



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 der Stadt Kröpelin - Neuansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes - Beteiligung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn als Nachbargemeinde

<i>Organisationseinheit:</i> <b>Bauamt</b> <i>Bearbeitung:</i> <b>Maja Kolakowski</b>	<i>Datum</i> <b>16.05.2025</b> <i>Verfasser:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
<b>Bauausschuss (Anhörung)</b>	<b>12.06.2025</b>	<b>Ö</b>

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat in ihrer Sitzung am 03.04.2025 den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ gebilligt und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ziel ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes, die Schaffung ausreichenden Parkraums sowie die Errichtung einer Buswendeschleife mit Endhaltestelle angrenzend an das geplante Wohngebiet „Brusower Weg“ zu entwickeln und zu erschließen. Die konkreten Planungsinhalte können den Anlagen entnommen werden.

**Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde gemäß § 4 Abs. 1 als Nachbargemeinde beteiligt und zur Bekanntgabe von Hinweisen und Anregungen aufgefordert.**

Geplant ist ein **Vollsortiment-Lebensmittelmarkt** mit einer Größenordnung von 3.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VKF) nach neuesten baulichen, städtebaulichen, erschließungstechnischen, bauökologischen und Marketing-bezogenen Gesichtspunkten anzusiedeln. Einschließlich der konzessionsgebundenen sonstigen Anbieter (Bäcker, Café, Fleischer, Kiosk, etc.), erreicht die Maßnahme insgesamt eine summierte Verkaufsfläche von 3.930 m<sup>2</sup>.

Die **Verkehrerschließung** des geplanten Vollsortiment-Lebensmittelmarktes für den Individualverkehr der Marktkunden erfolgt durch die Zufahrt über die Verlängerung der Gemeindestraße „Rostocker Straße“ auf das Gelände. Die Rostocker Straße endet im Plangebiet und wird nicht bis auf die Bundesstraße B 105 weitergeführt. Die öffentliche Verkehrsfläche mündet in eine Verkehrsschleife, die als private Verkehrsfläche festgesetzt ist und als Wendeanlage für den Kundenverkehr, Liefer- und Versorgungsverkehr sowie die Buslinie im öffentlichen Personennahverkehr dienen soll.

Im vorliegenden Fall ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes geplant, der aufgrund seiner beabsichtigten Größe die Regelvermutung des § 11 Abs.3 BauNVO auslöst. Demnach können mehr als unwesentliche Auswirkungen auf den Bestand oder die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die integrierte Nahversorgung nicht per se ausgeschlossen werden. Nur wenn im Zuge des Planverfahrens nachgewiesen werden

kann, dass keine negativen absatzwirtschaftlichen oder städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind und die Konformität mit dem Einzelhandelskonzept (EHK) Kröpelin und den Zielen des Landesentwicklungsplans Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) gegeben sind, kann der Bebauungsplan als durchführbar und damit als erforderlich angesehen werden.

Daher wurde das Fachinstitut Stadt+Handel beauftragt eine Verträglichkeitsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Kaufland-Marktes durchzuführen. Das Planvorhaben ist angesichts einer Umsatzherkunft von rd. 68% aus dem faktischen Versorgungsbereich Kröpelins, der nennenswerten Tourismusbedeutung der Region sowie ausbleibender negativer städtebaulicher Auswirkungen auf Kommunen im Untersuchungsraum aus fachgutachterlicher Sicht konform zum Kongruenzgebot des LEP M-V 2016.

Im Rahmen der Analyse wurden Auswirkungen aufgrund Umsatzumverteilungen im Ort selbst und in den Umlandkommunen geprüft.

Die Bevölkerungsentwicklung (Prognose), Kaufkraftniveau der Bürger sowie die Entwicklung des Onlineanteils wurden berücksichtigt.

Das Vorhaben dient absehbar vor dem Hintergrund der Größenordnung und des damit verbundenen anzunehmenden Umsatzflusses von außerhalb nicht ausschließlich der Versorgung der Stadt Kröpelin. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die integrierte Nahversorgung in Kühlungsborn sind gemäß gutachterlicher Einschätzung aber nicht zu erwarten.

---

Der Bauausschuss der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nimmt den Vorentwurf (Anlage) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 der Stadt Kröpelin „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“

1. ohne Anregungen und Hinweise zur Kenntnis.
2. zur Kenntnis und gibt folgenden Anregungen und Hinweise

.....

## Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
• Produktkonto	

## Anlage/n

Vorentwurf