesetzte Grundfläche, Grundflächenzahl und zulässige Verkaufsfläche sind mit der Bebauung bereits ausgeschöpft worden.

Im Sondergebiet II ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelsbetrieben festgesetzt.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können.

Als zulässig sind im Sondergebiet II gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt:

SO II- Gebiet für großflächigen Einzelhandel

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Grundflächenzahl | 0,9             |
| Gebäudehöhe      | 22,00 m über HN |
| Grundfläche      | 12.000 qm       |
| Verkaufsfläche   | 8.000 qm        |

1. - Baumarkt und Gartencenter  
- Fachgeschäfte, Fachmärkte  
Soweit diese nicht die maximal zulässige Verkaufsfläche von 8.000 qm überschreiten und diese darüber hinaus nicht den Festsetzungen des Abs. 1.3 des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes (nicht zulässige Nutzungen) entgegenstehen
2. - Schank- und Speisewirtschaften, wenn diese räumlich/funktional den Handelseinrichtungen zugeordnet sind

Nicht zulässig sind hier Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden zentrentypischen Hauptsortimenten:

1. Nahrungs- und Genussmittel
2. Parfümerien

3. Textilien
4. Schuhe, Lederwaren
5. Uhren, Schmuck
6. Foto, Optik, HiFi
7. Spielwaren, Sportartikel
8. Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
9. Kunstgewerbe
10. Haushaltswaren, Glas, Porzellan

Innenstadtrelevante bau- und gartenmarktypische Randsortimente ( wie Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder, Elektrowaren, Arbeitsbekleidung, Arbeitsschuhe, Garten- und Baufachbücher) sind auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 7 % der für den Bau- und Gartenmarkt im SO II tatsächlich genutzten Verkaufsfläche zulässig. Diese für die Randsortimente als zulässig definierte Verkaufsfläche ist als maximale Verkaufsfläche im SO II-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzten 8.000 qm zu realisieren.

### 3. Ziel und Zweck der Planung

Seit Rechtskraft des Bebauungsplanes hat die Stadt Grimmen versucht, entsprechend den Festsetzungen das Sondergebiet zu entwickeln. Dies ist bis zum heutigen Zeitpunkt nur für einen Teil, das SO I-Gebiet, gelungen. Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Bereich Bau- und Gartenfachmarkt, wie im SO II-Gebiet geplant, ist in Grimmen derzeit nicht möglich.

Das SO II-Gebiet am westlichen Ortseingang der Stadt Grimmen stellt einen städtebaulichen Missstand dar. Die sich auf dem Grundstück seit 1990 befindliche baufällige Restbausubstanz der ehemaligen Verkehrsbetriebe ist Anfang 2008 von der Stadt Grimmen abgebrochen worden. Um den Bereich nun städtebaulich neu zu ordnen, ist nunmehr die Bebauung des Grundstückes geplant. Die Bebauung soll in der Form erfolgen, dass eine Vernetzung mit der bereits vorhandenen Bebauung des Wohngebietszentrums Tribseer Straße erfolgt.

Grimmen ist Mittelzentrum in einem ländlich strukturierten Raum und übernimmt die Versorgungsfunktion seines Mittelbereiches mit Leistungen des gehobenen Bedarfs. Die Einzelhandelsstruktur der Stadt Grimmen ist im Wesentlichen durch zwei Standortausprägungen gekennzeichnet: die Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich mit einem vornehmlich kleinteiligen Geschäftsbesatz sowie ergänzenden Standorten des großflächigen Einzelhandels. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Grimmen verschiedene Standortagglomerationen mit Nahversorgungscharakter vorhanden.

Vor dem Hintergrund verschiedener Planungsabsichten im Stadtgebiet von Grimmen hat die Stadt Grimmen bei der BBE RETAIL EXPERTS Unternehmensberatung GmbH & Co. KG ein Einzelhandelskonzept in Auftrag gegeben. Im Konzept wurde eine Markt- und Standortanalyse sowie konzeptionellen Vorschläge zu planungsrechtlichen Steuerung erarbeitet.

Unter Beachtung der Aussagen aus dem Einzelhandelskonzept wird mit der jetzigen Planung die Entwicklung des Wohngebietszentrum Tribseer Straße an die Marktsituation in Grimmen angepasst.

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich im Wesentlichen nur auf die Ausweisung der maximal möglichen Verkaufsraumflächen für die einzelnen Sortimentsschwerpunkte.

Alle anderen Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplanes bleiben erhalten und werden hier auch nicht weiter untersucht.

### 3.1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Art der baulichen Nutzung soll nach § 11 Abs.3 Nr.3 BauNVO an der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung: Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, festgehalten werden.

Entsprechend des Einzelhandelserlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern vom 4. Juli 1995 sind großflächige Einzelhandelsbetriebe Unternehmen, die ein gemischtes oder spezielles Warensortiment überwiegend an private Endverbraucher verkaufen. Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe der der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze (700 qm) findet.

#### Begründung:

Die Festsetzungen zu den Sortimenten und den maximal möglichen Verkaufsraumflächen basieren im Wesentlichen auf die Aussagen aus dem vorab genannten Einzelhandelskonzept.

Die Stadtteile westlich der Bahn besitzen an der Tribseeser Straße einen zentral gelegenen Versorgungsschwerpunkt. Auf Grund der verkehrlichen Anbindung und vor dem Hintergrund der trennenden Wirkung der Bahnlinie besitzt das Angebot des bereits im Bestand vorhandenen Sky-Verbrauchermarktes sowie des Norma-Discountmarktes Nahversorgungscharakter für die umliegende Wohnbevölkerung. Die Versorgungssituation dieser Stadtteile kann in Relation zu den übrigen Stadtteilen als unterdurchschnittlich stark ausgeprägt dargestellt werden.

Der Standort an der Tribseeser Chaussee übt weiter eine überregionale Bedeutung für die Nahversorgung der Umlandgemeinden aus. Der Standort eignet sich somit zur Nahversorgung der umliegenden Stadtteile, aber auch zur überregionalen Ansprache des Einzugsgebietes.

Es wird darauf verwiesen, dass auch die Nahversorgungsfunktion für die bevölkerungsschwachen ländlich geprägten Gemeinden des Umlandes weiter ausbaufähig ist.

Im Hinblick auf die Nahversorgungsfunktion des Standortes sollten mögliche Entwicklungen vor allem einen Ausbau der Nahversorgungsfunktion ermöglichen. Im Einzelhandelskonzept wird empfohlen, die bestehenden Angebotsformen des Nahversorgungsbedarfs entsprechend zu erweitern. Darüber hinaus sind als ergänzender Besatz Fachmarktkonzepte möglich, die im Hauptgeschäftszentrum keine Ansiedlungskompetenzen besitzen.

Abweichend vom Einzelhandelskonzept wird im SO II-Gebiet die Ansiedlung eines Textilmarktes ermöglicht. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass das Wohngebietszentrum Tribseeser Straße auch überregionale Funktion für die Nahversorgung des ländlich strukturierten Mittelbereiches hat. Aus Sicht der Gewährleistung der Versorgung der Bevölkerung mit qualitativ unterschiedlichen Textilangeboten, soll im SO II-Gebiet die Ansiedlung eines Textilmarktes, in welchem Textilien preisoptimiert angeboten werden, möglich sein. Die qualitativ hochwertigeren Angebote bleiben dem Hauptgeschäftszentrum von Grimmen, der Innenstadt, vorbehalten.

Neben größeren Einzelhandelsgeschäften wie Kaufhaus Stolz und die neu entstandenen Fachmärkte an der Strohstraße wie NKD und K&K -Schuhcenter sind ausschließlich kleinteilige Einzelhandelsläden im Zentrum vorhanden. Von einem im Hauptgeschäftszentrum zu verzeichnenden Leerstand von ca.

1000 qm Verkaufsfläche stellt der ehemalige Edeka-Markt in der Langen Straße eine Verkaufsfläche von ca. 700 qm zur Verfügung. Eine weitere Vermietung des Geschäftshauses gestaltet sich schwierig, da aus vertraglichen Gründen Mieteinnahmen für die leer stehenden Verkaufsräume weiter erzielt werden. Aus Gründen der Erhöhung der Attraktivität der Altstadt und als Magnetbetrieb zur Erhöhung der Kundenfrequenz in der Altstadt wäre hier der Einzug eines Kreditinstitutes vorstellbar.

Positive Entwicklungsimpulse sind bereits aus der mit der Sanierung der Wohn- und Geschäftshäuser Lange Straße 1 und Markt 2 (Marktlage) möglichen Vermietung der Geschäftsräume im Erdgeschoss hervorgegangen. Leerstand konnte somit wieder aktiviert werden.

Die Innenstadt hat sich in der Vergangenheit immer mehr zu einem attraktiven Wohn- und Geschäftsstandort entwickelt. Der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Innenstadt wird Rechnung getragen. Bereiche am Greifswalder Tor und in zentrumsnaher Lage (von-Homeyer-Straße) werden städtebaulich neu geordnet und sollen mit Wohnhäusern neu bebaut werden. Die Altstadt als Wohnstandort wird gestärkt und die Aufenthaltsqualität weiter verbessert. Nicht zuletzt sind gute städtebauliche Rahmenbedingungen und die Parkplatzsituation in der Altstadt ursächlich zu nennen.

Im SO II – Gebiet sind gemäß § 11 Abs.3 Nr.2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

#### 5. Einzelhandelsbetriebe mit Sortimentsschwerpunkt

- 5.1 Nahrungs- und Genussmittel (incl. Lebensmittelhandwerk/Getränke) auf einer maximalen Verkaufsraumflächen von 1.300 qm
- 5.2 Drogeriefachmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 500 qm
- 5.3 Ausstattungsfachmarkt (wie z.B. Möbel/Betten/Teppiche) auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 800 qm, auch Heimtextilien
- 5.4 Sonderpostenmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 300 qm
- 5.5 Gartenmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 500 qm
- 5.6 ein Textilfachmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 460 qm
- 5.7 Zoofachmarkt auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 400 qm
- 5.8 ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsraumfläche von 100 qm

Innenstadtrelevante Randsortimente ( wie Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder, Elektrowaren, Arbeitsbekleidung, Arbeitsschuhe, Garten- und Baufachbücher) sind auf einer maximalen Verkaufsraumfläche von 10 % der im SO II unter Pkt. 1.3 und 1.5 tatsächlich genutzten Verkaufsfläche zulässig. Diese für die Randsortimente als zulässig definierte Verkaufsfläche ist innerhalb der als maximale Verkaufsfläche im SO II-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzten 4.000 qm zu realisieren.

#### 6. Schank- und Speisewirtschaften

#### 7. Dienstleistungsbetriebe

#### 8. Tankstellen

Nicht zulässig im SO II sind Einzelhandelsbetriebe bzw. Handelsbetriebe mit folgenden zentrentypischen Hauptsortimenten:

- 1.Parfümerien
- 2.Textilien
- 3.Schuhe, Lederwaren
- 4.Uhren, Schmuck
- 5.Foto, Optik, HiFi
- 6.Spielwaren, Sportartikel
- 7.Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
- 8.Kunstgewerbe
- 9.Haushaltswaren, Glas, Porzellan

### 3.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der zulässigen Verkaufsfläche und der maximal zulässigen Geschossfläche soll das Maß der baulichen Nutzung unverändert bleiben.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche soll mit 4.000 qm festgesetzt und somit verringert werden. Durch die Änderung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 8000 qm auf 4000 qm ist die festgesetzte zulässige Geschossfläche von 12.000 qm nicht mehr erforderlich und soll ersatzlos gestrichen werden.

Mit Festsetzung der Gebäudehöhe und der Grundflächenzahl ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert und dem § 16 Abs. 3 BauNVO kann somit entsprochen werden.

GRZ 0,9  
GH 22,00 m über HN  
VK 4.000 qm

### 3.1.3 Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes II erfolgt über die noch auszubauende Anbindung an die Tribseeser Straße. Art und Umfang des Kreuzungsausbaus setzt der derzeitige rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 1.7 „Sondergebiet an der Tribseeser Straße“ der Stadt Grimmen fest. In einem zwischen der Stadt Grimmen und dem Investor abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag gehen die Verpflichtungen der Stadt hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Baugrundstückes auf den Investor über.

Hinsichtlich der weiteren Ver- und Entsorgung des Plangebietes gilt die Begründung des rechtskräftigen B-Planes Nr.1.7 „Sondergebiet an der Tribseeser Straße“ der Stadt Grimmen fort.

## 4.Umweltbericht

Der Umweltbericht mit Datum vom 3.Dezember 2001 wird Bestandteil dieser Satzung.

Die umweltrelevante Situation im Plangebiet ist unverändert. Ein Teil des Plangebietes ist bereits neu bebaut und somit fast vollständig versiegelt worden. Der noch zu bebauende Teil war bis zum Abriss

der baulichen Anlagen in diesem Jahr unverändert bebaut mit Fragmenten eines ehemaligen Verkehrsbetriebes.

Grimmen, den 24.9.2008

Stadtrat

