



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße" Billigung des Vorentwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 17.02.2025
<i>Bearbeitung:</i> Milena Memmo	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	10.03.2025	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	03.04.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin billigt den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße gemäß Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Mit dem Vorentwurf soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowieso die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden durchgeführt werden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit soll durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs sowie durch Veröffentlichung im Internet erfolgen und ist gemäß Hauptsatzung der Stadt Kröpelin ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat am 21.04.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Einzelhandelszentrum an der Rostocker Straße“ beschlossen.

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsmarktes, die Schaffung ausreichenden Parkraums sowie die Errichtung einer Buswendeschleife mit Busendhaltestelle. Gleichzeitig soll die Voraussetzung geschaffen werden, um südlich unmittelbar angrenzend im Nachgang das Wohngebiet „Brusower Weg“ zu entwickeln und zu erschließen.

Mit dem vorliegenden Vorentwurf sollen die frühzeitigen Beteiligungen erfolgen und die zu beachtende Belange abgefragt werden.

Die Planung sieht vor, die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in diesem Bereich an der Rostocker Straße um Flächen östlich des bestehenden Marktes zu erweitern. Es ist beabsichtigt, auf einer Fläche von ca. 2,2 ha großflächigen Einzelhandel zu entwickeln. Konkret besteht die Absicht an diesem Standort einen Lebensmittel-Vollsortimentmarkt anzusiedeln, um das Warenangebot in Kröpelin abzurunden. Nach den bereits vorliegenden Marktuntersuchungen ist dieser Standort in der Stadt Kröpelin geeignet und in der Lage die beabsichtigte Größenordnung zu verkraften und die geplanten Angebotssparten vorzuhalten. Mit der Planung einhergeht die gesamte Erschließungsplanung, die Planung der Lieferzufahrten, die Anlage der Kunden- und Beschäftigtenparkplätze, die Einrichtungen des ÖPNV und die problemgerechte Behandlung des Niederschlagswassers. Das Vorhaben hat den Anspruch, dass es sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt und dass es keine nennenswerten Beeinträchtigungen der nächstgelegenen Wohnbebauung verursacht. Begleitet wird die Planung von einer umfangreichen Umweltprüfung sowie einer ausführlichen Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kröpelin stellt für den Bereich des Plangebietes keine Nutzungszuweisung dar. Dadurch wird der Bebauungsplan als sogenannter vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt, ohne dass er aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet ist. In den Fällen dieser Art wird zur Erlangung der Rechtskraft nach dem Satzungsbeschluss durch die Stadt eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde erforderlich, bevor die Planung in Kraft treten kann.

Der Vorhabenträger erklärt sich im Durchführungsvertrag zur Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten sowie sonstiger im Zusammenhang mit der Erstellung des Vorhabens anfallender Kosten und verpflichtet sich hierzu rechtsverbindlich. Auf die Stadt Kröpelin kommen daher keine Kosten im Zusammenhang mit der Planung und Erstellung des Vorhabens zu.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	B-Plan Vorentwurf 2023-10-25_25
2	VEP Vorentwurf 2023-10-25_24
3	Planbegründung mit AFB
4	UB Kröpelin 02-09-23
5	S+H_224271_VG_Kröpelin_Kaufland_Ans._2023-02-01_Endbericht