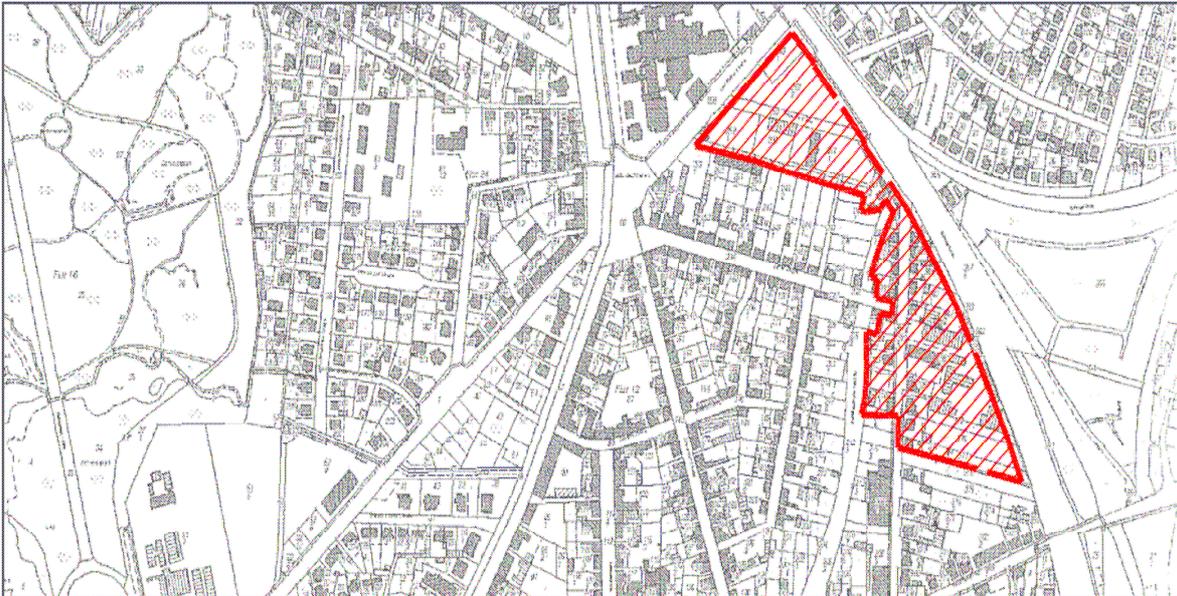


BEGRÜNDUNG

zur Satzung über den Bebauungsplan LU 25 „Nördlich des Aldi-Marktes“ der Stadt Ludwigslust

nach § 9 Abs. 2a BauGB und § 1 BauNVO



Planungsstand: 29.02.2012

SATZUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

- 1.1 Beschreibung des Plangebietes
- 1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm (Region Westmecklenburg-Schwerin)
- 1.3 Flächennutzungsplan
- 1.4 Bestehendes Planungsrecht

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 Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- 4.3 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Randsortimenten für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- 4.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen
- 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 zum Artenschutz
 - 4.5.5 Altlasten

- 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 ist südlich durch das Grundstück des Aldi-Marktes, das sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes LU 26 „Breite Straße – Ost“ und das Wohn- und Gartengrundstück der Neuen Torstraße 11 begrenzt. Es beinhaltet die Grundstücke, die beidseitig durch die Neue Torstraße erschlossen werden. Das Plangebiet wird nördlich durch die Neustädter Straße begrenzt, die den Krankenhauskomplex „Stift Bethlehem“ erschließt und als Sackgasse an der Bahnlinie Hamburg-Berlin endet. Östlich wird das Plangebiet durch die Bahnlinie Hamburg-Berlin begrenzt. Die Grundstücke der planfestgestellten Bahnanlagen befinden sich nicht im Plangeltungsbereich und werden nicht überplant. Eine Querungsmöglichkeit der Bahnlinie in diesem Bereich ist derzeit nicht vorhanden. Es ist jedoch beabsichtigt, eine stählerne Fußgängerbrücke mit Aufzügen und Treppen über die Anlagen der DB AG im Zuge der Neustädter Straße an der nördlichen Plangebietsgrenze zu realisieren. Die Fertigstellung dieser Querungsmöglichkeit ist im Jahr 2012 vorgesehen. Westlich wird das Plangebiet durch das überregionale Straßennetz, die Hochstraße B 106 / B 191 begrenzt, die teilweise oberhalb des Plangebietes verläuft und dieses überquert.

Beschreibung

Das Plangebiet ist vollständig bebaut und ist bis auf zwei größere Brachflächen überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Plangebiet sind neben der Wohnnutzung Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke, die beidseitig durch die Neue Torstraße erschlossen werden.

Im nördlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich eine Brachfläche (ehemaliges Eierlager). Sie grenzt direkt an die Sackgasse Neustädter Straße und wird überwiegend zum Abstellen von PKW genutzt. Zunächst soll diese Fläche für die Baustelleneinrichtung der geplanten stählernen Fußgängerbrücke genutzt werden. Gegenüber dieser Brachfläche ist ein Baustoffhandel (Neue Torstraße 29) ansässig, der einen Verkauf an letzte Verbraucher betreibt. Das Warenangebot ist gemäß der Ludwigsluster Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Im Anschluss daran befindet sich eine Tagesstätte für psychisch Kranke, die dem Stift Bethlehem angegliedert ist (Neue Torstraße 28). Weiter folgen westlich der Neuen Torstraße Grundstücke, die ausschließlich dem Wohnen dienen. Die kleinteilige Wohnbebauung reicht bis zur südlichen Plangebietsgrenze (Parkplatz Aldi-Markt).

Im Anschluss an die Brachfläche des ehemaligen Eierlagers östlich der Neuen Torstraße grenzen im Bereich der Hochbrücke (B 106 / B 191) direkt die Gleisanlagen der DB AG an. Im Anschluss daran folgen ausschließlich Grundstücke, die dem Wohnen dienen.

An das Wohnhaus (Neue Torstraße 18) schließt sich ein Areal an, das mit verschiedenen Gebäuden und Lagerhallen bebaut ist, die jedoch Leerstand zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme (November 2010) aufwiesen. Auf diesem Areal (Neue Torstraße 15a) befindet sich straßenbegleitend (giebelständig) der Ludwigsluster Agrarshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 m², der einen Verkauf an letzte Verbraucher betreibt,

sowie den dazugehörigen Stellplätzen. Das Warenangebot des Ludwigsluster Agrarshops ist gemäß der Sortimentsliste der Stadt Ludwigslust als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Im Anschluss folgt wieder kleinteilige Wohnbebauung mit Nebengebäuden und Gartenland.

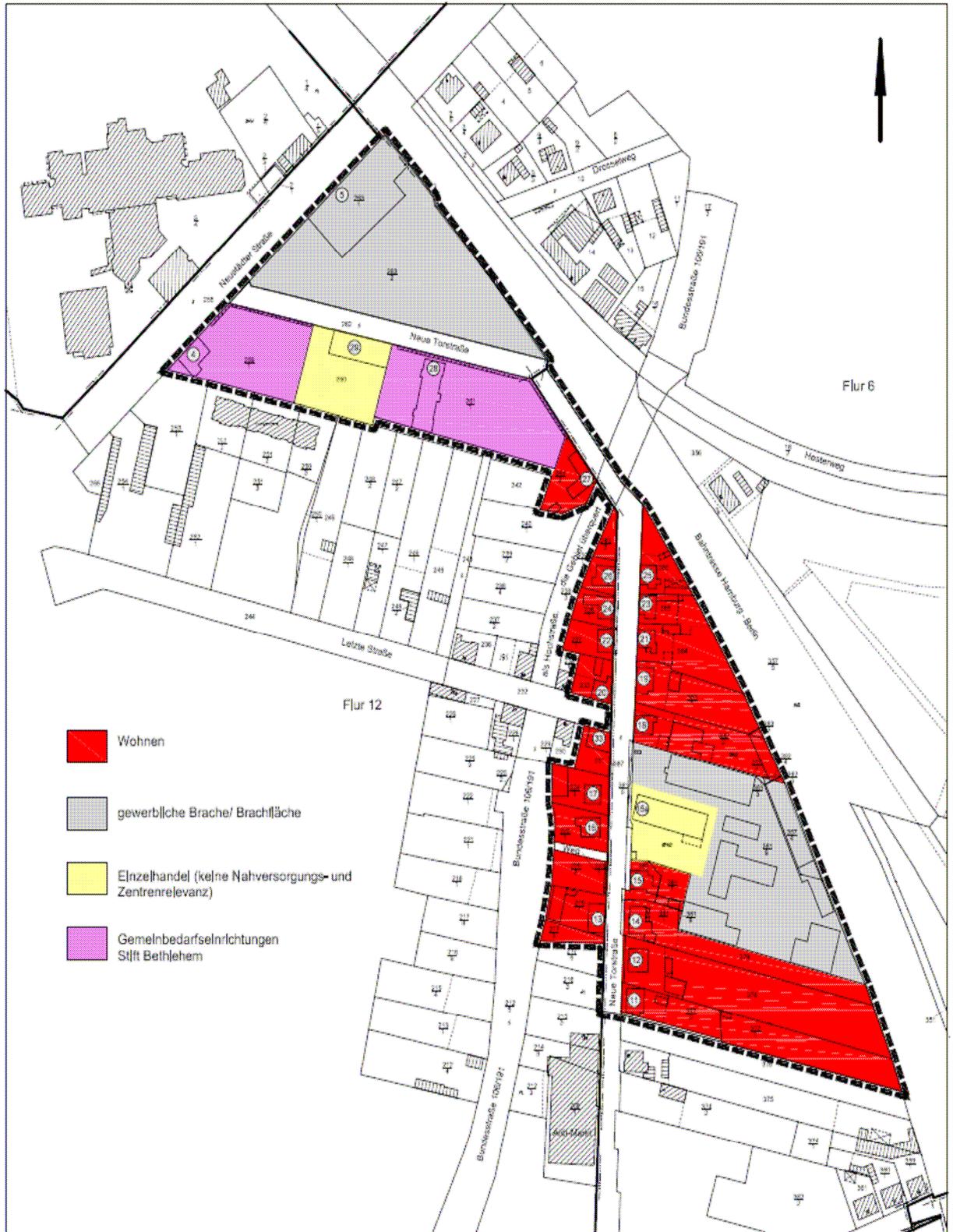
Die Handelsbetriebe, die sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes LU 25 befinden, sind als solche einzustufen, die nach Ludwigsluster Sortimentsliste als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

Zusammenstellung und Einordnung der Handelsbetriebe nach Sortimentsliste der Stadt Ludwigslust

Lage	Sortimente und Verkaufsfläche	Zentrenrelevanz
Neue Torstraße 29	Baumarktbedarf 450 m ² innen 1600 m ² Lager und außen	nicht zentrenrelevant
Neue Torstraße 15 a	Gartenmarktbedarf mit Tiernahrung 350 m ² geplante Erweiterung auf 450 m ²	nicht zentrenrelevant

Bestandsmäßige Flächendarstellung

Die Karte stellt den flächenmäßigen Bestand der Neuen Torstraße und die Nutzung dieser Flächen dar. Dabei wird unterschieden zwischen reinen Wohngebäuden, reinen Einzelhandelsnutzungen und Gewerbeflächen sowie Brachflächen. Alle Flächen sind mit den laufenden Hausnummern und Flurstücksnummern gekennzeichnet.



1.2. Regionales Raumordnungsprogramm für die Region Westmecklenburg-Schwerin

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ist Ludwigslust als Mittelzentrum ausgewiesen. Innerhalb des Regionalen Raumordnungsprogramms werden die Flächen des Bebauungsplanes als Siedlungsbereich ausgewiesen. Der Bebauungsplan ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

1.3. Flächennutzungsplan

Die Stadt Ludwigslust verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit drei wirksamen Änderungen aus den Jahren 2002, 2004 und 2006. Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes um die Gebiete der ehemaligen Gemeinden Kummer und Glaisin wurde 2010 wirksam.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust stellt für den überwiegenden Teil des Plangeltungsbereiches Wohnbauflächen dar. Im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ausgewiesen, was ein definiertes Planungsziel im dritten Änderungsverfahren war. Umliegend sind die Flächen entsprechend der Realnutzung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Klinikbetrieb (Nordwesten), Flächen für Bahnanlagen (Osten) und anschließend Wohnbauflächen dargestellt.

1.4. Bestehendes Planungsrecht

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.

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.

Im Plangeltungsbereich besteht das konkrete Ansiedlungsbegehren eines Netto – Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von 754 m². In diesem Zusammenhang beabsichtigt der am Standort vorhandene „Ludwigsluster Agrarshop“ sich neu zu positionieren und strebt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf 450 m² an. Das vorhandene Einzelhandelskonzept dient hierbei als Entscheidungsgrundlage zur Prüfung der konkreten Ansiedlungsbegehren außerhalb der definierten Zentrenstrukturen.

Im Bereich der Neuen Torstraße wurde auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ein Sondergebiet für Einzelhandel ausgewiesen mit dem Ziel, einen Nahversorgungsstandort für die angrenzende Wohnnutzung und insbesondere für das Wohngebiet Laascher Weg / Georgenhof zu entwickeln.

Das Einzelhandelskonzept (Stand März 2008) trifft für den Standort folgende Aussage: „Der so skizzierte Planstandort an der Neuen Torstraße besitzt nach Einschätzung der BBE deutliche Defizite:

Erfahrungsgemäß werden auch Nahversorgungsstandorte mit dem PKW aufgesucht, um einen möglichst einfachen Abtransport der teilweise schweren Güter sicherzustellen.

Der geplante Nahversorgungsstandort an der Neuen Torstraße liegt direkt an der Bahnlinie. Die Wohngebiete Laascher Weg/ Georgenhof sind durch die Bahnlinie von dem Standort getrennt. Da es sich bei der geplanten Bahnunterführung lediglich um einen Fußgängertunnel handelt, ist davon auszugehen, dass die nördlichen Wohngebiete nicht optimal an den für sie geplanten Nahversorgungsstandort angebunden sind

Parallel dazu ist darauf hinzuweisen, dass im fußläufigen Nahversorgungsbereich des Standortes kein substanzielles Nahversorgungsdefizit festzustellen ist. Die nördlichen Bereiche entlang der Wöbbeliner Straße werden durch den neu eröffneten Norma-Discountmarkt bereits versorgt, und die südlichen Wohngebiete werden durch das innerstädtische Angebot sowie den Aldi-Discountmarkt an der Neuen Torstraße bereits versorgt. Die Wohngebiete entlang der Neustädter Straße sind, wie bereits beschrieben, nur ungenügend an den Standort angebunden und bieten aus unserer Einschätzung auch kein ausreichendes Nachfragepotential zum langfristigen erfolgreichen Betrieb eines Nahversorgungsmarktes.

Insgesamt sollte deshalb auf die Entwicklung des Standortes an der Neuen Torstraße verzichtet werden. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen, die zurzeit die Ansiedlung eines Nahversorgungsbetriebes von mehr als 700 m² Verkaufsfläche vorsehen, sollten entsprechend geändert werden.“

Im Plangeltungsbereich befinden sich nach Einschätzung der Stadt Ludwigslust in Bezug auf das Kriterium Größe der überbaubaren Fläche noch weitere Flächen, die durchaus geeignet sind, die Entwicklung von Einzelhandelsstandorten außerhalb der Zentrenstruktur zuzulassen.

Zunächst war es beabsichtigt, den Plangeltungsbereich bis zur Breiten Straße zu definieren, da auch dort noch eine geeignete Fläche zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der Zentrenstrukturen gelegen ist.

Städtebauliche Gründe machten es erforderlich, für diesen Bereich ein gesondertes Planverfahren einzuleiten mit dem Ziel, neben der Überprüfung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gleichzeitig städtebauliche Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der Stellung der baulichen Anlagen sowie gestalterische Festsetzungen zu treffen. Ein Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB wäre somit für den gesamten Bereich rechtlich nicht möglich und es wird somit auf zwei voneinander unabhängige Planverfahren abgestellt. Die genannten erhöhten gestalterischen Anforderungen treffen für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes LU 25 nicht zu, so dass über Festsetzungen des § 9 Abs. 2 a BauGB die städtebaulichen Planungsziele erreicht werden können.

Für die direkt westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden unbeplanten Innenbereiche drängen sich derzeit Regelungen nach § 9 Abs. 2 a BauGB insbesondere aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und – zuschnitte und der vorgeprägten kleinteiligen Wohnbebauung nicht auf. Konkreten Handlungsbedarf zeigt das Einzelhandelskonzept für diesen Bereich nicht auf.

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 nahversorgungs-relevanten 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 Nov. 2010) wurden auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die möglichen Auswirkungen des Planvorhabens, Ansiedlung eines Netto – Lebensmitteldiscounters mit 754,00 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 „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 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.

Entsprechend den Zielsetzungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist im nördlichen Teil des Plangebietes ein Sondergebiet Einzelhandel als Baufläche ausgewiesen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde das Planungsziel des Flächennutzungsplanes Ausweisung Sondergebiet Einzelhandel überprüft. Durch den Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB werden entsprechend den städtebaulichen

Zielsetzungen Aussagen zu den zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Sortimenten getroffen, die dann für die Baufläche des Sondergebietes Einzelhandel zu beachten sind. Eine Klarstellung der Aussagen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes und dieses Bebauungsplanes werden in der Begründung zum Flächennutzungsplan im nächsten Änderungsverfahren beachtet.

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 Lebensmitteldiscounters im Plangebiet. Ohne städtebaulich steuernde Maßnahmen ist zu befürchten, dass die bestehenden Standorte in den zentralen Versorgungsbereichen in ihrer Versorgungsfunktion geschwächt werden.

Die möglichen Standorte zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen in der Neuen Torstraße liegen direkt an der Bahnlinie und somit ist der östliche Teil derzeit nicht an die Neue Torstraße angebunden. Die geplante Bahnquerung wird nicht, wie ursprünglich im Gutachten dargestellt, als Fußgängertunnel realisiert, sondern als stählerne Fußgängerbrücke mit Aufzügen und Treppen. Im fußläufigen Nahbereich des Plangebietes weist das Gutachten kein substanzielles Nahversorgungsdefizit auf.

Die vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche sollen vor weiteren negativen Kaufkraftabflüssen bewahrt und gemäß den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigslust unterstützt werden, hierbei soll die ungesteuerte Einzelhandelsansiedlung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich Neue Torstraße vermieden werden. Der Bebauungsplan LU 25 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.

Durch den Bebauungsplan sollen die im Plangebiet bereits genehmigten und bestehenden Nutzungen gesichert werden und über den bloßen Bestandsschutz hinaus durch Festsetzungen zu zentrenrelevanten Randsortimenten festgeschrieben werden.

3.4 Erschließung und Verkehr

Die vorliegende Planung eröffnet keine neuen Baurechte Der Planbereich ist bereits bebaut, die Erschließung ist hergestellt und die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers sowie die Löschwasserbereitstellung ist geregelt.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist über die vorhandenen öffentlichen Anlagen in der Neuen Torstraße möglich. Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser kann zur Versickerung gebracht, anderweitig ordnungsgemäß beseitigt werden oder in die öffentliche Entwässerungsanlage für die Niederschlagswasserbeseitigung in der Neuen Torstraße eingeleitet werden. Durch den Bebauungsplan LU 25 werden weder zusätzliche Erschließungsmaßnahmen notwendig, noch wird zusätzlicher Verkehr erzeugt.

Das Plangebiet wird durch die Neue Torstraße erschlossen und einmündend in die Breite Straße über diese an das übergeordnete Straßennetz (B 191 / B 106) angebunden. Die Darstellung der Verkehrsfläche „Neue Torstraße“ wurde nachrichtlich zur Eindeutigkeit der Planzeichnung übernommen und stellt keine Planfestsetzung im Sinne eines Planungsziels dar. Eine Querungsmöglichkeit der Bahnlinie ist zur Zeit nicht gegeben. Es ist jedoch eine Querungsmöglichkeit an der nördlichen Grenze des Plangebietes über die Anlagen der DB AG mit einer stählernen Fußgängerbrücke mit Aufzügen und Treppen geplant.

4 Begründung der Festsetzungen

Da das Plangebiet bereits bebaut ist und genutzt wird, besteht kein Planungserfordernis mit der Ausnahme, die negativen Auswirkungen durch Expansion von Einzelhandelnutzungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern. Die Nutzungen im Plangebiet sind heterogen und die Funktionen und Nutzungsansprüche der Anlieger sind unterschiedlich, um eine sinnvolle Abgrenzung und Festsetzung der Art der baulichen Nutzung treffen zu können.

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. Präzisiert wurde das Einzelhandels- und Zentrenkonzept durch eine Auswirkungsanalyse (Stand November 2010) für die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters im Plangeltungsbereich.

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.

Zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und im Interesse einer verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung der Stadt Ludwigslust ist es erforderlich, eine weitere Einzelhandelsnutzung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bereich der Neuen Torstraße durch Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche zu steuern und darüber hinaus zu vermeiden.

In der Auswirkungsanalyse der BBE-Handelsberatung (Stand November 2010) wurden die Umverteilungseffekte durch das Planvorhaben in der Stadt Ludwigslust abgeschätzt:

„Anzunehmen ist dabei grundsätzlich, dass der im Realisierungsfall am Planstandort Neue Torstraße zu erwartende Brutto-Umsatz in Höhe von rd. 3,1 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.

Darüber hinaus 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. Die prognostizierten Umsatzverlagerungseffekte lassen nachstehende Schlussfolgerungen zu:

Für das Hauptgeschäftszentrum von Ludwigslust (zentraler Versorgungsbereich) ist aller Voraussicht nach mit Umsatzverlagerungen in einer Größenordnung von rd. 0,8 Mio. Euro bzw. 5,6 % (periodische Bedarfsgüter) zu rechnen. Aus Sicht der Gutachter ist damit voraussichtlich nicht von einer gravierenden Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches auszugehen. Das Gros der Umsatzverlagerungen dürfte durch die projektrelevanten Wettbewerber innerhalb des Lindencenters 'geschultert' werden, wobei Betriebsaufgaben infolge der zu erwartenden Umverteilungen aus Sicht der Gutachter nicht gesehen werden. Dennoch kann eine spürbare Verschärfung der Wettbewerbskonstellation im Bereich der periodischen

Bedarfsgüter nicht in Abrede gestellt werden. Die prognostizierten Umverteilungseffekte im Bereich der aperiodischen Bedarfsgüter bewegen sich mit rd. 0,2 Mio. Euro in einem akzeptablen Rahmen.

Für die systemrelevanten Wettbewerber (Lebensmitteldiscounter) im übrigen Stadtgebiet von Ludwigslust, dürften die Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 1,6 Mio. Euro (periodische Bedarfsgüter) liegen. Damit kommt der 'Löwenanteil' des zu verteilenden Brutto-Umsatzes bei den unmittelbaren Wettbewerbern im nördlichen Stadtgebiet (u.a. Netto Stavenhagen, Norma, Aldi) zum Tragen.

Die zu erwartenden Umsatzverlagerungen für das Nahversorgungszentrum Parkviertel liegen voraussichtlich bei rd. 0,1 Mio. Euro bzw. 3,8% (periodische Bedarfsgüter).

Im Gegensatz dazu dürften die prognostizierten Umverteilungseffekte für das Nahversorgungszentrum in der Klenower Straße in einer Größenordnung von rd. 0,2 Mio. Euro bzw. 7,1 % (periodische Bedarfsgüter) nicht ohne Folgen bleiben. Zwar bewegen sich die dargestellten Umsatzverlagerungen infolge der 'Worst-Case-Betrachtung' im Bereich möglicher Obergrenzen und dürften unterhalb der ausgewiesenen Werte liegen. Dennoch kann von Seiten der Gutachter bei Realisierung des Projektvorhabens Netto Lebensmitteldiscounter nicht ausgeschlossen werden, dass die zu erwartenden Umsatzverlagerungen eine standortrelevante Bedrohung des ansässigen Ankermieters Ueltzen Supermarkt beinhaltet und demnach die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums 'in Frage stellt'. Derzeit sind die vorhandenen Anbieterstrukturen innerhalb des Nahversorgungszentrums Klenower Straße nur noch eingeschränkt als wettbewerbsstabil zu bewerten. Dabei sind neben der insgesamt geringen Angebotsfläche des Zentrums (rd. 1.120 m² VKF), insbesondere die objektseitigen Gegebenheiten (keine Möglichkeiten zur Expansion bzw. Optimierung des Marktauftrittes) sowie die geringen Parkraumkapazitäten zu nennen. Vor diesem Hintergrund dürften bereits auch Umverteilungseffekte in einer Größenordnung von > 5 % das fragile Gleichgewicht des Nahversorgungszentrums gefährden und in seiner Existenz bedrohen. In letzter Konsequenz könnte dies den Verlust des einzigen Nahversorgungsstandortes im nordwestlichen Stadtgebiet von Ludwigslust bedeuten und somit zu einem deutlichen Qualitätsverlust im Hinblick auf die haushaltsnahe Grundversorgung in diesem Bereich führen.

Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte im Bereich der aperiodischen Bedarfsgüter durch die Ansiedlung des Projektvorhabens, sehen die Gutachter keine spürbaren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.“

Städtebauliche Auswirkungen in den definierten zentralen Versorgungsbereichen sind demnach im Nahversorgungszentrum Klenower Straße mit Blick auf die bereits vorhandene Vorschädigung durch die objektseitigen Gegebenheiten zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Klenower Straße erfolgen wird. Die städtebaulichen Zielsetzungen beinhalten den Erhalt und die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung in der Stadt Ludwigslust. Der Planstandort befindet sich nicht innerhalb

eines der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches und entspricht somit nicht den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Ludwigslust.

In der gutachterlichen Betrachtung wird zur Verträglichkeit des Planvorhabens unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation weiter ausgeführt:

„Ein weiterer Ausbau der Einzelhandelssituation entlang der Neuen Torstraße würde in Kombination mit dem projektierten Anbieter Dänisches Bettenlager sowie den vorhandenen Strukturen (Aldi Lebensmitteldiscounter, Getränkefachmarkt) zu einer 'künstlichen' Erweiterung des südlich lokalisierten Fachmarktzentums Linden-Center führen. Dies ist aus Sicht der BBE Handelsberatung jedoch als kontraproduktiv zu sehen, da sich zum Einen das Hauptgeschäftszentrum bereits als wenig kompakt und räumlich ausgedehnt darstellt und zum Anderen die vorhandenen Einzelhandelsstrukturen entlang der Lindenstraße bzw. Breite Straße 'abgekoppelt' vom Standortbereich Neue Torstraße agieren. Dementsprechend ist auch, vor dem Hintergrund der trennenden Barriere Käthe-Kollwitz-Straße, nicht mit positiven Synergieeffekten zu rechnen, sondern vielmehr mit einer Erhöhung des Wettbewerbsdrucks auf die vorhandenen Einzelhandelsanbieter entlang der Lindenstraße bzw. Breite Straße.“

Als Fazit für den betrachteten Standort im Plangebiet wird im Gutachten dargestellt:

„Für die Bewertung des Planvorhabens Netto Lebensmitteldiscounter am Standort Neue Torstraße 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 wohnungsnaher 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.

Bei Realisierung des Planvorhabens ist mit einer nicht unerheblichen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Klenower Straße bzw. dessen Ankermieters Ueltzen Supermarkt zu rechnen. Die prognostizierten Umsatzumverteilungseffekte in einer Größenordnung von rd. 7,1 % (Worst-Case-Betrachtung) für das Nahversorgungszentrum Klenower Straße, können aus Sicht der BBE Handelsberatung das fragile Gleichgewicht des Nahversorgungszentrums gefährden und in seiner Existenz bedrohen. In letzter Konsequenz könnte dies den Verlust des einzigen Nahversorgungsstandortes im nordwestlichen Stadtgebiet von Ludwigslust bedeuten und somit zu einem deutlichen Qualitätsverlust im Hinblick auf die haushaltsnahe Grundversorgung in diesem Bereich führen.

Eine spürbare Verbesserung der haushaltsnahen Grundversorgung durch die Ansiedlung des Netto Lebensmitteldiscounters ist, vor dem Hintergrund der bereits flächendeckend

gut aufgestellten Lebensmittelanbieter im Stadtgebiet von Ludwigslust, nicht zu erwarten. Vielmehr ist im Realisierungsfall von einer deutlichen Verschärfung der Wettbewerbssituation bei den systemgleichen Anbietern (Lebensmitteldiscountern) auszugehen.“

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 November 2010) widersprechen und den gesamtstädtischen Zielsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels entgegenstehen.

Durch den Bebauungsplan sollen die bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet in ihrem Standort gesichert und unter Wahrung ihres derzeitigen Sortimentes festgesetzt werden. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist grundsätzlich gegeben, wobei der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auf 15% der Verkaufsfläche begrenzt werden soll und eine maximale Größe von 150 m² nicht übersteigen soll.

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

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 dient.

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

Durch diese Festsetzungen werden die Einzelhandelsnutzungen derart gesteuert, dass das Nahversorgungszentrum Klenower Straße gesichert wird und insbesondere für ältere, nicht motorisierte Einwohner und Familien die Nahversorgung wohnstandortnah gewährleistet wird. Durch diese Festsetzungen wird ein weiterer Ausbau der Einzelhandelssituation entlang der Neuen Torstraße gesteuert und einer städtebaulich nicht beabsichtigten räumlichen Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches entgegengewirkt. Diese fiktive Erweiterung würde zu einer Stärkung des Einzelhandelsbesatzes östlich der Käthe-Kollwitz-Straße, die derzeit schon als trennendes Element im zentralen Versorgungsbereich fungiert, führen und den zentralen Versorgungsbereich in sich schädigen.

Somit dient der Bebauungsplan LU 25 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 25 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. Der generelle Ausschluss nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente dient der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ludwigslust. Durch diese Festsetzung wird 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 zulässigen Sortimente sind entsprechend der Ludwigsluster Liste zweifelsfrei definiert. Die Liste ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

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.

In der Auswirkungsanalyse wird 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 Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten

Ausnahmsweise können für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Sortimente als Ergänzungs- bzw. Randsortiment mit bis zu 15 % der gesamten Verkaufsfläche, maximal jedoch 150 m², zugelassen werden.

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

4.4 Ausnahmsweise Zulässigkeit von Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit Verkaufsflächen

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Verkaufsflächen von Gewerbe- und 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 Ausufern 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.

4.5 Allgemeine Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

4.5.1 Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Im Plangeltungsbereich befindet sich das Baudenkmal „Rest der Stadtmauer“, welches als solches nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen wurde.

Im Plangeltungsbereich sind die aufgeführten Baudenkmale bekannt. Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg – Vorpommern (DSchG M-V) durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V 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 M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DSchG M-V).

4.5.2 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind in Mecklenburg – Vorpommern nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst erhältlich und sollten vor Bauausführung eingeholt werden.

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 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 (vom 29. Juli 2009, BGBl. I. S. 2542) 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. Artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind aus Sicht der zuständigen Behörde nicht betroffen. Die Prüfung zum Artenschutz erfolgt, soweit erforderlich, im Verfahren zur Vorhabensgenehmigung.

4.5.5 Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand befinden sich im Plangeltungsbereich folgende im Altlastenkataster der zuständigen Behörde erfasste Altlastenverdachtsflächen:

Nordkorn Agrarhandel in der Gemarkung Ludwigslust, Flur 12, Flurstücke 263/1 und 263/3.

Der zuständigen Behörde liegen keine weiteren Daten bzgl. altlastenrelevanter Untersuchungen/Maßnahmen vor.

Der Stadt Ludwigslust liegt eine Altlastenuntersuchung für das Flurstück 263/2, Flur 12, Gemarkung Ludwigslust vom 30. Juni 1998 vor. Die Altlastenuntersuchung wurde vom damaligen Grundstückseigentümer der Nordkorn AG beauftragt. Der Sanierungsbedarf wurde gutachterlich eingeschätzt. Es handelt sich um eine im Bereich der Werkstatt flächig verbreitete Bodenverunreinigung durch Mineralöl-Kohlenwasserstoffe. In der Bewertung der Untersuchungsergebnisse wurde ein lokaler Bodenaustausch im Bereich des Untergrundes der ehemaligen Werkstatt empfohlen. Die vorhandenen Gebäude einschließlich Werkstatt wurden mit Baugenehmigung vom 01.11.2005 abgebrochen. Ein Nachweis über einen durchgeführten Bodenaustausch entsprechend der Altlastenuntersuchung liegt der Stadt Ludwigslust derzeit nicht vor, so dass im Baugenehmigungsverfahren eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen ist, um einen möglichen Sanierungsbedarf mit der zuständigen Behörde abzustimmen.

Der Stadt Ludwigslust liegen keine Altlastenuntersuchungen/Maßnahmen für das Flurstück 263/1, Flur 12, Gemarkung Ludwigslust vor.

Die Flurstücke 263/1 und 263/2 Flur 12, Gemarkung Ludwigslust werden im Altlastenkataster als erfasste Altlastenverdachtsflächen geführt und sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

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 25 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. Für bestehende nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen werden lediglich Beschränkungen zu den Randsortimenten vorgenommen. 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

Durch das Planverfahren entstehen keine externen Planungskosten. Erforderliche Gutachterkosten wurden im Haushalt der Stadt Ludwigslust berücksichtigt.

8 Plandaten

Der Geltungsbereich beträgt ca. 52.000 m².

9 Arbeitsvermerke

Die Begründung zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan LU 25 „Nördlich des Aldi-Marktes“ wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 29. Februar 2012 gebilligt.

Ludwigslust,

(Siegel)

.....

Reinhard Mach
Bürgermeister