

Beschlussvorlage Gemeinde Lübow	Vorlage-Nr: VO/GV02/2017-0764 Status: öffentlich Aktenzeichen:
Federführend: Bauamt	Datum: 14.11.2017 Einreicher: Bürgermeister
Stellungnahme der Gemeinde zum Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Gewerbegebiet Kritzow" der Gemeinde Hornstorf	
Beratungsfolge:	
Beratung Ö / N	Datum
Ö	05.12.2017
Gremium	
Gemeindevertretung Lübow	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Lübow stimmt dem Vorentwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“ der Gemeinde Hornstorf zu. Die Gemeinde Lübow hat keine Hinweise oder Bedenken.

Sachverhalt:

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 steht im Zusammenhang mit der 2. Änderung und berücksichtigt folgendes Entwicklungsziel des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für den Stadt- Umland- Raum (SUR) Wismar.

Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung.

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist daher, mit dem Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Art der baulichen Nutzungen neu zu regeln und somit eine Empfehlung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzepts umzusetzen.

Anlage/n:

Übersichtskarte, Auszug Vorentwurf und Begründung

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

Sa
über die 3.

LA: PLANZEICHNUNG

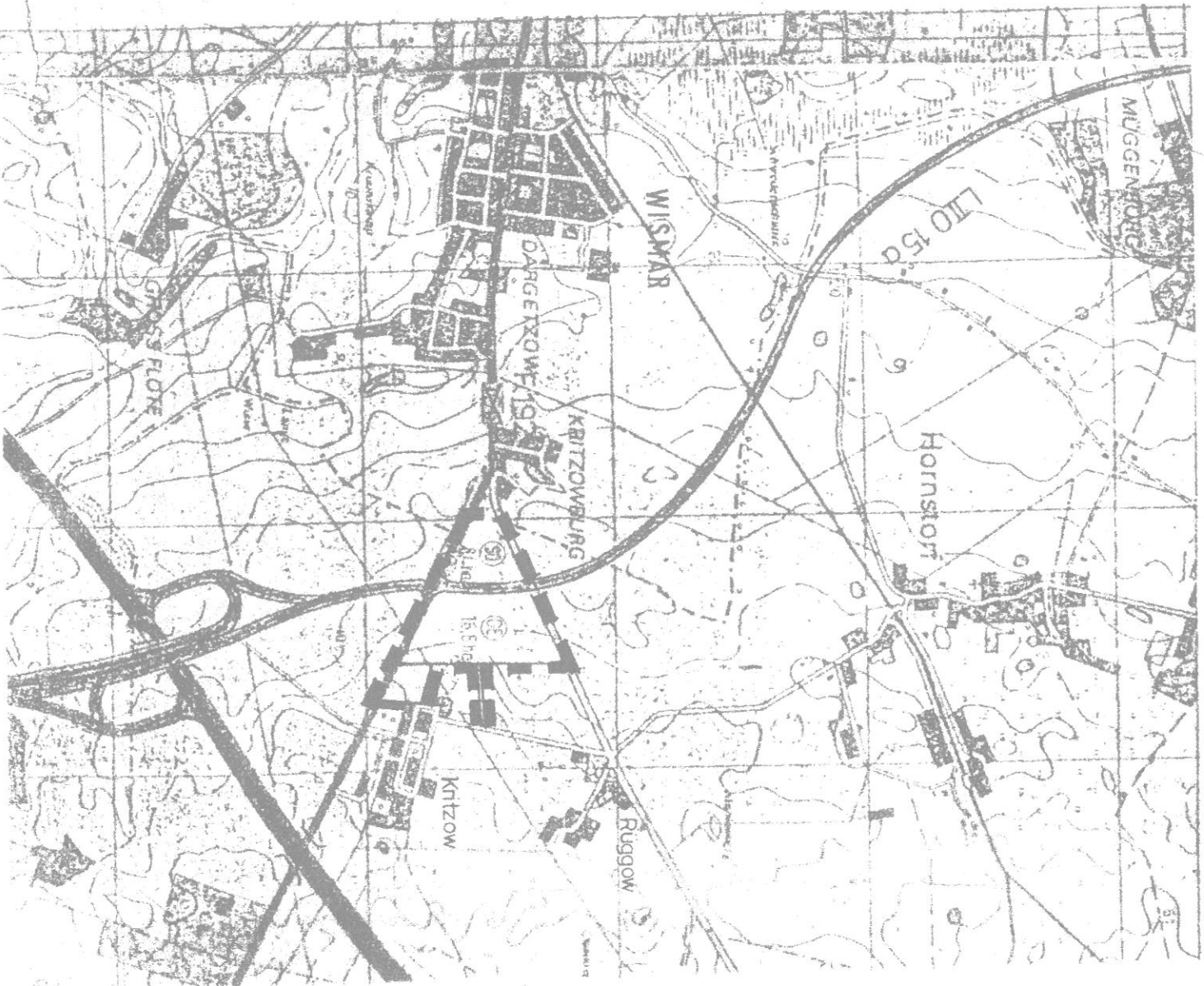
- Aufgrund des § 10 des B
- einschließlich all
- der Verordnung (BGBI. I S. 13;
- Verordnung v
- vom 18. Dez
- des § 86 de
- Oktober 20
- der Komm
- Juli 2011

Wird nach F
Hornstorf u/
gelegenen
erlassen.

Verfahren

ÜBERSICHTSPLAN

M 1:25 000



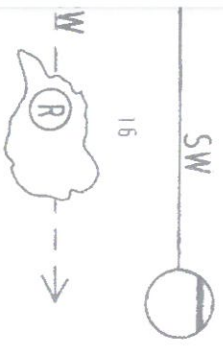
Ergänzende planungsrechtliche Festsetzungen im Rahmen der 3. Änderung des B-Planes

1. Steuern des Einzelhandels im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“

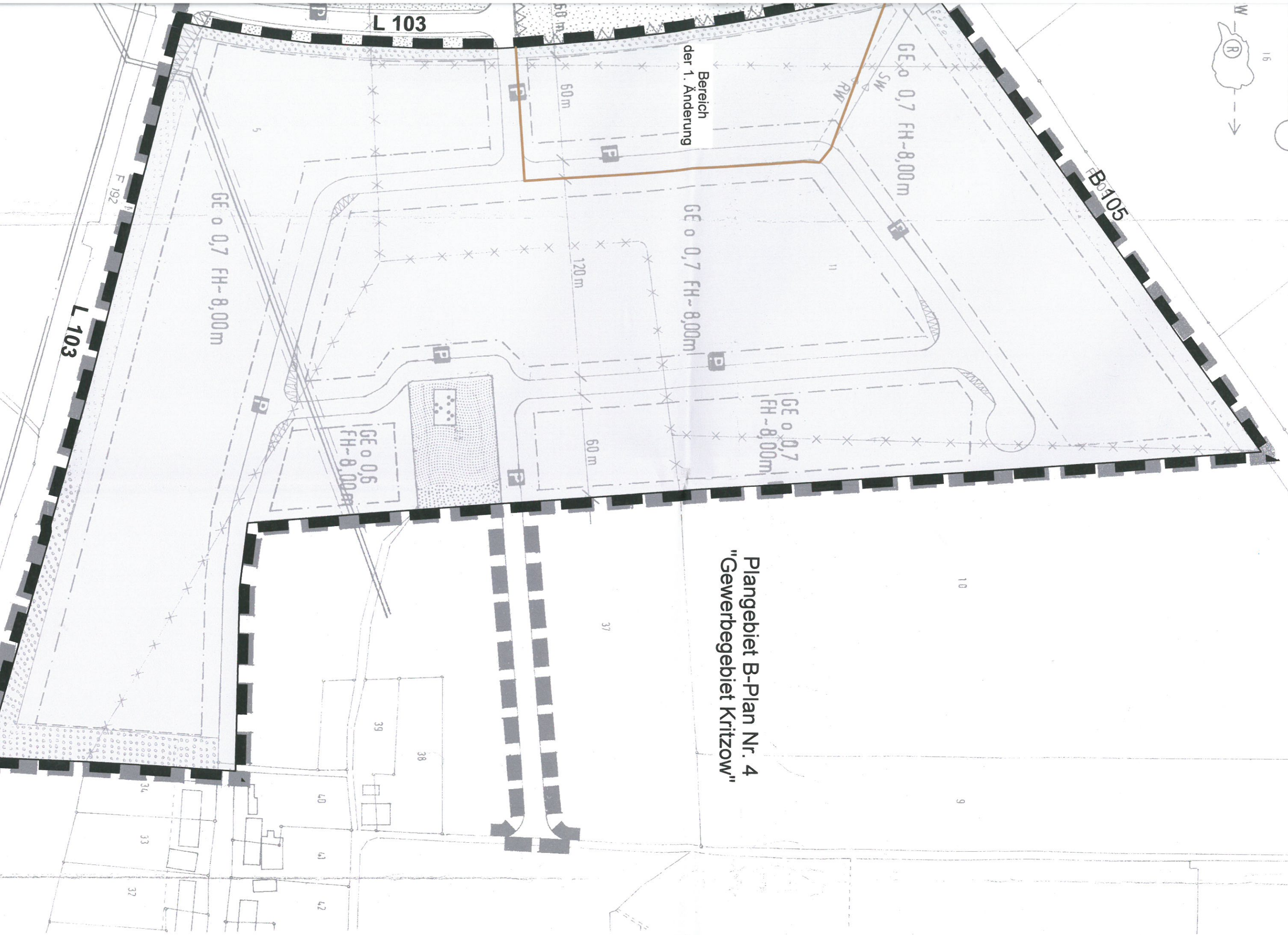
1.1 Sortimentsliste gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen des Ausschlusses von Sortimenten ist die Sortimentsliste (Tabl Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012.

Die Sortimentsliste wird festgesetzt gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BaunVO. Tabelle 7. Sortimentsliste für den SUR Wismar



Plangebiet B-Plan Nr. 4
"Gewerbegebiet Kritzow"



- 1. SICHTL
DIE VI
NEBER
OBERE
- 2. PFLAN
DIESE
AUSN/

TEI



GI
SI
01
FH-12
0/

Inhaltsverzeichnis

1. Aufgabe und Inhalte der Planung
2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren
3. Geltungsbereich
4. Festsetzungen
- 4.1 Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“
- 4.2 Art der baulichen Nutzung
5. Umweltrelevanz

1. Aufgabe und Inhalte der Planung

Das Gewerbegebiet Kritzow östlich des Straßenkreuzungspunktes B105 – BAB 14 – L 103 gehört zur Gemeinde Hornstorf. Für die Entwicklung des Gewerbegebietes in dieser verkehrsgünstigen Lage wurde durch die Gemeinde der B-Plan Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“ aufgestellt, der seit dem 28.11.1991 Rechtskraft besitzt. Mit der 1. Änderung, rechtskräftig seit dem 26.02.2009, wurde in einem kleinen Bereich östlich der L 103 eine Anpassung des Ursprungsplanes vorgenommen. Da gegenüber der ursprünglichen Planung die Freihaltetrasse für den Autobahnzubringer von 60 m nicht mehr relevant ist, wurde die Planung den tatsächlichen Infrastrukturbedingungen angepasst und die Bebaubarkeit der dadurch entstandenen Baulandreserveflächen planungsrechtlich gesichert.

Mit der 2. Änderung des B-Planes möchte die Gemeinde die Art der baulichen Nutzung im Gebiet bezüglich des Einzelhandels neu ordnen. Hierzu gehört auch die Verlagerung des vorhandenen Discountmarktes von der östlichen Seite der L 103 auf die westliche Seite. Einher mit dieser Umstrukturierung geht die verkehrliche Neuerschließung des östlich der L 103 gelegenen Baugebietes mit verbesserten Erschließungsbedingungen für Einzelhandelsbetriebe.

Die 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 steht im Zusammenhang mit dieser oben genannten 2. Änderung und berücksichtigt folgendes Entwicklungsziel des Regionalen Einzelhandelskonzepts (REHK) für den Stadt – Umland – Raum (SUR) Wismar.

- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung

Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplanes ist daher, mit dem Ausschluss von zentren- inkl. nahversorgungsrelevanten Sortimenten die Art der baulichen Nutzungen neu zu regeln und somit eine Empfehlung aus dem Regionalen Einzelhandelskonzept umzusetzen.

Vor diesem Hintergrund soll in diesem Verfahren auch nur der Ausschluss zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente neu geregelt werden und alle anderen bisher für diesen Bereich festgesetzten Regelungen des B-Planes Nr. 1 und seiner 1. Änderung weiterhin Gültigkeit behalten.

ZUSAMMENFASSUNG DER PLANUNGSZIELE FÜR DAS GEWERBEGEBIET KRITZOW

- Konzentration des Einzelhandels auf der Fläche westlich der L 103
- Umverlagerung des vorhandenen Discounters auf die Fläche westlich der L 103
- Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimenten im Gebiet östlich der L 103

2. Grundlagen der Planung / Aufstellungsverfahren

Folgende Gesetze und Rechtsverordnungen bilden die Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes:

- das Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen,

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V S. 344) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S 777), einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen

Kartengrundlage ist der Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Christopher Sohn, 23 970 Wismar Philosophenweg 3a und Ergänzungen aus dem KGIS.

Koordinatenbezug ETRS 89 / UTM 33;

Höhenbezug DHHN 92

3. Geltungsbereich

Plangebiet: Gemeinde Hornstorf

Das Plangebiet umfasst den östlich der L 103 gelegenen Bereich des Gewerbegebietes.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18,2 ha.

Die Grenzen des Plangeltungsbereiches der 3. Änderung sind im Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

4. Festsetzungen

4.1 Steuerung des Einzelhandels im Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“

Vor den Hintergrund des REHK wird die im SUR aufgeführte Sortimentsliste (Tabelle 7) als Grundlage der Steuerung des Einzelhandels gemäß §1 (6) Nr. 11 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO. im Plan festgesetzt.

Inhaltliche Grundlage für die Festsetzungen von zulässigen Sortimenten ist die Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012.

Sortimentsliste für den SUR Wismar

<u>Zentrenrelevante Sortimente</u>	
<i>hiervon nahversorgungsrelevant</i>	Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle
Back- und Fleischwaren	Haushaltswaren
Drogeriewaren	Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke)	Hörgeräte
Pharmazeutika	Kinderwagen
Reformwaren	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Schnittblumen	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Zeitungen / Zeitschriften	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Angler- und Jagdbedarf und Waffen	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bekleidung	Musikinstrumente und Zubehör
Bettwäsche	Optik, Augenoptik
Bild- und Tonträger	Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Büromaschinen	Sanitätsbedarf
Campingartikel	Schuhe
Computer und Zubehör	Spielwaren

**Begründung zur 3. Änderung des B-Planes Nr. 1 „Gewerbegebiet Kritzow“
der Gemeinde Hornstorf**

Vorentwurf

Stand: 07.09.2017

Elektrokleingeräte Fahrräder und technisches Zubehör Fotoartikel Gardinen Geschenkartikel Glas / Porzellan / Keramik	Sportartikel /-kleingeräte Sportbekleidung Sportschuhe Telekommunikation und Zubehör Uhren / Schmuck Unterhaltungselektronik und Zubehör Zoologische Artikel, lebende Tiere
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.2. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im rechtskräftigen B-Plan mit dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nach BauNV § 8 Einzelhandelsbetriebe bis zur Schwelle der Großflächigkeit zulässig, das bedeutet in der Regel eine Geschossfläche von nicht mehr als 1.200 m². Diese Größe entspricht etwa einer maximal zulässigen Verkaufsraumfläche von ca. 800 m² pro Einzelhandelsbetrieb.

Der Totalausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist die konsequenteste Möglichkeit, die im Einzelhandelskonzept verankerten Ziel zur Einzelhandelsentwicklung im Stadt-Umland-Raum umzusetzen.

Daher wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Sortimentsliste (Tabl. 7) des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Wismar vom Dez. 2012 gemäß §1 (5) BauNVO ausgeschlossen sind.

Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist nur im Zusammenhang mit Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben auf untergeordneter Produktionsfläche zulässig. Damit soll ein sogenannter „Werksverkauf“ oder der Verkauf von Produkten, die in einem Dienstleistungsbetrieb verwendet werden, ermöglicht werden. Es dürfen nur solche Sortimente verkauft werden, die im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss auch in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen.

5. Umweltrelevanz

Die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 hat mit dem alleinigen Ausschluss zentren- inkl. nahversorgungsrelevanter Sortimente und der Beibehaltung aller übrigen Festsetzungen des B-Planes Nr. 1 und seiner 1. Änderung zwar formelle, jedoch keine materiellen Konsequenzen, die sich in einer etwaigen höheren Belastung der umweltrelevanten Schutzgüter im Vergleich zur rechtskräftigen Ursprungsplanung äußern könnte. Insofern wird davon ausgegangen, dass die 3. Änderung des B-Plans Nr. 1 keine Umweltrelevanz aufweist.

Gebilligt durch die Gemeindevertretung am : ...**07.09.2017**...

Ausgefertigt am:
Der Bürgermeister