

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/23/107

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ 4. Änderung und Erweiterung Hier: Billigung des Vorentwurfs

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 08.06.2023 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)		Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	31.08.2023	Ö

Sachverhalt:

Ziel des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Erweiterungs- und Modernisierungsabsicht zweier bestehender Lebensmittelnehmersorgern am Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ im Westen der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen. In diesem Zusammenhang soll der Nahversorgerstandort zeitgemäß und zukunftsorientiert positioniert und sein langfristiger Fortbestand gesichert werden.

Der Nahversorgungsstandort „Kastanienallee“ wurde im kommunalen Strategiepapier zur Einzelhandelsentwicklung im Ostseebad Boltenhagen (CIMA, Juni 2022) als „funktionaler Ergänzungsstandort“ festgelegt, um das flächenbegrenzte Ortszentrum Boltenhagen im flächenbeanspruchenden Lebensmitteleinzelhandel und in fachmarktorientierten Angeboten zu ergänzen. Die Gemeindevertretung hat das Strategiepapier am 28. Juni 2022 als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Um der Funktion als Nahversorgungs- und Ergänzungsstandort zum Ortszentrum Boltenhagen gerecht zu werden, ist eine Erweiterung und Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters sowie des Lebensmitteldiscounters erforderlich. Weitere im Plangebiet vorhandene Nutzungen sind das im Vorkassenbereich des Vollsortimenters befindliche Bäckerei-Café, ein Blumenladen sowie ein Lotto-/Post-Shop. Darüber hinaus sind ein Bekleidungsfachmarkt und ein Haushaltswarenfachmarkt im Nordosten des Plangebietes sowie im Südwesten eine Ladenzeile mit einem Bekleidungs- und Geschenkartikelgeschäft, einer SB-Bankfiliale, einer Physiotherapiepraxis, einer Polizeistation sowie einer Spielhalle im Plangebiet ansässig. Diese ergänzenden Nutzungen werden im Zuge des Erweiterungs- und Modernisierungsvorhabens der Lebensmittelmärkte teils neugeordnet, teils aufgegeben. Im Zuge der vorgenannten Planungsmaßnahme soll außerdem eine fußläufige Durchwegung des Plangebietes in Richtung der im Westen angrenzenden Flächen gesichert werden, um einer zukünftigen möglichen Siedlungserweiterung Boltenhagens nach Südwesten Rechnung zu Tragen.

Für einen Großteil des Plangebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ vom 12. Dezember 1996, teils für das südöstliche Plangebiet in der Fassung der 2. vereinfachten Änderung vom 17. März 2007. Für den nördlichen Teil des Plangebiets mit dem Bestandsgebäude des Lebensmittelvollsortimenters sowie der Verkaufsflächen weist der Bebauungsplan Nr. 6a „Neuer Weg“ derzeit ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum aus. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 6a umfasst auch die privaten Grundstücksflächen im Südosten des Plangebiets. Für diesen Teil des Plangebiets werden die Nutzungen und Bestandsgebäude des Lebensmitteldiscounters und der Ladenzeile als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Für den Teil des Geltungsbereiches des Planvorhabens, der sich auf den benachbarten Landwirtschaftsflächen befindet, liegt kein Bebauungsplan vor und es gelten die baurechtlichen Anforderungen des Außenbereichs gemäß § 35 BauGB.

Im vorliegenden Fall ist, um die Planungsziele verwirklichen zu können, eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“ erforderlich.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen sollen innerhalb des Plangebiets Sonstige Sondergebiete sowie ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Durchwegung soll durch die Festsetzung eines Wegerechtes sowie einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichergestellt werden.

Parallel wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen durchgeführt.

Ergänzung: Auf Empfehlung des Bauausschusses vom 11.07.2023 und Abstimmungstermin am 10.08.2023 sind die überarbeiteten Planungsunterlagen in der Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Boltenhagen beschließt:

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, wird gemäß Anlage 1 wie folgt begrenzt:
 - nordöstlich: durch die Kastanienallee
 - südöstlich: durch die Klützer Straße (L03)
 - südwestlich: durch landwirtschaftliche Flächen
 - nordwestlich: durch einen Gehölzstreifen und eine Grünfläche, an welche eine Ferienwohnanlage am Ahornweg anschließt
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
5. Die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen werden von der Vorhabenträgerin getragen. Dies wird mithilfe eines städtebaulichen Vertrags nach § 11 BauGB abgesichert.

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Planzeichnung_NEU_230816 öffentlich
2	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Planzeichnung_230614 öffentlich
3	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Planzeichnung_DIN A4_230614 öffentlich
4	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Begruendung_NEU_230816 öffentlich
5	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Begruendung_230620 öffentlich
6	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Umweltbericht_230614 öffentlich
7	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Umweltbericht_NEU_230816 öffentlich
8	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Artenschutz_Fachbeitrag_NEU_230816 öffentlich
9	OLP Klisch und Schmidt_Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag_April 2023 öffentlich
10	BP6a Boltenhagen_Termin nach Bauausschuss am 11-07-23_Ergebnisprotokoll_230810 öffentlich
11	CIMA_Auswirkungsanalyse Einzelhandel_Juni 2022 öffentlich
12	LOGOS_Verkehrstechnische Untersuchung_November 2022 öffentlich

13	LAIRM Consult_Schalltechnische Untersuchung_Mai 2023 öffentlich
14	Sachverstaendingen Ring Dipl Ing Muecke_Baugrunderkundung_Januar 2023 öffentlich
15	Ingenieurbuero Moeller_Konzept Niederschlagswasserableitung_Januar 2023 öffentlich
16	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Planzeichnung_230614 öffentlich
17	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Vorentwurf_Planzeichnung_DIN A4_230614 öffentlich