

Stadt Grevesmühlen
Landkreis Nordwestmecklenburg

Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“

Datum: Januar 2015

Begründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Ursprüngliches Baurecht.....	4
1.3 Planungsziel.....	4
1.4 Planungserfordernis.....	5
1.5 Standort	6
1.5.1 Standortalternativen /Planungsalternativen.....	7
1.5.2 Alternative Nutzungskonzepte.....	7
1.5.3 Sonstige Planungsalternativen.....	8
1.5.4 Verfahren.....	9
2 ANGABEN ZUM BESTAND	10
2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	10
2.2 Strukturen und Nutzungen.....	11
2.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur.....	11
2.4 Wasserschutzgebiet.....	11
3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	11
3.1 Rechtlich beachtende Tatbestände	11
3.1.1 Ziele der Raumordnung.....	11
3.1.2 Flächennutzungsplan.....	14
3.1.3 Landschaftsplan.....	14
3.1.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen.....	14
3.2 Andere beachtliche Tatbestände	16
3.2.1 Denkmalschutz	16
3.2.2 Altlastverdächtige Flächen.....	17
3.2.3 Baumschutzsatzung	17
3.2.4 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG.....	18
3.2.5 Artenschutz.....	18
3.2.6 Gender Mainstreaming	18
3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	19
3.3.1 Schalltechnische Untersuchung	19
3.3.2 Verkehrsuntersuchung.....	20
4 PLANUNGSKONZEPT	21
4.1 Art der baulichen Nutzung	21
4.2 Maß der baulichen Nutzung.....	22

4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
4.4	Stellplatzflächen.....	23
4.5	Verkehrsflächen.....	23
4.6	Ver- und Entsorgung.....	24
4.7	Örtliche Bauvorschriften	25
4.8	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	25
5	LÄRMIMMISSIONEN.....	25
6	GRÜNFLÄCHEN.....	25
6.1	Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes	26
7	VERZEICHNIS DER UNTERSUCHUNGEN UND GUTACHTEN.....	27
8	ABWÄGUNG / AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	27
9	VERFAHRENSABLAUF.....	28
10	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	29

1 PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Planungsanlass

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 37 ist ein Antrag des Vorhabenträgers Langness GmbH & Co.KG mit dem Ziel der Verlagerung des Verbrauchermarktes Markant, Am Lustgarten 1 und des Discounters Aldi aus dem Grünen Weg 30 an einen gemeinsamen Standort am Bahnhof, der über die Gebhartstraße erschlossen werden soll.

Grundlage für den Antrag bildet eine Planstudie, die durch zeichnerische Darstellung die Planungsziele definiert. Die Planungsziele sind die Verlagerung des Verbrauchermarktes Markant und des Discounters Aldi. Das Nahversorgungszentrum soll eine Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm aufweisen. Hinzu kommen die erforderlichen ebenerdigen Stellplätze und Erschließungsanlagen. Zusätzlich sollen ca. 20 Pendlerparkplätze errichtet werden, die ein geordnetes Parken in unmittelbarer Bahnhofsnähe ermöglichen und somit den Bahnhofsvorplatz entlasten.

1.2 Ursprüngliches Baurecht

Für die Flächen des Plangebietes wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt.

Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend an der Eisenbahnstrecke 1122 Lübeck – Strasburg, im Bereich km 36,685 bis im 36,740 links der Bahn.

Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück wurde gem. § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) mit Bescheid des Eisenbahn- Bundesamtes, Außenstelle Hamburg / Schwerin vom 23.10.2013, Geschäftszeichen 57140-571pf/008#018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Die Entscheidung des Eisenbahn-Bundesamtes ist zwischenzeitlich rechtskräftig geworden. Auf den freigestellten Flächen befinden/befanden sich Bahnbetriebsanlagen wie Ladestraße, Gleise, Rampen, Güterschuppen.

Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endet die Eigenschaft als Betriebsanlage Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i.V.m. § 18 AEG) entlassen und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn – Bundesamt auf die kommunale Zuständigkeit übertragen wurde.

1.3 Planungsziel

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt seit langem das Gebiet am Bahnhof für Einheimische und Touristen attraktiver zu gestalten. Dazu gehört neben der Sanierung des Bahnhofsgebäudes auch die Gestaltung eines ansprechenden Bahnhofsumfeldes. Die Beseitigung städtebaulicher Missstände hat dabei oberste Priorität. Während westlich der Bahnhofsstraße auf einer Brachfläche mit dem Bebauungsplan Nr. 12 in den letzten Jahren ein neues Wohngebiet entstanden ist, bleibt das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs mit den auffälligen Gebäuden und mit Altlasten belasteten Böden ein Problemfall. Es wurde für dieses Gelände ein Investor gesucht der bereit ist, die Flächen zu sanieren, nach heutigen Standards neu zu erschließen und in ansprechender Weise zu bebauen. Der Güterbahnhof soll für Ankommende und Abreisende zu einem "Aushängeschild" für die Stadt werden und Stellplätze für Pendler bieten. Darüber hinaus soll die Nahversorgung der Wohngebiete in Bahnhofsnähe, insbesondere der Südstadt, verbessert werden.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums am Bahnhof vorgesehen. Hierbei handelt es sich nicht um die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern um eine Verlagerung, Erweiterung und Ertüchtigung bereits vorhandener Anbieter aus der Stadt Grevesmühlen.

Der Aldi-Markt will seinen Standort aus dem Gewerbegebiet „Grüner Weg“ an den Bahnhofsstandort verlagern und der Markant-Markt beabsichtigt seinen Standort aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt an den Bahnhofsstandort zu verlagern. Mit der Entwicklung des Nahversorgungsangebotes am Bahnhof würde nach gutachterlicher Einschätzung die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden und der Anbieter Markant könnte in der Stadt Grevesmühlen verbleiben, da unabhängig von der Entwicklung des Standortes am Bahnhof, der jetzige Standort des Markant-Marktes geschlossen wird. Am Standort bieten sich nach Prüfung durch die Vorhabenträger, dem Eigentümer und anderwertige Projektentwickler sowie den Einzelhandelsgutachter keine Möglichkeiten einer Anhebung des Standards an die heutigen Anforderungen.

Es sollen somit folgende Nutzungen im Plangebiet etabliert werden:

- ein Verbrauchermarkt "Markant" mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.500 m²
- ein Discounter "Aldi" mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m²
- eine kleinteilige Verbindungszone mit maximal 180 m² große Fläche für Bäcker,
- Errichtung eines Kundenparkplatzes für Kunden-Stellplätze mit der Anbindung an die Gebhartstraße,
- Errichtung von 20 Pendler-Parkplätzen in unmittelbarer Bahnhofsnähe zur Entlastung des Bahnhofsvorplatzes

Die Art der baulichen Nutzung soll als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ festgesetzt werden.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt zweifach an die Gebhartstraße. Im Laufe des Planverfahrens ist eine zusätzliche Anbindung nur als Zufahrt vom Bahnhof her betrachtet und untersucht worden.

Der gewählte Standort kann in der vorgesehenen Größenordnung städtebaulich verträglich in das Siedlungsgefüge der Stadt Grevesmühlen integriert werden.

1.4 Planungserfordernis

Ungenutzte und brachliegende Grundstücke sowie leerstehende und dem Verfall preisgegebene Gebäude stellen aufgrund des ungeordneten Zustands und des damit verbundenen Gefahrenpotentials einen städtebaulichen Missstand sowohl im Innenbereich des Gebiets als auch entlang der Gebhartstraße dar. Es besteht der dringende Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich nach § 1 Abs. 3 BauGB. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine integrierte Bereichsentwicklung, die den oben genannten Zielsetzungen gerecht wird, zu schaffen, wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Das Areal ist hinsichtlich Größe, Lage, Umfang, Nutzung und Baustruktur als sogenannter „unbeplanter Innenbereich“ zu bezeichnen. Es ist unabdingbar einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Flächennutzungsplan zu ändern. Denn die beabsichtigten Nutzungen sind mit bestehenden Baurechten nicht vereinbar. Die städtebaulichen Ziele, die mit der neuen Planung verfolgt werden, sind anders gelagert, als die bisherigen Nutzungen des Gebietes. Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zu den örtlichen Verkehrsflächen, als auch die Regelungen zur äußeren und inneren Erschließung des Planbereiches sind insgesamt erstmalig und neu zu fixieren. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der in seinem Geltungsbereich an die Stelle bisheriger Rechtsnormen (in diesem Fall gewidmete Bahnanlagen als Fachplanungsrecht) tritt, ist durchaus planerisch der Regelfall, wenn - wie vorliegend - ein städtebauliches Leitbild grundlegend neu formuliert wird und die erforderliche Freistellung von Bahnbetriebsbezwecken

veranlasst ist.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung der geplanten Bauflächen unter Berücksichtigung der Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur, zur Klärung der Erschließung sowie der gesamtstädtischen Verträglichkeit der vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen haben auf ihrer Sitzung am 18.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

1.5 Standort

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der Ortslage Grevesmühlen, östlich des Bahnhofes. Im Süden wird das Areal von der Bahntrasse und im Norden vom Verlauf der Gebhartstraße begrenzt. Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke, die sich noch im Besitz der Stadt Grevesmühlen befinden. Es besteht bereits ein beurkundeter Kaufvertrag, der unter der aufschiebenden Bedingungen abgeschlossen wurde, dass das geplante Vorhaben umsetzbar wird.

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits ehemals gewerblich genutzte Flächen zurück. Nach erfolgtem Abbruch aus den früheren Nutzungen noch verbliebener baulicher Anlagen und der Beseitigung von partiell bestehenden, räumlich stark eingegrenzten Bodenverunreinigungen stehen die ortskernnahen Flächen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wieder zur Verfügung. Eine angemessene Folgenutzung ist nicht nur sinnvoll, sie ist auch geboten. Denn es bestehen städtebauliche Missstände (brach liegende, minder genutzte Flächen mit hohem Entwicklungspotenzial in derzeit fragwürdigem Zustand, bei gleichzeitig von der Fläche potenziell ausgehendem Risiko für die allgemeine Sicherheit und Ordnung). Diese Missstände können nun dauerhaft beseitigt werden.

Im nördlichen Areal sind derzeit gewerbliche Nutzungen ansässig; der südliche Abschnitt umfasst ein brach liegendes Areal des ehemaligen Güterbahnhofes, das im November 2012 von der Stadt Grevesmühlen für eine Neuentwicklung von der Deutschen Bahn erworben wurde. Das restliche Umfeld ist durch Einzelhandelsnutzungen vorgeprägt, dort sind der Extra Bau & Hobby Markt sowie ein Zoo- und Futtermittelanbieter Tierhaus Landhof ansässig. Nördlich und westlich schließen sich teils gewerblich genutzte, teils brach liegende Grundstücke sowie der Zentrale Omnibusbahnhof (ZOB) an. Im Süden stellen die Bahnanlagen eine Barriere dar. Die nächstliegenden Wohnbebauungen befinden sich entlang der Schweriner Straße (ca. 200 m entfernt) sowie in der Bahnhofsvorstadt (ca. 250 m) sowie direkt an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegende Wohnhaus, Gebhartweg 1.

Der Standort ist per Pkw gut anfahrbar. In das innerstädtische Verkehrsgerüst ist er über die Gebhartstraße und den Gebhartweg eingebunden, die als Verbindungsglieder zwischen Schweriner Straße im Osten (L 02) und Bahnhofstraße bzw. Rudolf-Breitscheid-Straße im Westen fungieren. Über die Bahnhofstraße, die jenseits des Bahnübergangs in Richtung Süden als Rehnaer Straße fortgeführt ist, wird die Südstadt erschlossen.

Die neu ausgebaute Gebhartstraße ist zweistreifig trassiert mit begleitendem Fußweg sowie Fahrradstreifen auf der Fahrbahn, der Gebhartweg präsentiert sich derzeit stark sanierungsbedürftig mit Kopfsteinpflaster, soll im Zuge der Projektumsetzung jedoch verlegt und somit modernisiert werden.

Der Standort ist derzeit alles in allem als relativ introvertiert zu klassifizieren; er liegt jedoch zwischen dem gut frequentierten Verkehrsknoten Bahnhof/ZOB und der L 02 und verfügt insofern über Entwicklungspotenzial. Zudem besteht eine Einzelhandelsvorprägung durch die östlich benachbarten Märkte in der Gebhartstraße.

1.5.1 Standortalternativen /Planungsalternativen

Die Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen konzentriert sich in der Ausgangslage auf die Stadtquartiere nördlich der Bahntrasse und ist dort recht gut ausgebaut. Demgegenüber weisen der Bereich südlich der Bahnstraße sowie die Ortsteile Wotenitz, Questin und Büttlingen seit der Verlagerung von Lidl aus der Rehnaer Straße an den Standort Lübecker Straße sowie den Marktaustritt von Schlecker keine fußläufig erreichbaren Versorgungsstrukturen mehr auf und ist insofern vollständig unterversorgt.

Das Projektvorhaben beinhaltet in der im Einzelhandelskonzept untersuchten Variante die Ansiedlung eines Markant Verbrauchermarktes und Aldi Discounters, wobei sich Aldi und Markant aus ihren mit Objektmängeln behafteten Bestandsgebäuden im Grünen Weg bzw. der Innenstadt an den Projektstandort verlagern werden. Im Zuge der Neuentwicklung könnte die Versorgungslücke in der Südstadt weitestgehend geschlossen werden (obwohl die fußläufige Erschließung dorthin durch die Bahntrasse weiterhin nicht optimal ist).

Die Betreiber Markant und Aldi können sich am neuen Standort in marktgerechten Objektbedingungen zukunftsfähig positionieren. Gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes muss eine Nachnutzung des dann leer fallenden Aldi-Objektes für Lebensmitteleinzelhandel sowie sonstige innenstadtrelevanten Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Als Standortalternativen für die beabsichtigte Ansiedlung des Nahversorgers sind innerhalb der Stadt Grevesmühlen sowie in deren Umfeld verschiedene Bereiche durch das Einzelhandelskonzept geprüft worden.

Vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Standortanforderungen bezüglich der Funktion sowie der erforderlichen Dimensionierung sind keine Standorte in der Innenstadt für großflächigen Einzelhandel geeignet. Die Flächen sind aufgrund der Größe nicht für die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes in der erforderlichen Dimensionierung zu nutzen. Außerdem wären Konflikte zu der bestehenden Wohnbebauung einschließlich ihrer Freiflächen zu erwarten.

Das Einzelhandelskonzept unterstreicht, dass in absehbarer Zeit kaum zusätzliche Flächenpotenziale mit ausgesprochener Einzelhandelseignung in der Innenstadt aktivierbar sind. Gewisse Reserven resultieren aus der Wiederbelebung von Leerständen, wobei es sich jedoch mit Ausnahme des Markant-Marktes ausschließlich um kleinteilige Einheiten handelt. Der bislang genutzte Standort des Einzelhandelsunternehmens Markant ist aufgrund der Größe und fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten sowie der schwierigen Anlieferungs- und Verkehrssituation nicht für ein Nahversorgungsunternehmen in der wirtschaftlich erforderlichen Dimensionierung zu entwickeln. Insofern weist die Innenstadt derzeit nur bedingt kurzfristig aktivierbare marktgängige Flächen mittlerer Größe (>100qm) auf, wie sie von filialisierenden Konzepten nachgefragt werden. In Einzelfällen wäre insoweit auch die Möglichkeit der Flächenzusammenlegung kleinerer Einheiten zu prüfen.

Als grundsätzliche Standortalternative zur Innenstadt kommen Flächen unmittelbar am Bahnhof Grevesmühlen in Betracht. Das Vorhabengebiet weist eine ausreichende Flächenverfügbarkeit auf.

1.5.2 Alternative Nutzungskonzepte

Die Entwicklungsplanung aus dem Jahr 2010 sieht für den Bereich nördlich und östlich des Bahnhofsgebäudes unter der Bezeichnung „Quartier Am Bahnhof“ u.a. Flächen für Gewerbe, Wohnen sowie einen neu zu gestaltenden Bahnhofsvorplatz vor.

Für die Stadt kommt dem Areal städtebaulich und infrastrukturell eine besondere Rolle zu. Es bildet einen wesentlichen Eingangsbereich für Gäste der Stadt, einen der meist frequentierten öffentlichen Bereiche und städtebaulich das Zentrum der angrenzenden

Bahnhofsvorstadt und der Südstadt. Derzeitig ist das Erscheinungsbild aber nicht zufriedenstellend und die Funktionalität zu gering.

Die zentrale Lage innerhalb Grevesmühlens sowie die gute fußläufige Erreichbarkeit vor allem für Bus- und Bahnpassagiere sind die wesentlichen Vorteile des Standortes. Die Nutzung als Gewerbe- und Wohnstandort ließ sich in letzten Jahren aber wegen der hohen Kosten für die Herrichtung der Flächen nicht realisieren. Eine Nutzung ausschließlich zu Wohnzwecken kann auch wegen der Nähe zu den Gleisen der Deutschen Bahn nicht Gegenstand der Planung sein. Der Bereich des Vorhabengebietes ist wegen der hiermit verbundenen Lärmemissionen nur für weniger sensible Nutzungen geeignet.

Das Angebot der Investoren, bestehende Einzelhandelsbetriebe hierher zu verlagern gestattet es, in absehbarer Zeit die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und das „Quartier Am Bahnhof“ zu einem attraktiven Eingangsbereich für die Stadt umzugestalten, der neben Handel und Gastronomie auch Pendlerparkplätze enthält.

Für den gewählten Standort und damit gegen eine andere Fläche, etwa in der Innenstadt, wo keine ausreichenden Flächenangebote zur Verfügung stehen oder innerhalb der bestehenden Siedlungsstruktur von Grevesmühlen, spricht damit noch ein weiterer wesentlicher städtebaulicher Grund: Von der Ansiedlung eines Nahversorgungsbereiches ist hier ein wesentlicher Impuls für die geplante weitere Entwicklung des Bahnhofsbereiches zu erwarten. Gleichzeitig wird sich eine Siedlungserweiterung im unmittelbaren Umfeld des Nahversorgers auch positiv auf dessen langfristige Funktion und Existenz auswirken. Derartige Synergieeffekte sind in ansonsten in ihrer baulichen Entwicklung bereits weitestgehend abgeschlossenen Gebieten nicht gegeben.

Grundsätzliche Nutzungsalternativen bestehen nicht. Da die Plangebietsflächen brach liegen, scheidet eine Weiterführung bestehender Nutzungen aus.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche und Bahnanlagen dargestellt und somit grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

1.5.3 Sonstige Planungsalternativen

Den städtebaulichen Vorgaben für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37 ging ein umfangreicher Diskussions- und Abstimmungsprozess zwischen der Vorhabenträgerin, der Stadt Grevesmühlen, den Stadtvertretern sowie der Öffentlichkeit voraus. Als Alternative zum Nahversorgungszentrum am Bahnhof wurde die Bebauung des Sparkassenplatzes geprüft. Es hat sich jedoch herauskristallisiert, dass die Alternative „Sparkassenplatz“ nicht realisierbar ist.

Die Entwicklung des Baugebietes greift auf bereits ehemals im Wesentlichen gewerblich genutzte Flächen zurück. Nach erfolgtem Abbruch aus den früheren Nutzungen noch verbliebener baulicher Anlagen und der Beseitigung von partiell bestehenden, räumlich stark eingegrenzten Bodenverunreinigungen stehen die ortskernnahen Flächen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung wieder zur Verfügung. Eine angemessene Folgenutzung ist nicht nur sinnvoll, sie ist auch geboten. Denn es bestehen städtebauliche Missstände (brach liegende, minder genutzte Fläche mit hohem Entwicklungspotenzial in derzeit fragwürdigem Zustand, bei gleichzeitig von der Fläche potenziell ausgehendem Risiko für die allgemeine Sicherheit und Ordnung). Diese Missstände können nun dauerhaft beseitigt werden.

Vor diesem Hintergrund ergeben sich Planungsalternativen grundsätzlicher Art nicht.

1.5.4 Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 18.02.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 37 aufzustellen. Da sich das Plangebiet innerhalb des bebauten Siedlungszusammenhanges der Stadt Grevesmühlen befindet, wurde geprüft, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vorliegen und das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden kann:

Voraussetzungen dafür sind, dass

- Weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt wird;
(Die Grundfläche mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind dabei mitzurechnen.)
20.000 m² bis weniger als 70.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt wird, nur wenn eine Vorprüfung des Einzelfalls voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen erkennen lässt:
- keine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht;
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele von gemeinschaftlicher Bedeutung (insb. EU-Vogelschutzgebiete und FFH-Gebiete) bestehen.

zulässige Grundfläche

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 kann zukünftig eine Grundfläche von 15.613 m² (19.516 m² Baugebietsfläche x GRZ 0,8) realisiert werden. Durch die Festsetzung von Grünflächen bzw. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf bisherigen Baugebietsflächen verringert sich die zulässige Grundfläche um 3.730 m². Die erzielbare Grundfläche von 11.883 m² liegt deutlich unter den o.g. Schwellwerten.

Die Möglichkeiten der Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO bleiben bei der Berechnung außer Betracht.

Auch die Notwendigkeit einer summarischen Bewertung zulässiger Grundflächen aus mehreren aneinander grenzenden Bebauungsplänen scheidet allein schon aufgrund der fehlenden Gleichzeitigkeit mehrerer Aufstellungsverfahren bzw. Aufstellungsverfahren vergleichbaren Planungsstandes aus.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 2,4 ha und der daraus resultierenden zulässigen (geplanten) Grundfläche von weniger als 20.000 qm erfüllt der Bebauungsplan die in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Größenbeschränkungen. Somit ist eine sog. Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht erforderlich.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Da es sich aber um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben handelt, wurde gem. Anlage 1 Nr. 18 Pkt. 8 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und von daher für das Vorhaben die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht.

Diese Vorprüfung liegt der Begründung als Anlage bei.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

- Das betroffene Gebiet besitzt auch keine Bedeutung bzw. Sensibilität aufgrund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennut-

zung des Gebietes jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten. Genauso ist es durch keinerlei Festlegungen von Schutzgebieten gemäß Bundesnaturschutzgesetz, Wasserhaushaltsgesetz oder Landeswasserrecht betroffen. Es ist auch nicht bekannt, dass hier etwaige Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind.

- Ebenso liegen im Geltungsbereich keine in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmalensembles oder Bodendenkmäler; der Geltungsbereich ist ebenso wenig als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Europäischen Schutzgebieten (Natura 2000-Gebiete).
- Weitere Schutzgebiete und -objekte im Sinne der Anlage 2 zum BauGB (Nr. 2.6.2 bis 2.6.6) wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope, Wasserschutzgebiete sowie sonstige besonders zu schützende Bereiche sind durch den Plan ebenfalls nicht berührt.
- Durch die Umwandlung des ehemaligen Gewerbegebietes in ein Einkaufszentrum auf einer Fläche von rd. 24.000 m² werden umweltschützende Pläne / Programme (Landschaftsplan u. ä.) nicht berührt.
- Die Planung hat an diesem Standort keine stärkeren Umweltauswirkungen als an anderen Standorten. Im Gegenteil werden negative und zusätzliche Auswirkungen auf die Umwelt eher vermieden, da das Einkaufs- und Freizeitzentrum gerade nicht auf einer bisher nur gering belasteten Fläche, z. B. peripher am Stadtrand, errichtet werden soll.
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte bzw. Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes werden durch den Bebauungsplan berührt. Das Plangebiet liegt in der Innenstadt des Mittelzentrums der Stadt Grevesmühlen. Die Ziele dieses Bebauungsplans sind jedoch gerade in diesem Bereich sinnvoll und unterstützen die gesetzlich niedergelegten Ziele und Grundsätze der Raumordnung.

Ergebnis

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen sowie Aussagen über die Umweltwirkungen der Planung zu treffen.

2 ANGABEN ZUM BESTAND

2.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 37 befindet sich im Südwesten der Stadt Grevesmühlen.

Der räumliche Geltungsbereich wird örtlich begrenzt:

- Im Norden: durch die Gebhartstraße, die im Bereich des Planvorhabens integriert ist,
- Im Osten: durch das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes
- Im Süden: durch die Anlagen der Deutschen Bahn
- Im Westen: durch die vorhandenen Großbaumbestand und das Wohnhaus.

Das Plangebiet in der Gemarkung 130171 / Grevesmühlen umfasst eine Fläche von 2,4 ha. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Der zuvor beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst die Teilflächen der Flurstücke Nr.1/4,

1/27 (tlw.) der Flur 4 und die Flurstücke 953/6 (tlw.), 953/5(tlw.), 954/1, 954/2, 955/1 (tlw.), 955/3 (tlw.), 956/7, 956/20 (tlw.) und 1700, 1701(tlw.) der Flur 6.

20.2 Strukturen und Nutzungen

Das Plangebiet ist ein innerstädtisches, überwiegend gewerblich geprägtes Gebiet mit heterogener Bebauungsstruktur: Der *Gebäudebestand* reicht vom Container bzw. Garagen über zahlreiche eingeschossige Gewerbegebäude bis hin zu entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze liegende großflächige Gebäude des Güterbahnhofes. Die Gebäude stammen zum überwiegenden Teil aus den 1940er bis 1970er Jahren. Die Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mehrere Gebäude stehen seit Jahren leer. Es ist der vollständige Abbruch der Gebäude vorgesehen.

Die *Nutzungsstruktur* ist ebenso heterogen: Prägend sind besonders kleine und mittlere Lagerhallen bzw. Garagen sowie KFZ-Werkstätten. Entlang der Gebhartstraße befinden sich kleine Wohngebäude und mehrere Wohncontainer der Obdachlosenunterkunft.

Heterogen geprägt ist auch die *Grundstücksituation*: Neben den Grundstückspartellen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes gibt es im westlichen und südlichen Teil vergleichsweise große Grundstücke.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt.

Die *Topographie* des Geländes weist Höhendifferenzen auf: Im Bereich der Gebhartstraße liegt mit 30,63 über HN der tiefste Punkt; von dort steigt das Gelände nach Süden an, der höchste Punkt des Plangebietes an der Kurve der Genhartweges liegt mit einer Höhe von ca. 33.31 über HN ca. 2,7 m über dem tiefsten Punkt.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes sind landschaftsbildwirksame *Gehölzstrukturen* vorhanden.

2.3 Vorhandene Erschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die nördlich angrenzende Gebhartstraße und den westlich angrenzenden Gebhartweg erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung kann grundsätzlich durch die vorhandenen Leitungstrassen sichergestellt werden.

2.4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserversorgung Wotnitz. Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen zum Trinkwasserschutz gemäß der Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete - 1. Teil "Schutzgebiete für Grundwasser" (DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 101) sind zu beachten.

3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Rechtlich beachtende Tatbestände

3.1.1 Ziele der Raumordnung

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die für die Bauleitplanung maßgebenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplanung (LEP) sowie im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) dargelegt. Danach ist die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum eingestuft.

Der Lebensmittel-Verbrauchermarkt Markant und Lebensmitteldiscounter Aldi haben bereits im Bestand eine herausragende Bedeutung für die Nahversorgung der Stadt Grevesmühlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zielen daher darauf ab, die Märkte durch das Einräumen von Entwicklungsmöglichkeiten langfristig am Standort „Grevesmühlen“ zu sichern. Die Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum kommt mit der langfristigen Sicherung der wohnungsnahen Versorgung im südlichen Gemeinderaum ihrer Aufgabe nach, die grundzentrale Versorgung in ihren Teilräumen zu gewährleisten. Damit entspricht sie dem im Abschnitt 3.1.2. des LEP („Daseinsvorsorge“) formulierte Ziel, demnach zur Herstellung dauerhaft gleichwertiger Lebensverhältnisse die Angebote der Daseinsvorsorge und die Versorgungsstrukturen in allen Teilräumen in ausreichendem Umfang und in ausreichender Qualität gesichert und entwickelt werden sollen. Dabei zielt die Planung insbesondere auch auf folgende Ziele ab: Alle Gemeinden sollen für ihre Bevölkerung ein zeitgemäßes Angebot an Einrichtungen und Angeboten des allgemeinen täglichen Grundbedarfs bei angemessener Erreichbarkeit sichern und entwickeln.

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Neuordnung einer bestehenden Einzelhandelssituation handelt, ist die grundsätzliche Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im besiedelten Bereich. In dem RREP WM wird als raumordnerische Zielsetzung beschrieben, trotz der gestiegenen Mobilität der Bevölkerung wohnortnahe Versorgungseinrichtungen weiterhin für die hierauf angewiesenen Bevölkerungsgruppen (z. B. Senioren) zu sichern. Mit der Sicherung der Nahversorgungseinrichtung wird auch das Planungsziel der Verkehrsvermeidung verfolgt. Der Standort verfügt über ein dichter besiedeltes fußläufiges Umfeld und kann aus der Südstadt gut fußläufig und /oder per Rad aufgesucht werden. Die vorliegende Planung zur Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Nahversorgungseinrichtung entspricht diesen übergeordneten Vorgaben.

Das geplante Nahversorgungszentrum liegt an einem städtebaulich **integrierten Standort**. Durch den geplanten Standorttausch mit einem Am Lustgarten 1 bestehenden Lebensmittelmarkt (Markant) und an der Ortsumgebung liegenden Lebensmitteldiscounter Aldi an den hier in Rede stehenden Planstandort eröffnen sich hingegen vielschichtige neue Planungsperspektiven. Ein Flächentausch kann daher eine hervorragende städtebauliche Alternative mit positiven Synergieeffekten (u.a. insbesondere Stärkung der Nahversorgungsfunktion in der Südstadt, Revitalisierung einer Gewerbebrache, Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Schließung von Baulücken etc.) sein.

Anlässlich der beabsichtigten Einzelhandelsplanung wurde vor der förmlichen Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ein Einzelhandelsgutachten in Auftrag gegeben. Um die raumordnerische Verträglichkeit der Verlagerung und Erweiterung des Markant Marktes und Aldi-Discounters zu überprüfen, wurde durch die BulwienGesa AG im Jahr 2013 eine Wirkungsanalyse für Einzelhandelsgroßprojekte in Grevesmühlen durchgeführt.

Diese kam zu dem Ergebnis, dass in Grevesmühlen eine Erweiterung der Lebensmittelverkaufsflächen um insgesamt von bis zu ca. 1.200 qm (für Objektanpassungen) möglich und gleichwohl noch ausreichend tragfähig ist, weil

- es sich nicht um Neuansiedlungen sondern die Verlagerung bereits bestehender Betriebe handelt. Der Mehrumsatz im Vergleich zur Ausgangslage ist mit niedrigeren Flächenproduktivitäten behaftet - im Einzelhandel gilt üblicherweise die Regel abnehmender Skalenerträge, d. h. bei Flächenenerweiterungen fällt der Umsatzzuwachs in aller Regel unterproportional zum Flächenzuwachs aus. Grund hierfür ist u. a. , dass das Sortiment nicht proportional zur Verkaufsfläche ausgeweitet wird (bei Aldi bleibt es z. B. konstant) und ein Teil der zusätzlichen Fläche für breitere Gänge, niedrigere Regale usw. verwendet wird. Dadurch wird der Markt attraktiver und erzielt einen höheren Umsatz, jedoch in aller Regel nicht in dem Maße, in dem die Fläche erhöht wird. Bei Supermärkten wird das Sortiment vertieft, d. h. je Produkt und Warengruppe kann anschließend eine größere Auswahl angeboten werden. Bei ei-

ner Sortimentsvertiefung werden Produkte mit niedrigerer Umschlagshäufigkeit als das bereits vorhandene Standardsortiment aufgenommen, so dass auch dieser Effekt tendenziell zu sinkenden Flächenenerträgen führt.

- Betreiber und Investor deckungsgleich sind und durch die Vermietung des Aldi-Marktes das operative Geschäft durch Mieterträge gestützt werden kann. Der Markt kann daher auch bei einer erwarteten unterdurchschnittlichen Flächenauslastung nachhaltig wirtschaftlich betrieben werden (vgl. Einzelhandelskonzept Seite 97).

Die mit der Projektentwicklung verbundenen lokalen Verdrängungswirkungen wurden im Rahmen der in das Einzelhandelskonzept eingebetteten Wirkungsanalyse überprüft. Nach Verzicht auf den ursprünglich vorgesehenen Drogeriemarkt - welcher in erheblicher Konkurrenz zur Innenstadt gestanden hätte (Rossmann ist dort ein wichtiger Ankerbetrieb) - sind die vom Markt/Aldi-Verbund ausgehenden Verdrängungswirkungen mit Umverteilungsquoten von max. -9 % gering bis mäßig und dürften vom übrigen Nahversorgungsnetz aufgefangen werden können.

Im Einzelnen:

- Zur Innenstadt besteht ein nennenswertes Wettbewerbsverhältnis nur im Lebensmittelhandel. Nach Schließung und Verlagerung des Markt-Marktes geht ein Teil seiner bisherigen Umsätze auf die übrigen Anbieter über. Die zusätzlichen Belastungseffekte des Standortes Gebhartstraße neutralisieren diesen Effekt zwar, führen darüber hinaus jedoch nicht zu nennenswerten weiteren Belastungen. Es soll daher eine Nachnutzung des Altobjektes durch einen „frequenzbringenden Anker“ mit überörtlicher Ausstrahlung angestrebt werden.
- Stadtteil-Nahversorgung in der Innenstadt:

Überschneidungen der Nahbereiche bestehen v. a. mit Netto in der Wismarschen Straße sowie nachgeordnet mit Sky und Lidl. Hier sowie auch an den städtebaulich nicht hinreichend integrierten und insofern nicht geschützten Standorten Marktkauf, Norma und Penny sind Umverteilungswirkungen in einer Spannweite von etwa -5 % bis max. -9 % zu erwarten. Da Netto, Lidl und Sky jeweils wettbewerbsfähig aufgestellt sind, ist mit einer Ausdünnung im siedlungsintegrierten Netz nicht zu rechnen. Der vergleichsweise nahe gelegene Netto-Markt in der Wismarschen Straße könnte durch das Planvorhaben selbst im Falle eines (unwahrscheinlichen) Marktaustritts fußläufig ersetzt werden und auch die übrigen Standorte weisen durch überlappende Nahbereiche jeweils fußläufige Einkaufsalternativen auf (vgl. die Einzelergebnisse im Einzelhandelskonzept Seite 105 bis 108), so dass auch im unwahrscheinlichen Worst Case eines einzelnen projektinduzierten Marktaustritts keine Verschlechterung der Nahversorgungsabdeckung in Grevesmühlen zu erwarten ist. Sie wird im Gegenteil durch das Planvorhaben deutlich gestärkt, in dem

- eine langjährige Deckungslücke in der südlichen Innenstadt geschlossen,
- mit der Aldi-Verlagerung ein wichtiger und gesamtstädtisch ausstrahlender Anbieter aus einer randständigen Gewerbegebietslage an einen voll integrierten Standort zurückverlagert wird und
- mit der Verlagerung des Markt-Marktes auch südlich der B 105 in Innenstadtlage ein fußläufig erreichbares Lebensmittel- Vollsortiment verfügbar wird (Marktkauf und Sky sind jeweils im Norden der Stadt angesiedelt).

Mit der Entwicklung des Standortverbunds an der Gebhartstraße sind die Tragfähigkeitsreserven in der Nahversorgung Grevesmühlens auf absehbare Zeit weitestgehend absorbiert. Das Einzelhandelskonzept trägt dem Rechnung, indem es empfiehlt

- von einer Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten Abstand zu nehmen sowie
- den aufzugebenden Aldi-Standort Grüner Weg auf geeignete Weise z.B. durch eingetragene Grunddienbarkeit für eine Nachnutzung als Lebensmittelmarkt oder für Einzel-

handel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auszuschließen. Dies ist möglich, da Aldi dort selbst Eigentümer ist.

Die durch diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen stehen den Aussagen des Regionalplans nicht entgegen. Sie dienen dem Ausbau der zentralen Versorgung und damit der Stärkung des Mittelzentrums Grevesmühlen.

3.1.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Grevesmühlen aus dem Jahr 1996 weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 37 gewerbliche Bauflächen und Bahnanlagen aus.

Der anzusiedelnde Verbrauchermarkt fällt unter den Begriff des großflächigen Einzelhandelsbetriebes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO und ist daher planungsrechtlich ausschließlich in Sondergebieten oder Kerngebieten zulässig. Die Schaffung eines derartigen Baugebiets entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Der Flächennutzungsplan wird nach Rechtskraft des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Umsetzung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aber nicht beeinträchtigt.

3.1.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen vom 4. Mai 2009 stellt für das Plangebiet bestehende Bebauung – gewerbliche Baufläche dar.

3.1.4 Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen

Seit Oktober 2003 liegt ein Einzelhandelsgutachten für das Stadtgebiet vor. Aufgrund der aktuellen Planungsabsichten wurde das Einzelhandelsgutachten fortgeschrieben und am 10.06.2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Damit verfügt Grevesmühlen über ein aktuelles Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum am Standort „Am Bahnhof“. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden Untersuchungen der stadtspezifischen Zentrenlandschaft und lokalen Zentrencharakteristika vorgenommen sowie Entwicklungsziele erarbeitet.

Das Einzelhandelskonzept beinhaltet eine umfassende Bestandserhebung des Einzelhandelsangebotes in der Stadt Grevesmühlen. Sowohl die Angebotsseite als auch die Nachfrageseite wurden untersucht und einer städtebaulichen Bewertung unterzogen. Des Weiteren wurden ein absatzwirtschaftlicher und räumlicher Entwicklungsrahmen für das städtische Zentrenkonzept und die Sicherung der Nahversorgung erarbeitet.

Aufgrund des Beschlusses der Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen ist das Einzelhandelskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und ihrer Änderung zu berücksichtigen.

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes empfiehlt die Entwicklung eines Nahversorgungsbereiches am Bahnhof. Dorthin sollen in der Stadt bereits ansässige Betriebe verlagert werden. Verdrängungswirkungen werden durch das Einbringen ihres bisherigen Umsatzes gegenüber einer echten Neuansiedlung erheblich reduziert.

Im Fazit verbessert die Planung die Nahversorgung im Stadtgebiet erheblich. Aldi wird künftig wieder siedlungsintegriert situiert sein und den Bewohnern der südlichen Wohnquartiere kann künftig eine attraktive wohnungsnah und auch fußläufige Nahversorgung angeboten werden. Dadurch dürften auch bestehende Einkaufsorientierungen vornehmlich von Haushalten aus der Südstadt in das weitere Umland reduziert werden, was potenziell dem gesam-

ten Handel in der Stadt zugute kommt. Die direkten Belastungswirkungen auf die Innenstadt sind hingegen bei einem Verzicht auf den ursprünglich geplanten Drogeriemarkt gering.

Es sei noch einmal daran erinnert, dass Markt in seiner derzeitigen Verfassung keinen nennenswerten Beitrag zur Attraktivierung und Außenwirkung der Innenstadt leistet und dass dieser Markt unabhängig von der Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof an seinem jetzigen Standort geschlossen werden wird.

Folgendes Konzept ist aus Gutachtersicht verträglich und wird zur Umsetzung empfohlen:

- (Markt) Supermarkt mit bis zu 1.500 qm VKF
Empfehlung gemäß Konzeptvorgaben: max. 10% (150 qm) oder je Sortiment max. 100 qm für branchenübliche zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente;
- Verlagerung (Aldi) Discountmarkt mit zu 1.000 qm VKF
Empfehlung gemäß Konzeptvorgaben: max. 10 % (100 qm) für zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente.
- Konzessionszone mit max. 180 qm große Fläche für ergänzende Nutzungen: Gastronomieeinrichtungen oder Dienstleistern. Aktuell geplant hier ist ein Backshop.
- Neuentwicklungen und Standortarrondierungen von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind grundsätzlich möglich. "Zentrenrelevante" Randsortimente sind auf maximal 10 % der VKF bzw. max. 100 qm je Einzelsortiment zu begrenzen.
- Der Standort Rehnaer Straße (ehemals Lidl und Schlecker, derzeit leer stehend) ist für Einzelhandel bzw. für eine Verbesserung der Nahversorgung der Südstadt grundsätzlich wenig geeignet, weil er aufgrund der verkehrlich recht isolierten Lage, dem begrenzten Einwohnerpotenzial und den Schrankenschließzeiten des Bahnübergangs und somit reduzierter Strahlkraft gehandicapt ist. Nicht von ungefähr ist der Standort deshalb seit längerem vakant. Nach Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof bietet der Standort künftig erst recht keine wirtschaftlichen Entwicklungschancen für die Nahversorgung. Zudem dürften die Tragfähigkeitsspielräume in Grevesmühlen danach ausgeschöpft sein. Faktisch wäre der Standort insoweit einer anderen, evtl. gewerblichen oder Wohnnutzung zuzuführen.

Wirkungsanalyse

Um belastbar abschätzen zu können, ob das Planvorhaben städtebaulich schutzwürdige Einzelhandelsbereiche beeinträchtigen kann, ist eine Wirkungsanalyse durchgeführt worden. Dieser Analyse wurde das von der Vorhabenträgerin in ihrem Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene Nutzungskonzept mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.500 qm zugrunde gelegt.

Da die Kaufkraft in Grevesmühlen begrenzt ist, steht die Frage der Umsatzumverteilung im Mittelpunkt der Auswirkungsanalyse. Bei Nahrungs- und Genussmitteln sind von der Umsatzumverteilung vor allem die Wettbewerber des institutionellen Lebensmitteleinzelhandels in Grevesmühlen betroffen.

Die höchsten Umlenkungsquoten werden in Grevesmühlen (vor allem bei den systemgleichen Anbietern) bei den Solitärstandorten erreicht. Dort entstehen max. 9 % Umsatzverlagerung durch die Ansiedlung des Projekts. Aber auch an allen anderen Standorten entstehen durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes keine städtebaulich schädlichen Umsatzumlenkungen, die über den Abwägungsschwellenwert von 10 % hinausgehen.

Fazit:

Die Ansiedlung des Nahversorgungszentrums mit einer Gesamtfläche von 2.500 qm kann als städtebaulich und raumordnerisch verträglich eingestuft werden. Die Bauleitplanung fügt sich konsistent in die Inhalte und Vorgaben des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes ein und dient damit der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsre-

levanten Sortimenten. Die Auswirkungen der Planung auf die Nahversorgungsstrukturen in Grevesmühlen wurden in der Wirkungsanalyse dargelegt. Sowohl die Nahversorgungsstandorte in Innenstadt als auch andere Nachversorgungsstandorte sind nicht gefährdet.

Die Wirkungsanalyse befindet sich in der Anlage zu dieser Begründung.

Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die wohnortnahe Nahversorgung als verträglich zu bewerten.

Die fußläufige erreichbare Nahversorgung der Innenstadtbewohner ist auch im Falle einer Markant-Verlagerung durch Kloppenburg und den Frischemarkt Boost im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ sowie durch den Sky-Markt im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Innenstadt-Ergänzungsbereich „Sky/Kik“ gesichert.

Das prioritäre Ziel der Schaffung einer Nahversorgungsmöglichkeit für die Südstadt lässt sich mit dem geplanten Planvorhaben erreichen. Zudem wird der bisher randständige Aldi-Discounter an einen Standort inmitten der Kernstadt verlagert und somit städtebaulich integriert.

Das Vorhaben entspricht somit den Zielen und Empfehlungen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Grevesmühlen.

3.2 Andere beachtliche Tatbestände

3.2.1 Denkmalschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. § 1 (6) Nr. 5 BauGB die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu beachten. Folglich wird nachrichtlich auf die Meldepflicht von ur- und frühgeschichtlichen Bodenfunden im Zuge von Bauausführungen mit folgendem Text hingewiesen: „Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fund stelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden die Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).“

Der im Plangebiet vorhandene Altbestand an Gebäuden ist abzureißen. Dazu gehören folgende Gebäude:

- die ehemalige Kfz-Werkstatt mit Nebengebäuden auf dem Flurstück 955/3 der Flur 6 in der Gemarkung Grevesmühlen (s. Schreiben des Landkreises NWM zur Anzeige zum Abriss vom 12.03.2013) sowie das Nebengebäude auf dem Flurstück (keine Abrissgenehmigung notwendig)
- das unter Denkmalschutz stehende Güterabfertigungsgebäude auf dem Flurstück 1/12 der Flur 4 in der Gemarkung Grevesmühlen (s. Abrissgenehmigung des Landkreises NWM vom 01.07.2013) sowie auf dem zuvor genannten Flurstück vorhandenes Nebengebäude (keine Abrissgenehmigung/Anzeige erforderlich).

3.2.2 Altlastverdächtige Flächen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens haben die Stadt Grevesmühlen und der Investor gezielte Nachermittlungen über Altablagerungen innerhalb ihrer Grenzen durchgeführt und entsprechendes Datenmaterial gesammelt.

Im Jahr 2009 wurde eine orientierende Altlastenuntersuchung für das Gelände der KFZ - Werkstätten durch das Sachverständigenbüro Sietan, Hagenow durchgeführt. Zur Feststellung des Gefährdungspotentials wurden durch den Auftragnehmer Recherchen der regionalen und lokalen geologischen und hydrologischen Verhältnisse sowie der historischen Nutzung vorgenommen, 5 Rammkernsondierungen durchgeführt und 10 Bodenproben entnommen und untersucht. Unter der Voraussetzung der Beibehaltung einer gewerblichen Nutzung wurde überwiegend ein geringes Gefährdungspotential festgestellt. Im nördlichen Bereich der Liegenschaft liegt jedoch ein lokal begrenzter Mineralölkohlenwasserstoffschaden vor. Es wurden bevorzugt längerkettige Kohlenwasserstoffe, vermutlich hervorgerufen durch Motor- und Schmieröle, festgestellt. Das Ausmass der Kontamination wurde damals nicht untersucht. Auf Grundlage weiterführender Detailuntersuchung durch das Institut für Umweltschutz und Qualitätssicherung Grevesmühlen im Jahr 2013 wurden fundierte Aussagen über Kontaminationsumfang getroffen. Aufgrund der Aussage der Gutachten liegt keine Altlast mit Auswirkungen auf eine künftige gewerbliche Nutzung vor. Dieses wurde durch die zuständige Behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg bewertet. Mit Schreiben vom 05.09.2013 hat die zuständige untere Behörde bestätigt, dass eine Sanierung des Altschadens nicht erforderlich ist. Die Bestätigung gilt unter dem Vorbehalt, dass eine Grundstücksnutzung erfolgt, bei denen eine Gefährdung von Schutzgütern nicht anzunehmen ist. Bei der vorgesehenen Nutzung als Parkplatzfläche oder vergleichbarer Nutzung ist dies der Fall. Bei einer wesentlichen Änderung der Nutzung ist eine erneute Bewertung der Gefährdung erforderlich.

3.2.3 Baumschutzsatzung

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen vom 24. Juli 2002. Der Baumbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen einer Bestandskartierung im Mai 2014 auf der Grundlage der Vermessung erfasst.

Bei der Bestandsaufnahme wurden die Bäume aufgrund ihrer Art, ihrer Vitalität, Stammdurchmesser, Kronenbreite und ggf. vorhandener Schädigungen bewertet.

Zur Umsetzung des Bebauungsplans entsprechend dem Entwurf vom April 2014 ist die Fällung zahlreicher Bäume im Geltungsbereich unvermeidlich. Da die betroffenen Bäume z.T. den besonderen Schutzbestimmungen des § 18 NatSchAG M-V bzw. der Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen vom 24.07.2002 unterliegen, ist eine Bilanzierung der geplanten Fällungen und Ersatzpflanzungen erforderlich, obwohl die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz aufgrund der Innenbereichslage nicht anzuwenden ist.

Die Erforderlichkeit der Fällungen im Geltungsbereich ergibt sich daraus, dass das Bauvorhaben gemäß Bebauungsplan sonst nicht verwirklicht werden könnte. Insofern sind die Ausnahmenvoraussetzungen des § 18 (3) Nr. 1 NatSchAG M-V bzw. des § 5 (1) 2 der Baumschutzsatzung zutreffend.

Die notwendigen Baumfällungen und notwendigen Ersatzmaßnahmen werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplan festgesetzt. Maßnahmen zum Ausgleich und deren Sicherung sind gemäß §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB vor Satzungsbeschluss verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet.

3.2.4 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht das Erfordernis, bezüglich der beabsichtigten Ansiedlung eines Verbrauchermarktes eine Überprüfung der Umweltverträglichkeit durchzuführen. Es handelt sich um eine allgemeine Prüfung des Einzelfalls, die nach Nr. 18.8 der Anlage 1 des UVPG durchzuführen ist, wenn ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb i. S. des § 11 Abs. 3 S. 1 BauNVO mit einer Geschossfläche von 1.200 qm oder mehr angesiedelt werden soll.

Diese Vorprüfung wurde 2013 vom Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen, durchgeführt und kommt zu dem Schluss, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes im Plangebiet als umweltverträglich einzustufen ist. Zu dieser Einschätzung tragen der Standort des Vorhabens inmitten der Ortslage sowie die Vorbelastung des Standortes durch Altlasten bei. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

3.2.5 Artenschutz

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung möglicherweise planungsrelevante Arten im Plangebiet betroffen sind, ist im August 2013 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eine faunistische Bestandserfassung und ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) zum überplanten Bereich erstellt worden. Der Untersuchungsumfang für die Auswahl der Artengruppen ist mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt und erfolgte nach fachlichen Gesichtspunkten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie bei Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für bestimmte Arten vermieden werden. Hierzu zählen insbesondere die Neuanlage von Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin sowie Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude des Bahnhofes oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

3.2.6 Gender Mainstreaming

Als öffentlicher Belang ist Gender Mainstreaming gem. § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter dem Begriff Gender wird das Geschlecht als gesellschaftliche Strukturierungskategorie betrachtet. Die sich hieraus ergebenden spezifischen Lebenssituationen mit unterschiedlichen Bedürfnissen sollen „chancengleich“ behandelt werden. Ziel ist es, Chancengleichheit in der Stadtentwicklung und Städtebaupolitik herzustellen, so dass Räume gleichberechtigt durch Mädchen und Jungen, Jugendliche, Frauen und Männer genutzt werden und eine gleichberechtigte Teilhabe an ihnen besteht.

Ein Vorstehendes berücksichtigen in der Bauleitplanung bezieht sich unter anderem auf die Vereinbarkeit von Erwerbs- und Versorgungsarbeit, Mobilität, Freiraumangebot, Wohnen und Sicherheit sowie Partizipation insbesondere im Rahmen des Planungsprozesses.

Die städtebauliche Konzeption für das Nahversorgungszentrum sieht eine benutzerfreundliche Lage der Baukörper, ihrer Zugänge und vorgelagerten Stellplätze vor. Die Anlieferung soll separat vom Kundenverkehr geführt werden. Sämtliche Zugänge werden barrierefrei ausgebildet, Gebäude und Freianlagen ausgeleuchtet, Wegebeziehungen werden offen und frei von Angsträumen gestaltet.

Die Umsetzung dieser Ziele erfolgt im Rahmen der weiterführenden Genehmigungs- und Ausführungsplanung.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrsadern (Rudolf-Breitscheid-Straße, Gebhartstraße und Bahnstraße) sowie von gewerblichen Nutzungen. Inwieweit verkehrliche und gewerbliche Immissionen insgesamt auf das Plangebiet einwirken oder auch durch die Planung selbst erzeugt werden, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gutachtlich untersucht. Im Bebauungsplan werden dann bei Erfordernis die entsprechenden Regelungen zu treffen zu sein, damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

Von IBS, Mölln, wurde 2013 eine Schalltechnische Untersuchung angefertigt (s.h Anlage), in der die voraussichtlichen Schallquellen, die beim Betrieb des Verbrauchermarktes auftreten, untersucht wurden. Dies sind neben den Kundenparkplätzen und mit den Lärmquellen Pkw und Einkaufswagen vor allem die Anlieferung durch Lkw. Angaben über stationäre Lärmquellen (Haustechnik) liegen derzeit noch nicht vor. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, kann die von der genauen Nutzung und Ausgestaltung der baulichen Anlagen abhängige Schallemission eines zulässigen Vorhabens auf der Ebene des Bebauungsplans nicht abschließend geklärt werden.

Die Einhaltung der bestehenden gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen (insbesondere TA Lärm) sind im Plangebiet auch unabhängig von der Aufstellung und den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Die bestehenden Regelungen reichen grundsätzlich aus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB sicherzustellen. Der Nachweis der Verträglichkeit ist dabei im Rahmen der Baugenehmigung zu führen.

Erfahrungen aus der Praxis zeigen, dass die festgesetzte Einzelhandelsnutzung durchaus mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglich und das Problem der Schallemission in dieser Nachbarschaft lösbar ist. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die zu erwartenden Schallemissionen mit allen Nutzungen in der Umgebung verträglich sind, wenn bestimmte Vorgaben eingehalten werden. Hierzu spricht das Gutachten Empfehlungen aus (z. B. Ausschluss der Lkw-Anlieferung in den Nachtstunden).

Die Verkehrslärmbelastungen an der Gebhartstraße, der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Schweriner Straße liegen am Tag bereits im Prognose-Nullfall planungsunabhängig über dem für Allgemeine Wohngebiete geltenden Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) und auch über dem Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A). Der durch geplante Einkaufsmärkte generierte zusätzliche Verkehr führt zu einer marginalen Aufhebung der Verkehrslärmimmissionen um 0,2 - 0,7 d(B)A, ohne das eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung des als Schwelle für verfassungsrechtlich bedenkliche Planungssituationen und Eingriffe anzusehenden Höchstwertes.

FAZIT:

Das Planungsvorhaben löst in der Umgebung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 37 auch bei einer summarischen Betrachtung der Anlagengeräusche und des Verkehrslärms keine Betroffenheiten bezüglich der Zumutbarkeitsschwellen für die Gesamtlärmbelastungen aus.

Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der südlich angrenzenden Bahnanlagen. Da es sich bei dem Bebauungsplan um nicht lärm- und emissionsempfindliche Nutzungen handelt ist davon auszugehen, dass dies Verkehrsemissionen zu keinen Störungen der beabsichtigten Nutzungen führen. Aus diesem Grund werden auch keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnanlagen vorgeschlagen.

Diesbezügliche Verkehrslärberechnungen mit den Verkehrsdaten des Prognose-Planfalles sowie der Bahnstrecke mit bzw. ohne Schienenbonus sind aus den Anlagen 20 und 21 der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich. Die daraus resultierenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 8 der *DIN 4109* als Bemessungsgrundlage für den passiven Schallschutz sind in der Anlage 22 (mit Schienenbonus) bzw. in der Anlage 23 (ohne Schienenbonus) flächenhaft dargestellt. Dies ist im Bauantragverfahren zu beachten.

Wenn innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37 gegenüber Außenlärm schutzbedürftige Räume wie z.B. Büroräume errichtet werden, greifen die baurechtlich geschuldeten Anforderungen der *DIN 4109* [12] an die Schalldämmungen der Außenbauteile.

3.3.2 Verkehrsuntersuchung

Die verkehrliche Anbindung ist über das vorhandene innerstädtische Erschließungssystem bereits gegeben. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Buslinien gegeben.

Durch die LOGOS Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Rostock sind im Auftrag des Investors im Zusammenwirken mit der Stadt Grevesmühlen im Juli 2013 verkehrstechnische Untersuchungen bezüglich des geplanten Einzelhandelsstandortes durchgeführt worden (s. Anlage).

Für die genaue Platzierung von Zufahrten kommt insbesondere der an der Gebhartstraße (L02) in Frage. Inwieweit ein unmittelbarer Anschluss an den Gebhartweg ebenfalls denkbar ist, ist im Zuge der Verkehrsuntersuchung geklärt worden.

Im Rahmen der Untersuchung soll die Leistungsfähigkeit der Anschlussknotenpunkte an die Gebhartstraße und des benachbarten Knotens Rudolf-Breitscheid-Straße/Gebhartstraße nachgewiesen werden. Weiterhin ist unter plausiblen Annahmen die verkehrstechnische Anbindung des Planvorhabens an das umliegende Straßennetz geprüft worden. In diesem Zusammenhang sind folgende Anbindungsvarianten geprüft worden:

Variante 1: zwei Zu- und Ausfahrten an der Gebhartstraße

Variante 2: zwei Zu- und Ausfahrten an der Gebhartstraße mit einer zusätzlichen Anbindung vom Bahnhof kommend, die als reine Zufahrt (Zufahrt 3) dienen kann.

Fazit

- An beiden Zufahrten wird für *Variante 1* die Verkehrsqualitätsstufe QSV = A erreicht. Somit sind beide Zufahrten leistungsfähig und weisen Reserven auf. Es sind gemäß RAS 06 [3] keine baulichen Maßnahmen zur Führung der Linksabbieger erforderlich.
- Der benachbarte Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhartstr. kann die durch das B-Plan-Gebiet erzeugten Verkehre problemlos aufnehmen. Es wird die Verkehrsqualität QSV = B erreicht. Bauliche Maßnahmen sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht erforderlich.
- Der Knoten ist im jetzigen Ausbauzustand leistungsfähig und weist Reserven auf.
- In *Variante 2* können die Fahrzeuge vom Bahnhof kommend durch die zusätzliche dritte Zufahrt direkt zum Einzelhandelsstandort fahren. Der Weg über die R.-Breitscheid-Straße und Gebhartstraße entfällt dadurch. Infolgedessen verringert sich der Verkehr am Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhartstr. und der zufließende Verkehr an der Zufahrt 1. Die Auswirkungen auf die mittleren Wartezeiten bleiben mit einer Reduzierung um 0,1 s gering.
- Die Verkehrsqualitätsstufe bleibt bei QSV = A für die Zufahrten 1 und 2 und am Knoten R.-Breitscheid-Str./Gebhartstr. bei QSV = B. Die Leistungsfähigkeit ist an allen drei Knoten gegeben.
- Für Radfahrer sind rot markierte Radfahrstreifen auf der Fahrbahn vorhanden.

- Zur Querung von Radfahrern und Fußgängern über die Gebhartstraße stehen ausreichend Zeitlücken zur Verfügung. Es ist keine Querungsanlage auf der Gebhartstraße erforderlich.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend den unten Kap. 1 erläuterten Planungszielen zur Entwicklung und zum Ausbau des Nahversorgungsstandortes Am Bahnhof im Einklang mit dem konkreten Bauvorhaben ein sonstiges Sondergebiet (SO) „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

Zur Umsetzung des unter Kap. 3.1.4 beschriebenen Einzelhandelsgutachtens werden in diesem Zusammenhang detaillierte Festsetzungen zur Zulässigkeit von Sortimenten sowie der Verkaufsflächengröße getroffen. Entsprechend sind innerhalb des sonstigen Sondergebietes ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m² und ein Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 m² zulässig. Zusätzlich wird in die Festsetzungen eine Grevesmühlener Sortimentsliste aufgenommen, die sicherstellt, dass hier ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden. Dies entspricht der Zielsetzung, die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs auch im südlichen Bereich der Stadt Grevesmühlen zu gewährleisten.

Lediglich zur Abrundung eines Warenangebotes sind zentrenrelevante Sortimente als Rand- und Aktionssortimente bis 10% bzw. auf begrenzter Verkaufsfläche zugelassen, sofern sie sich der Verkaufsfläche deutlich unterordnen. Dies entspricht einer üblichen Größenordnung im Bereich der Vollsortimenter. Damit ist sichergestellt, dass die Zweckbestimmung und städtebauliche Zielsetzung gewahrt bleibt.

Gutachterlich wurde der Standort am Bahnhof zusätzlich für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes geprüft. Diese Kombination aus Verbrauchermarkt, Discounter und Drogeriemarkt konnte der Stadt Grevesmühlen nicht empfohlen werden. Zur Umsetzung dieser Empfehlung wird im Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung getroffen.

Im Bebauungsplan sollen als Art der Nutzung außerdem Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ermöglicht werden.

Schank- und Speisewirtschaften

Zu den Schank- und Speisewirtschaften gehören gewerbliche Betriebe, in denen Getränke aller Art, und/oder Speisen zum Verzehr angeboten werden. Hierzu zählen u.a. die üblichen Restaurants, Konditoreien, Imbissstuben, Eisdielen, Weinstuben und Bierlokale. Denkbar ist hier auch die Einrichtung eines Cafés oder Bistros. Mit solchen angegliederten Nutzungen kann ein Lebensmittelbetrieb attraktiver gestaltet werden und ein weiteres Versorgungs- und Dienstleistungsangebot am Bahnhofvorplatz wird ermöglicht.

nicht störende Handwerksbetriebe

Der Begriff des Handwerksbetriebes ist aus der Handwerksordnung übernommen. Ein und vollständig oder in wesentlichen Tätigkeiten ein Gewerbe umfasst. Ein Handwerksbetrieb ist danach ein Gewerbebetrieb, wenn er handwerksmäßig betrieben wird. Handwerksbetriebe sind außerdem nur zulässig, wenn sie nicht stören. Ein Handwerksbetrieb stört nicht, wenn er insbesondere keine Nachteile durch Immissionen für seine Umgebung verursacht. Zu den nicht störenden Handwerksbetrieben zählen u.a. Friseure, Bäcker, Fleischer, Schneider und Schuster. Als störende Handwerksbetriebe sind hier Tischlereien, Schlossereien, Maschinen- u. Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten sowie Betriebe, bei denen das Be- und Entladen der Materialien typischerweise mit Lärm, Staub oder Gerüchen verbunden ist, im Allgemeinen unzulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der Baustruktur und -dichte als Einheit zu sehen. Deshalb wird ein gemeinsames großes Baufenster ausgewiesen und im gesamten Plangebiet einheitliche Bauweise, Geschossigkeit, Gebäudehöhe und Traufhöhe sowie und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet, das nach BauNVO keine definierte Obergrenze für eine Versiegelung hat, wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Das entspricht der Obergrenze nach § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete. Gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO wird zudem im Bebauungsplan festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Nebenanlagen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. (Textliche Festsetzung Nr. 2.1). Die zulässige Überschreitung stellt sicher, dass für die kundenorientierten Nutzungen die verkehrlich und bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze hergestellt werden können.

Neben der GFZ wird eine Geschossflächenzahl festgesetzt, um so indirekt die Verkaufsflächen zu begrenzen.

Die Ausweisung eines großen Baufensters ermöglicht, die Organisation der Baukörper sowie die Orientierung der Eingänge den Betriebsabläufen und Kundenströmen anzupassen. Die festgesetzten Pflanzgebotsflächen sichern eine aufgelockerte Straßenraumgestaltung und wirken als optischer Grünpuffer zwischen Straße und Baukörper.

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen orientiert sich einerseits an den bestehenden Gebäuden im Umfeld des Bebauungsplanes sowie an der zugrunde liegenden aktuellen Planung, um die Umsetzung planungsrechtlich zu sichern.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von maximalen Zahl der Vollgeschosse (I), Gebäudehöhen (9,0 m) und Traufhöhen (6,0 m) festgelegt und bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild und die Baumasse der zulässigen Gebäude und Bauwerke.

Der textlichen Festsetzung, dass die max. zulässige Traufhöhe bis 20 % überschritten werden darf, liegt der Gedanke zugrunde, der architektonischen Gestaltung des Gebäudes Möglichkeiten einzuräumen, ohne von Ausnahmen oder Befreiungstatbeständen Gebrauch machen zu müssen. Mit der Festsetzung soll es möglich sein, die Trauflinie durch Architekturelemente zu unterbrechen und zu überragen. Damit soll eine Flexibilität in der Gestaltung der Gebäude ermöglicht werden.

Zur eindeutigen Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen in Bezug auf die umgebenden vorhandenen Nutzungen werden die Höhen der baulichen Anlagen als maximale Gebäudehöhen in Metern über Bezugspunkt festgesetzt.

Als Bezugspunkt für die maximalen Höhen baulicher Anlagen wird ein Höhenbezugspunkt mit 32,50 m festgesetzt.

Technikaufbauten

Die für den Betrieb des Einkaufszentrums erforderlichen notwendigen technischen Aufbauten dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen geringfügig überschreiten. Hierzu gehören z.B. Beleuchtungsmasten, Treppenhauseingänge, Fahrstuhlüberfahrten u.a. In jedem Fall ist sicher gestellt, dass die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nur in geringem, i.d.R. von den umgebenden Straßen kaum wahrnehmbarem Umfang auftreten. Die Überschreitung für Technikbauten ist als "ausnahmsweise" zulässig festgesetzt. Demnach bedürfen solche Überschreitungen gem. § 31 Abs. 1 BauGB einem Antragsverfahren.

Werbe-Pylon

Im Plangebiet sind zwei Pylone mit zulässigen Höhen von 8,0 m bzw. 15,0 m über festge-

setzten Bezugspunkt zulässig.

Die Höhenfestsetzung für die Pylone trägt dem privatwirtschaftlichen Interesse der Betreiber des Einkaufszentrums nach Fernwirkung und -werbung sowie dem öffentlichen Interesse am Schutz des Stadtbildes Rechnung. Daher wurde die Höhe so festgesetzt, dass die Pylone ausreichend in Erscheinung treten und Fernwirkung entfalten können, gleichzeitig aber das Stadtbild nicht übermäßig stark beeinträchtigt wird.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der **Bauweise** erfolgt als abweichende Bauweise, um für das Einkaufszentrum die Errichtung eines langgestreckten Gebäudekomplexes von mehr als 50 m Länge unter allgemeiner Einhaltung seitlicher Grenzabstände bauplanungsrechtlich auch ermöglichen zu können. Die vorgegebenen Baufluchten werden dabei aufgegriffen und fortgeführt.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in dem Bebauungsplanentwurf unter Einbeziehung von in der Form eines städtebaulichen Entwurfslageplanes vorliegender Planungsabsichten mittels Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen dienen der Zielsetzung, weitgehend kompakt geschlossene Baukörper errichten zu können. Neben der getroffenen Festsetzung der abweichenden Bauweise (keine grenzständige Bebauung, Gebäudelängen über 50 Meter) ist die Festsetzung entsprechender Baugrenzen hierzu sinnvoll und notwendig.

4.4 Stellplatzflächen

Gemäß den bauordnungsrechtlichen Bestimmungen wird durch das geplante Vorhaben ein erheblicher Stellplatzbedarf abzudecken sein. Soweit die Anforderungen zu Stellplätzen und Garagen Mindest- und Höchstzahlen vorsehen, müssen die örtlichen Gegebenheiten berücksichtigt werden.

Da der vorliegende Bebauungsplanentwurf im Sinne einer Angebotsplanung zu verstehen ist, in deren Grenzen sich die künftige bauliche Nutzung des Grundstückes bewegen kann, bleibt eine abschließende Beurteilung von Stellplatzbedarf und -angebot dem später anzuschließenden konkreten Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

4.5 Verkehrsflächen

Die verkehrliche Erschließung soll zukünftig für Kfz-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr von der Gebhartstraße aus erfolgen. Die Gebhartstraße ist Teil des Bebauungsplanes, ohne dass damit Änderungen an deren Verlauf oder Erschließungsfunktion verbunden sind.

Zur Regelung der Zufahrtssituation werden entlang der Gebhartstraße gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB zwei Einfahrt- und Ausfahrtbereiche festgesetzt.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung wird gewährleistet, dass durch die Bauleitplanung keine Verschärfung der Verkehrssituation in diesem Bereich entsteht.

Für die westliche Anbindung wird der hier vorhandene Gebhartweg in den Bebauungsplan aufgenommen und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit des Sondergebietes insbesondere für Bahnkunden erleichtert. Diese Verkehrsfläche stellt außerdem langfristig auch eine Erschließung für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichtete ca. 20 Pendlerparkplätze, die dem einen geordneten Parken in unmittelbarer Bahnhofsnähe ermöglichen und somit den Bahnhofsvorplatz entlasten.

Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse werden in den Einmündungsbereichen der Gebhartstraße Sichtdreiecke gem. RAS-K-1 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Knotenpunkte) eingetragen.

Zur Sicherung der Anbindung des Flurstückes 1/30 wird im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanes ein **Geh- und Fahrrecht** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

4.6 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der innerörtlichen Lage ist das Plangebiet an alle leitungsgebundenen Infrastruktureinrichtungen angebunden. Es sind Anschlüsse an die Trinkwasser-, Gas-, Strom- und Telekommunikationsversorgung und Schmutzwasser vorhanden bzw. können für die Neubauplanung angepasst werden. Im Zuge der Erschließungsplanung soll der Verlauf der vorhandenen Leitungen berücksichtigt werden. Die Netze Gas und Abwasser kreuzen in Teilen des Plangebietes. Zur Erschließung des Gebietes sind neben dem Bau von Ver- und Entsorgungsleitungen auch die Umverlegung sowie der Rückbau von Anlagen notwendig. Seitens der Leitungsträger wurde mitgeteilt, dass vorhandene Leitungen bzw. Kabel verlegt werden können. Die Erschließung des Plangebietes ist darüber hinaus Gegenstand des städtebaulichen Vertrags zwischen Investor und der Stadt Grevesmühlen.

Wasserversorgung:

Der Anschlusspunkt sollte in der Gebhartstraße sein. Die weitere Erschließung hat auf Grundlage einer technischen Planung zu erfolgen. Von Vorteil ist sicherlich, wenn beide Märkte einen eigenen Trinkwasserhausanschluss von der vorhandenen Versorgungsleitung erhalten. Der vorhandene Trinkwasserhausanschluss des Flurstückes 955/3 ist zurück zu bauen.

Löschwasserversorgung

Die Vereinbarung zwischen dem Zweckverband Grevesmühlen und der Stadt Grevesmühlen beinhaltet die Bereitstellung von Trinkwasser für Löschwasserzwecke zur Sicherung des Grundschutzes. Das bedeutet, dass aus dem öffentlichen Trinkwassernetz 48 m³/h bei Einzelentnahme aus den im 300 m Bereich vorhandenen Hydranten zur Verfügung gestellt werden können. Derzeit gibt es im 300 m Bereich keine Hydranten. Für noch fehlende Löschwassermengen sind weitere Entnahmestellen einzurichten. Daraus kann soviel Löschwasser bereitgestellt werden, wie zum jeweiligen Zeitpunkt aus dem Trinkwassernetz bei dem sich dann einstellenden Druck entnommen werden kann. Ergeben sich im Rahmen der Projektplanung andere erforderliche Löschwassermengen, so sind für die Vorhaltung der fehlenden Mengen entsprechende technische Vorkehrungen zu ergreifen. Ein Nachweis der Löschwasserversorgung hat im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu erfolgen.

Schmutzwasserentsorgung

Grundsätzlich ist die Entsorgung des Schmutzwassers gesichert. Anschlussmöglichkeiten sind dabei im Gebhartweg oder in der Gebhartstraße. Die weitere Erschließung hat auf Grundlage einer technischen Planung zu erfolgen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Über den vorhandenen zentralen Regenwasserkanal im Gebhartweg werden das gesamte Bahnhofsgelände sowie weitere vorhandene Gebäude entwässert. Mit der Planung ist die Überbauung des Kanals durch Gebäude vorgesehen, was nicht zulässig ist. Eine Stilllegung ist nicht möglich, so dass eine Umverlegung im Rahmen der Erschließung erfolgen muss. Bei ausreichender Überdeckung kann eine Trasse über die Parkplatzflächen gewählt werden. Die Leitungstrasse ist rechtlich über eine Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Diesbezüglich sind Schutzstreifenbreiten einzuhalten. Aus Sicht des ZVG kann die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers nur gedrosselt erfolgen, da die vorhandene Einleitmenge in die Vorflut nicht erhöht werden kann. Es ist die Errichtung einer Rückhaltung (Staukanal, Mulde, Kaskade) auf dem Grundstück erforderlich. Die technische Planung ist

mit dem ZVG abzustimmen.

Der Wasser- und Bodenverband hat eine Leitungsauskunft erteilt. Demnach verläuft ein verrohrter Vorfluter im Straßenraum der Gebhartstraße/ Einfahrtbereich zu dem Flurstück 1/19 und somit im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bei vorhandenen Leitungen besteht kein Bedarf an einer planungsrechtlichen Festsetzung. Die geplanten Neubaukörper kollidieren nicht mit dem verrohrten Vorfluter.

4.7 Örtliche Bauvorschriften

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 werden im Bebauungsplanverfahren gleichzeitig örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) erlassen. Durch die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften soll die geordnete städtebauliche Entwicklung auch gestalterisch gesteuert werden. Daher werden Aussagen insbesondere zu Werbeanlagen getroffen, da diese Dinge einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Erscheinung eines Gebietes haben können.

Bei der Regelung zur Gestaltung von Werbeanlagen wurde ein Maß für die Werbefläche gewählt, das dem Betrieb eine angemessene Präsentation des eigenen Betriebes erlaubt und gleichzeitig eine Reduzierung auf das gestalterisch zu vertretende Maß darstellt. Hierbei wird Bezug genommen auf die Gebäudehöhe. Zudem wird eine Regelung für zwei solitäre Werbepylonen getroffen.

4.8 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bei den nachrichtlichen Übernahmen und Hinweisen zum Bebauungsplan handelt es sich um allgemein gültige Regelungen, die nicht als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können und dürfen. Sie finden bei Genehmigungen und der Beurteilung von Baugesuchen Anwendung und gelten teilweise direktverbindlich, sind jedoch zur Information hier noch einmal aufgeführt.

5 LÄRMIMMISSIONEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Lärmpegelbereiche (LBP) nach DIN 4109 festgesetzt. Danach liegt die südliche Baugrenze im Lärmpegelbereich V mit der erforderlichen resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von Büroräumen von erf. $R'_{w,res} = 40$ dB und das restliche Baufeld im Lärmpegelbereich IV mit erf. $R'_{w,res} = 35$ dB.

Nach Auskunft des Investors ist nicht mit Betroffenheiten bezüglich schutzbedürftiger Räume zu rechnen. Sofern sind dennoch vorsorglich Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen getroffen worden. Anhand der Lärmpegelbereiche sind im konkreten Einzelfall beim Neubau oder baulichen Änderungen eines Gebäudes aus der textlichen Festsetzung unter Pkt. 7 die Anforderungen abzuleiten.

6 GRÜNFLÄCHEN

Im nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes soll die vorhandene Grünfläche mit erhaltenswerten Bäumen als innerörtliche Freifläche erhalten werden. Die hier festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist Bestandteil des Parkes am Bahnhof.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung der neu geplanten, umstrukturierten Bebauung in das Stadtbild zu gewährleisten sowie eine florale Trennung gegenüber der angrenzenden gewerblichen Flächen, ist in Zusammenhang mit qualitativen wie quantitativen Regelungen an der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ein **Pflanzstreifen** mit unterschiedli-

che Breite festgesetzt. Die Pflanzmaßnahmen sind im Teil B – textliche Festsetzungen geregelt.

6.1 Sicherstellung von Flächen und Maßnahmen im Sinne des Artenschutzes

Im Ergebnis des Artenschutzfachrechtlichen Fachbeitrages kann die Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen hinsichtlich der im Geltungsbereich nachgewiesenen, nach EU-Recht geschützten Arten durch geeignete Vermeidungs-, CEF- Maßnahmen und die Bauphase begleitende Maßnahmen sowie Beschränkungen gewährleistet werden.

CEF-Maßnahmen

Fledermäuse – Als CEF-Maßnahme für die Artengruppe der Fledermäuse sind 6 Fledermausfassaden-Flachkästen am Gebäude des Bahnhofs oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Brutvögel – Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüsch brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

Amphibien/ Reptilien – Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Kabelgräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Reptilien – Die Beräumung des Gleisbereiches und der Freiflächen südlich des Gebhartweges hat zu Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß §44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September erfolgen, damit die Tiere flüchten können.

Fledermäuse – Der Gebäudeabbruch ist in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstuben- bzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.

Die benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

Empfehlungen des Gutachters für Vorsorgemaßnahmen

Empfehlungen für Vorsorgemaßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gegeben. Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses werden Vorsorgemaßnahmen abgestimmt und festgelegt.

Brutvögel

Für die Artengruppe der Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von 2 Stück Sperlingsmehrfachquartieren am Bahnhofsgebäude anzuraten, um den Brutplatzverlust zu kompensieren. Ansonsten sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Reptilien

Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen aktuellen Winterquartieren von Reptilien.

Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren/Verstecken in den Randstrukturen und in das direkte Gewässerumfeld lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen bzw. in die gewässernahen Bereiche verlagern.

Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 Kubikmeter je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überde-

cken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Es kann auch unbelasteter Bahnschotter bzw. Abbruchmaterial verwendet werden. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädatoren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können. Es sollten insgesamt etwa 4 Haufen angelegt werden. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

Amphibien

Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Fledermäuse

Für die Artengruppe der Fledermäuse ist als Vorsorgemaßnahme die Gestaltung eines Kellerraumes des Bahnhofes als Winterquartier für Fledermäuse zu empfehlen. Diese Maßnahme kann auch als CEF-Maßnahme für andere Projekte, bei denen es zu maßgeblichen Eingriffen in Fledermaus-Winterquartiere kommt, angerechnet werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die neuen Quartiere vor dem Verlust funktionsfähig hergestellt und besiedelt werden müssen, ist dies dringend anzuraten.

Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass mehrere leer stehende und zur Sanierung vorgesehene Gebäude in der Altstadt bzw. deren Keller aktuell Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

7 VERZEICHNIS DER UNTERSUCHUNGEN UND GUTACHTEN

- Wirkungsanalyse für geplantes Nahversorgungszentrum *_Stand Mai 2013*
- Kurzstellungnahme_ *Bulwiengesa* *_Stand April 2014*
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung für Einkaufszentrum
- Umweltverträglichkeitsvorprüfung für Parkplatz
- Vorprüfung des Einzelfalls zur Feststellung der UVP-Pflicht nach UVP-G *_Stand September 2013*
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzfachrechtlicher Fachbeitrag *_Stand August 2013*
- Verkehrsanbindung des B-Plan-Gebietes Nr. 37 mit Markt und Discounter an die L02/Gebhartstraße *_Verkehrsuntersuchung* *_Stand: Juni 2013*
- Orientierende Altlastenuntersuchung *_Stand 2009*
- Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes *_Stand Juni 2013*
- Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung (Baumbestand) *_Stand Sept./Nov. 2014*

8 ABWÄGUNG / AUSWIRKUNG DER PLANUNG

Bei der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes wurden alle bekannten und zugänglichen Grundlageninformationen zusammengetragen, geprüft und bewertet um den Entwurf möglichst umfassend an die örtlichen Gegebenheiten anpassen zu können. Alle sich ergebenden Belange- seien sie öffentlicher oder privater Natur - die bei der Bebauungsplanung relevant waren, wurden ermittelt, gewichtet und gegeneinander und untereinander abgewogen. Für den Fall des Lärmschutzes wurde bereits vorab ein Gutachten erstellt, welches bereits im Planentwurf berücksichtigt wurde.

Der Bebauungsplan ist damit das Ergebnis einer gerechten Interessensabwägung. Die Auswirkungen der Planung sind nach dem Ergebnis der vorlaufenden Abwägung geringfügig und

rufen keine wesentlichen Beeinträchtigungen für die schutzwürdige Umgebung hervor.

Durch das Vorhaben wird die aktuelle Situation wie folgt verändert:

- Die bestehende Baustruktur kann entfernt werden (Missstandbeseitigung)
- Umgestaltung des „Quartier Am Bahnhof“ zu einem attraktiven Eingangsbereich für die Stadt Grevesmühlen
- Schaffung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung im Innenstadtbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen.

Das durch die Planung ermöglichte Vorhaben hat gemäß UVP-Vorprüfung keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, fügt sich in die städtebauliche Struktur ein und dient dieser.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange ergingen Stellungnahmen, die bauordnungs- wie planungsrechtliche Belange betreffen. Diese Belange konnten im Rahmen der Abwägung abschließend behandelt werden, so dass einige zusätzliche Hinweise in die Planung aufgenommen werden mussten. Inhaltliche Änderungen an der Planung ergaben sich dadurch hingegen nicht.

9 VERFAHRENSABLAUF

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 18.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 ist am 05.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.06.2014 bis einschließlich 17.07.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Mit der Veröffentlichung vom 05.06.2014 ist dies ortsüblich mit den Angaben bezüglich Ort und Dauer der Auslegung sowie dem Hinweis, dass Stellungnahmen zu dem Entwurf während der Auslegfrist vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben sowie ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, bekannt gemacht worden.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel mit Schreiben vom 11.06.2014 beteiligt und um die Abgabe einer Stellungnahme bis zum 20.07.2014 gebeten.

Abwägungsbeschluss

Die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen und Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden hat die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen in ihrer Sitzung am 02.02.2015 geprüft und den Abwägungsbeschluss gefasst.

Satzungsbeschluss und Billigung der Begründung

Auf der Grundlage des Abwägungsbeschlusses hat die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen in ihrer Sitzung am 02.02.2015 den Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ der Stadt Grevesmühlen einschließlich der örtlichen Bauvorschriften als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verträge

Zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Investor wurde ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 37 ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen.

Der Vertrag enthält insbesondere Regelungen zu folgenden Punkten:

- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Herstellung von 20 Pendlerparkplätzen
- Durchführung der Maßnahmen zu Ausgleich und Ersatz.

Kosten und Finanzierung

Alle mit der Umsetzung der Planung verbundenen Kosten werden vom Investor getragen.

Grevesmühlen, den 05.03.2015

J. Ditz
Bürgermeister

