

Stadt Altentreptow

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/738/2017
federführend:	Datum:	29.08.2017
Bau, Ordnung und Soziales	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Altentreptow "SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	13.09.2017	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
N	26.09.2017	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	10.10.2017	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Altentreptow ist gemäß dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP MS) die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugeordnet [Programmsätze 3.2 (1, 2); 3.2.1 RREP MS].

Die Grundzentren sollen so entwickelt werden, dass die infrastrukturelle Versorgung, hier insbesondere mit Leistungen des qualifizierten Grundbedarfs der Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs sichergestellt ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 der Stadt Altentreptow „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ auf dem Areal der alten Käserei südlich der Bahnhofstraße und westlich der Friedensstraße dient in diesem Zusammenhang der Schaffung von Verkaufseinrichtungen zur Sicherung einer funktional ausgewogenen Zentren- und Nahversorgungsstruktur im Grundzentrum Altentreptow.

Der gewählte Standort ist darauf ausgerichtet, eine verbrauchernahe und ausgewogene Versorgung der nicht motorisierten Bevölkerung zu gewährleisten.

Kurzfristige Zielstellung der Herget Projekt- und Grundbesitzgesellschaft mbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Dr. Toni Herget (nachfolgend Investorin) ist die Errichtung eines Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.000 m² sowie eines eigenständigen Backshops.

Aufgrund der innenstadtintegrierten Lage des Standortes soll zukünftig eine Erweiterung oder Ergänzung dieser Verkaufsfläche zum Beispiel durch die Ansiedlung kleinerer Fachmärkte mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² möglich sein.

Mit einer auch für Einzelvorhaben möglichen Verkaufsfläche von mehr als 800 m² sind die mit dem Bebauungsplan verfolgten Entwicklungen dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Entsprechend ist die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

Der in der beigelegten Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 30/4, 32, 33, 34 und 35/4 der Flur 2, Gemarkung Altentreptow in einem Umfang von etwa 0,64 ha.

Der oben beschriebene Planungsraum ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Altentreptow zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Festsetzungen zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung mit Stand der Genehmigung vom 04.02.2015. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO fest. Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Absatz 2 BauGB - öffentliche Auslegung

§ 4 Absatz 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

2. Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,64 ha und die Flurstücke 30/4, 32, 33, 34 und 35/4 der Flur 2, Gemarkung Altentreptow soll der Bebauungsplan Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Es ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.
3. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ wird in der vorliegenden Fassung vom August 2017 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 „SO Einzelhandel Bahnhofstraße/Ecke Friedensstraße“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) 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.
5. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Anlage/n:

1. Übersichtskarte mit Ausgrenzung des Geltungsbereiches
2. Entwurf des Bebauungsplans nebst Planzeichnung und Begründung (Stand August 2017)