



öffentlich

Beschlussvorlage

Amt/Geschäftszeichen	Bearbeiter	Datum	Drucksache Nr.:
Bauamt	Maja Kolakowski	31.05.2017	17/60/031-1

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Gremium	Sitzungstermin	Status
Entscheidung	SVV	08.06.2017	Öffentlich

Bezeichnung: erneuter Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Str."

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 für das Sondergebiet „Nahversorgung an der Reriker Str.“ gemäß §§ 2 und 8 BauGB.
2. Planungsziel: die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) für den großflächigen Lebensmittel-einzelhandel.
3. Gebietsabgrenzung: Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücke 291/19, 291/18, 291/2, 291/17, 291/27, 291/31 sowie 476, Flur 1, Gemarkung Kühlungsborn. Die Flächengröße beträgt ca. 2,8 ha.
4. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans wird das Büro für Stadt- und Regionalplanung Wismar beauftragt.
5. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Problembeschreibung/Begründung:

Es ist erforderlich den Aufstellungsbeschluss erneut zu fassen, da versehentlich in der ersten Beschlussvorlage der § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) als Grundlage für die Bauleitplanung benannt wurde. Die Aufstellung soll selbstverständlich im Regelverfahren (§ 2 und 8 BauGB) erfolgen. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren sind nicht gegeben. In bisherigen Diskussions- und Abstimmungsrunden wurde auch nicht ein anderes Vorgehen dargelegt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Umweltbericht sowie ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag einschließlich Erfassung der geschützten Arten mit Biotopkartierung erarbeitet. Desweiteren erfolgen intensive Abstimmungen mit der Forst und den Naturschutzbehörden sowie sämtlichen Trägern öffentlicher Belange.

Für den Edeka-Lebensmittel-Markt an der Reriker Straße Nr. 12 in Kühlungsborn-West ist ein Ersatzneubau mit einer Verkaufsfläche von 1500 m² anstelle der jetzigen 783m² Verkaufsfläche (+ 254 m² Nebenräume (gemäß Baugenehmigung vom 20.04.1993) und eine Vergrößerung der Parkplatzfläche vorgesehen. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen.

Damit einher geht ein größerer Platzbedarf. Dieser ist an dem vorhandenen Standort jedoch nur bedingt gegeben. Da sich im Norden und Süden des Edeka-Grundstücks Wohngebäude befinden und die Reriker Straße östlich angrenzt, ist eine Erweiterungsmöglichkeit nur nach Westen gegeben.

Der Ausbau des Edeka-Marktes am vorhandenen Standort ist für die Stadt von außerordentlicher Bedeutung und der Beleg dafür findet sich im aktuellen „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“

(Junker+Kruse, März 2015) wieder. Gemäß Konzept sind „insbesondere die siedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsbereich einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen“. Zu diesen wichtigen Versorgungsstandorten gehört auch der Edeka-Markt an der Reriker Straße. „Eine Sicherung dieser bestehenden Standorte ist grundsätzlich – insbesondere vor dem Hintergrund der oben angeführten Zielstellung – zu empfehlen. Aufgrund der Lage an wichtigen touristischen Schwerpunkten ... übernehmen die Standorte auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für Touristen“, um die Versorgung, besonders in der Sommersaison, besser absichern zu können. „Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte zu erhalten und (soweit es geht) durch gezielte Erweiterungen zu stärken.“ (Seite 79 Einzelhandelskonzept). Die vorhandenen Märkte gelangen insbesondere in der Sommersaison an Ihre Kapazitätsgrenzen, und insbesondere die Vollsortimenter sind auch außerhalb der Saison bereits z.T überlastet. Aus diesem Grunde haben bereits 3 Märkte in Kühlungsborn (Aldi Doberaner Straße, Norma Waldstraße, LIDL Poststr.) am vorhandenen Standort erweitert. Die Aufrechterhaltung der Versorgungsfunktionen des Grundzentrums Kühlungsborn für die eigenen Einwohner, für die Umlandgemeinden und insbesondere auch für die Touristen, sowie die Beibehaltung der städtebaulich gut integrierten Standorte sind für die Stadt von außerordentlicher Bedeutung. Der langfristige Erhalt des Edeka-Marktes und die Absicherung der Versorgungsfunktionen in Kühlungsborn-West sind nur bei einer Erweiterung des jetzigen Marktes möglich. Die derzeitige Situation entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an einen Lebensmittel-Vollsortimenter, das Stellplatz-Angebot ist völlig unzureichend und führt regelmäßig zu massiven Verkehrsbehinderungen in der Reriker Straße. Bereits jetzt sind lt. Betreiber hohe Kaufkraftabflüsse in Richtung Bad Doberan und Neubukow zu verzeichnen. Aufgrund dieser Kaufkraftabflüsse ist die Betreibung des bestehenden Edekas-Marktes langfristig nicht gesichert. Aufgrund der geringen Verkaufsfläche kann den Kunden nur einen Teil des Edeka-Sortiments angeboten werden. Mit dem Neubau des Edeka-Marktes werden neben einer zukunftsorientierten Verkaufsfläche auch 10 zusätzliche Arbeitsplätze in Aussicht gestellt. Um Baurecht für den neuen Markt und die Stellplätze zu schaffen ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50 und parallel dazu die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ostseebad Kühlungsborn erforderlich. Die Kosten für die Bauleitverfahren (Aufstellung und Änderung Flächennutzungsplan) trägt der Investor.

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-Folgekosten)	Jährliche Folgekosten/lasten	Finanzierung		
		Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastungen (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)
€	€	€	€	€

Veranschlagung 2017	nein	ja, mit €	Produktkonto
Im Ergebnisplan	im Finanzplan		

Anlagen:
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 50 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.