

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/24/089

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6a "Neuer Weg", 4. Änderung und Erweiterung Hier: Billigung der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung, des Entwurfs und Beschluss der förmlichen Beteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 01.08.2024 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	11.09.2024	Ö
Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)		Ö
Bauausschuss der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung)	04.11.2024	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 Lebensmittelnahversorger 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 Plangebietes 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 Lebensmittel-discounters 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 Plangebietes 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.

Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf des Bebauungsplanverfahrens hat vom 19. September 2023 bis zum 20. Oktober 2023 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom 21. September 2023 bis zum 27. Oktober 2023 beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden aufbereitet und Abwägungsvorschläge erarbeitet. Anhand der Abwägungsvorschläge wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, ausgearbeitet.

Sachstand 22.10.2024: Seitens der Gemeinde wurde eine Visualisierung des Vorhabens gewünscht, diese wird in der Sitzung des Bauausschusses am 4.11.2024 vorgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6a „Neuer Weg“, 4. Änderung und Erweiterung, einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht wird gebilligt und zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bestimmt.
2. Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Form einer Internetveröffentlichung durchzuführen.
3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

4. 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	Abwägung_Vorentwurf_Boltenhagen_BP_fruehz_Beteiligung_240724 öffentlich
2	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Entwurf_Planzeichnung_240723 öffentlich
3	Bebauungsplan 6a_4 Aenderung und Erweiterung_Entwurf_Begrueundung_240724_inkl Umweltbericht öffentlich
4	Artenschutzrechtlicher_Fachbeitrag_BP_Boltenhagen_140823 öffentlich
5	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 1 - 30.10.2495 öffentlich
6	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 2 - 30.10.2456 öffentlich
7	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 3 - 30.10.2468 öffentlich
8	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 4 - 21.11.24 - Klützer Straße öffentlich
9	Boltenhagen - Neubau MARKANT-ALDI - Visualisierung 5 - 21.11.24 - Kastanienallee öffentlich