

Begründung
zur
2. vereinfachten Änderung
des
Bebauungsplanes Nr. 18
der
Stadt Boizenburg
Landkreis Ludwigslust-Parchim



Vorlage zum Satzungsbeschluss 2012

Inhaltsverzeichnis

1. Plangebiet	3
1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand	3
1.3 Verkehrssituation.....	4
1.4 Technische Infrastruktur	4
1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen.....	4
2. Planerische Vorgaben	4
2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010.....	4
2.2 Regionalplan Westmecklenburg	4
2.3 Flächennutzungsplan	5
2.4 Bebauungsplan	5
3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung.....	6
4. Inhalte der Planung	6
4.1 Rahmenbedingungen	6
4.2 Festsetzungen.....	7
5. Belange von Natur und Landschaft.....	7

1. Plangebiet

1.1 Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten der Stadt Boizenburg (Landkreis Ludwigslust-Parchim) und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5.900 m². Die Lage im Raum und die Abgrenzung des Plangebietes sind der Abbildung 1 zu entnehmen. Das Gebiet liegt südlich der Boizenburger Chaussee (B 5) und nördlich der Berliner Straße (alte B 5). Die westliche Grenze ist die Verbindungsstraße (Zubringer) zwischen der Boizenburger Chaussee (B 5) und der Berliner Straße.

Das Planänderungsgebiet umfasst die Flurstücke 9/63 und 9/65 Flur 23 der Gemarkung Boizenburg.

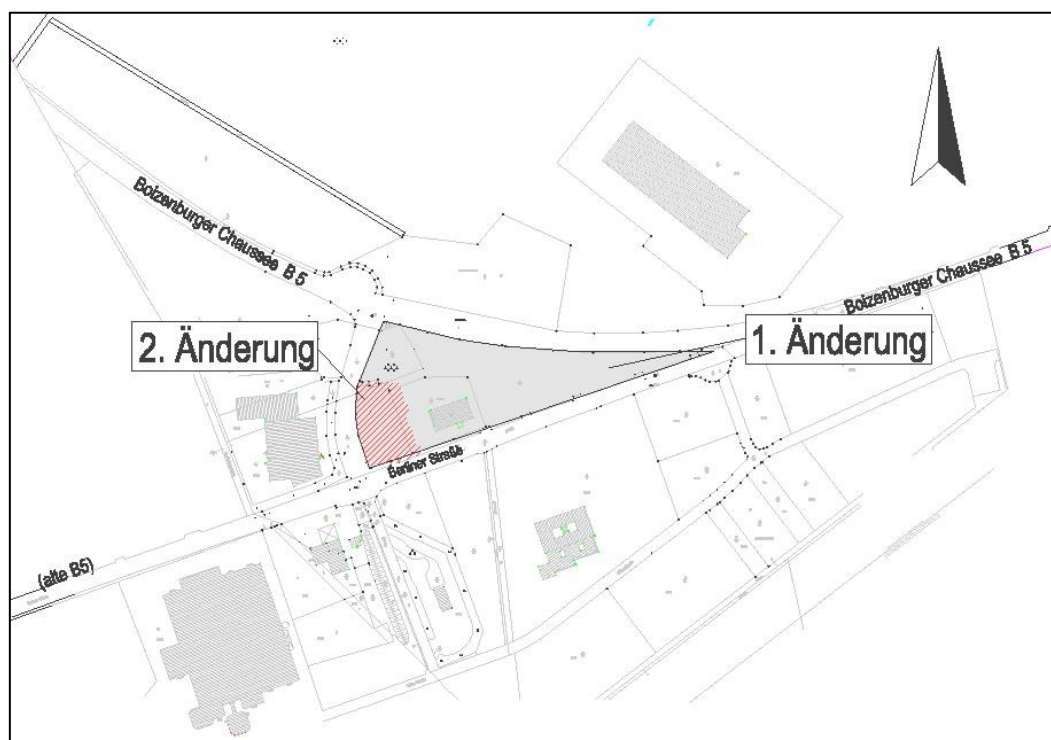


Abb. 1, Lage des Plangebietes im Raum (rot schraffierter Bereich)

1.2 Bebauung und Nutzung im Bestand

Das Plangebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Stadt Boizenburg liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18. Es liegt im westlichen Bereich der 1. Änderung und hier anteilig im Sondergebiet -Handel 1- (Fachmarkt/Baumarkt) und -Handel 2- (Lebensmitteleinzelhandel). Der Bereich ist in der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als Sondergebiet ausgewiesen: Der Bereich ist gehölzfrei und noch nicht bebaut. Entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des B-Planes 18 verläuft eine Gashochdruckleitung. Der Verlauf ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.

1.3 Verkehrssituation

Das Plangebiet ist über die Berliner Straße (Ein- und Ausfahrt) und die unter Punkt 1.1 benannte Verbindungsstraße zwischen der Berliner Straße und der Boizenburger Chaussee (B 5) (Nur Ausfahrt) erschlossen.

1.4 Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur - Abwasserentsorgung, Trinkwasserversorgung, Telekommunikation etc. - ist bereits für die bestehenden Betriebe vorhanden. Die innere Erschließung ist zu ergänzen. Die Versorgung des Objektes aus den Strom-, Trinkwasser- und Erdgasnetzen können die Versorgungsbetriebe Elbe sicherstellen.

1.5 Altlasten und altlastverdächtige Flächen

Sowohl in den übergeordneten Planungen, als auch auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind keine Aussagen und Hinweise zu Altlasten oder Altablagerungen gemacht worden. Handlungsbedarf ist daher nicht gegeben. Im Zuge der eingegangenen Stellungnahme aus der Trägerbeteiligung weist das Landesamt für Zentrale Aufgaben und Technik der Polizei darauf hin, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Konkrete Hinweise zu der in Rede stehenden Fläche sind nicht dokumentiert, auf das vorsorgliche Einholen eine Auskunft beim Munitionsbergungsdienst des LPBK wird hingewiesen.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 2010

Die Stadt Boizenburg ist nach dem neuen LEP Grundzentrum im Ländlichen Raum Süd-West-Mecklenburg und im Mittelbereich Hagenow. Das nach dem neuen LEP definierten Grundzentrum übernimmt die Funktionen des „ehemaligen“ Unterzentrums.

2.2 Regionalplan Westmecklenburg

Boizenburg ist als Versorgungskern u.a. für wirtschaftliche Zwecke und infrastrukturelle Einrichtungen besonders zu entwickeln. Der Stadt Boizenburg kommt eine zentrale wirtschaftliche Bedeutung im Bereich der überregionalen Achse Hamburg-Magdeburg und für den südwestlichen Mittelbereich Hagenow zu. Oberstes Entwicklungsziel für die Region Westmecklenburg ist es, die Wirtschaftskraft unter Beachtung der ökologischen Belange zu stärken. Das produzierende Gewerbe sowie das Dienstleistungs- und Fremdenverkehrsgewerbe sind besonders zu stärken. Weiterhin ist das regionale Potenzial zum Erhalt der Arbeitskräfte und zum Ausbau und zur Ausnutzung der Infrastruktur zu fördern und zu stärken. Für eine angemessene Flächenvorsorge vor allem für die gewerbliche Entwicklung ist über die Bauleitplanung zu sorgen. Dabei ist einer ungeordneten und unrationellen Nutzung von Grund und Boden entgegen zu wirken.

Durch die günstige Verkehrsanbindung der Stadt Boizenburg und des Plangebietes mit direkter Lage und Anbindung an die Bundesstraße 5 verbunden mit einer verkehrsgünstigen Lage innerhalb der Stadt Boizenburg unterstützt die Planung das Gebot der Nutzung des vorhandenen Wirtschaftspotenzial, die Erreichbarkeit der Arbeitsplätze und die Erreichbarkeit als Versorgungseinrichtung.

Als zentrale Orte der Mittelbereichsstufe sollen Grundzentren eine angemessene Versorgung der Bevölkerung sicherstellen. Hierzu gehört auch die Vorhaltung von Einzelhandelseinrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben. In der Stadt und im unmittelbaren Nahbereich leben ca. 17.000 Menschen.

Die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen hat insbesondere dort zu erfolgen, wo besondere Standortvorteile liegen. Dies ist vorliegend der Fall.

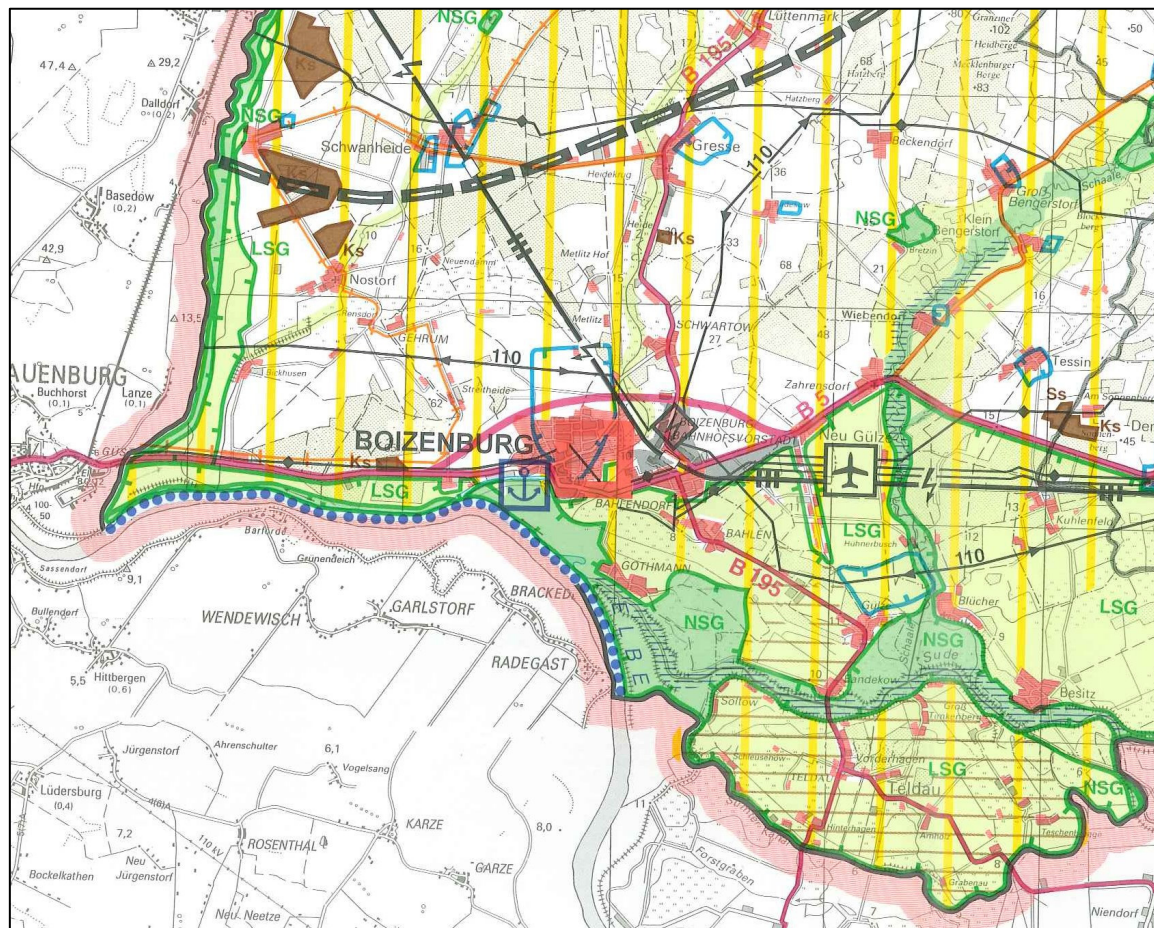


Abb. 2, Auszug aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg 2010

2.3 Flächennutzungsplan

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde der Flächennutzungsplan berichtigt und weist für den betreffenden Bereich der 2. Änderung bereits Sonderbaufläche aus. Somit entwickelt sich die 2. Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Boizenburg.

2.4 Bebauungsplan

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 der Stadt Boizenburg liegt innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB in der Novelle 2007 auf der Basis der aktuellen Fassung.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB liegen vor, die Gebietscharakteristik (Sondergebiet Handel) wird nicht geändert und die Umsiedlung des bestehenden Möbelmarktes von der Galliner Straße in das Sondergebiet (SO3) unter Aufgabe des Standortes in der Galliner Straße generiert keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Des Weiteren wurde im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die mögliche Beeinträchtigung dieser Schutzgüter bereits abgeprüft. Im Ergebnis war keine Beeinträchtigung festzustellen. Der Möbelfachmarkt führt keine innenstadtrelevanten Sortimente.

3. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Die Stadt Boizenburg beabsichtigt für einen Teilbereich des heutigen Sondergebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 aufzustellen. Ziel der 2. Planänderung ist, dem in der Galliner Straße in Boizenburg angesiedelten Möbelfachmarkt die Möglichkeit der Umsiedlung zu bieten. An seinem jetzigen Standort sind die Lagerbedingungen des Möbelfachmarktes unzulänglich und der Lagerraum nicht beheizbar. Um das Angebot eines Möbelfachmarktes in der Stadt Boizenburg vorzuhalten und den Standort Boizenburg, an den auch Arbeitsplätze gebunden sind, dauerhaft zu sichern, ist die Erfordernis der Aufstellung der 2. Änderung des B-Planes Nr. 18 gegeben.

Die Stadt Boizenburg verfügt derzeit über kein alternatives Bauflächenangebot zur Umsiedlung des Möbelfachmarktes, der über die zulässigen Rahmenbedingungen verfügt. Die in der 1. Änderung ausgewiesene Sondergebiete –Handel 1- und –Handel 2- bieten die nötigen Voraussetzungen und eine günstige Lage zur Realisierung der Planung.

4. Inhalte der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Aufgrund des Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB entfällt nach § 13 Abs. 3 BauGB die Erstellung eines Umweltberichtes.

Gründe für die Anwendung des § 13 BauGB:

Der Bebauungsplan wird für die Überplanung eines bestehenden Sondergebiets genutzt, welches sich an schon vorhandene Bebauung anlehnt und mit dieser und der vorhandenen Erschließung verbunden wird. Der Bereich ist als Aufwertung der Stadt Boizenburg anzusehen. Er deckt einen Teil des Bedarfs der Stadt an Versorgung der Bevölkerung mit Arbeitsplätzen und Möbelfachprodukten. Die genannten Voraussetzungen liegen für dieses Vorhaben vor.

4.1 Rahmenbedingungen

Auf der Fläche der 2. Änderung des B-Planes Nr. 18 ist ein Möbelfachmarkt geplant. Der Möbelfachmarkt hat seinen Standort bisher in der Galliner Straße in Boizenburg, welcher jedoch aufgrund schlechter Lagerbedingungen umgesiedelt werden soll.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 9/63 und 9/65, Flur 23.

Das Gebiet der 2. Änderung liegt im Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18. Es liegt nördlich direkt an der Berliner Straße und am Verbindungsweg zwischen dieser und der Boizenburger Chaussee (B5). Hier ist bereits im Zuge der 1. Änderung Sondergebiet – Handel (1) und (2) - ausgewiesen. Es ist also eine Sonderbaufläche, die sich an schon vorhandene Bebauung anlehnt und mit dieser und der vorhandenen Erschließung verbunden wird. Mit der Art der Nutzung der Gebietsausweisung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als Sondergebiet –Handel (3)- sind somit die Grundzüge der Planung – nämlich Sondergebiet Handel – nicht berührt.

4.2 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde der Flächennutzungsplan berichtigt und weist für den betreffenden Bereich Sonderbaufläche aus. Somit kann die Ausweisung in der 2. Änderung als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Fachmarkt/Möbel“ erfolgen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mittels Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Die GRZ für das Sondergebiet SO 3 beträgt 0,8. Die Größe der geplanten Verkaufsfläche wird auf 2.200 qm begrenzt. Da Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kern- und Hauptsortimenten – wie im vorliegenden Fall ein Möbelfachmarkt – auch Ergänzungs- und Randsortiment führen, wird zum Schutz der Einzelhandelsstruktur der Innenstadt Boizenburgs eine Begrenzung der Randsortiment auf 10 % (oder maximal 220 qm) der Gesamtverkaufsfläche festgesetzt. Die Beschränkung erfolgt durch entsprechende Festsetzung in Text (Teil B).

Anzahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet liegt die für das Sonstige Sondergebiet (3) festgesetzte zulässige Geschossigkeit bei einem Vollgeschoss.

Bauweise

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen von mehr als 50,00 m zulässig. Es ist maximal 1 Vollgeschosse bei einer GRZ von 0,8 zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche (Baulinien, Baugrenzen, Bebauungstiefe)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen begrenzt. An diesen kann, muss aber nicht zwingend gebaut werden. Eine Unterschreitung ist möglich. Freizuhalten ist die gekennzeichnete Anbauverbotszone nach dem Bundesfernstraßengesetz.

Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze für die jeweiligen Nutzungen sind auf den Sondergebietsflächen nachzuweisen.

Grünordnerische Festsetzungen

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 kommen die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 (im Text Teil B) weiterhin zur Anwendung. Sie betreffen ein, die Wirkung von versiegelten Flächen minderndes Gebot der Neuanpflanzung von Bäumen innerhalb der zu versiegelnden Flächen.

5. Belange von Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die in Rede stehende Fläche ist in der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 als künftige Sondergebietsfläche und somit als Baufläche in die Bilanzierung und Ausgleichermittlung eingeflossen. Die nunmehr geplante, tatsächliche bauliche Inanspruchnahme erzeugt keine weiteren, noch nicht betrachteten Eingriffe im Sinne des Gesetzes. Die grünordnerischen Festsetzungen Nr. 2 und Nr. 3 behalten Ihre Gültigkeit und sind in Relation von der tatsächlich

in Anspruch zu nehmenden versiegelten Fläche für das geplante Bauvorhaben zu betrachten. Die Grundzüge der Ausgleichsfestsetzung sind damit bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 erfolgt.

Die Stadtvertretung der Stadt Boizenburg hat die Begründung am..... gebilligt.

Boizenburg/Elbe, den

.....
Bürgermeister

