



Bebauungsplan Nr. 50 „Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße“ der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Maja Kolakowski	<i>Datum</i> 31.10.2022 <i>Verfasser:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	10.11.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	24.11.2022	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	08.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn

1. billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 "Sondergebiet Nahversorgung an der Reriker Straße" und den Entwurf der Begründung dazu.
2. Der Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 50 einschließlich der Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind zur Stellungnahme aufzufordern und über die öffentliche Auslegung zu informieren. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt

Das dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 vom 28.08.2017 zugrundeliegende Bebauungskonzept sah vor, ein neues Marktgebäude westlich des Bestandsgebäudes innerhalb von Grünflächen zu errichten und erst dann das bestehende Gebäude zurückzubauen. Der Getränkemarkt sollte erhalten werden. Am 08.06.2017 wurde der Vorentwurf gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 02.01.2018 bis zum 02.02.2018. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens wurden zahlreiche, teils erhebliche Bedenken geäußert. Insbesondere aufgrund der Stellungnahme der zuständigen Forstbehörde konnte die Planung zunächst nicht fortgeführt werden. Die für die Realisierung des Vorhabens notwendige Waldumwandlung wurde nicht in Aussicht gestellt. Darüber hinaus bestanden auch erhebliche naturschutzrechtliche Bedenken bzw. Hindernisse.

Nach einem langen Abstimmungsprozess wurde nunmehr das gesamte Nutzungskonzept für den Nahversorgungsstandort überarbeitet und dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 zugrunde gelegt. Weiterhin beschränkt sich die Bebauung auf Flächen, die schon von dem bisherigen Standort genutzt werden. Der bauliche Eingriff in dem strittigen Bereich westlich des Grabens kann dadurch halbiert und auf die Errichtung der notwendigen Stellplätze begrenzt werden.

Aufgrund der geänderten Planung entfällt die Notwendigkeit einer Waldumwandlung. Der Umweltbericht sowie der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurden aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung weitgehend überarbeitet und dem Entwurf des Bebauungsplanes angepasst.

Die Verrohrung des das Plangebiet als offener Graben querenden Gewässers II. Ordnung ist weiterhin für die Umsetzung der Planung notwendig. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde diese Maßnahme soweit konkretisiert, dass eine wasser- und naturschutzrechtliche Plangenehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Da der Erhalt von bestehenden Gebäuden nunmehr nicht mehr vorgesehen ist, ist es erforderlich, die Festsetzungen zur Art der Baulichen Nutzung anzupassen. Im Vorentwurf wurde noch davon ausgegangen, dass der Getränkemarkt mit rd. 200 m² Verkaufsfläche in einem separaten Gebäude erhalten bleibt. Aufgrund des neuen Baukonzeptes werden die im Vorentwurf noch getrennten Sondergebiete zusammengefasst. Die maximale Verkaufsfläche für den Gesamtstandort ändert sich dadurch nicht. Es bleibt bei einer Verkaufsfläche von 1.700 m², die auch Grundlage der Einzelhandelsuntersuchung zum Bebauungsplan ist.

Finanzielle Auswirkungen

Nein, Kosten trägt der Investor

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 51102.5625500	

Anlage/n

1	22-11-15_K_born_B_Plan_Nr._50_Entwurf (öffentlich)
2	B-Plan 50 Begründung Entwurf 15.11.2022 (öffentlich)
3	Umweltbericht B-Plan Nr. 50 2022-10-22 (öffentlich)
4	Anlage1_zum Umweltbericht Biotopkarte2022 (öffentlich)