

BV/2022/940

Beschlussvorlage
öffentlich



Vorentwurf 8. Änderung F-Plan Stadt Ostseebad Kühlungsborn frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum:</i> 15.07.2022
<i>Bearbeitung:</i> Mathias Hermann	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Entscheidung)	15.08.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Es bestehen seitens des Bauausschusses keine Bedenken, bzw. Anregungen bzgl. des Vorentwurfes der 8. Änderung des F-Planes der Stadt Kühlungsborn.

Sachverhalt

Anlass der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind geänderte städtebauliche Entwicklungsabsichten im Bereich der Reriker Straße. Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich der Bebauungsplan Nr. 50 "Nahversorgung an der Reriker Straße" in der Aufstellung. Der Flächennutzungsplan soll hier im Parallelverfahren geändert werden. Das Planungsziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 Baunutzungsverordnung, um die Neuerrichtung des Lebensmittel-Vollsortimenters auf einer vergrößerten Fläche mit einer Verkaufsraumfläche von 1500 m² statt bisher 783 m² vorzubereiten. Damit möchte die Stadt darauf reagieren, dass die bisherigen Kapazitäten sowohl der Verkaufsraumfläche als auch des Stellplatzangebotes nicht mehr ausreichen. Da der vorhandene Markt schon seit Anfang der 1990er Jahre besteht, ist die Erweiterung und Modernisierung zwingend erforderlich, um den auch für die Nahversorgung der Wohnbevölkerung wichtigen Standort nachhaltig zu sichern. Schon das Einzelhandelskonzept der Stadt konstatiert, dass die aktuelle Marktzutrittsgröße der Verkaufsfläche von Lebensmittelvollsortimentern bei 1.200 m² beginnt. Dadurch wird deutlich, dass zur nachhaltigen Sicherung des Standortes eine Erweiterung unabdingbar ist. Dies betrifft gleichermaßen die Kapazität des Verkaufsraumes als auch der Stellplätze, die z.B. an Wochenenden und in der Saison nicht ausreichen, so dass eine erhebliche Überfüllung festzustellen ist. Die Beeinträchtigung der Kunden führt letztendlich dazu, dass diese den Markt meiden und ggf. auch auf andere Ortschaften ausweichen,

wodurch ein Kaufkraftabfluss aus Kühlungsborn erfolgt. Darüber hinaus muss zur Kundenbindung auch eine zeitgemäße Ausstattung und eine größere Angebotspalette geschaffen werden. Eine weitere Änderung betrifft den südlichen Geltungsbereich. Die noch Ende der 1990er Jahre vorhandenen Nutzungsstrukturen haben sich inzwischen grundlegend geändert. Mittlerweile sind hier keine Gewerbenutzungen mehr vorhanden. Die ausgewiesenen gemischten Bauflächen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht mehr umgesetzt werden. Der in Mischgebieten geforderte Anteil an gewerblichen Nutzungen von rund 50% kann aufgrund der vorhandenen Grundstücknutzungen nicht mehr realisiert werden. Da die betroffenen Flächen Bestandteil des sich in der Vorbereitung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 sind, werden die Flächen in die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einbezogen. Planungsziel ist die Ausweisung von Wohnbauflächen. Dies entspricht auch dem Bestand. Die detaillierten Planungsinhalte und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind im Kap. 2 aufgeführt und in der Planzeichnung dargestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	8. Änd. F-Plan Begründung Vorentwurf 24.05.2022
2	2022-05-24_K'born_8.Aenderung_F_Plan Vorentwurf
3	EDEKA KB_Lageplan_1-500_17.05.2022