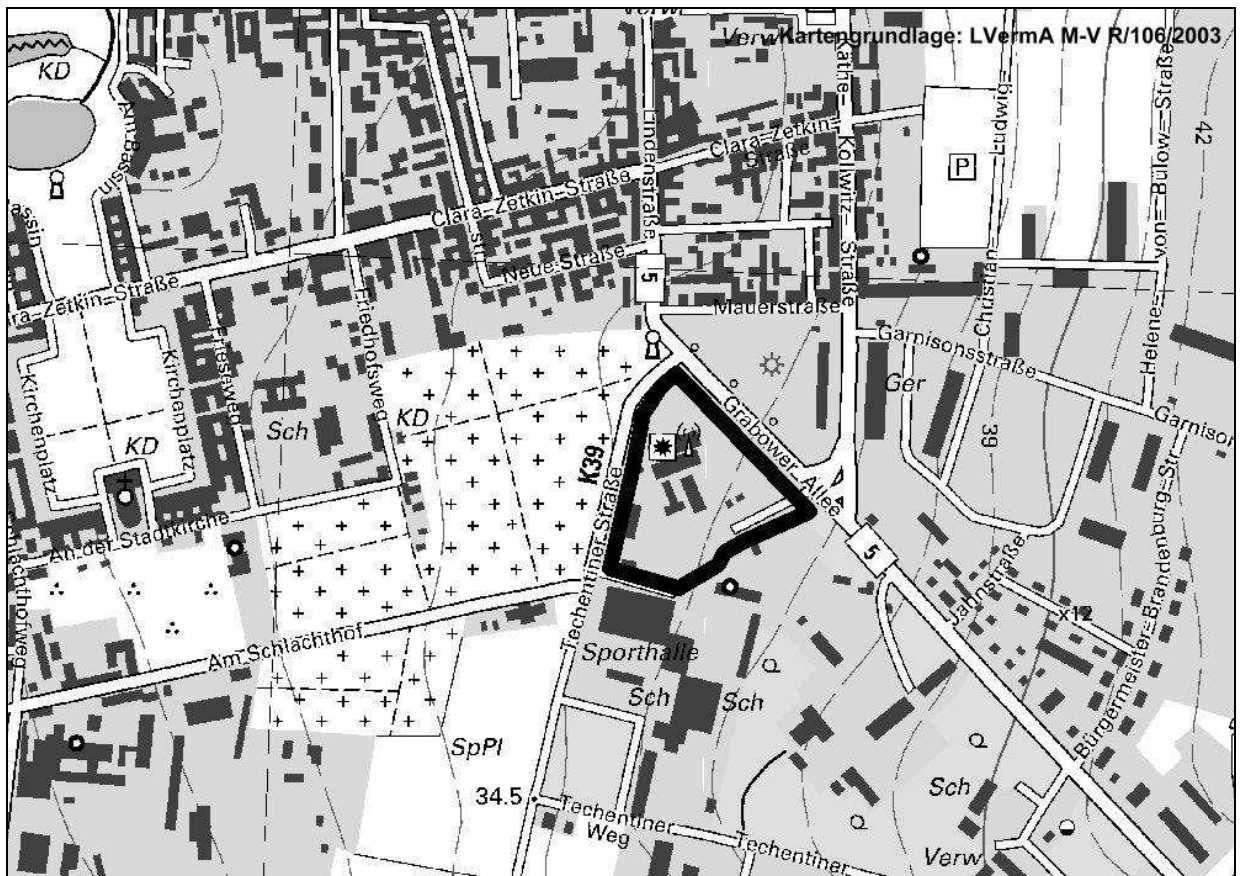


STADT LUDWIGSLUST

Begründung zum Bebauungsplan LU 23 „An der Sporthalle“



Lage des Plangebietes

Verfahrensstand: Satzung 24.09.2008

Inhalt

	Seite
1 Bestandssituation	3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Städtebauliche Situation	3
1.3 Planungsrechtliche Situation	3
2 Anlass sowie Ziele und Zwecke der Planung	4
3 Übergeordnete Planung	5
4 Städtebauliches Konzept	6
4.1 Konzept/Varianten	6
4.2 Auswirkungen der Planung	6
5 Planinhalte	6
5.1 Allgemeines	6
5.2 Begründung der Festsetzungen	7
5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	7
6 Umweltbericht	9
7 Flächenbilanz	9
8 Kosten	9
9 Arbeitsvermerke	9

1 Bestandssituation

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Ludwigslust LU 23 „An der Sporthalle“ wird wie folgt begrenzt:

nördlich: durch den Platz am Meilenstein,
südlich: durch den Park „Villa Gustava“ und die Sporthalle Techentin,
westlich: durch die Techentiner Straße (K 39) und
östlich: durch die Grabower Allee (B 5).

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1: 1000 mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch Diplomingenieur Oliver Urban, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur mit Sitz in Ludwigslust.

1.2 Städtebauliche Situation

Großräumig gesehen liegt das Plangebiet zwischen der Techentiner Straße (Kreisstraße) und der Grabower Allee (Bundesstraße). Von der Bundesstraße ist eine Erschließung des Plangebietes nicht gegeben. Das Gesamtgebiet ist als Gemengelage hauptsächlich geprägt von Gemeinbedarfseinrichtungen, parkähnlichen Grünflächen sowie vereinzelter Wohnbebauung.

Der Plangeltungsbereich selbst umfasst die Flurstücke 70/7, 70/8, 70/10, 70/11 70/12 und 71/2. Auf dem Flurstück 70/7 befindet sich der Sitz der Polizeiinspektion Ludwigslust. Daran schließen sich Flächen, die mit untergeordneten Nutzungen (Schuppen/Garagen) ungeordnet bebaut sind, an. Die Nutzung ist zum Teil aufgegeben. Den Abschluss des Plangeltungsbereiches bildet der auf dem Flurstück 71/2 gelegene parkähnlich gestaltete und zum Teil durch vorhandenen Großbaumbestand geprägte Ehrenfriedhof.

1.3 Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigslust ist der Plangeltungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf und daran angrenzend öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

Für den Plangeltungsbereich besteht kein Bebauungsplan und somit erfolgt die Beurteilung von Bauvorhaben derzeit auf der Grundlage des § 34 BauGB.

Am 3. Mai 2006 wurde für das Plangebiet durch die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust der Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan LU 23 „An der Sporthalle“ gefasst, der die Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf, den Erhalt des Ehrenfriedhofes und die Steuerung des Einzelhandels in diesem Bereich vorsieht. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. Juli 2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust hat am 12. September 2007 einen Verfahrenswechsel beschlossen und führt das Verfahren für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 a BauGB im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB weiter. Ebenfalls am 12. September 2007 wurde für den Plangeltungsbereich eine Veränderungssperre beschlossen, die am 21. September 2007 veröffentlicht wurde.

2 Anlass sowie Ziel und Zweck der Planung

Einzelhandelsnutzungen drängen zunehmend in nicht integrierte Lagen außerhalb des Innenstadtbereiches. Sie sind aufgrund der hohen Mobilitätsbereitschaft der Kunden zur Ansiedlung von Einzelhandel attraktiv. Diese tendenzielle Entwicklung zur Verlagerung des Einzelhandels lässt gleichzeitig eine allgemeine Schwächung des Innenstadtbereiches und der Nahversorgungsstandorte befürchten.

Auf der Grundlage des vorhandenen städtischen Einzelhandelskonzeptes wurde ein Standort- und Zentrenkonzept durch die BBE-Unternehmensberatung Hamburg GmbH erarbeitet und durch die Stadtvertretung der Stadt Ludwigslust am 05. März 2008 als Selbstbindungsinstrument für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Ludwigslust beschlossen. Das Standort- und Zentrenkonzept führt unter dem Aspekt der Stärkung und Sicherung der Versorgungsfunktion der Ludwigsluster Innenstadt und der Stärkung der Nahversorgungsstandorte aus, dass die vorhandenen Ansiedlungspotentiale zur Entwicklung des bestehenden Nahversorgungsnetzes genutzt werden sollten.

Der zentrale Versorgungsbereich – Hauptgeschäftszentrum Innenstadt – wurde im Standort- und Zentrenkonzept unter funktionalen und städtebaulichen Kriterien abgegrenzt. Die städtebaulichen Zielsetzungen sind darauf ausgerichtet, den zentralen Versorgungsbereich zu schützen und zu entwickeln. Neben dem zentralen Versorgungsbereich definiert das städtische Standort- und Zentrenkonzept die Nahversorgungszentren „Parkviertel“ und „Klenower Straße“ sowie die solitären Nahversorgungsstandorte „Wöbbeliner Straße“ und „Techentin“. Die vorhandenen Nahversorgungszentren sollen in ihrem Bestand gesichert werden und sollen die Möglichkeit erhalten, sich langfristig zu entwickeln.

Auf die Ansiedlung weiterer solitärer Nahversorgungsstandorte sollte zur Sicherung des bestehenden Nahversorgungsnetzes verzichtet werden. Der Erhalt und die Entwicklung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches und des vorhandenen Versorgungsnetzes ist ein wichtiger städtebaulicher Grund, die Entwicklung des städtischen Einzelhandels konsequent zu steuern.

Im Plangebiet, in dem bisher kein Planungsrecht über rechtskräftige Bebauungspläne besteht, werden Vorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Wenn sich ein Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, und die Erschließung gesichert ist, ist das Vorhaben grundsätzlich zulässig. Insofern sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels, sofern sie die Grenze der Großflächigkeit nicht überschreiten gemäß § 34 Abs. 1 und 2 BauGB grundsätzlich zulässig. Eine Abwehr kommt für nicht großflächige Betriebe regelmäßig nicht in Betracht.

Im Plangebiet ist gemäß den Aussagen des Standort- und Zentrenkonzeptes davon auszugehen, dass von Einzelhandelsbetrieben schädliche Auswirkungen auf die bestehenden und zu entwickelnden Nahversorgungsbereiche und den zentralen Versorgungsbereich zu erwarten sind. Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen und zur Steuerung des Einzelhandels insgesamt soll ein einfacher Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt werden, der den Ausschluss von Einzelhandel an diesem Standort vorsieht.

3 Übergeordnete Planungen

Die Stadt Ludwigslust ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als Mittelzentrum ausgewiesen. Mittelzentren sind als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Das bedarf einer ausgewogenen Entwicklung der Einzelhandelsstrukturen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Plangebietsbereich für die bebauten Flächen „Flächen für den Gemeinbedarf“ dar und im Anschluss daran für die unbebaute Fläche „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof“. Eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes kommt nicht in Betracht, da der Bebauungsplan nach den Grundsätzen des § 9 Abs. 2 a BauGB die nach § 34 BauGB bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten grundsätzlich bestehen lässt und nur teilweise einschränkt. Der Bebauungsplan ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Eine weitere Grundlage bildet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB das für das gesamte Stadtgebiet beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Inhalt des Konzeptes ist es, zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Ludwigslust und zur Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstandorte, Maßnahmen zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels zu ergreifen.

Eine dieser Maßnahmen stellt dieses Bauleitplanverfahren dar. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist für das Plangebiet Ausschlussflächen für Einzelhandel aus. Das Standort- und Zentrenkonzept (Beschluss März 2008) führt hierzu folgendes aus:

“Die Stadt Ludwigslust verfügt derzeit über ein leistungsfähiges Nahversorgungsangebot, welches die wohnungsnah Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes flächendeckend erfüllen kann. Zwischen zwei Standorttypen kann unterschieden werden:

Standorte in zentralen Versorgungsbereichen:

Sowohl im Hauptgeschäftszentrum Innenstadt als auch in den Nahversorgungszentren Parkviertel und Klenower Straße haben sich leistungsfähige Nahversorgungsbetriebe angesiedelt. Das Nahversorgungszentrum Parkviertel muss allerdings im Hinblick auf die langfristige Wettbewerbsfähigkeit erweitert werden.

Solitäre Nahversorgungsstandorte:

Der EDEKA-Markt in Techentin und das Angebot des NORMA-Discountmarktes (zusammen mit Getränkemarkt und Bio-Angebot) sind als solitäre Nahversorgungsstandorte zu werten.

Entwicklungspotenziale sind im Bereich Parkviertel, Klenower Straße und Techentin zu sehen. Insgesamt sollte die Entwicklung der bestehenden Nahversorgungsstandorte im Vordergrund stehen. Die Entwicklung neuer Nahversorgungsstandorte ist nicht geeignet, die wohnortnahe Nahversorgung zu verbessern oder das Einzugsgebiet stärker anzusprechen.“

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Konzept / Varianten

Aufgrund der ausschließlichen Zielsetzung des Bebauungsplanes im Plangebiet, Einzelhandelsnutzungen zum Erhalt und zur Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches und der Nahversorgungsstandorte zu steuern, ergeben sich keine weitergehenden städtebaulichen Konzeptionen oder alternative Nutzungsüberlegungen.

4.2 Auswirkungen der Planung

Die Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen greift in Eigentumsrechte der Grundstückseigentümer ein. Gegenüber anderen denkbaren, heute möglicherweise ebenfalls zulässigen Nutzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten nur auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen beschränkt.

Die Einschränkungen sind entschädigungslos möglich. Sie sind erforderlich in bezug auf die Einschränkungen des Einzelhandels, um die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB – Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – umzusetzen.

Weitere Auswirkungen gehen von dieser Planung nicht aus.

5 Planinhalte

5.1 Allgemeines

Grundlage der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Der Bebauungsplan wird, wie unter Ziffer 2 begründet, nach den Bestimmungen des § 9 Abs. 2 a BauGB aufgestellt. Als Festsetzungsmöglichkeit ist nach § 9 Abs. 2 a BauGB lediglich vorgesehen, dass nur bestimmte Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzungen zulässig oder nicht zulässig sind. Weitere Festsetzungsmöglichkeiten gemäß BauGB oder BauNVO kommen nicht in Betracht.

5.2 Begründung der Festsetzung

Es entspricht den städtebaulichen Zielen für diesen Bereich den Bestand der Polizeiinspektion Ludwigslust zu erhalten und Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen. Der Bestand des Ehrenfriedhofes als parkähnliche Anlage mit Großbaumbestand ist zu erhalten. Gegebenenfalls können weitere Nutzungen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zugelassen werden, für den Geltungsbereich soll nur die Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 a BauGB – Ausschluss von Einzelhandel – getroffen werden. Ausnahmen von dem generellen Ausschluss sind unzulässig.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Ludwigslust und an einem verkehrsorientierten Standort ohne direkten Wohngebietsbezug. Es ist somit davon auszugehen, dass es zu schädlichen Auswirkungen auf bestehende und zu entwickelnde Nahversorgungsbereiche (Parkviertel und Techentin) kommen wird und die Entwicklungsperspektiven des Nahversorgungsangebotes im zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt geschwächt werden. Einzelhandelsansiedlungen an nicht integrierten Standorten und außerhalb der im Zentrenkonzept dargestellten Versorgungsbereiche sind aus städtebaulichen Gründen auszuschließen. Daher setzt der Bebauungsplan den Ausschluss von Einzelhandel im Plangebiet fest.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.3.1 Hinweise zur Zulässigkeit von Vorhaben

Dieser Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2 a BauGB bestimmt gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die Zulässigkeit von Vorhaben nur soweit, wie er Festsetzungen enthält. Im übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Der vorliegende einfache Bebauungsplan nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält gemäß der gesetzlichen Systematik lediglich solche Festsetzungen mit dem Ziel der Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, mit denen die Zulässigkeit oder Nichtzulässigkeit bestimmter Nutzungsarten nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB bestimmt wird. Es besteht keine Veranlassung allgemeingültige Hinweise in der Begründung zu ergänzen, da diese als geltendes Recht in den entsprechenden Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB zu berücksichtigen sind.

5.3.2 Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege

Im Plangeltungsbereich befindet sich das Baudenkmal – sowjetischer Ehrenfriedhof – was nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Angrenzend an den Plangeltungsbereich liegt der denkmalgeschützte Park mit der Villa Gustava. Auf dieses Ensemble und den davon ausgehenden Umgebungsschutz wird hingewiesen. Das Ensemble Villa Gustava mit Park ist nicht mit in den Plangeltungsbereich einbezogen und kann somit nicht mit Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung belegt werden.

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können um eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren zu können.

5.3.3 Hinweise zum Artenschutz

Für Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) finden die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte Tier – und Pflanzenarten nach § 42 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 12.12.2007 BGBl. S. 2873) Anwendung. Die Prüfung zum Artenschutz erfolgt, soweit erforderlich im Verfahren zur Vorhabensgenehmigung.

5.3.4 Leitungsbestand

Es wurde mitgeteilt, dass innerhalb des Plangebietes Leitungen von Ver – und Entsorgungsträgern vorhanden sind. Soweit der Verlauf der Leitungen bekanntgegeben wurde, ist dieser in der Planzeichnung dargestellt. Die Leitungen der Ver – und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver – und Entsorgungsträger zu beteiligen.

5.3.5 Hinweise zu wasserrechtlichen Festsetzungen

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone der Wasserfassung Ludwigslust. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen für das Schutzgebiet sind zu beachten. Diese nachrichtliche Übernahme ist in die Planzeichnung übernommen.

5.3.6 Hinweise zum Vermessungs – und Katasterwesen

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Höhenfestpunkt an einer vorhandenen baulichen Anlage (Polizeigebäude). Dieser wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und dargestellt. Die Lagefestpunkte befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Es wird darauf hingewiesen, dass Lagefestpunkte im Umgebungsbereich bis zu 25 m wichtige unterirdische Festpunkte haben. Die Aufnahmepunkte (Höhen – und Lagefestpunkte) sind gemäß Vermessungs – und Katastergesetz (VermKatG) § 7 gesetzlich geschützt und dürfen nicht entfernt, verändert oder beschädigt werden.

6 Umweltbericht

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 BauGB genannten Umweltschutzgüter durch die Festsetzung dieses Bebauungsplanes. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 2 a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB nicht erforderlich.

7 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 21.500 m².

8 Kosten

Durch das Planverfahren entstehen keine Kosten.

9 Arbeitsvermerke

Diese Begründung zu der Satzung über den Bebauungsplan LU 23 wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 24. September 2008 gebilligt.

Ludwigslust, 01. Oktober 2008

.....
Billerbeck
Bürgermeisterin