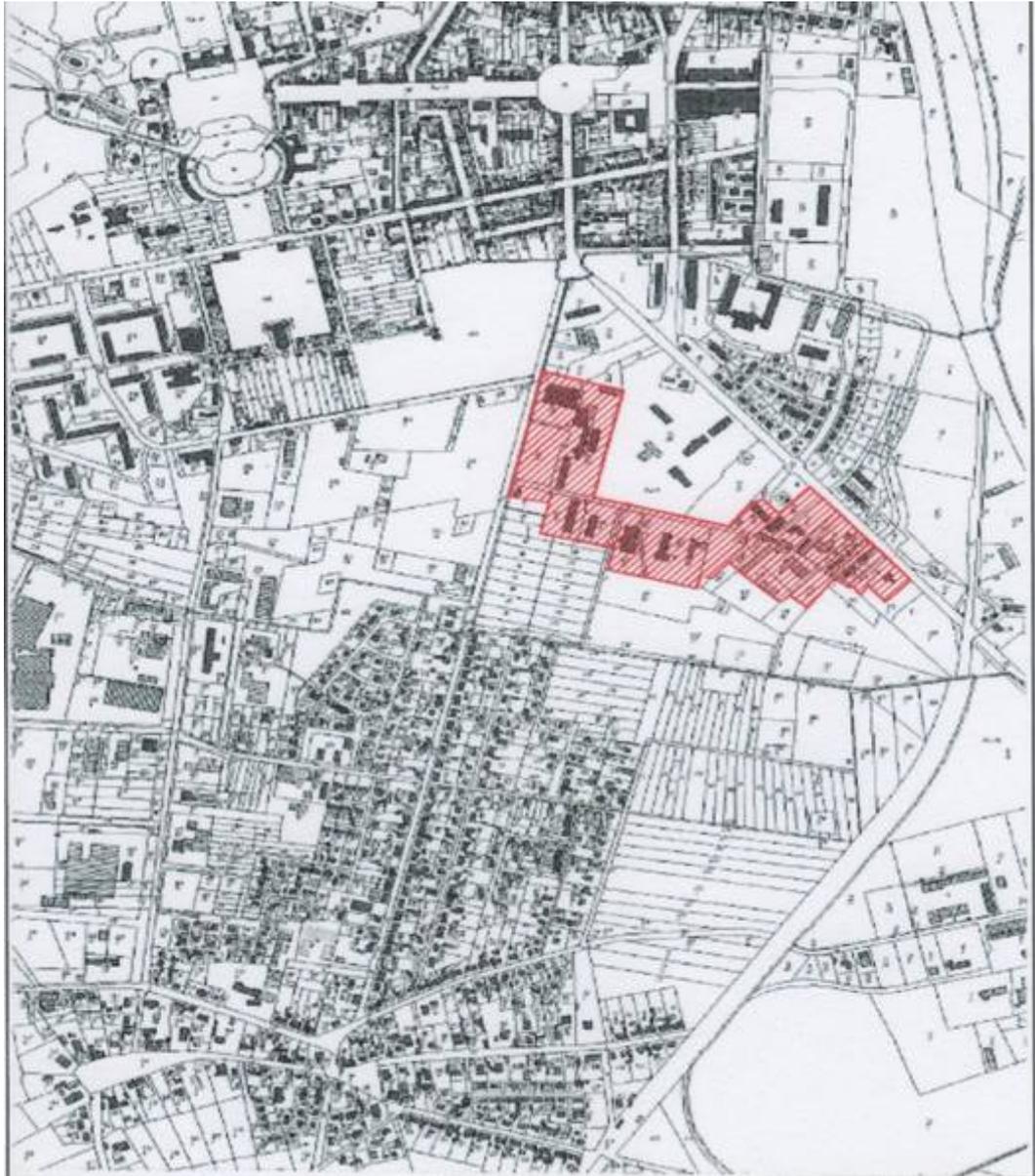


BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan LU 24 „Südlich der Grabower Allee“

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



Planungsstand: Juni 2012

AUSGEFERTIGTES EXEMPLAR

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 und Rechtsgrundlagen der Planung

2. Anlass der Planung

3. Ziel und Zweck der Planung

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

4. Begründung der Festsetzungen

- 4.1. Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen
- 4.2. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Randsortimenten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- 4.3. Ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen
- 4.4. Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - 4.4.1 Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege
 - 4.4.2 Munitionsfunde
 - 4.4.3 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. Gerüchen
 - 4.4.4 Hinweise zu wasserrechtlichen Festsetzungen
 - 4.4.5 Hinweise zum Artenschutz
 - 4.4.6 Hinweise auf das Geoinformations- und Vermessungsgesetz M-V
 - 4.4.7 Hinweise zum Immissionsschutz sowie Abfall und Kreislaufwirtschaft
 - 4.4.8 Hinweise zum Waldabstand
 - 4.4.9 Hinweise Versorgungsleitungen der Versorgungsträger

5. Umweltbericht

6. Auswirkungen der Planung

7. Kosten

8. Plandaten

9. Arbeitsvermerke

10. Anlagen

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1. Beschreibung des Plangebietes

Lage und Begrenzung

Das Plangebiet ist nördlich durch die Grabower Allee (B 5/B 191) und durch die denkmalgeschützte Parkanlage mit der Villa Gustava begrenzt. Die Grabower Allee ist die südliche Ein- und Ausfahrtsstraße der Stadt Ludwigslust mit überregionaler Bedeutung und einer stark trennenden Wirkung zur nördlich gelegenen Bebauung und zum Plangebiet LU 16 „An der Grabower Allee“. Südlich ist das Plangebiet durch die miteinbezogene Bebauung des Techentiner Weges begrenzt sowie westlich durch die Techentiner Straße.

Das Plangebiet wird östlich durch das Grundstück Grabower Allee 14/14a – bebaut mit einer denkmalgeschützten Villa – und die mit einbezogene Bebauung des Plantagenweges begrenzt. An die östliche und südliche Plangebietsgrenze schließen sich Außenbereichsflächen an.

Beschreibung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und diffus strukturiert.

Im äußersten südöstlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich das denkmalgeschützte Wohngebäude Grabower Allee 14/14a mit Nebengebäuden und daran schließt sich beidseitig des Plantagenweges 2-geschossige Wohnbebauung an. Rückseitig an die Wohnbebauung schließt sich ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt und Ausstellungsfläche an, welches über den Plantagenweg erschlossen wird. Der Plantagenweg endet als Sackgasse.

Im Anschluss an die Wohnbebauung befindet sich eine größere gewerbliche Brachfläche, die von der Grabower Allee aus erschlossen wird und vormals als Autohaus mit Kfz-Werkstatt und Waschanlage genutzt wurde. An diese gewerbliche Brachfläche schließt sich ein Wohn- und Geschäftshaus an, welches auch über die Grabower Allee erschlossen wird, sowie die Agentur für Arbeit (ARGE Ludwigslust) die bereits direkt am Rand der denkmalgeschützten Parkanlage der Villa Gustava gelegen ist und über die Grabower Allee und den Techentiner Weg erschlossen wird.

Nördlich des Techentiner Weges befindet sich die denkmalgeschützte Parkanlage der Villa Gustava mit einer Größe von ca. 6,8 ha, die die Fläche zwischen dem Techentiner Weg und der Grabower Allee prägt und eine Außenbereichslage im Innenbereich darstellt.

Südlich des Techentiner Weges, der als Sackgasse an der Agentur für Arbeit endet, stellt sich die Flächennutzung im Plangebiet wie folgt dar:

Die Sackgasse Techentiner Weg wird durch eine gewerblich genutzte Fläche begrenzt. Im Anschluss daran befindet sich eine unbebaute Fläche, mit dichtem Baumbestand, überwiegend Obstgehölze. Daran schließt sich eine weitere gewerbliche Brachfläche an, die mit einer Kindertagesstätte bebaut wird. Daneben befindet sich die Autohaus Busse GmbH mit Kfz- Werkstatt und Ausstellungsflächen. Westlich davon befindet sich ein mehrgeschossiges Bürogebäude, dass gewerblich durch verschiedene Firmen büroseitig genutzt wird und im Anschluss daran ein weiteres mehrgeschossiges

Bürogebäude, das durch die Arbeitsagentur Ludwigslust (Arbeitsamt) genutzt wird. Die oberen Etagen stehen überwiegend leer. Daran schließt sich ein Wohngrundstück, bebaut mit einem Wohnhaus an. Dieses Grundstück wird durch den Techentiner Weg und westlich durch die Techentiner Straße begrenzt.

Die Techentiner Straße bildet die westliche Plangebietsgrenze. Entlang der Techentiner Straße befindet sich eine prägende Grünfläche mit schützenswertem Großbaumbestand und dahinterliegend die berufliche Schule des Landkreises Ludwigslust. Im nordwestlichsten Teilbereich des Plangebietes befindet sich die Sporthalle der Stadt Ludwigslust einschließlich dazugehöriger Nebengebäude.

Das Plangebiet ist nicht vollständig bebaut und es herrscht keine prägende Nutzung vor, sondern es liegt eine uneinheitliche Struktur der Bebauung mit vorherrschender gewerblicher Nutzung vor.

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

Bestandsmäßige Flächendarstellung:

Die nachfolgende Karte stellt den flächenmäßigen Bestand im Plangeltungsbereich und die Nutzung dieser dar. Hierbei ist das Spektrum der vorhandenen Nutzungen breit gefächert. Alle Flächen sind mit den laufenden Hausnummern und Flurstücksnummern gekennzeichnet.



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 werden die Flächen des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich und als Vorranggebiet Trinkwassersicherung ausgewiesen.

1.3. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust stellt für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches gemischte Bauflächen dar sowie entsprechend der Realnutzung Flächen für den Gemeinbedarf und Grünflächen. Umliegend sind die Flächen entsprechend der Realnutzung als Grünfläche bzw. Wald dargestellt.

1.4. Bestehendes Planungsrecht und Rechtsgrundlagen der Planung

Für den Plangeltungsbereich besteht derzeit kein Bebauungsplan, so dass von einem Status eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles gemäß § 34 BauGB auszugehen ist. Der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde am 15. Dezember 2010 durch die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt.

Des Weiteren verfügt die Stadt Ludwigslust seit 2008 über ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept (aus 2008) sowie einer Verträglichkeitsanalyse (und damit einer Auswirkungsanalyse – März 2011), welche der Stadt als Selbstbindungsinstrumente dienen. Demzufolge ist die Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen in dem ausgewiesenen Bereich nicht erforderlich/nicht gewollt, da spezielle Entwicklungsstandorte (zentrale Versorgungsbereiche/Nahversorgungsbereiche) bereits vorhanden sind. Gemäß den o. g. Kriterien sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB für Vorhaben gemäß § 9 Abs. 2a BauGB erfüllt. Die Beurteilung von sonstigen nicht ausgeschlossenen Bauvorhaben erfolgt somit gemäß § 34 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Basis folgender Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414 veröffentlicht, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I, S. 1509), in Kraft seit dem 30.07.2011
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 446),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg – Vorpommern
(Kommunalverfassung - KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung vom 15.12.2010 eingeleitet. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im „Ludwigsluster Stadtanzeiger“ am 17.12.2010.

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes wurde durch die Stadtvertretung am 29.06.2011 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde vom 12.07.-12.08.2011 durchgeführt und entsprechend Hauptsatzung (24.05.2011) im Internet am 04.07.2011 bekannt gemacht.

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB können bereits begonnene Verfahren (vor dem 29.07.2011) nach den bis dahin geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden. Davon macht die Stadt Ludwigslust für dieses Planvorhaben Gebrauch.

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 hierbei als Entscheidungsgrundlage zur Prüfung der konkreten Ansiedlungsbegehren außerhalb der definierten Zentrenstrukturen.

Im Plangeltungsbereich besteht die konkrete Anfrage zum Neubau eines SB-Marktes mit 788 m² Verkaufsfläche einschließlich dazugehöriger Stellplätze auf der gewerblichen Brachfläche des ehemaligen Autohauses mit Erschließung von der Grabower Allee (B 5/B 191). Das geplante Vorhaben würde an einem peripheren, rein auto-kundenorientierten Standort an der B 5/B 191 am östlichen Stadtrand von Ludwigslust errichtet werden. Die nähere Umgebung ist geprägt von überwiegend gewerblichen und öffentlichen Nutzungen ohne beachtenswerten Wohngebietsbezug.

Eine Vorprägung des Standortes durch Einzelhandelsbetriebe ist nicht gegeben.

Ein Einzugsbereich für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung (gutachterlich auch haushaltsnahe Grundversorgung) für die umliegende Bevölkerung ist nicht gegeben, da ein konkreter Wohngebietsbezug nicht hergestellt werden kann.

Das nördlich des Plangeltungsbereichs gelegene „ehemalige Garnionsgelände“ kann durch die stark frequentierte und als trennendes Element wirkende Grabower Allee nicht als konkreter Wohngebietsbezug betrachtet werden. Direkt gegenüber dem geplanten Vorhabenstandort besteht ebenso ein konkretes Ansiedlungsbegehren zur Errichtung eines Verbrauchermarktes in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft und mit einem vergleichbaren Betriebskonzept zu dem hier zu beurteilenden Vorhaben. Es handelt sich real um ein spiegelbildliches Vorhaben im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes LU 16 „An 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.

Für alle direkt an das Plangebiet angrenzenden Bereiche wird von Außenbereichslagen ausgegangen, lediglich der angrenzende Bereich an der Sporthalle in der Techentiner Straße wird dem Innenbereich zugeordnet. Dieser Bereich ist mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan LU 23 „An der Sporthalle“ nach § 9 Abs. 2a BauGB überplant.

Im Plangeltungsbereich befinden sich nach Einschätzung der Stadt Ludwigslust unter Beachtung der vorhandenen Grundstücksstrukturen und realen Nutzungen noch weitere Flächen, die durchaus geeignet sind, die Entwicklung von Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der Zentrenstruktur zuzulassen.

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 wohnungsnahe 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 (gewerbliche Brachfläche ehemaliges Autohaus) 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 Hamburg 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.

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.

Der Bereich des Plangebietes befindet sich nicht innerhalb eines der definierten Versorgungsbereiche.

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 788 m² Verkaufsfläche, auf die relevanten, definierten Versorgungsbereiche im Stadtgebiet bewertet.

3.2. Allgemeine Ziele

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erhaltung und Entwicklung des im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten und räumlich abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs „Hauptgeschäftszentrum Innenstadt“ und den definierten Nahversorgungszentren „Parkviertel“ und „Klenower Straße“. Gemäß dem Einzelhandelskonzept verfügt die Stadt Ludwigslust über ein leistungsfähiges

Nahversorgungsangebot, welches die wohnungsnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs flächendeckend erfüllen kann. In der Beurteilung wird dabei auf Standorte in zentralen den Versorgungsbereichen im Zusammenwirken mit den solitären Nahversorgungsstandorten 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.

3.3. 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 Verbrauchermarktes befindet sich direkt an der Grabower Allee – Einmündung Plantagenweg. Es handelt sich um einen peripheren, rein autokundenorientierten Standort ohne nennenswerten Wohngebietbezug. Es ist davon auszugehen, dass der geplante Verbrauchermarkt eine wohngebietsbezogene Versorgungsfunktion aufgrund des fehlenden Wohngebietsbezuges nicht erfüllen kann, und somit einen Einzugsbereich erwarten lässt, der deutlich über das umliegende Gebiet hinaus geht und aus gutachterlicher Sicht sich der Einzugsbereich perspektivisch auf das gesamte Stadtgebiet erstrecken dürfte.

Die Verträglichkeit des Planvorhabens am Standort Grabower Allee / Plantagenweg wurde gutachterlich in Bezug auf das Einzelhandels – und Zentrenkonzept im Rahmen der Auswirkungsanalyse (Stand März 2011) überprüft und beurteilt sich wie folgt: „Da die Nahversorgung in der Stadt Ludwigslust bislang flächendeckend sichergestellt ist, besteht bezüglich der Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe außerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche Hauptgeschäftszentrum, Nahversorgungszentrum Parkviertel sowie Nahversorgungszentrum Klenower

Straße kein Handlungsbedarf. Entsprechend den allgemeinen Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Ludwigslust 2008 soll deshalb die Ansiedlung von Betrieben mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment in Zukunft auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche beschränkt bleiben, um diese nachhaltig in ihrem Bestand zu sichern sowie weiter zu entwickeln.“

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 Plangeltungsbereich 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 24 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.

3.4. Erschließung und Verkehr

Der Planbereich ist bereits bebaut und die Erschließung ist hergestellt. Durch den Bebauungsplan LU 24 werden keine neuen, zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig.

Das Plangebiet liegt östlich direkt an der Grabower Allee (B 5/B 191), der Hauptein- und Ausfahrtsstraße in die Stadt, und westlich an der Techentiner Straße, welche als Haupteerschließungsstraße den Wohnstandort Techentin erschließt.

Die Techentiner Straße mündet im Kreuzungsbereich auf die Grabower Allee und bindet das Plangebiet allseitig an das übergeordnete Straßennetz an.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über den Techentiner Weg und den Plantagenweg, die beide als Sackgasse enden.

4. Begründung der Festsetzungen

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bebaut. Die Funktionen und Nutzungsansprüche der Anlieger im Gebiet sind zu unterschiedlich um eine sinnvolle Abgrenzung und Festsetzung der Art der baulichen Nutzung treffen zu können.

Es besteht kein Planungserfordernis mit der Ausnahme, die negativen Auswirkungen durch Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern.

Zur Erhaltung oder Entwicklung der definierten zentralen Versorgungsbereiche 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 in ihrem Bestand zu berücksichtigen, so dass keine Festsetzungen zum Bestandsschutz zu treffen sind. Im Plangebiet ansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe werden betrachtet.

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 Regeldichte 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.

„Anzunehmen ist dabei grundsätzlich, dass der im Realisierungsfall am Planstandort Grabower Allee/Plantagenweg 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.

In Anbetracht der Größendimensionierung sowie verkehrsorientierten Lagequalität des Planvorhabens ist davon auszugehen, dass ein discountorientierter Lebensmittelmarkt entstehen würde. Für einen Lebensmittelvollsortimenter (Supermarkt) dürfte die zur

Verfügung stehende Angebotsfläche sowie der fehlende Wohngebietsbezug im unmittelbaren/näheren Standortumfeld keine adäquaten Rahmenbedingungen aufweisen.

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.

Den 'Löwenanteil' der zu erwartenden Umsatzumverteilungseffekte in einer 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 erwartenden 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 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 wohnungsnahe Versorgung wichtig sind, so stark unter Druck gerieten, dass sie sich von dem betroffenen Standort zurückziehen.

Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

Der Planstandort befindet sich nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches und würde demnach, im Realisierungsfall, nicht im Einklang mit den Leitlinien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2008 stehen. Vielmehr muss dem Planstandort eine rein verkehrsorientierte Lagequalität ohne nennenswerten Wohngebietsbezug attestiert werden, so dass im Realisierungsfall von keiner spürbaren Verbesserung der haushaltsnahen Grundversorgung auszugehen ist. Bei Realisierung des Planvorhabens ist mit einer erheblichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Parkviertel bzw. dessen Ankermieters Penny Lebensmitteldiscounter zu rechnen. Darüber hinaus ist eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Techentin (E-aktiv markt) zu befürchten.

Die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 7,7 % (Worst-Case-Betrachtung) für das Nahversorgungszentrum Parkviertel, können aus Sicht der BBE Handelsberatung das fragile Gleichgewicht des Nahversorgungszentrums gefährden und in seiner Existenz bedrohen. Dies ist um so mehr zu erwarten, da sich der Ankermieter Penny bereits mit 'Abwanderungsgedanken' beschäftigt bzw. eine Modernisierung / Erweiterung am Standort derzeit prüft. Vor dem Hintergrund

der objektseitigen Restriktionen dürfte dies jedoch nicht ohne Weiteres möglich sein, so dass bereits zum jetzigen Zeitpunkt von einer Gefährdung des zentralen Versorgungsbereiches gesprochen werden kann. Bei einer zusätzlichen Erhöhung des Wettbewerbsdruckes, infolge der Realisierung des Projektvorhabens, könnte dies in letzter Konsequenz den Verlust des einzigen Nahversorgungszentrums im westlichen Stadtgebiet von Ludwigslust bedeuten.

Für das Hauptgeschäftszentrum von Ludwigslust dürften sich im Realisierungsfall aller Voraussicht nach nicht unerhebliche Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 0,9 Mio. Euro bzw. 6,3 % ergeben. Die BBE Handelsberatung geht davon aus, dass zwar keine existenzielle Bedrohung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungsbereiches zu erwarten ist, jedoch dürften sich die Chancen für

mögliche Modernisierungs-, Erweiterungs- oder Ansiedlungsvorhaben in diesem Bereich -unter potenziellseitigen Gesichtspunkten- deutlich verringern.

Entsprechend der o.g. Ergebnisse der Auswirkungsanalyse sollte von einer Realisierung eines Lebensmitteldiscounters am Standort Grabower Allee / Plantagenweg abgesehen werden.“

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.

Bei Verkaufsflächen von Gewerbe- und Handwerksbetrieben wird festgesetzt, dass ein Verkauf von Produkten nur im Zusammenhang mit ihrer gewerblichen Tätigkeit erfolgen und auf einer untergeordneten Betriebsfläche stattfinden darf. Eine Unterordnung ist dann gegeben, wenn die Größe der Verkaufsfläche inhaltlich der einer Nebenanlage entspricht und der Hauptnutzung dienen muss.

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 südlich der Grabower Allee zu steuern.

Somit dient der Bebauungsplan LU 24 der Erhaltung bzw. der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches / Nahversorgungszentrum 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 24 beschränkt sich demzufolge auf die Festsetzung bestimmter 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 zentren- und nahversorgungsrelevanten 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 Ludwigsluster 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.

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind grundsätzlich zulässig.

4.2. 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 für den Verkauf 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 Ausnahmeregelung formuliert. Die zulässigen Sortimente sind entsprechend der Ludwigsluster Liste zweifelsfrei definiert. Die Ludwigsluster Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

4.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen

Im Plangeltungsbereich befinden sich als gewerbliche Nutzungen u.a. Autohäuser mit angegliederter KfZ – Werkstatt. In der Auswirkungsanalyse (März 2011) wurden diese Nutzungen wie folgt definiert: „Bei einem Autohaus handelt es sich laut Definition der EHI Köln um einen Handwerksbetrieb. Die ggf. angegliederten Nebenflächen für den Verkauf von Autozubehör sind der gewerblichen Hauptnutzung untergeordnet. Demnach handelt es sich um keinen Einzelhandelsbetrieb.“

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Verkaufsflächen von Gewerbe-Handwerksbetrieben nur im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbe- und Handwerksbetrieb zulässig sind. Zudem wird eine Unterordnung der Verkaufsfläche zur Betriebsfläche festgesetzt, um ein Ausufer und ein Verselbständigen derartiger Nutzungen zu vermeiden. Die Festsetzung entspricht inhaltlich der einer Nebenanlage, die der Hauptnutzung dienen muss und ihr untergeordnet zu sein hat.

4.4 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.4.1 Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Bebauungsplanes bzw. direkt an diesen angrenzend folgende Baudenkmale bekannt:

Ludwigslust Grabower Allee 4, Villa Gustava mit Park, Nebengebäude und ehem. Lakaien-Haus

Ludwigslust Grabower Allee 14/14a, Villa Blumental

Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, ist folgendes beachtlich:

Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gem. § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.“

Dies betrifft insbesondere die mit den vorgesehenen Nutzungen einhergehende Einfriedung am Rande des Parks der Villa Gustava. Diese sollten mit der Gartendezernentin des Landesamtes und der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

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.

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).

4.4.2 Munitionsfunde

Aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr im Brand- und Katastrophenschutz bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V (LPBK M-V) erhältlich.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Ausführung ggf. geplanter Baumaßnahmen empfohlen.

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.

4.4.3 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-Parchim 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.

4.4.4 Hinweise zu wasserrechtlichen Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Trinkwasserschutzzone II und sonst in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Techentin. Diese nachrichtliche Übernahme ist in der Planzeichnung dargestellt.

Daher werden erhöhte Anforderungen an die Versickerung von Niederschlagswasser gestellt. Der Nachweis der normgerechten Niederschlagswasserableitung ist für geplante Bauvorhaben im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die gesetzlich geregelten bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das Schutzgebiet sind zu beachten.

Die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen im Bereich der Trinkwasserschutzzone II der Wasserfassung Ludwigslust ist nicht zulässig.

Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen für die Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung von Ludwigslust sind zu beachten. So sind z.B. Wärmepumpenanlagen unter Nutzung der oberflächennahen geothermischen

Energie (Erdwärme-Sonden) und Bohrungen (außer für Baugrunduntersuchungen) nicht zulässig.

Im Rahmen der Altlastenerkundung /-überwachung wurden Grundwassermessstellen errichtet, die sich z. T. im Geltungsbereich des B-Planes befinden. Die Grundwassermessstellen sind gegen Beschädigung zu sichern, der Zugang darf nicht beeinträchtigt werden.

Die Standorte der Grundwasserentnahmestellen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches in der Planzeichnung dargestellt.

Die Schmutzwasserentsorgung für das Gebiet „Südlich der Grabower Allee“ ist über grundstücksbezogene Anschlüsse an das öffentliche Entsorgungsnetz des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp sicherzustellen.

4.4.5. 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.

4.4.6 Hinweise auf das Geoinformations- und Vermessungsgesetz M-V

Entsprechend des Geoinformations- und Vermessungsgesetzes- GeoVermG M-V vom 16.12.2010 (GS Meckl.- Vorp. Gl.Nr. 219-5)- ist der Landkreis Ludwigslust-Parchim, FD Geoinformation und Bodenordnung vier Wochen vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen zwecks eventueller Verlegung und Sicherung vorhandener Vermessungspunkte und Grenzsteine zu benachrichtigen.“

4.4.7 Hinweise zum Immissionsschutz sowie Abfall und Kreislaufwirtschaft

Im Plangeltungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt:

- Ludwigsluster Fleisch- und Wurstspezialitäten GmbH & Co.KG, Anlage zum Räuchern / Kochanlage
 - Betonwerk Ludwigslust GmbH & Co.KG, Betonwerk
 - Bauelemente Ludwigslust GmbH & Co.KG, Herstellen von Betonfertigteilen
- Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen Planungsmaßnahmen auszugehen.

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und von dem fertig gestellten Objekt eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend § 10 und § 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) erfolgen kann.

4.4.8 Hinweise zum Waldabstand

Nach derzeitiger Lesung der Planunterlage ist keine forstrechtliche Betroffenheit abzuleiten. Sowohl der im Süden angrenzende Waldbereich, wie auch die in Teilen bewaldete Parkanlage der „Villa Gustava“ sind nicht Teile des Plangebietes. In die Planung des B-Planes sind keine konkreten Neuerrichtungen von baulichen Anlagen integriert. Sollte es jedoch im Plangeltungsbereich dazu kommen, ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald gemäß § 20 LWaldG M-V einzuhalten.

In die Planzeichnung ist der Waldabstand entsprechend des vom Forstamt Ludwigslust übergebenen Lageplans zur Thematik Waldabstand (Anlage) eingetragen und in der Planzeichenerklärung erläutert.

Die Fläche zur Parkanlage „Villa Gustava“ entspricht nach derzeitiger forstrechtlicher Einschätzung Wald im Sinne von § 2 LWaldG M-V. Mit Novellierung des Landeswaldgesetzes im Jahre 2011 (Fassung vom 27.07.2011) ist im § 15 Abs. 7 Punkt 2 eine Öffnungsklausel eingebaut, dass alte Parkanlagen ohne Ausgleichserfordernis aus dem Waldstatus entlassen werden können (Umwandlungsbescheid), wenn eine historische Gestaltung von denkmalgeschützten Parkanlagen vorgenommen werden soll. Bis zum Umwandlungsbescheid verbleiben ungepflegte Parkanlagen jedoch im Waldstatus und somit ist auch der gesetzliche Waldabstand von 30 Meter zu baulichen Anlagen hinzunehmen. Einen Abstand baulicher Anlagen bei späteren evtl. umgewandelten Parkflächen ist dem Forstamt Ludwigslust nicht bekannt und bleibt zu gegebener Zeit an zuständiger Stelle zu klären.

4.4.9 Hinweise Versorgungsleitungen der Versorgungsträger

WEMAG AG

In der Nähe bzw. im Plangeltungsbereich befinden sich 20-kV-Kabel der WEMAG Netz GmbH. Der Verlauf der Anlagen ist der Anlage zur Begründung zu entnehmen. Diese Angaben haben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Genauigkeit.

Abweichungen zur Lage und zur Legetiefe der Erdkabel sind möglich.

Näherungen in den Sicherheitsbereich, Flächenbefestigungen mit Beton, andere feste Überbauungen sind nicht zulässig.

Alle Annäherungen, Baumaßnahmen, Erdarbeiten oder Pflanzungen sowie sich daraus ergebende notwendige Sicherheitsabschaltungen, Leitungsumlegungen und Anlageveränderungen sind mindestens 4 Monate vor Beginn jeder Maßnahme mit der WEMAG AG abzustimmen. Die Kosten für Sicherheitsabschaltungen bzw. Umbauarbeiten sind vom Antragsteller zu tragen bzw. regeln sich gemäß geltender Verträge.

Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH

In dem Plangeltungsbereich befinden sich Gas- und Trinkwasserleitungen, Fernwärmeleitungen sowie 1-KV und 20-kV-Energiekabel. Bei Bedarf können die Bestandsunterlagen zu den Medien durch den Versorger zur Verfügung gestellt werden.

Auf dem Grundstück 112/15 befindet sich im Eigentum der Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH ein für die öffentliche Trinkwasserversorgung genutzter Brunnen. Um

den Brunnen in einem Abstand von 10 m befindet sich gemäß DVGW Arbeitsblatt W101 der Fassungsbereich – Zone 1 In der Zone 1 dürfen keine Handlungen, Einrichtungen und Vorgänge mit Ausnahme von Maßnahmen zur Sicherung der Wassergewinnung durchgeführt werden.

In dem als Anlage beigefügten Auszug des „Feuerlöschhydrantenplan“ der Stadt Ludwigslust sind die möglichen Hydranten-Entnahmestellen farblich markiert. Die maximalen Wasserentnahmemengen können aus der Legende entnommen werden. Die angegebenen Entnahmemengen sind errechnete Werte, welche durch Veränderungen, z.B. im Wasserdruck, abweichen können. Eine Entnahmemenge ab 1600 l/min kann nur bei gleichzeitiger Entnahme aus mehreren Hydranten erreicht werden!

Es wird darauf hingewiesen, dass über das öffentliche Trinkwassernetz nur der Grundschutz gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 entsprechend der vorhandenen Hydranten gewährleistet werden kann.

5. Umwelt

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 24 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 greifen 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

Durch das Planverfahren entstehen externe Planungskosten. Diese und erforderliche Gutachterkosten wurden im Haushalt der Stadt Ludwigslust berücksichtigt.

8. Plandaten

Der Geltungsbereich beträgt ca. 6,2 ha.

9. Arbeitsvermerke

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan LU 24 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 13. Juni 2012 gebilligt.

Ludwigslust,

(Siegel)

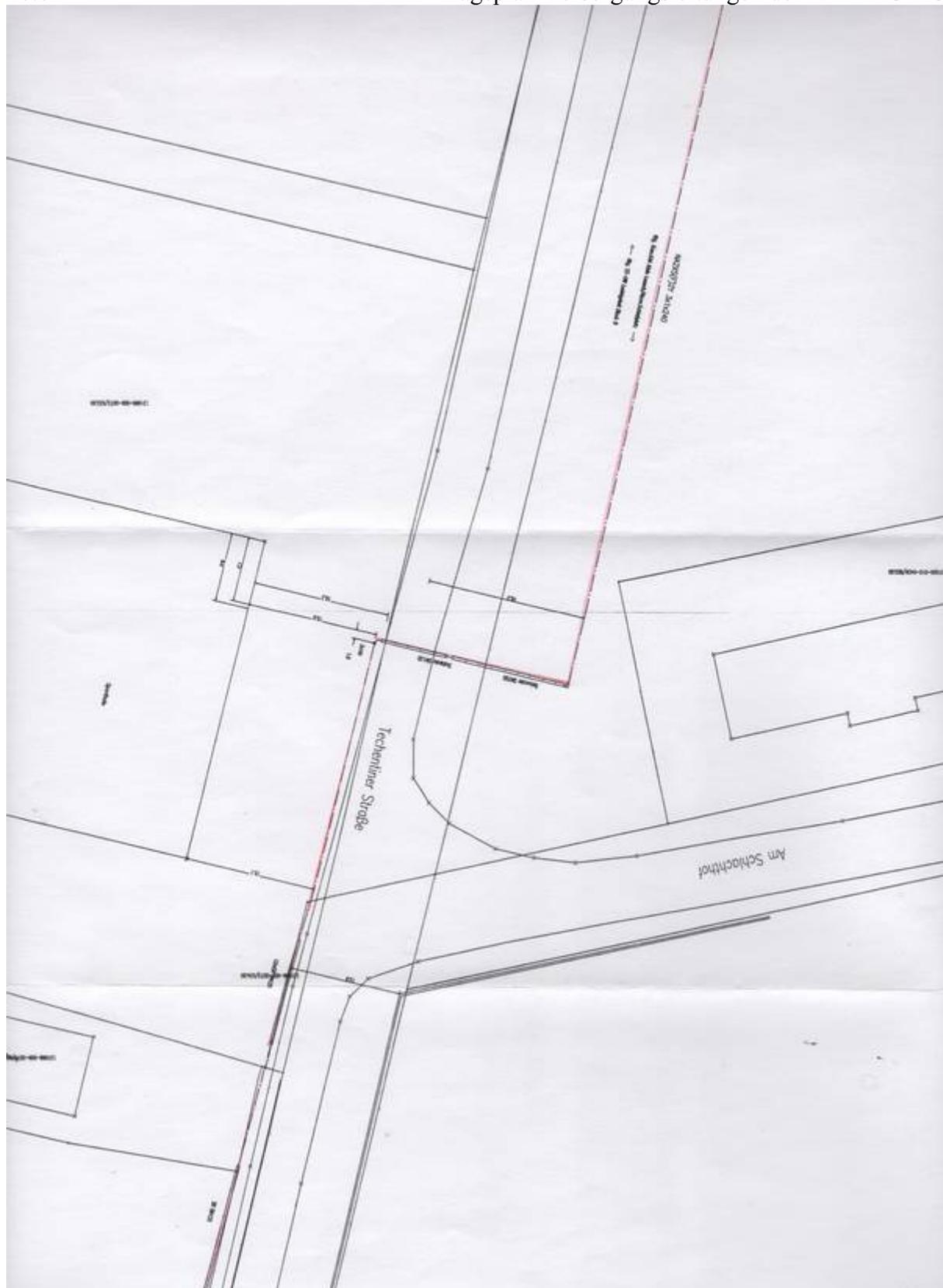
.....
Reinhard Mach
Bürgermeister

10. Anlagen

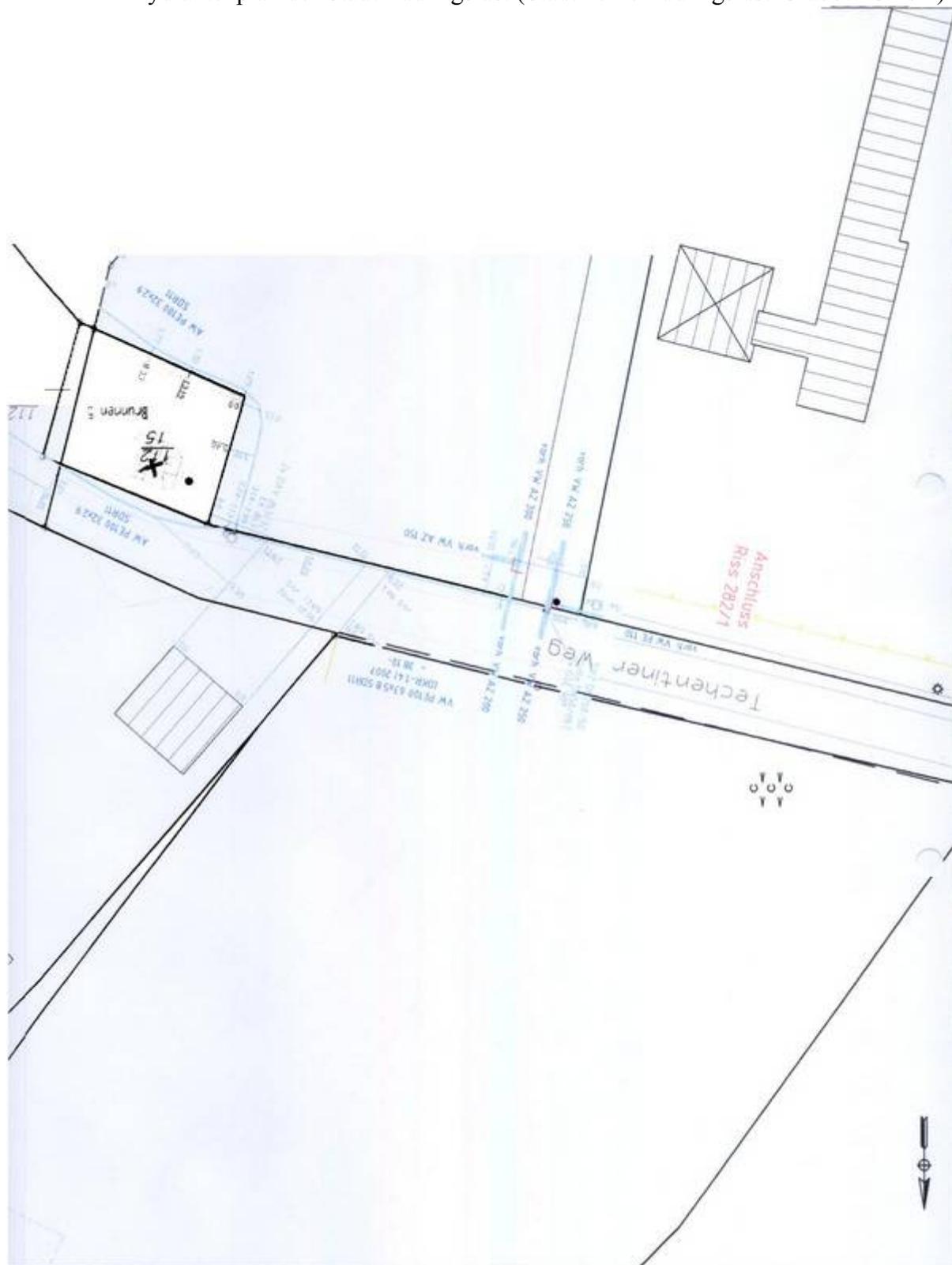
- Lageplan Versorgungsleitungen der WEMAG AG
- Auszug aus dem Bestandsplänen Gas/Wasser und dem Löschwasserhydrantenplan der Stadt Ludwigslust (Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH)
- Übersichtsplan Waldabstand, Forstamt Ludwigslust

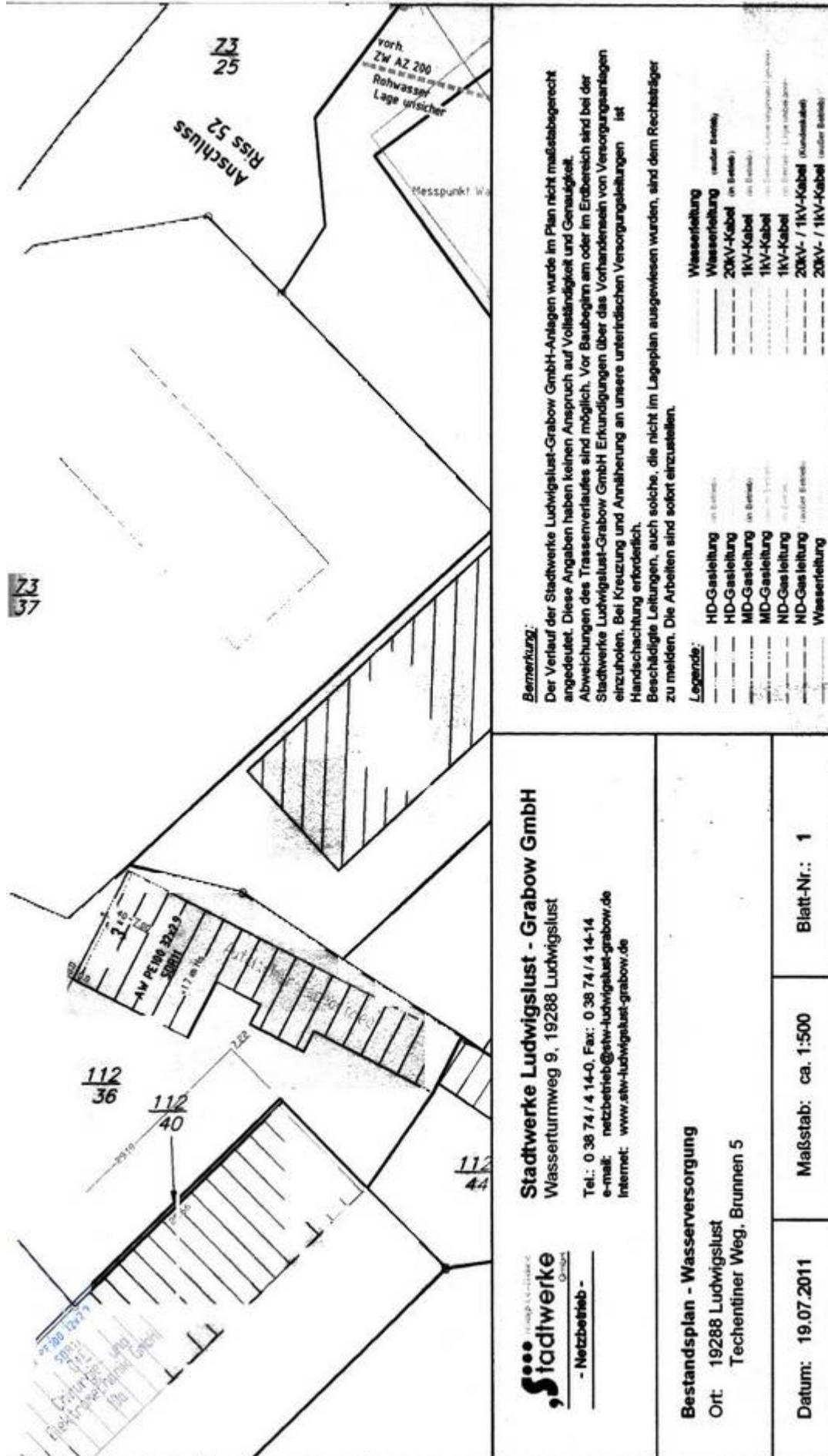
10.01

Lageplan Versorgungsleitungen der WEMAG AG



10.02 Auszug aus dem Bestandsplänen Gas/Wasser und dem Löschwasser-
hydrantenplan der Stadt Ludwigslust (Stadtwerke Ludwigslust-Grabow GmbH)





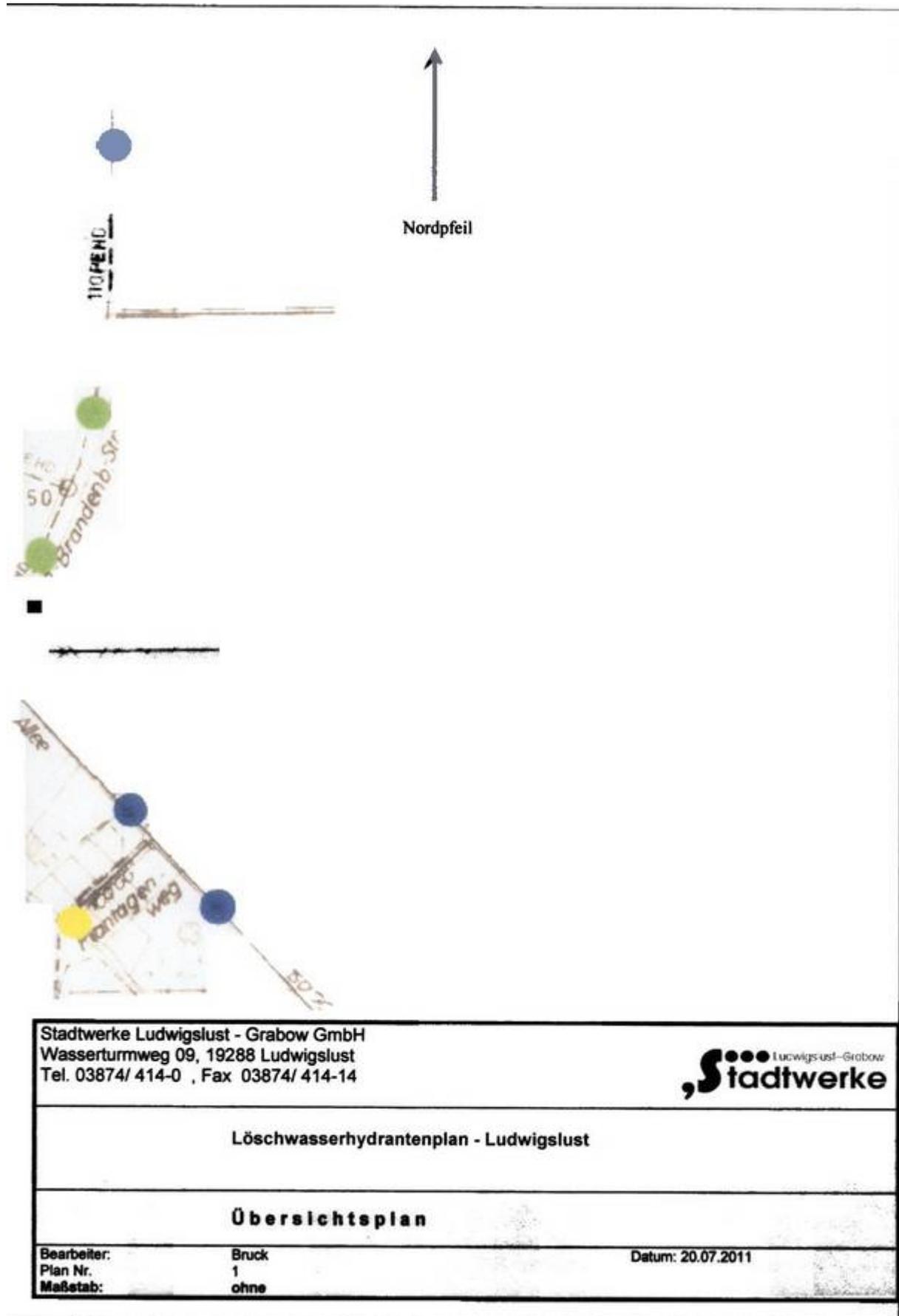


Legende: entnehmbare Löschwassermengen

-  3200 l/min
-  1600 l/min
-  800 l/min
-  400 l/min

Löschwassermengen von 3200 l/min bzw. 1600 l/min müssen aus mehreren Hydranten parallel entnommen werden!

- 1 53



10.02 Übersichtsplan Waldabstand, Forstamt Ludwigslust

