

Protokollauszug

aus der

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen

vom 23.11.2017

Top 5 Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Klützer Straße" der Stadt Grevesmühlen

hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat mit dem Aufstellungsbeschluss vom 06.02.2017 das Verfahren für die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Klützer Straße“ eingeleitet.

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen ist ein Antrag des Vorhabenträgers ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße GmbH & Co.KG (Beschluss der Stadtvertretung vom 12.12.2016)..

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Norma-Marktes zu schaffen. Der vorhandene Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1991 soll für den Änderungsbereich dabei unter Berücksichtigung der neuen Anforderungen des Standortes durch einen Angebotsbebauungsplan ersetzt werden.

Im Zuge der **landesplanerischen Anfrage** der Stadt Grevesmühlen zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurde vom Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg eine landesplanerische Bewertung des Standortes eingeholt. Im Rahmen einer Stellungnahme kam das Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zu folgendem Ergebnis:

„Der Standort der Norma Marktes in der Klützer Straße erfüllt nicht die Kriterien eines ZVB. Der Programmsatz 4.3.2 (3) Satz 2 enthält jedoch für die Ansiedlung nahversorgungsrelevanter Sortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche folgende drei Ausnahmeregelungen:

„Ausnahmsweise dürfen nahversorgungsrelevante Sortimente auch außerhalb von ZVB angesiedelt werden, wenn nachweislich

- eine integrierte Lage im ZVB aus städtebaulichen Gründen nicht umsetzbar ist,*
- das Vorhaben zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung beiträgt und*
- die Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“*

Dabei ist es nicht ausreichend, wenn nur ein „Merkmal“ erfüllt wird, die Tatbestandsmerkmale gelten kumulativ.“

Entsprechend der gutachterlichen **„Auswirkungsanalyse für die geplante Erweiterung** eines Norma Lebensmittelmarktes in Grevesmühlen, Klützer Straße“ vom 18.08.2017 (s. Anlage) ist das Vorhaben mit den Leitlinien des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen 2013 vereinbar.

Zur Klärung der Lärmbelastungen für das konkrete Bauvorhaben – Umbau und Vergrößerung des Lebensmittelmarktes – ist eine **schalltechnische Untersuchung** durchgeführt worden (s. Anlage). Im Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen wird festgestellt, dass der im Zusammenhang mit der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 betrachtete bestimmungsgemäße Betrieb des NORMA-Marktes mit Bäcker zu keinen unzumutbaren Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft führen wird.

Bei einer durchgeführten **faunistische Bestandserfassung** und artenschutzrechtlichen Prüfung, wurden gemäß §§ 44 und 45 BNatSchG die artenschutzrechtliche Belange ermittelt und fachgerecht geprüft. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie bei Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen außerhalb des Plangebietes für bestimmte Arten vermieden werden. Der Fachbeitrag (AFB) liegt dieser Beschlussvorlage zur Kenntnis in der Anlage bei.

Planungskonzeption:

Die vorliegende 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vom Eigentümer des Einzelhandelsbetriebes NORMA - Marktes beabsichtigten Umbau- und Revitalisierungsmaßnahmen schaffen.

Im Rahmen der baulichen Maßnahmen ist beabsichtigt, die innere Gestaltung zeitgemäß auszurichten, die gastronomischen Angebote zu erweitern und den Außenraum des Einkaufszentrums um Aufenthaltsflächen im Freien zu ergänzen.

Weiteres Verfahren:

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt. Aus diesem Grund kann von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sowie Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden und Nachbargemeinden beteiligt.

Herr Beims vom Büro Planung Stadt und Land erläutert die Beschlussvorlage detailliert. Das Augenmerk liegt hier vor allem auf der gestalterischen Aufwertung des bestehenden Norma Marktes. Es soll auch ein Kaffee- und Backshop in den Discoun- ter integriert werden. Die Strukturen an sich bleiben jedoch weitestgehend gleich. Der Gehweg zum Wohngebiet Klützer Straße soll erhalten und im Plan festgeschrieben werden. Herr Beims macht Ausführungen zum Löschwasser. In dieser Sache muss nachgebessert werden (Unterflurhydrant o.ä.)

Herr Baetke möchte wissen, ob der Backshop von einem einheimischen Bäcker betrieben wird. Dies wird von Frau Martens bejaht. Norma steht in Vertragsverhandlung zu einem ortsansässigen Bäcker.

Frau Münter erkundigt sich nach der Randgestaltung, u. a. des Parkplatzes und der vorhandenen Grünstreifen. Sie führt einen Vergleich mit der derzeitigen Bepflanzung in der Stadt an und äußert, dass eine solche oder ähnliche Bepflanzung auch in der Gestaltung der Außenflächen Einfluss finden kann. Eventuell könnte man ältere Sträucher/Gehölze durch eine solche Bepflanzung ersetzen.

Herr Beims antwortet, dass gestalterische Aspekte vorrangig nicht Gegenstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

Frau Martens fügt hinzu, dass ein Artenschutzgutachten in Auftrag gegeben worden ist und gerade die Wegnahme des alten Strauchbestandes (Kirsche, Hecken) verneint wurde.

Frau Münter möchte Ihre Information auch eher als Denkanstoß für die Gestaltung einer ansprechenden Marktumgebung sehen, als eine Forderung.

Herr Baetke möchte wissen, warum lt. Schallgutachten eine Einhausung der Rampe notwendig ist.

Frau Martens antwortet, dass diese Rampe zu weit an die Wohnbebauung in der Klützer Straße grenzt und durch die Rollcontainer doch teilweise erheblicher Lärm erzeugt wird. Aus diesen Gründen werden Anlieferungen in der Zeit von 22:00 bis 06:00 Uhr nicht durchgeführt.

Beschluss: Der Bauausschuss empfiehlt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss hinsichtlich der Satzung über die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet "Klützer Straße" der Stadt Grevesmühlen gem. folgenden Vorschlägen zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung billigt den Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 für das Gebiet „Klützer Straße“ und den Entwurf der Begründung gemäß Anlagen.
2. Die Entwürfe der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.1 einschließlich der Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden sind über die öffentliche Auslegung zu informieren und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.
3. Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im weiteren Verfahren ist darauf hinzuweisen, dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB abgesehen wird.

Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen ortsüblich bekannt zu machen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7
Nein- Stim- 0
men:
Enthaltungen: 0