



Dipl. Ing. Kirsten Fuß  
Freie Landschaftsarchitektin  
Dipl. Ing. Lars Hertelt  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith  
Freier Stadtplaner und Architekt  
Partnerschaftsgesellschaft  
Mannheim PR 100023  
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53  
Tel: 0721 37 85 64  
18439 Stralsund, Frankendamm 5  
Tel: 03831 203 496  
[www.stadt-landschaft-region.de](http://www.stadt-landschaft-region.de)  
[stralsund@stadt-landschaft-region.de](mailto:stralsund@stadt-landschaft-region.de)

**1. vereinfachte Änderung  
des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
Nr. 7a  
„Kaufhaus Stolz im Ortszentrum“**

**Gemeinde Altenkirchen**

**Satzungsexemplar**

# 1. vereinfachte Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 7a „Kaufhaus Stolz im Ortszentrum“ der Gemeinde Altenkirchen

## Begründung

### Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
2) Anlass / Städtebauliche Planung .....	2
3) Festsetzung.....	3
4) Auswirkungen.....	4

### 1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a „Kaufhaus Stolz im Ortszentrum“ erstreckt sich räumlich auf eine mit lediglich 102 qm sehr kleine Teilfläche im Südwesten des Geltungsbereichs, bestehend aus Flst. 200/10 (früher 269/5) (teilw.) der Flur 2, Gemarkung Altenkirchen.

Für den Änderungsbereich wird in der Planzeichnung (Teil A) ein Baufenster / eine Aufstellfläche für einen Verkaufswagen und / oder Imbiss mit maximal 20 qm Geschossfläche ergänzt. Die textlichen Festsetzungen (Teil B) werden für den Änderungsbereich entsprechend ergänzt, die Festlegungen zur Gestaltung angepasst.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung der Ursprungsplanung. Das jüngst durch die Übernahme einer Liegenschaftsvermessung fortgeschriebene Liegenschaftskataster wurde nachgetragen.

Alle übrigen plangraphischen und textlichen Festsetzungen bleiben unverändert erhalten. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Durch die angestrebten Planungsziele ist ersichtlich, dass der Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

### 2) Anlass / Städtebauliche Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7a „Kaufhaus Stolz im Ortszentrum“, in Kraft seit 08.10.2013, weist das gesamte Grundstück als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO aus. Das Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben, ausgenommen jedoch solche, die sich im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht nur unwesentlich auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirken können. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis 800 qm Verkaufsfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Verkaufsfläche um 250 qm mit Verkaufsflächen in nicht allseitig fest umbauten, ungeheizten Gebäuden bzw. sonstigen baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind, ist zulässig.

Zusammen mit dem benachbarten Lebensmittelmarkt und weiteren ergänzenden Einzelhandelsbetrieben (vgl. Bebauungsplan Nr. 7 „Ortszentrum“) stellt das Kaufhaus Stolz das stark frequentierte Ortszentrum der Gemeinde Altenkirchen mit regionaler Versorgungsfunktion für ganz Wittow dar.

In Anknüpfung an die frühere Funktion als ländlicher Zentralort wurde Altenkirchen im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Nach 3.3(4) RREP haben Siedlungsschwerpunkte im Wesentlichen ergänzende ortsnahe Versorgungsaufgaben. Mit der Festlegung der Siedlungsschwerpunkte soll die Sicherung der ländlichen Räume als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unterstützt werden. In den Tourismusschwerpunkträumen nehmen die touristischen Siedlungsschwerpunkte nach 3.3(2) RREP zudem besondere touristische Versorgungsaufgaben wahr.

Aufgrund der hohen Passantenfrequenz stellt das Ortszentrum in Altenkirchen einen attraktiven Standort auch für ergänzende kleinere Nutzungen wie temporäre oder saisonale Markt- und Imbissstände dar.

Auf dem Parkplatz von Kaufhaus Stolz standen in den letzten Jahren wiederkehrend saisonale Imbisseinrichtungen (vgl. Abbildung 1). Im benachbarten Bereich des Lebensmittelmarkts ist bzw. war zudem ein saisonaler Verkaufsstand von Karls Erdbeerhof für die Direktvermarktung der eigenen landwirtschaftlichen Erzeugnisse („Erdbeere“) sowie ein saisonaler mobiler Verkaufswagen für Fisch u. Fischbrötchen vorhanden.



**Abbildung 1: Imbiss auf dem Parkplatz Kaufhaus Stolz**

Die Zulassung solcher ergänzender kleinerer Verkaufs- und Imbissstände verbessert allgemein die Angebotssituation am Standort und bietet vor allem für die kleineren örtlichen Betriebe eine gute Chance für den Vertrieb eigener Erzeugnisse (Landwirtschaft, Fischerei). Gerade die unmittelbare Nähe zu überregionalen Einzelhändlern ermöglicht kleinen regionalen Anbietern, im Wettbewerb zu bestehen - womit auch der regionalplanerische Grundsatz 3.1.4(5) RREP für Landwirtschaftsräume erfüllt wird, dass nämlich für die Veredelung, Weiterverarbeitung und Vermarktung landwirtschaftlicher Produkte geeignete Strukturen aufgebaut werden sollen. Die Öffnung der Parkplätze der größeren Einzelhandelsbetriebe für Verkaufs- und Imbissstände stellt folglich ein Mittel zur Förderung der Wirtschaft gerade in ihrer mittelständischen Struktur dar, zumal solche saisonalen, grundsätzlich mobilen Einrichtungen die kleinen, zumeist finanzschwachen Betriebe auch von hohen Gebäude- und Grundstückskosten entlasten.

Auch städtebaulich wirkt sich die Zulassung solcher ergänzender kleinerer Verkaufs- und Imbissstände positiv aus. Imbiss- und Verkaufsstände schaffen auf den großflächigen Parkplätzen der Einzelhandelsbetriebe wenigstens partiell eine Marktatmosphäre mit Aufenthaltsqualität und tragen damit dazu bei, den ansonsten eher anonymen autoorientierten Standort zu beleben.

### 3) Festsetzungen

Mit der Ergänzung der Planzeichnung um einen Aufstellbereich für einen Verkaufs- und / oder Imbissstand sowie der entsprechenden Ergänzung der textlichen Festsetzungen wird die bislang ungenehmigte Nutzung des Parkplatzes zum Aufstellen saisonaler Verkaufs- und Imbissstände rechtlich geregelt und formalisiert.

Der Bereich für das Aufstellen eines Verkaufs- und Imbissstands wird durch ein Baufenster festgelegt (Abmessung 4 / 10 m). Mit der Einordnung am südlichen Rand des Baugebiets wird die neue Nutzung räumlich (angrenzend zu Werbepylon und Fahngruppe) sowie funktional (Passantenstrom von / zu Zeltverkauf vor dem Haupteingang des Kaufhauses) eingebunden.

Ergänzend wird zur Steuerung der möglichen maximalen Größe eine maximal zulässige Geschossfläche je Baufenster festgesetzt. Übliche Verkaufsanhänger haben in der Regel eine Länge von ca. 5,5 m, eine Breite von 2,5 m und eine Höhe von rund 3,0 m. Auch mit geöffneter Verkaufs-

klappe (Nutzung als schattenspendender Vorbereich) und eventueller Deichsellänge werden maximal 20 qm Fläche benötigt, so dass die Anlagen räumlich als untergeordnet und geringfügig anzusehen sind. Die GRZ wird dabei unverändert beibehalten, mit einer GRZ von 0,5 bietet die bestehende Planung ausreichenden Spielraum für zusätzliche Bebauung (zulässige GR 3.118 qm bei 6.236 qm Baugebiet, davon knapp 1.500 qm durch Bestandsbebauung belegt).

Angesichts der untergeordneten Bedeutung des Verkaufs- und Imbissstands für das Ortsbild werden diese von den Festlegungen zu Dachform und –material ausgenommen.

#### 4) Auswirkungen

Angesichts der Geringfügigkeit der Planung sind keine Auswirkungen auf öffentliche Belange erkennbar. Der Bereich ist planungsrechtlich als sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“ ausgewiesen, so dass eine bauliche Nutzung auch derzeit bereits zulässig ist. Angesichts einer unverändert beibehaltenen GRZ von 0,5 hat die Planung keine Auswirkungen auf das Maß der baulichen Nutzung und ist damit nicht geeignet, zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu begründen.

Angesichts der deutlich untergeordneten Größe von höchstens bis zu 20 qm Geschossfläche werden durch die ergänzende Nutzung die betriebsbedingten Auswirkungen des Standorts insgesamt nicht verändert (Verkehrsaufkommen).

Altenkirchen, Januar 2019

ausgefertigt: 1.7.2019

  
\_\_\_\_\_  
J. Sill  
Bürgermeisterin

