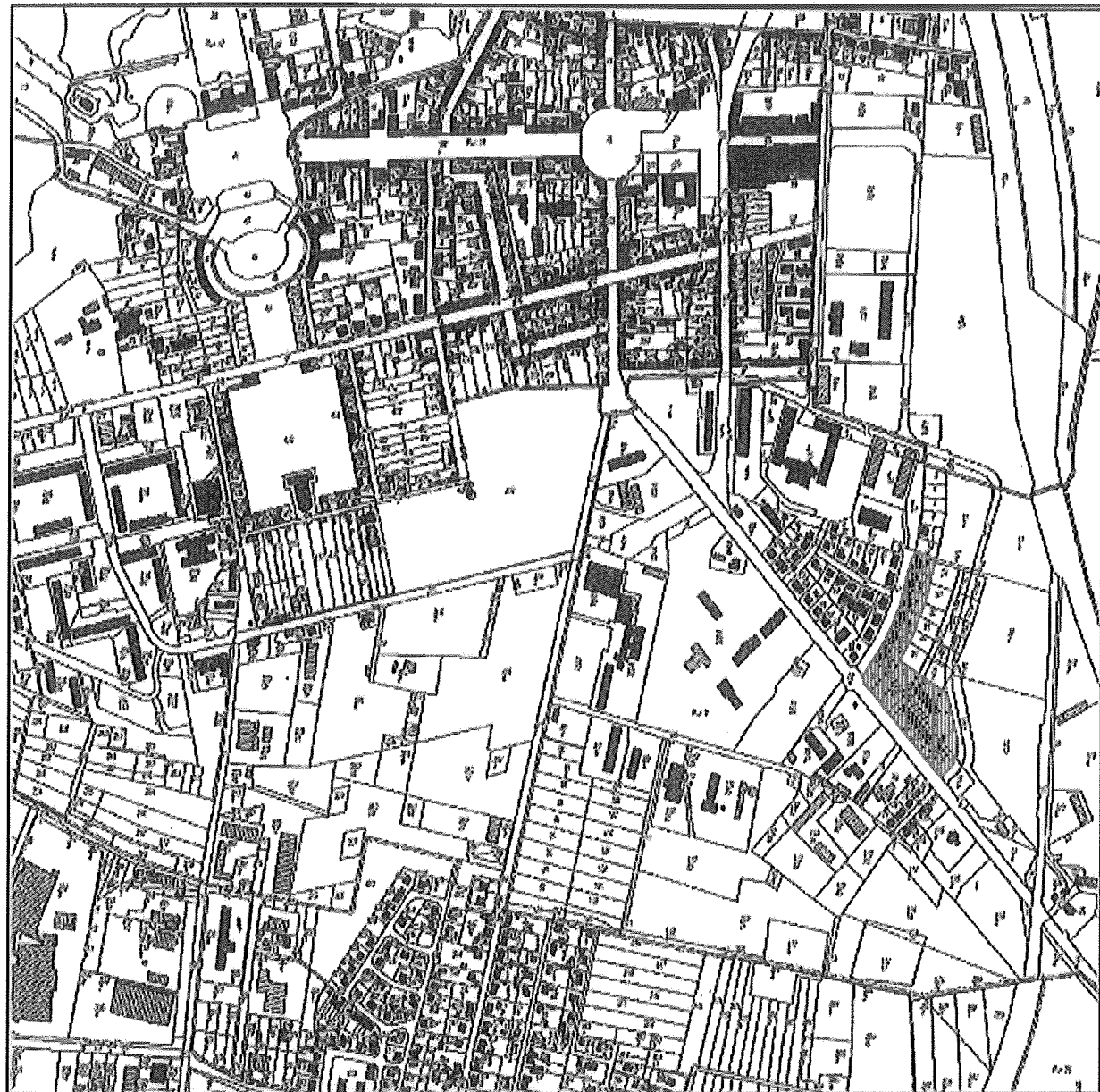


BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan LU 16 „An der Grabower Allee“

nach § 9 Abs. 2 a BauGB und § 1 BauNVO



Planungsstand: 09.05.2012

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1. Beschreibung des Plangebietes
- 1.2. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V)
- 1.3. Flächennutzungsplan
- 1.4. Bestehendes Planungsrecht

2. Anlass der Planung

3. Ziel und Zweck der Planung

- 3.1. Einzelhandelskonzepte
- 3.2. Städtebaulicher Rahmenplan
- 3.3. Allgemeine Ziele
- 3.4. Ziel der Planung
- 3.5. Erschließung und Verkehr

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
- 4.2. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- 4.3. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Randsortimenten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- 4.4. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 4.5. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 4.5.1 Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege
 - 4.5.2 Munitionsfunde
 - 4.5.3 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. Gerüchen
 - 4.5.4 Hinweise zu wasserrechtlichen Festsetzungen
 - 4.5.5 Hinweise zum Artenschutz
 - 4.5.6 Hinweis zur Ver- und Entsorgung
 - 4.5.7 Hinweise zu Baumaßnahmen/Boden

5. Umweltbericht

6. Auswirkungen der Planung

7. Kosten

8. Plandaten

9. Arbeitsvermerke

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand der Stadt Ludwigslust und wird südlich durch die Grabower Allee (B 5/B 191) begrenzt.

Die Grabower Allee ist die südliche Ein- und Ausfahrtstraße der Stadt Ludwigslust und von überregionaler Bedeutung. Sie besitzt eine stark trennende Wirkung zu den südwestlich gelegenen Stadtteilen Techentin und Parkviertel.

Das Plangebiet wird westlich durch die Bürgermeister-Brandenburg-Straße und östlich durch die Helene-von-Bülow-Straße begrenzt. Nördlich wird das Plangebiet durch den Geltungsbereich der rechtswirksamen Ergänzungssatzung „Bürgermeister-Brandenburg-Straße“ und Außenbereichsflächen begrenzt.

Die Besonderheit bei der Lage des Plangebietes besteht in der noch zu beplanenden und derzeit dem Außenbereich zuzuordnenden Fläche zwischen der Helene-von-Bülow-Straße und den rückwärtigen Grundstücken zur vorhandenen Wohnbebauung in der Bürgermeister-Brandenburg-Straße.

Beschreibung:

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und durch Wohnnutzung geprägt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes befinden sich zwei sanierte Wohnblöcke in Plattenbauweise, die als Asylbewerberheime genutzt werden und vermietet sind. Entlang der Bürgermeister-Brandenburg-Straße befinden sich zweigeschossige Wohngebäude, die in den 20-/30er Jahren errichtet wurden. Die Gebäude sind alle saniert und werden als Wohngebäude mit dazugehörigen Nebengebäuden sowie Frei- und Gartenflächen genutzt. Die Wohnungsleerstandsquote im Plangebiet ist gering.

Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher befinden sich im Plangeltungsbereich nicht.

1.2. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg – Vorpommern (LEP M-V)

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Ludwigslust als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet befindet sich entsprechend den Ausweisungen im LEP M – V in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwasser. Innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogrammes Westmecklenburg werden die Flächen des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich und Vorranggebiet für Trinkwassersicherung ausgewiesen.

1.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust stellt für den Plangeltungsbereich und die direkt angrenzenden Flächen bis zur Helene-von-Bülow-Straße Wohnbauflächen dar.

Östlich der Helene-von-Bülow-Straße befindet sich eine sanierte Altablagerung, die daran angrenzenden Flächen werden als Verkehrsgarten und als Festplatz genutzt und sind im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

1.4. Bestehendes Planungsrecht

Für den Plangeltungsbereich besteht derzeit kein rechtswirksamer Bebauungsplan. Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat in ihrer Sitzung am 25. Juni 1997 den Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im ehemaligen Garnisonsgelände mit der Bezeichnung LU 16 „An der Grabower Allee“ gefasst (Beschluss Nummer 1997-64).

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Beachtung der Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes im ehemaligen Garnisonsgelände wurden folgende Planungsziele festgesetzt:

- Ansiedlung des Asylbewerberheimes,
- geordnete verkehrliche Erschließung,
- Sicherung der vorhandenen Wohnnutzung,
- Ausschluss des Einzelhandels.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Juli 1997 ortsüblich bekannt gemacht.

Dieses 1997 förmlich eingeleitete Bebauungsplanverfahren soll nunmehr für eine Teilfläche weitergeführt werden. Für die Restfläche besteht derzeit kein Planungserfordernis.

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat am 15.12.2010 den Beschluss über einen Verfahrenswechsel im Aufstellungsverfahren über den B-Plan LU 16 „An der Grabower Allee“ beschlossen und eine Präzisierung der Planungsziele vorgenommen. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung im unbeplanten Innenbereich soll zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ein einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt werden.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte – in Kraft getreten am 1. Januar 2007 – wurde für die Städte und Gemeinden die Möglichkeit geschaffen, im unbeplanten Innenbereich zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche einen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufzustellen. Unter Beachtung und Ausnutzung dieser veränderten Rechtssituation ist für die Stadt Ludwigslust ein Verfahrenswechsel zur Erreichung des präzisierten Planungsziels gegeben.

Der veränderte Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes erstreckt sich über den Teil des Ursprungsgeltungsbereiches, der dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist. Die Außenbereichsflächen werden nicht betrachtet, zumal derzeit für diese Flächen kein Planungserfordernis besteht.

Das Planverfahren wird mit einem geänderten Geltungsbereich und präzisierten Planinhalten unter der bisherigen Bezeichnung LU 16 „An der Grabower Allee“, als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB, weitergeführt.

Mit der Durchführung der förmlichen Verfahrensschritte werden die Öffentlichkeit und die Behörden sowie Träger öffentlicher Belange über die neuen Planinhalte und den verkleinerten Plangeltungsbereich informiert und können sich zur Planung äußern.

Diese Vorgehensweise wird von der Stadt Ludwigslust als zulässig erachtet. Das 1997 eingeleitete Verfahren wurde noch nicht abgeschlossen und wird nunmehr mit veränderten/ präzisierten Inhalten Jahre später fortgeführt. In den gesetzlichen Grundlagen sind keine Vorschriften über die Dauer von Planverfahren sowie über Anforderungen an Änderungen von Planinhalten während des Verfahrens enthalten.

2. Anlass der Planung

Die Stadt Ludwigslust beabsichtigt, die im Einzelhandelskonzept (Stand März 2008) vorgeschlagenen Empfehlungen zur Steuerung des Einzelhandels und die dargestellten Entwicklungsziele im Stadtgebiet durch planungsrechtliche Maßnahmen schrittweise umzusetzen. Priorität haben hierbei planungsrechtliche Maßnahmen, die durch Anlass begründet sind und die die Entwicklung weiterer Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Zentrenstrukturen planungsrechtlich steuern. Das vorhandene Einzelhandelskonzept dient der Stadt Ludwigslust als Entscheidungsgrundlage zur Prüfung konkreter Ansiedlungsbegehren außerhalb der im Konzept definierten Zentrenstruktur.

Im Plangeltungsbereich besteht die konkrete Anfrage zum Neubau eines Lebensmittelmarktes mit 798 m² Verkaufsfläche und den dazugehörigen Stellplätzen. In diesem Zusammenhang sollen die vorhandenen Wohnblöcke in Geschossbauweise nach Nutzungsaufgabe abgerissen und die Flächen für die Bebauung mit dem Verbrauchermarkt vorbereitet werden. Das geplante Vorhaben würde an einem peripheren, autokundenorientierten Standort an der B 5/B 191 errichtet werden und lässt einen Einzugsbereich erwarten, der deutlich über den Wohngebietsbezug hinausgeht.

Eine Vorprägung des Standortes durch Einzelhandelsbetriebe ist nicht gegeben.

Direkt gegenüber dem geplanten Vorhabenstandort auf der südlichen Seite der Grabower Allee besteht ebenso ein konkretes Ansiedlungsbegehren zur Errichtung eines Verbrauchermarktes in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft und mit einem vergleichbaren Betriebskonzept. Es handelt sich real um ein spiegelbildliches Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes LU 24 „Südlich der Grabower Allee“.

Bei Realisierung beider Planvorhaben würde am südöstlichen Stadtrand von Ludwigslust an einem peripheren, verkehrsorientierten Standort ein zusätzliches Verkaufsflächenangebot von 1586 m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente entstehen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand März 2008) trifft zu Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentrenstruktur folgende Aussage :

„Die Stadt Ludwigslust verfügt derzeit über ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, welches die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs flächendeckend erfüllen kann. Zwischen zwei Standorttypen kann unterschieden werden; Standorte in zentralen Versorgungsbereichen und solitäre Nahversorgungsstandorte. Entwicklungspotentiale sind im Bereich Parkviertel, Klenower Straße und Techentin zu sehen. Insgesamt sollte die Entwicklung der bestehenden Nahversorgungsstandorte im Vordergrund stehen. Die Entwicklung neuer Nahversorgungsstandorte ist nicht geeignet, die wohnortnahe Nahversorgung zu verbessern oder das Einzugsgebiet stärker anzusprechen.“

Die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am Standort Grabower Allee (derzeit vermietete Asylbewerberheime) steht im Widerspruch zu den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten Zielen.

3. Ziel und Zweck der Planung

3.1. Einzelhandelskonzepte

Auf der Grundlage des vorhandenen städtischen Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahr 1994/1997 wurde ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch die BBE-Unternehmensberatung GmbH erarbeitet und durch die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust im März 2008 als Selbstbindungsinstrument für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ludwigslust beschlossen.

Dieses vorhandene Gesamtkonzept ist in der Lage, die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei zu ordnen. Das Einzelhandelskonzept führt unter dem Aspekt der Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Ludwigsluster Innenstadt und der Stärkung der Nahversorgungsstandorte aus, dass die vorhandenen Ansiedlungspotentiale zur Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsnetzes genutzt werden sollten.

Der zentrale Versorgungsbereich – Hauptgeschäftszentrum Innenstadt – wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept unter funktionalen und städtebaulichen Kriterien abgegrenzt. Die städtebaulichen Zielsetzungen sind darauf ausgerichtet, den zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu entwickeln.

Neben dem zentralen Versorgungsbereich definiert das städtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept die Nahversorgungszentren „Parkviertel“ und „Klenower Straße“ sowie die solitären Nahversorgungsstandorte „Wöbbeliner Straße“ und „Techentin“. Die vorhandenen Nahversorgungszentren sollen in ihrem Bestand gesichert werden und sollen die Möglichkeit erhalten, sich langfristig zu entwickeln.

Auf die Ansiedlung weiterer solitärer Nahversorgungsstandorte sollte zur Sicherung des bestehenden Nahversorgungsnetzes verzichtet werden. Der Erhalt und die Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und des vorhandenen Nahversorgungsnetzes ist ein wichtiger städtebaulicher Grund, die Entwicklung des städtischen Einzelhandels konsequent zu steuern. Der Bereich des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb eines der definierten Versorgungsbereiche.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ist die Ludwigsluster Sortimentsliste, die verbindlich die Eingruppierung der Sortimente nach Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz für die Stadt Ludwigslust definiert.

Eine Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgte im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand März 2008):

„Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann. Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die nahversorgungsrelevanten Sortimente dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen nachgefragt werden.“

Die Ludwigsluster Sortimentsliste dient als Grundlage für die im Bebauungsplan festgesetzten Sortimente.

Im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse (Stand März 2011) wurden auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens, Ansiedlung eines SB-Marktes mit 798m² Verkaufsfläche, auf die relevanten, definierten Versorgungsbereiche im Stadtgebiet bewertet.

In den Vorbemerkungen zu der Verträglichkeitsanalyse (Stand März 2011) trifft der Gutachter für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes LU 16 folgende Aussage:

„In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die in der vorangestellten Auswirkungsanalyse prognostizierten möglichen Auswirkungen des Planvorhabens im Geltungsbereich LU 24, nahezu ausnahmslos auf das Projektvorhaben im Geltungsbereich LU 16 übertragbar sind. Dies kann zum einen mit der identischen Lagequalität beider Planstandorte (verkehrsorientiert), der unmittelbaren räumlichen Nachbarschaft sowie zum anderen mit den vergleichbaren Betriebskonzepten (Lebensmittelmarkt) sowie Größendimensionierungen (788 m² bzw. 798 m² VKF) der Projektvorhaben begründet werden.

Dementsprechend können die gutachterlichen Aussagen hinsichtlich der prognostizierten Auswirkungen auf die projektrelevanten Einzelhandelsstrukturen von Ludwigslust - in Folge der Realisierung des Projektvorhabens am Planstandort Grabower Allee/Plantagenweg - 'spiegelbildlich' auf das Planvorhaben am Standort Grabower Allee/Helene-von-Bülow-Straße übertragen werden, ohne hierfür dezidiert eine gesonderte Auswirkungsanalyse zu erstellen.“

3.2. Städtebaulicher Rahmenplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des städtebaulichen Rahmenplanes „ehemaliges Garnisonsgelände“. Dieser wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs am 29. Mai 1996 als Selbstbindungsinstrument durch die Stadtvertretung Ludwigslust beschlossen. Der städtebauliche Rahmenplan bildet die Grundlage für die städtebauliche Neuordnung und abschnittsweise Bebauung des ehemaligen Garnisonsgeländes.

Die Planung wurde entsprechend den geänderten städtebaulichen Zielsetzungen angepasst und fortgeschrieben. Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes „ehemaliges Garnisonsgelände“ wurde durch die Stadtvertretung am 12. Dezember 2001 als Selbstbindungsinstrument beschlossen. Dieses städtebauliche Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bildet die Grundlage für die Entwicklung des ehemaligen Garnisonsgeländes.

Das Planungskonzept des städtebaulichen Rahmenplanes beinhaltet zum Einen den Erhalt und zum Anderen die Weiterentwicklung der vorhandenen historisch gewachsenen Struktur, hier insbesondere in den Anschlussbereichen der bereits vorhandenen Bebauung.

Für den Plangeltungsbereich stellt der städtebauliche Rahmenplan auf den Erhalt und die Entwicklung der Wohnnutzung ab. Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht sind nach Nutzungsaufgabe die vorhandenen Asylbewerberheime (Plattenbauten) zurückzubauen und die vorhandene kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der Grabower Allee aufzunehmen.

Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Stellplätzen in der geplanten Kubatur und Bauweise steht den Zielsetzungen des städtebaulichen Rahmenplanes „ehemaliges Garnisonsgelände“ entgegen.

3.3. Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftszentrums Innenstadt“ und den definierten Nahversorgungszentren „Parkviertel“ und „Klenower Straße“. Gemäß dem Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt Ludwigslust über ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, welches die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs flächendeckend erfüllen kann. In der Beurteilung wird dabei auf Standorte in zentralen Versorgungsbereichen und die solitären Nahversorgungsstandorte abgestellt.

„Angesichts der hohen Versorgungsdichte mit Nahversorgungsartikeln sollte auf die Ansiedlung weiterer solitärer Nahversorgungsstandorte zu Gunsten des Ausbaus der zentralen Versorgungsbereiche verzichtet werden.“ (Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept März 2008)

Im Plangebiet, in dem bisher kein Planungsrecht über rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist, ist das

Vorhaben grundsätzlich zulässig. Insofern sind Betriebe des Einzelhandels, sofern sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten, gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB grundsätzlich zulässig. Aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Situation kommt eine Abwehr für nicht großflächige Betriebe regelmäßig nicht in Betracht.

Die Zielsetzungen des Bebauungsplanes bestehen weiterhin in der Beachtung der städtebaulich definierten Ziele und Grundaussagen des städtebaulichen Rahmenplanes zur Entwicklung des ehemaligen Garnisonsgeländes.

3.4. Ziel der Planung

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Belebung der Innenstadt durch den Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftszentrum“ und der Erhalt und die Entwicklung der Nahversorgungszentren auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Zur Erreichung des Zieles – Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche – ist eine Schließung der Steuerungslücken im Bereich des Plangebietes erforderlich. Anlass der Bauleitplanung ist der anhaltende Ansiedlungsdruck von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten und der konkrete Ansiedlungswunsch eines Verbrauchermarktes im Plangebiet. Ohne städtebaulich steuernde Maßnahmen ist zu befürchten, dass die bestehenden Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen in ihrer Versorgungsfunktion geschwächt werden.

Der geplante Standort des Lebensmittelmarktes befindet sich direkt an der Grabower Allee – Einmündung Helene-von-Bülow-Straße. Es handelt sich um einen peripheren, verkehrsorientierten Standort, und es ist davon auszugehen, dass dieser Verbrauchermarkt einen Einzugsbereich erwarten lässt, der in seiner Versorgungsfunktion deutlich über das umliegende Gebiet hinaus geht und aus gutachterlicher Sicht sich der Einzugsbereich perspektivisch auf das gesamte Stadtgebiet erstrecken dürfte.

Die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sollen vor weiteren negativen Kaufkraftabflüssen bewahrt und gemäß den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigslust unterstützt werden, hierbei soll die ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Plangebiet vermieden werden. Es besteht aus gutachterlicher Sicht kein Erfordernis die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (haushaltsnahe Grundversorgung) durch Realisierung von Neustandorten zu erweitern.

Der Bebauungsplan LU 16 soll als Bebauungsplan zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt werden.

Der geplante Standort widerspricht ebenso den Zielen des städtebaulichen Rahmenplanes in diesem Bereich. Die Zielsetzung besteht im Rückbau der Plattenbauten nach Nutzungsaufgabe und Ergänzung der vorhandenen städtebaulichen Struktur in Kubatur und Nutzung.

3.5. Erschließung und Verkehr

Der Planbereich ist bereits bebaut und die Erschließung ist hergestellt. Durch den Bebauungsplan LU 16 werden weder zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig, noch Verkehr erzeugt. Das Plangebiet liegt direkt an der Ein- und Ausfahrtstraße B 5/ B 191 der Stadt Ludwigslust im Kreuzungsbereich zur Helene-von-Bülow-Straße, die die Haupteerschließungsstraße des ehemaligen Garnisonsge- ländes darstellt. Die vorhandene Wohnbebauung ist über die Bürgermeister- Brandenburg-Straße erschlossen.

4. Begründung der Festsetzungen

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und genutzt wird, besteht kein Planungser- fordernis mit der Ausnahme, die negativen Auswirkungen durch Expansion von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern. Zur Erhaltung oder Entwicklung der definierten zentralen Versorgungs- bereiche in der Stadt Ludwigslust soll ein Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 2a BauGB die Steuerungsdefizite zu den Einzelhandelsnutzungen beheben.

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine bestehenden Einzelhandelsbetriebe sowie Gewerbe- und Handwerksbetriebe in ihrem Bestand zu berücksichtigen, so dass keine Festsetzungen zum Bestandsschutz zu treffen sind.

Die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan, nach Nutzungsaufgabe und Rückbau der Plattenbauten ist aus Sicht der Stadt Ludwigslust über das Einfügungsgebot des § 34 BauGB zu realisieren.

Durch die Novellierung des Baugesetzbuches „Änderung durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ hat der Gesetzgeber mit Einführung des § 9 Abs. 2 a BauGB ein Instrumentarium geschaffen, um innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche (§ 34er Bereiche) einfache Bebauungspläne aufzustellen. Zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden, kann in einem solchen Bebauungsplan festgesetzt werden, dass nur bestimmte Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. Dabei ist wesentlich, dass dies in einem einfachen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne Typenfestsetzung eines Baugebietes erfolgen kann. Probleme von Bestandsüberplanungen – wie in konventionellen Bauleitplanverfahren mit Festsetzung konkreter Baugebiete – und der Überführung in aktuelles Planungs- und Umweltrecht treten nicht auf. Die Zulässigkeit von Vorhaben außerhalb der Einzelhandelsfestsetzungen beruht auf den Regelungen des § 34 BauGB und sind jenseits des passiven Bestandsschutzes sichergestellt. Das Gebot des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung gemäß § 34 Abs.1 BauGB sichert eine ausreichende Regelungsdichte für eine konfliktfreie Nutzung und weitere Entwicklung des Bestandes.

Als Grundlage für die Anwendung eines Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB soll ein hierauf bezogenes städtebauliches Konzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB dienen, das in Form des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Zielsetzungen über die

zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche konkret definiert.

Die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche, hier Hauptgeschäftszentrum Innenstadt, Nahversorgungszentrum „Parkviertel“ und Nahversorgungszentrum „Klenower Straße“ stellen in Verbindung mit den vorhandenen solitären Nahversorgungsstandorten die Nahversorgung in der Stadt Ludwigslust sicher. Diese vorhandenen Ansiedlungspotentiale des bestehenden Nahversorgungsnetzes sollen genutzt werden und auf die Neuansiedlung an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sollte verzichtet werden. Aus gutachterlicher Sicht werden die Entwicklungspotentiale an den Standorten Parkviertel, Klenower Straße und Techentin gesehen.

Präzisiert wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch eine Auswirkungsanalyse (Stand März 2011) für die Ansiedlung eines SB-Marktes/Lebensmittel-discounters im Plangeltungsbereich.

In der Auswirkungsanalyse der BBE – Handelsberatung (Stand März 2011) wurden die Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben in der Stadt Ludwigslust abgeschätzt und bewertet. Hierbei sei vorangestellt, dass die gutachterlichen Aussagen für die prognostizierten möglichen Auswirkungen des Standortes Grabower Allee / Plantagenweg spiegelbildlich auf den Standort Grabower Allee / Helene-von-Bülow-Straße zu übertragen sind.

„Anzunehmen ist dabei grundsätzlich, dass der im Realisierungsfall am Planstandort Grabower Allee/Plantagenweg (spiegelbildlich Helene-von Bülow-Straße) zu erwartende Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 3,5 Mio. Euro zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich auf die bereits vorhandenen Wettbewerber/ Wettbewerbsstandorte umverteilt wird.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die Umverteilungseffekte insbesondere die systemgleichen Wettbewerber, d.h. die discountorientierten Lebensmittelanbieter, betreffen werden und in einem geringeren Umfang die sog. Vollsortimenter (Supermarkt, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus).

Angesichts der bereits flächendeckend gut aufgestellten Nahversorgungssituation in der Stadt Ludwigslust, gehen die Gutachter - im Falle einer Realisierung des Planvorhabens - von einer spürbaren Verschärfung der Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel aus.“

Aus gutachterlicher Sicht werden für die dargestellten Umsatzverlagerungseffekte folgende Schlussfolgerungen gezogen:

„Für das **Hauptgeschäftszentrum** von Ludwigslust (zentraler Versorgungsbereich) ist aller Voraussicht nach mit Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von rd. 0,9 Mio. Euro bzw. 6,3 % (periodische Bedarfsgüter) zu rechnen. Die prozentualen Umsatzverlagerungen (6,3 %) dokumentieren damit eine deutliche Verschärfung der Wettbewerbssituation im Bereich des dort lokalisierten Lebensmitteleinzelhandels,

wenn gleich aus Sicht der Gutachter nicht von einer existenziellen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches auszugehen ist. Das Gros der Umsatzverlagerungen dürfte u.a. durch die projektrelevanten Wettbewerber innerhalb des Linden-Centers 'geschultert' werden, wobei Betriebsaufgaben -infolge der zu erwartenden Umverteilungen- aus Sicht der Gutachter nicht gesehen werden. Allerdings dürften sich die marktseitigen Entwicklungspotenziale für eine mögliche Modernisierung bzw. Erweiterung des Ankermieters Plaza SB-Warenhaus innerhalb des Linden-Centers in einem erheblichen Maße verringern. Die prognostizierten Umverteilungseffekte im Bereich der aperiodischen Bedarfsgüter bewegen sich mit rd. 1,3% in einem akzeptablen Rahmen.

Größenordnung von rd. 1,8 Mio. Euro dürften die **verkehrsorientierten Solitärstandorte des Lebensmitteleinzelhandels** an den zentralen Ein- und Ausfallstraßen des Stadtgebietes von Ludwigslust (Norma, Netto Stavenhagen, Aldi) sowie im eingeschränkten Maße die beiden Nahversorgungsstandorte E-aktiv markt (Techentin) bzw. Konsum Supermarkt (Schlachthofweg) 'schultern' müssen. In Anbetracht der Größenordnung der zu erwarten- den Umsatzeinbußen sind aus Sicht der BBE Handelsberatung mögliche Betriebsaufgaben nicht auszuschließen. Davon dürften -vor dem Hintergrund der verkehrsorientierten Lagequalität des Planstandortes- insbesondere die systemgleichen Wettbewerber mit einer vergleichbaren Lagequalität betroffen sein.

Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen für das **Nahversorgungszentrum Klenower Straße** liegen voraussichtlich bei rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 3,6 % im Bereich der periodischen Bedarfsgüter. Dieser verhältnismäßig geringe Umsatzumverteilungseffekt resultiert zum einen aus der zurückversetzten Lage des Nahversorgungsstandortes (keine unmittelbare Wegebeziehung zum Planstandort) und zum anderen in der spezifischen Betriebsform des Ankermieters Ueltzen Supermarkt, der voraussichtlich keinen systemgleichen Wettbewerb zum Projektvorhaben darstellt. Darüber hinaus verfügt das Nahversorgungszentrum über ein hohes fußläufiges Nahpotenzial mit entsprechenden tradierten Kundenbeziehungen, die auch nach Realisierung des Planstandortes an der Grabower Allee/Plantagenweg funktionieren dürften.

Für das im westlichen Stadtgebiet gelegene **Nahversorgungszentrum Parkviertel** ist bei Realisierung des Planvorhabens aller Voraussicht nach mit Umsatzumverteilungseffekten in einer Größenordnung von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. rd. 7,7% zu rechnen. Vor dem Hintergrund der voraussichtlich direkten betriebstypischen Wettbewerbskonstellation des Ankermieters Penny Lebensmitteldiscounter mit dem Planvorhaben dürften sich die zu erwartenden Umsatzeinbußen nahezu ausschließlich auf diesen Anbieter konzentrieren. Da sich der Penny Lebensmitteldiscounter bereits in einer wirtschaftlich angespannten Situation befindet und aktuell über eine Verlagerung zum benachbarten Solitärstandort Konsum Supermarkt bzw. eine Modernisierung / Erweiterung am Standort geprüft wird, dürften zusätzliche Umsatzeinbußen eine existenzielle Bedrohung des Anbieters darstellen. Mit dem Verlust des Ankermieters würde jedoch die Funktions- bzw. Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches verloren gehen und damit ein zentraler Baustein der haushaltsnahen Grundversorgung in diesem hochverdichteten Siedlungsbereich der Stadt 'wegbrechen'.

Auch unter dem Gesichtspunkt, dass nicht ein 'Worst-Case-Szenario, eintritt, d.h. die Umsatzverlagerungseffekte auf das Nahversorgungszentrum könnten ggf. unterhalb der ausgewiesenen Werte rangieren, dürfte im Realisierungsfall des Planstandortes an der Grabower Allee/Plantagenweg die Funktionsfähigkeit des fragilen Nahversorgungszentrums Parkviertel empfindlich gestört werden. In letzter Konsequenz könnte dies den Verlust des Nahversorgungszentrums im westlichen Siedlungsgebiet von Ludwigslust bedeuten und somit zu einem deutlichen Qualitätsverlust im Hinblick auf die haushaltsnahe Grundversorgung führen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte im Bereich der **aperiodischen Bedarfsgüter** durch die Ansiedlung des Projektvorhabens von insgesamt rd. 1,3%, sieht die BBE Handelsberatung keine spürbaren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Es ist zu erwarten, dass insbesondere die systemgleichen Anbieter (Lebensmitteldiscounter) an den verkehrsorientierten Standorten im gesamten Stadtgebiet tangiert werden.“

Städtebauliche Auswirkungen in den definierten zentralen Versorgungsbereichen sind demnach im Nahversorgungszentrum Parkviertel mit Blick auf die bereits vorhandene Vorschädigung durch die objektseitigen Gegebenheiten zu erwarten. Das Nahversorgungszentrum Parkviertel im westlichen Stadtgebiet von Ludwigslust ist durch einen hohen Wohngebietsbezug geprägt. Es ist davon auszugehen, dass eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Parkviertel erfolgen wird und es durchaus zum Verlust desselben kommen könnte. Angesichts des bereits flächendeckend gut aufgestellten Nahversorgungsangebotes in der Stadt Ludwigslust gehen die Gutachter im Falle einer Realisierung des Planvorhabens von einer spürbaren Verschärfung der Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel an Standorten mit konkretem Wohngebietsbezug aus.

Die städtebaulichen Zielsetzungen beinhalten den Erhalt und die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere den Erhalt des Nahversorgungszentrums Parkviertel, des weiteren die Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptgeschäftszentrums und die Entwicklung des Standortes Techentin zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Ludwigslust.

Als Fazit für den betrachteten Standort im Plangebiet wird im Gutachten Folgendes dargelegt:

„Für die Bewertung des Planvorhabens Lebensmittelmarkt am Standort Grabower Allee/Plantagenweg (spiegelbildlich Helene-von-Bülow-Straße) ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzumverteilungseffekte der zentrale Versorgungsbereich in seiner Funktionalität beeinträchtigt oder die haushaltsnahe Grundversorgung in den Nahversorgungszentren gefährdet würden. Diese negativen Effekte wären zu unterstellen, wenn im Realisierungsfall Betriebe, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnahen Versorgung wichtig sind, so stark unter Druck gerieten, dass sie sich von dem betroffenen Standort zurückziehen.“

Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

„Das Plangebiet zeichnet sich derzeit - in seinem nördlichen Standortumfeld - überwiegend durch Wohnbebauung bzw. in seinem südlichen und östlichen Umfeld durch unbebaute Freiflächen aus und ist demnach als **städttebaulich teilintegriert** zu

bewerten. Vor dem Hintergrund der unmittelbaren Positionierung des Standortes an der Grabower Allee, liegt eine **verkehrsorientierte Lagequalität** vor. Ausgewiesene Einzelhandelsagglomerationen bzw. Einzelhandelsbetriebe sind im näheren bzw. weiteren Standortumfeld nicht vorhanden. Das Projektareal befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches.

Da die Nahversorgung als tragende Funktion in der Stadt Ludwigslust flächendeckend sichergestellt ist, besteht bezüglich der Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb der definierten Nahversorgungszentren Parkviertel sowie Klenower Straße (zentrale Versorgungsbereiche) kein Handlungsbedarf. Entsprechend den allgemeinen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Ludwigslust 2008 soll deshalb die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben in Zukunft auf die zentralen Versorgungsbereiche (Nahversorgungszentren) beschränkt bleiben, um diese Bereiche nachhaltig in ihrem Bestand bzw. Entwicklung zu sichern.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept formuliert bezüglich der Nahversorgungssituation in der Stadt Ludwigslust folgende Aussagen:

*"Generell ist festzustellen, dass die vorhandenen Ansiedlungspotenziale zur Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsnetzes genutzt werden sollten und **nicht zu einer Neuansiedlung an Standorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.**"*

Flächenseitig errechnet das Einzelhandels- und Zentrenkonzept einen Entwicklungsbedarf von rd. 1.100 m² Verkaufsfläche im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Dieses Ansiedlungspotenzial wird jedoch ausschließlich für die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche (300 m² für das Hauptgeschäftszentrum sowie 800 m² für die Nahversorgungszentren) gesehen. Dabei wird insbesondere die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Parkviertel betont sowie die Bestandssicherung des Nahversorgungszentrums Klenower Straße.

*"Entwicklungspotenziale sind im Bereich Parkviertel, Klenower Straße und Tschentlin zu sehen. Insgesamt sollte die Entwicklung der bestehenden Nahversorgungsstandorte im Vordergrund stehen. **Die Entwicklung neuer Nahversorgungsstandorte ist nicht geeignet, die wohnortnahe Nahversorgung zu verbessern oder das Einzugsgebiet stärker anzusprechen.**"*

Vor diesem Hintergrund steht die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Standortbereich Grabower Allee/ Helene-von-Bülow-Straße **nicht im Einklang** mit den erarbeiteten Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigslust.“

Gutachterlich wird weiter ausgeführt, dass ein Verkaufsflächenvergleich zwischen dem Planvorhaben und dem räumlich am nächsten gelegenen Nahversorgungszentrum Parkviertel (zentraler Versorgungsbereich) zeigt, dass das Projektvorhaben rd. 83% an wettbewerbsrelevanten Neu-Flächen im Verhältnis zu dem bestehenden Flächen des Nahversorgungszentrums in Ansatz bringt. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass bei Realisierung des Planvorhabens mit nicht unerheblichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum zu rechnen ist und dementsprechend dessen zukünftige Funktionsfähigkeit in Frage zu stellen wäre“

Eine Realisierung des Vorhabens würde somit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (Stand März 2008), präzisiert durch die konkrete Auswirkungsanalyse des Vorhabens auf die Einzelhandelssituation in der Stadt

Ludwigslust (Stand März 2011), widersprechen und den gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels entgegenstehen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zur verbrauchernahen Versorgung des umliegenden Gebietes (im fußläufigen Wohnumfeld) wird zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auf eine Verkaufsfläche von maximal 150 m² beschränkt

Ansonsten erfolgt eine Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Durch diese Festsetzungen werden die Einzelhandelsnutzungen derart gesteuert, dass das Nahversorgungszentrum Parkviertel mit hohem Wohngebietsbezug gesichert wird und insbesondere für ältere, nicht motorisierte Einwohner und Familien die Nahversorgung wohnstandortnah gewährleistet wird. Darüber hinaus wird der zentrale Versorgungsbereich Hauptgeschäftszentrum, dessen Funktionsfähigkeit aus gutachterlicher Sicht nicht existenziell gefährdet ist, in seiner zukünftigen Entwicklung gestärkt und die Entwicklung des Standortes Techentin mit hohem fußläufigen Wohngebietsbezug nicht gefährdet wird. Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche auch im Interesse einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Ludwigslust ist es erforderlich, eine weitere Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich nördlich der Grabower Allee zu steuern.

Somit dient der Bebauungsplan LU 16 der Erhaltung bzw. der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptgeschäftszentrum“ und des Nahversorgungszentrum „Parkviertel“ auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinde.

4.1. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen

Gemäß dem Wortlaut des § 9 Abs. 2 a BauGB wird definiert, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Festsetzungen von Baugebieten, zum Maß der baulichen Nutzung oder sonstige Festsetzungen aus dem Katalog des § 9 Abs. 1 BauGB sind nicht zulässig. Der Bebauungsplan LU 16 beschränkt sich demzufolge auf die Festsetzung der Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen und deren Feinsteuerung durch Sortimentsbeschränkungen.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sind nicht zulässig. Eine Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Stand März 2008) getroffen.

Die zentrenrelevanten bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente sind entsprechend der Ludwigsluster Liste zweifelsfrei definiert. Die Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

Der generelle Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Plangebiet dient der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ludwigslust. Ziel dieser Festsetzung ist es, das Nahversorgungszentrum Parkviertel mit hohem fußläufigen Wohngebietsbezug zu erhalten und somit der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Durch diese Festsetzung wird weiter erreicht, dass die gewachsenen Einzelhandelsstrukturen des Hauptgeschäftszentrums in ihrem Bestand nicht gefährdet werden sowie flächenseitige Entwicklungspotentiale in diesem Angebotssegment nicht verringert werden und sich somit keine zusätzlichen, für den zentralen Versorgungsbereich nachteiligen Einzelhandelsnutzungen etablieren.

Die Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. Die städtebaulichen Zielsetzungen des Rahmenplanes „ehemaliges Garnisonsgelände“ sind hierbei zu prüfen.

4.2. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen primär im Hauptgeschäftszentrum und den Nahversorgungszentren sowie bedingt zur Gewährleistung der Nahversorgung auch an sonstigen integrierten Standorten zugelassen werden. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert keine Anlagetypen unterhalb der Großflächigkeit.

Der Plangeltungsbereich wird aus gutachterlicher Sicht als städtebaulich teilintegriert bewertet, wobei der geplante Vorhabenstandort durch eine verkehrsorientierte Lage an der Grabower Allee als südliche Ein- und Ausfahrtstraße der Stadt Ludwigslust gekennzeichnet ist. Die Grabower Allee besitzt eine stark trennende Wirkung zu den südwestlich gelegenen Stadtteilen Techentin und Parkviertel.

Aufgrund der vorhandenen, jedoch derzeit nicht prägenden Wohnbebauung wird in der Auswirkungsanalyse (Stand März 2011) durch den Gutachter für den Plangeltungsbereich eine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis 150 m² Verkaufsfläche empfohlen, die der Gewährleistung der Nahversorgung des umliegenden Gebietes dienen und keinen Einzugsbereich, der deutlich über das umliegende Gebiet hinausgeht, erwarten lassen.

4.3. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Randsortimenten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Ausnahmsweise können für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- bzw. Randsortiment mit bis zu 15 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen werden. Dabei wird auch auf Betriebe, die die Kriterien der Großflächigkeit nach § 11 Abs.3 BauNVO erfüllen, abgestellt.

Die Steuerung des Randsortimentes durch diesen Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB erfolgt nach den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes. Die Einzelhandels- und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig. Hier soll die Zulässigkeit des Verkaufs mit zentrenrelevanten Sortimenten als Randsortiment so festgesetzt werden, dass der maximale Anteil an der Gesamtverkaufsfläche bestimmt wird. Hierbei handelt es sich um eine anlagentypische und nicht vorhabenabhängige Festsetzung. Diese Festsetzung wird als Ausnahme-regelung formuliert. Die zulässigen Sortimente sind entsprechend der Ludwigsluster Liste zweifelsfrei definiert. Die Ludwigsluster Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

4.4. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Altlastfläche, die als solche gekennzeichnet ist. Es handelt sich hierbei um eine übersandete Altablagerung mit der Bezeichnung Deponie „Grabower Allee“. Die Deponie wurde 1995 geschlossen.

Für die Deponie „Grabower Allee“ wurde 1995 vom BREGAU-INSTITUTE Rostock eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Auf dieser Grundlage erfolgte 1996 vom ibs Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH in Abstimmung mit den zuständigen Behörden die Erstellung der Sicherungskonzeption für die Deponie „Grabower Allee“.

Die Umsetzung der Sicherungskonzeption ist erfolgt, die festgesetzten Maßnahmen wurden realisiert.

Im Plangeltungsbereich wurden auf der Deponieoberfläche Parkplätze errichtet, deren Asphaltaufbau als wirksame Oberflächenabdichtung angesehen wurde. Im Kreuzungsbereich Grabower Allee wurde ein kleiner Teilbereich der Deponie, gelegen auf dem Flst. 15/3 und 16/2, ausgekoffert und gegen unbelasteten Boden ausgetauscht. Die durchgeführten Maßnahmen entsprechen den Vorgaben der Sicherungskonzeption.

4.5. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.5.1. Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Mitarbeiter des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder deren Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4.5.2. Munitionsfunde

Sollten bei Tiefbauarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

4.5.3. Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Gerüchen

Sollten während der Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten oder altlastverdächtige Flächen – erkennbar an unnatürlichen Verfärbungen – bzw. Gerüche des Bodens oder Vorkommen von Abfällen, Flüssigkeiten und ähnliches (schädliche

Bodenverfärbungen) auftreten, ist der Landrat des Landkreises Ludwigslust als untere Abfallbehörde unverzüglich nach Bekanntwerden zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls nach §§ 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-AbfG) verpflichtet.

4.5.4. Hinweise zu wasserrechtlichen Festsetzungen

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Techentin. Die gesetzlich geregelten bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das Schutzgebiet sind zu beachten. Diese nachrichtliche Übernahme ist in der Planzeichnung dargestellt.

4.5.5. Hinweise zum Artenschutz

Für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) finden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier- und Pflanzenarten nach § 42 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 12.12.2007, BGBl. S 2873) Anwendung. Der hier aufgestellte Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB trifft lediglich Aussagen zur Zulässigkeit, Unzulässigkeit oder ausnahmsweisen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Plangeltungsbereich. Neue oder zusätzliche Eingriffe werden nicht erzeugt und damit keine Beeinträchtigung geschützter Arten verursacht. Die Prüfung zum Artenschutz erfolgt, soweit erforderlich, im Verfahren zur Vorhabensgenehmigung.

4.5.6. Hinweis zur Ver- und Entsorgung

Die Bestandspläne Gas-, Trinkwasser- und 1-kV/20 kV Stromkabeln der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH sowie der Auszug des „Feuerlöschhydrantenplanes“ könne in der Verfahrensakte eingesehen werden.

Eine Entnahmemenge ab 1.600 l/min für die Löschwasserversorgung kann nur bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung ist über Anschlüsse an das öffentliche Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp sicher zu stellen.

Falls Stromversorgungsanlagen unbekannter Herkunft aufgefunden werden, ist die zuständige Netzdienststelle der WEMAG AG in Neustadt-Glewe zu kontaktieren.

Der Erschließungsbeginn ist dem FD Geoinformation und Bodenordnung 4 Wochen vorher anzuteilen.

4.5.7 Hinweise zu Baumaßnahmen/Boden

Es ist Vorsorge zu treffen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen hervorgerufen werden.

Von den Baustellen und von den fertig gestellten Objekten ist eine geordnete Abfallentsorgung zu gewährleisten.

Bei Rückbau von Anlagen sollen weder der Boden noch der Bauschutt schadhaf belastet sein.

5. Umweltbericht

Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde bei Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Kriterien der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht zutreffen. Durch den Bebauungsplan LU 16 werden keine (zusätzlichen) Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch sind Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu befürchten. Folglich wird für den Planbereich von einem Umweltbericht abgesehen.

6. Auswirkungen der Planungen

Durch die Planung werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Einzelhandelsnutzungen unterbunden bzw. eingeschränkt. Die Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Einschränkungsmöglichkeiten nur auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränkt.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in bezug auf die Einschränkungen des Einzelhandels, um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen. Sonstige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7. Kosten

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan LU 16 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 09.05.2012 gebilligt.

Ludwigslust, 15.05.2012



(Siegel)

.....
Reinhard Mach
Bürgermeister