



Sondersitzung der Stadtvertretung, Nr: SI/12SV/2013/07

Sitzungstermin: Montag, 23.09.2013, 18:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaussaal, Rathaus, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Mitteilungen des Stadtpräsidenten
- 3 Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten der Stadt Grevesmühlen
- 4 Einwohnerfragestunde
- 5 Bestätigung der Tagesordnung
- 6 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 02.09.2013
- 7 Bebauungsplan Nr. 37 "Einzelhandel am Bahnhof"; Informationen zum aktuellen Stand und Beschluss über die weitere Vorgehensweise
- 8 Anfragen und Informationen der Stadtvertreter

**VO/12SV/2013-
344**

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Anfragen und Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Begründung der Dringlichkeit der für den 23.09.2013 anberaumten Sitzung der Stadtvertretung Grevesmühlen

Mit der ablehnenden landesplanerischen Stellungnahme vom 09.08.2013 auf die Planungsanzeige der Stadt Grevesmühlen vom 17.07.2013 wurde die Umsetzung des Beschlusses der Stadtvertretung vom 18.02.2013 zum Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ ungewiss. Da auch ein erstes Gespräch des Bürgermeisters mit der verantwortlichen Mitarbeiterin des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern, Frau Kunkel, am 12.09.2013 (noch) nicht zu einem gemeinsam tragbaren Ergebnis führte, soll ein weiteres Gespräch in dieser Angelegenheit am 24.09.2013 geführt werden.

Da die Entwicklung des Bahnhofes und des Bahnhofumfelds eines der Schlüsselprojekte der Stadt Grevesmühlen und das anstehende Gespräch von essenzieller Bedeutung für dessen zukünftige Entwicklung ist, beantragte der Bürgermeister die unverzügliche Einberufung der Stadtvertretung zum ausgereichten TOP 7, da die grundlegende Weichenstellung in dieser Angelegenheit - die sicherlich am 24.09.2013 erfolgen wird - die dem Bürgermeister mit der Hauptsatzung übertragene Entscheidungsbefugnis übersteigt. Dabei war leider die Einhaltung der regulären Ladungsfrist auf Grund des kurzfristig von Frau Kunkel vorgegebenen Termins nicht mehr möglich. Um aber mit der anstehenden Grundsatzentscheidung der Stadt Grevesmühlen nach Möglichkeit weder materielle noch immaterielle Schäden zuzufügen, ist diese Angelegenheit mit äußerster Dringlichkeit zu beraten.


Hans-Joachim Schönfeldt
Stadtpräsident

Grevesmühlen, 17.9.2013

Stadt Grevesmühlen

Stadtvertretung Grevesmühlen

Sondersitzung der Stadtvertretung

Sitzungstermin: Montag, 23.09.2013, 18:30 Uhr

Ort, Raum: Rathaussaal, Rathaus, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

Nachtragstagesordnung

Öffentlicher Teil

- | | | |
|---|---|------------------|
| 1 | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit | |
| 2 | Mitteilungen des Stadtpräsidenten | VO/12SV/2013-338 |
| 3 | Bericht des Bürgermeisters über wichtige Angelegenheiten der Stadt Grevesmühlen | |
| 4 | Einwohnerfragestunde | |
| 5 | Bestätigung der Tagesordnung | |
| 6 | Billigung der Sitzungsniederschrift vom 02.09.2013 | |
| 7 | Bebauungsplan Nr. 37 "Einzelhandel am Bahnhof"; Informationen zum aktuellen Stand und Beschluss über die weitere Vorgehensweise | VO/12SV/2013-344 |
| 8 | Anfragen und Informationen der Stadtvertreter | |

Nichtöffentlicher Teil

- 9 Anfragen und Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 10 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

Stadt Grevesmühlen

Informationsvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2013-338			
Federführender Geschäftsbereich:		Status: öffentlich			
Hauptamt		Aktenzeichen:			
		Datum: 17.09.2013			
		Verfasser: Höft, Inka			
Mitteilungen des Stadtpräsidenten					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
23.09.2013	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Sachverhalt:

Bericht des Stadtpräsidenten (Zeitraum :15.8. bis 15.9. 2013)

Teilnahme :

20.8. – Hauptausschuss

22.8. – AG „ Krähensage „

23.8. – Eröffnung „ Altes Rathaus „

24.8. – Evang. Kirchgemeinde (Verabschiedung von Pastor Heinrich)

30.8. – Dankeparty im Freibad

31.8. – Fest der Vielfalt in Gadebusch

31.8. – Dorffest in Wotenitz

1.9. – Empfang schwedischer Gäste aus Laxaa

1.9. – Chorkonzert mit den Gästen aus Schweden und heimischen Chören

5.9. – Beratung zum Leseclubraum

5.9. – Beratung des Bibliotheksbeirates

15.9. – 70. Geburtstag des Ehem. Bürgermeisters Hrn .Völker

Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder					
Leitbild 1	Leitbild 2	Leitbild 3	Leitbild 4	Leitbild 5	Leitbild 6

Anlage/n:

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2013-344				
	Status: öffentlich				
	Aktenzeichen:				
Federführender Geschäftsbereich:	Datum: 17.09.2013				
Bauamt	Verfasser: Herr Prahler				
Bebauungsplan Nr. 37 "Einzelhandel am Bahnhof"; Informationen zum aktuellen Stand und Beschluss über die weitere Vorgehensweise					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
23.09.2013	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung nimmt den Entwurf des Antwortschreibens der Stadt auf die ablehnende Stellungnahme des Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V vom 09.08.2013 zur Planungsanzeige zustimmend zur Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister mit der Versendung dieses Antwortschreibens.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, im weiteren Verhandlungswege mit dem Ministerium die Umsetzbarkeit des Planungsvorhabens „Einzelhandel am Bahnhof“ einzufordern und ggf. rechtliche Schritte gegen die vorliegende ablehnende Stellungnahme zur Planungsanzeige einzuleiten.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung Grevesmühlen fasste in Ihrer Sitzung am 18.02.2013 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“.

Planungsziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Einzelhandels am Bahnhof zu schaffen.

Mit Schreiben vom 17.07.2013 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung M-V gemäß § 17 Landesplanungsgesetz angezeigt und nachgefragt, ob sich die Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anpassen. (siehe auch Anlage 1: Planungsanzeige).

Mit der daraufhin eingehenden Landesplanerischen Stellungnahme vom 09.08.2013 teilte das Ministerium im Ergebnis mit, dass das geplante Einzelhandelsprojekt am Bahnhof gegen einzelne Programmsätze des Landesentwicklungsprogramms 2005 verstoße. Es wird u.a. gerügt, dass die Verlagerung des Verbrauchermarktes aus dem zentralen Versorgungsbereich zu einer deutlichen Schieflage zwischen Innenstadt und Wohngebietslagen sowie zu einer Gefährdung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt führe. (ausführlich siehe Anlage 2).

Daraufhin wurden in einem Gespräch am 12.09.2013 mit der Verfasserin der Stellungnahme die unterschiedlichen Auffassungen erörtert. Hierbei wurde kein Konsens erreicht, da die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 37 elementar der Argumentation der Verfasserin widerspricht.

Mit dem unter Anlage 4 beigefügten Antwortschreiben sollen die aufgeworfenen Kritikpunkte entkräftet werden. Es wird darin verdeutlicht, dass der Markant-Markt – unabhängig von der Bauleitplanung am Bahnhof – bis Jahresende seine Nutzung aufgeben wird. Unter Bezugnahme auf die 1. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten einschließlich Wirkungsanalyse wird weiterhin dargestellt, dass zum einen die Nahversorgung der Innenstadt trotz Verlagerung des Markant-Marktes gesichert ist und zum anderen der Einzelhandel in der Innenstadt durch das Einzelhandelsvorhaben am Bahnhof nicht beeinträchtigt wird. Neben der städtischen Zielsetzung, eine Nahversorgung für den südlichen Teilbereich der Stadt zu schaffen, wird wiederum die Größenordnung und die Erforderlichkeit der 2.700 m² Verkaufsfläche erklärt.

Rechtliche Konsequenz:

Gemäß § 1 Absatz 4 Baugesetzbuch sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die verbindlichen Ziele der Raumordnung können nicht von der Stadt Grevesmühlen abgewogen werden. Ein Verstoß gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung führe - im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens – vielmehr zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes.

Dennoch bestehen Rechtsschutzmöglichkeiten für die Stadt: Im Rahmen einer Verpflichtungsklage nach § 42 VwGO kann eine negative landesplanerische Stellungnahme gerichtlich überprüft werden.

(siehe auch: Anlage 5)

Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder:

Leitbild 1: Entwicklung des Bahnhofes und des Bahnhofumfeldes (Schlüsselprojekt)

Anlagen:

Anlage 1: Planungsanzeige vom 17.07.2013

Anlage 2: Landesplanerische Stellungnahme vom 09.08.13

Anlage 3: Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm 2005

Anlage 4: Entwurf Antwortschreiben vom 16.09.2013

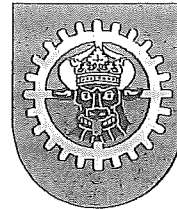
Anlage 5: Darstellung der rechtlichen Rahmenbedingungen „Beachtung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der der gemeindlichen Bauleitplanung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Börzow, Gägelow, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Ministerium für Energie, Infrastruktur und
Landesentwicklung M-V
Schloßstraße 6-8
19053 Schwerin

über
Landkreis Nordwestmecklenburg
Dienstgebäude: Grevesmühlen, Börzower Weg 3

Fachbereich: GB Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: G. Matschke
Durchwahl: 03881/723-165
E-Mail-Adresse: info@grevesmuehlen.de
g.matschke@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004./mat

Datum: 17.07.2013

Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen „Einzelhandel am Bahnhof“ hier: Planungsanzeige gemäß § 17 bzw. 20 Landesplanungsgesetz (LPIG) und Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06. Mai 1996

Sehr geehrte Damen und Herren,

gemäß § 17 Landesplanungsgesetz M-V (LPIG M-V) wird die Aufstellung des Bebauungs-
planes Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ in der Stadt Grevesmühlen angezeigt.

In der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am 08.02.2013 wurde der
Aufstellungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 37 in öffentlicher Sitzung
gefasst.

Planungsabsicht der Stadt ist es, für den dargestellten Bereich die planungsrechtlichen
Voraussetzungen für die Entwicklung des Einzelhandels am Bahnhof zu schaffen.

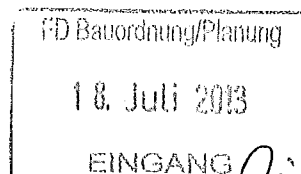
Die Plananzeige ist gemäß § 17 Abs. 1 LPIG M-V mit der Anfrage verbunden, welche Ziele
und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung für den Planbereich bestehen,
insbesondere, ob sich die Planungsabsichten den Zielen der Raumordnung und
Landesplanung anpassen (§1 Abs. 4 BauGB).

Wir bitten um Bestätigung der Zielsetzungen der Stadt Grevesmühlen.

Mit freundlichen Grüßen

J. Ditz
Bürgermeister

Anlage
Dokumentation zur Planungsanzeige



Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	103004 (13061078)	GENODEF1HWI	DE25 1306 1078 0000 1030 04
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern



Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung Mecklenburg-Vorpommern,
19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Frau Kunkel
Telefon: 0385 588-8411
Telefax: 0385 588-8042
E-Mail: irmtraud.kunkel@em.mv-regierung.de
Geschäftszeichen: VIII 410-1 - 502
Datum: 09. August 2013

nachrichtlich:

- Landkreis Nordwestmecklenburg
- AfRLWM

Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen „Einzelhandel am Bahnhof“

hier: Landesplanerische Stellungnahme im Sinne § 1 Abs. 4 BauGB (Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung)

1. Planungsziele des angezeigten Bebauungsplanes

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO) für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums mit einer Verkaufsfläche von 2700 m². Beabsichtigt ist die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit 1500 m² Vfl, eines Lebensmitteldiscounters (LMD) mit 1000 m² Vfl sowie auf 200 m² Vfl kleinteilige Betriebe des Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereiches (als Verbindungszone der beiden Lebensmittelanbieter).
- Darüber hinaus sind 181 Kundenparkplätze und 32 Stellplätze für Pendler Bestandteil des B-Planes geplant.

2. Landesplanerische Stellungnahme

- Das Mittelzentrum Grevesmühlen beabsichtigt nördlich des Bahnhofes einen neuen Einzelhandelsstandort mit **ca. 2700 m² Vfl** zu entwickeln. Der Planungsstandort weist eine städtebaulich integrierte Lage auf, liegt jedoch außerhalb der Innenstadt und außerhalb eines im Einzelhandelskonzept (beschlossen durch die Stadtvertretung am 10.06.2013) ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches. Die Sortimentsstruktur des Einzelhandelsgroßprojektes orientiert auf nahversorgungsrelevante Sortimente (Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Grevesmühlener Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzeptes). In der Planungsanzeige wird darauf hingewiesen, dass es sich um die Verlagerung von bestehenden Lebensmittelmärkten handelt. Dabei ist eine Verlagerung des Verbrauchermarktes aus dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und eine Verlagerung des Lebensmitteldiscounters aus dem Gewerbegebiet (Standort ist ausschließlich auf Autokundenstandort orientiert) beabsichtigt.
- Grundlage für die landesplanerische Bewertung des geplanten Sondergebietes (§11 Abs. 3 BauNVO) bilden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung, hier die

Hausanschrift:
Schloßstraße 6 – 8 · 19053 Schwerin

Telefon: 0385 588-0
Telefax: 0385 588-8099
E-Mail: poststelle@em.mv-regierung.de
Internet: www.em.regierung-mv.de

planungsrelevanten **Programmsätze (1), (3), (4), (6), (9), Kapitel 4.3.2 des Landesentwicklungsprogramms 2005.**

zu 4.3.2 (1)

- Grundsätzlich ist die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO dem Mittelzentrum Grevesmühlen funktionsgerecht zugeordnet.

zu 4.3.2 (3)

- Einzelhandelsgroßprojekte - unabhängig davon, ob es sich um reine Neuansiedlungen oder wie in diesem Planungsfall um 2 Verlagerungen mit Flächenerweiterungen von unterschiedlichen Standorten handelt – dürfen weder eine verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung, noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt, Wohngebietslagen und Standorten in Randlage gefährden.
- Die Verlagerung des LMD aus dem Gewerbegebiet an den Planungsstandort trägt grundsätzlich zu einer Verbesserung der wohngebietsnahen Versorgung und zu einer ausgewogenen Nahversorgungsstruktur des Mittelzentrums bei.
 - Die Verlagerung des Verbrauchermarktes aus der Innenstadt hingegen, führt zu einem deutlichen Ungleichgewicht zwischen Innenstadt und Wohngebietslagen. Mit dem Auszug des Lebensmittelmarktes aus der Innenstadt verliert die Innenstadt weiter an (Nahversorgungs)attraktivität und Zentralität. Der Verbrauchermarkt ist derzeit flächenmäßig der größte Einzelhandelsbetrieb in der Innenstadt. Das Sortiment des Verbrauchermarktes zählt gemäß „Grevesmühlener Sortimentsliste“ zu den zentrenrelevanten Sortimenten. Das heißt derartige zentrenrelevante Sortimente bilden für die Entwicklung und Funktionsfähigkeit der Innenstadt eine entscheidende Basis. Die Bedeutung der Innenstadt wurde im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes entsprechend herausgearbeitet, indem der innerstädtische Entwicklungsbereich als schützenswerter Zentraler Versorgungsbereich höchster Stufe herausgestellt wurde.

Fazit:

Die Verlagerung des Verbrauchermarktes aus dem zentralen Versorgungsbereich führt zu einer deutlichen Schieflage zwischen Innenstadt und Wohngebietslagen (**keine Übereinstimmung mit 4.3.2 (3)**). Das im EHK errechnete Entwicklungspotenzial für weitere zentrenrelevante Anbieter eröffnet keinen Spielraum für eine adäquate Nachnutzung (wovon im EHK (unverständlicher) auch Weise abgeraten wird).

zu 4.3.2 (4)

- Nach **4.3.2 (4) LEP 2005** sind Einzelhandelsgroßprojekte nur an integrierten Standorten zulässig. Sollen diese außerhalb der Innenstadt entstehen ist nachzuweisen, dass die Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährdet wird. Allein die Gegenüberstellung der Größe und Sortimentsstruktur des Planvorhabens zur Innenstadt lässt erkennen, dass mit der Realisierung des geplanten Verbundstandortes mit 2700 m² Vfl erhebliche Funktionsbeeinträchtigungen zu erwarten sind.
- Die Innenstadt besitzt danach heute (Basis: EHK Entwurfsfassung) eine Verkaufsfläche im periodischen Bedarf von 1390 m² Vfl (8,8 Mio. € Umsatz). Dem gegenüber steht der Planungsstandort, der sich im Naheinzugsbereich der Innenstadt befindet, eine Verkaufsfläche in der gleichen Branchengruppe von 2700 m² mit einem prognostizierten Umsatz von ca. 8,5 Mio. €.

Fazit:

Das Planungsvorhaben verstößt gegen das **Ziel 4.3.2 (4) des LEP 2005**.

zu 4.3.2 (6):

Der Planungsstandort erfüllt nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches. Eine Kompatibilität zum Einzelhandelskonzept ist nicht gegeben.

zu 4.3.2 (9)

Einzelhandelsvorhaben sollen einen Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der historischen Altstädte leisten. Die Planung trägt nicht dazu bei, die touristische Funktion der Altstadt der Mittelzentrens aufzuwerten.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Irmtraud Kunkel

Auszug aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2005

siedlung von klein- und mittelständischen Betrieben als auch um die Sicherung, den Ausbau und die Neuansiedlung von größeren Industrie- und Gewerbebetrieben. Grundlage der gewerblichen Entwicklung bildet ein dem zukünftigen Bedarf entsprechendes Standortangebot auf der Ebene der Kommunen, der Regionen und des Landes.

Zu den für die wirtschaftliche Entwicklung des Landes bedeutsamen Investitionen zählen Betriebsansiedlungen, die eine überregionale und landesweite Bedeutung aufweisen. Mit entsprechenden Großstandorten sollen vorhandene Wirtschaftszentren im Land weiter gestärkt, Entwicklungsimpulse für derzeit wirtschaftlich unterentwickelte Räume ausgelöst und spezifische Standortvoraussetzungen abgedeckt werden. Die gezielte Vermarktung der Standorte wird von der Landesregierung im Rahmen der Standortoffensive unterstützt.

Standorte in guter Erreichbarkeit zu Ober- und ausgewählten Mittelzentren und mit guter überregionaler Verkehrsanbindung wurden landesweit hinsichtlich ihrer Standorteigenschaften untersucht, um die Voraussetzungen für die Ansiedlung großer flächenintensiver Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu schaffen, zu sichern und weiter auszubauen. Die festgelegten Großstandorte zeichnen sich grundsätzlich durch eine gute überregionale Verkehrsanbindung (insbesondere Autobahnanschluss), eine unmittelbare Nachbarschaft zu Ober- und Mittelzentren, durch geringes Konfliktpotenzial hinsichtlich des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes und durch entsprechende baurechtliche Voraussetzungen aus. Die Entwicklung des in unmittelbarer Nachbarschaft zur Landesgrenze nach Schleswig-Holstein gelegenen Standortes Lüdersdorf orientiert sich an den im „Entwicklungskonzept Region Lüneburg“ formulierten Zielen.

Standortpotenziale der landesweit bedeutsamen Großstandorte umfassen sowohl vorhandene erweiterbare Industrie- und Gewerbebestände als auch neu zu erschließende Standorte.

4.3.2 Großflächige Einzelhandelsvorhaben

- (1) Einzelhandelsgroßprojekte⁶⁹ im Sinne des § 11 Abs. 3 der BauNVO - *Einzelhandelsgroßprojekte*
hierunter fallen auch Hersteller-Direktverkaufszentren und sonstige neue Betriebsformen des Einzelhandels, die mit diesen in ihren Auswirkungen vergleichbar sind - sind mit Ausnahme von (7) nur in zentralen Orten zulässig, bei einer Geschossfläche von mehr als 5.000 m² nur in Ober- und Mittelzentren. (Z)
- (2) Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur zulässig wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorhabens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten. (Z) *Zulässigkeitskriterien*
- (3) Einzelhandelsgroßprojekte dürfen weder die verbrauchernahe Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung noch eine ausgewogene und räumlich funktionsteilig orientierte Entwicklung von Versorgungsschwerpunkten zwischen Innenstadt / Orts- bzw. Wohngebietszentrum und Randlage gefährden. (Z) *räumlich ausgewogene Versorgung*
- (4) Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. *zentrenrelevante Sortimente*
Bei Standortentwicklungen außerhalb der Innenstadt ist nachzuweisen, dass diese die Funktionsentwicklung und Attraktivität der Innenstadt nicht gefährden. (Z)
- (5) Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind an teilintegrierten verkehrlich gut erreichbaren Standorten zulässig, wenn diese einen baulichen Zusammenhang mit dem Siedlungsbereich des zentralen Ortes bilden. Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Großprojekte nach Satz 1 sind zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung und Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind (Einzelfallprüfung erforderlich). (Z) *nicht zentrenrelevante Sortimente*
- (6) Ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen sollen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. *Einzelhandelskonzepte*

⁶⁹ vgl. auch Einzelhandelserlass M-V vom 04.07.1995

- (7) Im Einzelfall können Einzelhandelsgroßprojekte in den Randbereichen der Stadt-Umland-Räume⁷⁰ dann angesiedelt werden, wenn die Ansiedlungsgemeinde mit der Kernstadt intensive funktionale Verflechtungen aufweist, verkehrlich mit Öffentlichem Personennahverkehr gut erreichbar ist und die Entwicklung der Einzelhandelsfunktion der Kernstadt nicht beeinträchtigt. Standortentscheidungen für die Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in Stadt-Umland-Räumen sind auf der Basis interkommunaler Abstimmungen – (regionale Einzelhandelsentwicklungskonzepte) zu treffen. (Z) *Vorhaben in Stadt-Umland-Räumen*
- (8) Factory-Outlet-Center sind im Einzelfall auf ihre Auswirkungen, insbesondere im Hinblick auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte zu überprüfen. *Factory-Outlet-Center*
- (9) Einzelhandelsvorhaben sollen den Ausbau des Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern unterstützen. Das trifft sowohl für die Entwicklung und Attraktivitätsstärkung der historischen Altstädte als auch für die Tourismusorte zu. *Einzelhandel und Tourismus*

Begründung:⁷¹

Die Struktur des Einzelhandels zeigt sich in flächenmäßig dominierenden großflächigen modernen Betriebsformen (Verbrauchermärkte, SB-Warenhäuser, Discounter, Möbel- und Baumärkte etc.) an autokundenorientierten Standorten bei gleichzeitigen Funktionsdefiziten in Innenstädten, geprägt durch kleinflächige Anbieter. Mit ca. 1,5 m² pro Einwohner verfügt das Land bundesweit über die höchste Verkaufsflächendichte.

Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungsrückganges sind Wachstumsimpulse voraussichtlich nur aus zwei Quellen zu erwarten: aus einer besseren Bindung der Nachfrage im Land und aus einer Stärkung des Tourismus. Vor diesem Hintergrund sind insbesondere großflächige Einzelhandelsvorhaben in angemessener Weise (Größe, Art, Zweck) auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Die Angemessenheit eines Planvorhabens bestimmt sich dabei aus der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftnachfrage des Zentralen Ortes und seines Verflechtungsbereiches, der Kaufkraftbindung des planungsrelevanten Projektes im Verhältnis zu den bestehenden Einrichtungen sowie aus der bestehenden und geplanten innergemeindlichen Zentrenstruktur (Innenstadt, Wohngebiete, periphere Standorte).

Großprojekte mit mehr als 5000 m² Geschossfläche sind der Größe und Versorgungsfunktion angemessen, nur in Ober- und Mittelzentren anzusiedeln. Für die Funktionswahrnehmung, für den Ausbau der regionalen Ausstrahlungsstärke und damit für die Erhöhung der Einzelhandelszentralität der Ober- und Mittelzentren ist die Angebotsstärke des Einzelhandels, und dazu gehören in erster Linie ausstrahlungsstarke großflächige Einzelhandelsbetriebe, von entscheidender Bedeutung.

Es ist festzustellen, dass sowohl periphere als auch Wohngebietsstandorte deutliche Sättigungstendenzen aufweisen und sowohl sortiments- und flächenseitig als auch umsatzseitig den Innenstadtstandorten Entwicklungsprobleme bereiten.

Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Innenstädte werden künftig deshalb die Ausnahme bilden. Standortentscheidungen müssen sich in verstärktem Maße mit den sortimentspezifischen Auswirkungen eines Vorhabens auseinandersetzen.

Zentrenrelevante Sortimente sollen möglichst weitgehend in den Innenstädten angesiedelt werden, wie z. B.: Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren, Schmuck, Accessoires, Parfümeriewaren, Kosmetik, Kunstgewerbe, Haus- und Heimtextilien, Unterhaltungselektronik, Elektrowaren, Computer, Musikalienhandel, Haushaltswaren, Bücher, Papier / Schreibwaren, Foto, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Zooartikel, Spielwaren, Sportartikel.

Nahversorgungsrelevante Sortimente: sollen grundsätzlich wohnortnah entwickelt werden, das schließt auch – insbesondere bei kleineren Orten – die Ansiedlung in den Innenstädten / Ortsmitte ein, z. B. Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Blumen, Zeitschriften.

Periphere, autokundenorientierte Lagen bleiben weitestgehend Einzelhandelseinrichtungen mit flächenintensiven nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten, z. B.: Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Möbel. Da derartige großflächige Fachmärkte in der Regel neben den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auch zentrenrelevante Randsortimente (bau-, garten- bzw. möbelmarkttypische Randsortimente) führen, die häufig für sich betrachtet bereits Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO befürchten lassen, ist eine gesonderte Prüfung erforderlich.

Eine spezifische Betrachtung und Herangehensweise erfordert die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten in den unmittelbaren Nachbargemeinden der Oberzentren in den Stadt-Umland-Räumen. Künftige Ansiedlungsvorhaben in angrenzenden Umlandgemeinden sollten angesichts der anhaltenden Defizite in den Innenstädten einer kritischen Bewertung auf kommunaler und regionaler Ebene unterzogen werden. Als Bewertungs- und Entscheidungsgrundlage sind dabei verstärkt Regionale Einzelhandelskonzepte zum Einsatz zu bringen. Es wird darüber

⁷⁰ siehe hierzu Kapitel 3.1.2

⁷¹ vgl. hierzu auch: „Strukturuntersuchung des Einzelhandels in Mecklenburg-Vorpommern“, Dr. Lademann, 12/2000

hinaus verstärkt auf Umnutzungen, Sortimentsumstellungen, schleichende Expansionen, Nachnutzung von Brach- und Konversionsflächen etc. zu achten sein.

Factory-Outlet-Center, die konzeptgetreu betrieben werden, werden aufgrund ihrer besonderen Sortimentsstruktur und ihrer Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz am Projekteinzugsbereich gemessen, weil dieser deutlich über den Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde hinausstrahlt. Eine Einzelfallprüfung stellt sicher, dass insbesondere die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der Innenstädte Zentraler Orte durch die Ansiedlung dieser großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Tatsache, dass Entwicklungspotenziale insbesondere aus dem Ausbau des Tourismus erwachsen können, erfordert eine „Verzahnung“ von Einzelhandel und Tourismus. Die historischen Altstädte besitzen ein nicht zu unterschätzendes touristisches Potenzial. Dem Einzelhandel kommt bei dem Ausbau dieses Potenzials eine wesentliche Funktion zu. Gleiches trifft auch für die Entwicklung der Tourismusorte zu.

4.3.3 Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen

- | | |
|---|--|
| (1) Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen in der Regel im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden. Sie können an Einzelstandorten zugelassen werden, wenn zu erwarten ist, dass von ihnen Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen und die Raum- und Umweltverträglichkeit gegeben ist. | <i>Standorte</i> |
| (2) Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen sollen sich in das Landschafts- und Siedlungsbild einfügen, das Siedlungsgefüge nicht beeinträchtigen sowie gut erreichbar sein. | <i>Ansiedlungskriterien</i> |
| (3) In Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege ⁷² sind größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen im Einzelfall, nach Prüfung der Raum- und Umweltverträglichkeit, zulässig. | <i>Raum- und Umweltverträglichkeit</i> |

Begründung:

Größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen⁷³ sind geeignet eine gewünschte Saisonverlängerung herbeizuführen und somit ganzjährig Arbeitsplätze zu sichern. Gleichzeitig sind sie jedoch gekennzeichnet durch intensive Flächennutzungen, einen starken Ausbau bestehender Infrastruktureinrichtungen, hohe Beherbergungskapazitäten und größere Eingriffe in das Siedlungs- und Landschaftsbild. Vor diesem Hintergrund sollen sie grundsätzlich im Zusammenhang mit bebauten Ortslagen errichtet werden; eine für bestimmte Betriebstypen notwendige Ansiedlung an Einzelstandorten ist zulässig, wenn davon Entwicklungsimpulse auf das Umland ausgehen. Bei Prüfung der Zulässigkeit ist darauf zu achten, dass eine Beeinträchtigung gewachsener Siedlungs- und Nutzungsstrukturen, historisch wertvoller Kulturlandschaften und des Erholungswertes der Landschaft einschließlich einer Zersiedelung der Landschaft vermieden wird.

Aufgrund der Sensibilität von Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege sollte für größere Freizeit- und Beherbergungsanlagen in diesen Gebieten grundsätzlich ein Raumordnungsverfahren mit integrierter Umweltverträglichkeitsprüfung⁷⁴ durchgeführt werden.

4.3.4 Technologische Netzwerke

- | | |
|---|--|
| (1) Die Herausbildung und Entwicklung technologisch orientierter Netzwerke von Unternehmen, Hochschulen und Forschungseinrichtungen im Land wird unterstützt, insbesondere auch die Etablierung von Netzwerken im Ostseeraum. | <i>Herausbildung und Entwicklung technologischer Netzwerke</i> |
|---|--|

Begründung:

Mecklenburg-Vorpommern wird mehr und mehr zu einem Technologiestandort, der sich für die Ansiedlung moderner und zukunftsorientierter Industrie empfiehlt. Für die Ansiedlungsentscheidungen von Unternehmen rückt die in den Regionen vorhandene Kompetenz stark in den Vordergrund. Neben sozialen und kulturellen Faktoren gewinnt das vor Ort vorhandene Forschungs- und Bildungspotenzial und damit die Innovationskraft eine zentrale Rolle. In diesem Zusammenhang ist die Bildung von Kompetenzen, u. a. Hochschulwissen verknüpft mit wirtschaftlichen Anwendungen in einem High-Tech-Bereich, eine unabdingbare Notwendigkeit.

⁷² siehe Kapitel 5.1

⁷³ Die Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen entsprechend § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung erfolgt durch gleichnamigen Erlass vom 06.05.1996.

⁷⁴ nach § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung des Bundes i. V. m. § 15 (1) Landesplanungsgesetz und des Erlasses des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06.05.1996 zur „Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und von großen Freizeitanlagen“

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Börzow, Gägelow, Mallentin, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Ministerium für Energie,
Infrastruktur und Landesentwicklung
Mecklenburg-Vorpommern
19048 Schwerin

Fachbereich: GB Bauamt

Zimmer: 2.1.08

Es schreibt Ihnen: Herr Lars Prahler

Durchwahl: 03881 723 160

E-Mail-Adresse: info@grevesmuehlen.de

l.prahler@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen:

Datum: 16.09.2013

Bebauungsplan Nr. 37 der Stadt Grevesmühlen „Einzelhandel am Bahnhof“ unsere Planungsanzeige vom 17.07.2013, Ihr Schreiben vom 09.08.2013

Sehr geehrte Frau Kunkel,

vielen Dank für das Gespräch am 12.09.2013, das ich mit meinem Bauamtsleiter zu Ihrer erarbeiteten Stellungnahme zu unserer vorbezeichneten Planungsanzeige in Ihrem Büro führen konnte. Im Ergebnis möchten wir dennoch auf Ihre uns vorliegende Stellungnahme aufgrund der angesprochenen grundsätzlichen Kritikpunkte wie folgt antworten.

1. Verlagerung des Verbrauchermarktes aus der Innenstadt

Der Mietvertrag zwischen der TLG und dem Betreiber des „Markant“-Einzelhandels im Bereich der Innenstadt läuft trotz Bemühungen unsererseits nach intensiven Gesprächen mit beiden Vertragsparteien unwiderruflich zum Jahresende aus. Damit ist die Möglichkeit für uns, mit Eigentümer und Vermieter hier eine zukunftsfähige Entwicklung zu gestalten, äußerst schwierig. Der Grundstückseigentümer bemüht sich derzeit um eine anderweitige Vermarktung des Objektes und der bisherige Mieter hat aufgrund der zu geringen Ladenfläche und der nicht zeitgemäßen Erschließung für die Zulieferung und Kunden kein Interesse an der weiteren Nutzung. Konkurrenzunternehmen der Nahversorger oder Discounter sind vom Vermieter bereits kontaktiert worden, es steht aber außer Frage, dass eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarkts an diesem Standort mit den gegebenen Bedingungen sehr unrealistisch ist.

Insofern erfolgt die Aufgabe dieses Lebensmittelmarktes auch ungeachtet einer neuen Ansiedlung im Bereich des Bahnhofs.

Wir bitten also ausdrücklich nachzuvollziehen, dass die städtebaulichen Planungen für einen Einzelhandelsstandort am Bahnhof nicht eine aktive Verlagerung eines Standortes in der Innenstadt darstellt.

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	Kto.-Nr. / BLZ	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	1000030209 (14051000)	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	Volks- und Raiffeisenbank	103004 (13061078)	GENODEF1HWI	DE25 1306 1078 0000 1030 04
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	100289 (12030000)	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

** Sie finden uns im Internet unter www.grevesmuehlen.de **

2. Nahversorgung der Innenstadt

In der aktuellen 1. Fortschreibung unseres Einzelhandelsgutachtens wird sehr intensiv und fundiert darauf eingegangen, dass die Innenstadt auch nach Wegfall des derzeitigen Standortes „Markant“ über eine ausreichende Nahversorgung hinsichtlich Angebot und Entfernungen verfügt. Insofern entsteht grundsätzlich keine zusätzliche Problemlage für die Nahversorgung der Bewohner dieses Stadtteils. Aufgefangen wird der Wegfall des bisherigen „Markant“-Standortes indes durch die Erweiterung des Nahversorgers am Markt. Die baulichen Maßnahmen wurden vor einem Monat begonnen.

3. Schädliche Auswirkungen auf den Einzelhandel in der Innenstadt

Der Gutachter hat in der aktuellen 1. Fortschreibung unseres Einzelhandelsgutachtens sehr detailliert inhaltlich und quantitativ den Istzustand der Innenstadt an sich und auch die Wirkungen des neu geplanten Standortes am Bahnhof analysiert. Hieraus lassen sich die bestehenden Problemlagen des Einzelhandelsstandortes Innenstadt deutlich beschreiben: zu kleine Einheiten, mangelnde Sortimentsangebote, z.T. geringe Attraktivität der Ladeneinheiten und Beeinträchtigung durch Leerstände. Die beschriebene Situation im innerstädtischen Bereich wird auch von uns als akut gefährdet eingestuft. Mit konkreten Maßnahmen sind bereits Handlungsfelder aufgezeigt, an denen u.a. durch professionelles Standortmarketing aktuell gearbeitet wird.

Der bisherige „Markant“-Standort wurde im Rahmen der Untersuchungen, u.a. gestützt auf Kundenbefragungen, dahingehend eingestuft, dass dieser Betrieb nicht als Magnet der Innenstadt zu betrachten ist. Dies wird gestützt auf Umsatzzahlen, aber insbesondere auf die Strahlkraft auf Kunden aus dem Umfeld und auf Touristen. Es wurde daher folgerichtig eingestuft, dass der Wegfall zugunsten einer nachfolgenden gewerblichen Nutzung sogar Innenstadt fördernd sein kann, da diese Nutzung (z.B. Ärztehaus, Drogerie, Reha-Zentrum) für die Innenstadt neue Kundenkreise anziehen könnte.

Dass nunmehr in diesem Objekt zeitnah Leerstand entsteht, ist ohne Frage eine Schwächung und kritisch zu bewerten. Unter Ziffer 1 ist aber erläutert, dass dies ungeachtet der Entwicklung des Standortes am Bahnhof eintreten wird. Zudem gehen wir davon aus, dass der Eigentümer professionell die Neuvermarktung betreibt und spätestens mittelfristig eine Neuvermietung erfolgen wird.

Die Wirkungsanalyse für den Standort am Bahnhof geht von keiner Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Innenstadt aus. Vielmehr dürften einzelne Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt sogar leicht profitieren – unter Wahrung der Nahversorgung der Innenstadtbewohner– (siehe auch Seite 105 des Einzelhandelskonzeptes: die Umsatzverteilung im Kernsortiment Periodischer Bedarf im ZVB Innenstadt beträgt -0,1%). Grundlage hierfür ist, dass im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens, in Abstimmung mit dem Vorhabenträger und erst recht im

Rahmen des Bauleitverfahrens Einschränkungen des zentrenrelevanten Sortiments (im Sinne der Tabelle, Spalte1, Seite 80 des Gutachtens) festgelegt sind bzw. werden.

Dass in Ihrer Stellungnahme lediglich auf die Gesamtverkaufsfläche abgestellt wird und daraus geschlussfolgert wird, dass damit eine Schädigung des Einzelhandels abzuleiten wäre, lässt die erfolgte fachliche Begutachtung im Rahmen der 1. Fortschreibung unseres Einzelhandelsgutachtens gänzlich unbeachtet. Weitergehende Begründungen für Ihre Ausführungen werden indes nicht aufgeführt.

4. Nahversorgungskonzept der Stadt

Die Neuansiedlung eines Nahversorgungszentrums im südlichen Teilbereich der Stadt ist seit über einem Jahrzehnt die Forderung der betroffenen Bürger und der Stadtvertretung. Wir hatten in der Vergangenheit mehrere Planungsansätze zur Lösung dieses Problems verfolgt. So ist u.a. unter Ihrer Beteiligung bis zum Satzungsbeschluss die Reaktivierung des Einzelhandelsstandortes „Rehnaer Straße“ verfolgt worden. Letztlich ist diese Entwicklung daran gescheitert, dass der Standort unter den Maßgaben „einen Mindestanteil der Nahversorgung und ein Höchstmaß zentrenrelevanter Sortimente“ einzuhalten, vom Investor und damaligen Mietinteressent fallen gelassen worden ist.

Weitere konkrete Anfragen an Unternehmen der Branche ergaben keine weiteren Ansätze. Vielmehr wurde stets darauf verwiesen, dass der Nahversorgungsbereich nicht ausreicht, um ein realistisches Betriebskonzept aufzubauen. Zudem wurde stets die schlechte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz angeführt, die die möglichen Standorte eines Nahversorgungszentrums unattraktiv machen.

Insofern bestätigen unsere langjährigen Erfahrungen das, was der Fachgutachter in unserer aktuellen 1. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachten schriftlich aufgeführt hat und in den Planungsgesprächen stets thematisiert wurde. Ein auf die Nahversorgung des südlichen Stadtteils abgestelltes Nahversorgungszentrum ist allein nicht tragfähig und daher unrealistisch.

Größenordnung des Projektes

Die voran stehenden Rahmenbedingungen begründen, warum der avisierte Standort am Bahnhof vom Investor in der angezeigten Größenordnung und als Verbundstandort mit dem „ALDI“-Discounter geplant wird. Die Alternative hierzu wäre, dass das Einzelhandelsvorhaben am Bahnhof nicht tragfähig wäre und somit nicht umgesetzt würde.

Bereits ausgeführt wurde, dass die Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis kommt, dass das geplante Nahversorgungszentrum am Bahnhof hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt verträglich ist. Dies

wurde u.a. dadurch im Dialog erreicht, dass auf ein weiteres Angebotssegment des Drogeriebedarfs am Standort Bahnhof verzichtet wird.

Dass 2.700 qm² VKF zur Rede stehen, hat an sich keine Auswirkungen auf den Innenstadtstandort zur Folge. Insbesondere dann nicht, wenn wir den Handlungsempfehlungen der 1. Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens folgen und im Bebauungsplan eine Begrenzung des Innenstadtrelevanten Sortiments erreicht wird. Das Gutachten weist eine 10%ige Obergrenze der VKF hierfür aus. Dies wird im Durchführungs- und Erschließungsvertrag verankert werden und ist mit dem Vorhabenträger bereits kommuniziert.

Schlussfolgernd gehen wir nach eingehender Prüfung des Projektes und in intensiver Auseinandersetzung mit den aktuellen fachgutachterlichen Analysen davon aus, dass eine alleinige Herleitung einer Schädigung der Innenstadt aus der Gesamtfläche der Verkaufsfläche am Bahnhof nicht abgeleitet werden kann.

Wir bitten aufgrund der dargelegten Argumente um erneute Prüfung Ihrer Feststellungen, um die Vereinbarkeit unseres Einzelhandelsvorhabens mit den landesplanerischen Zielen zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Ditz
Bürgermeister

Beachtung von Zielen der Raumordnung und Landesplanung im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung

Grundsatz: „Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.“ (§ 1 IV BauGB)

VERBINDLICHE Ziele der Raumordnung

sind einer Abwägung der Gemeinde im Rahmen des Bauleitverfahrens entzogen
sie sind vielmehr strikt zu beachten!

Bauleitplan, der gegen die Ziele verstößt, darf nicht in Kraft gesetzt werden, da § 1 IV BauGB einen zwingenden Planungsleitsatz normiert. Ein Verstoß gegen § 1 IV BauGB kann in jedem Verfahren gerügt werden.

Verstoß gegen Ziele führt zur Unwirksamkeit des Bauleitplanes

Heilung: Zielabweichungsverfahren (vor Inkrafttreten des Bauleitplanes)

Rechtsschutzmöglichkeiten der Gemeinde bei negativer Stellungnahme der RO/Landesplanung:
Überprüfung im Rahmen einer Verpflichtungsklage nach § 42 VwGO

gerichtliche „Bekämpfung“ der Ziele im Wege der Normenkontrolle möglich; Vss.: Gemeinde muss Antragsbefugnis darlegen

Abgrenzung

[Verbindliche] Ziele der Raumordnung gemäß § 3 I Nr. 2 ROG sind verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen (§ 7 Abs. 2) textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums;

Landesplanerische Aussagen, die als sog. „Soll-Ziele“ formuliert sind, erfüllen die Merkmale eines Ziels der Raumordnung dann, wenn der Plangeber die Abweichungsvoraussetzungen für atypische Sachverhalte mit hinreichender tatbestandlicher Bestimmtheit selbst festgelegt hat. [...]

Die Soll-Vorschriften des LEP folgen diesem Regel-Ausnahme-Muster, sie zeichnen sich nur dadurch aus, dass der Plangeber die Voraussetzungen von der grundsätzlich geltenden Regel nicht ausdrücklich in Form einer textlichen Festlegung benennt. (Urteil BVerwG v. 16.12.2010, AZ: 4 C 8.10)

nicht verbindliche Ziele

sind in die Abwägung gemäß § 1 VII einzustellen
→ ansonsten: Abwägungsdefizit