

Stadt Mirow

Staatlich anerkannter Erholungsort

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage Mi 011/22

Anlagen: 1
Einreicher: Christian Kubanke
Fachbereich: Sachgebiet Bauen und
Objektverwaltung
Status: öffentlich

Eingereicht am: 08.02.2022
Seiten: 2

Beschlusstitel:

Abbruch - Ersatzneubau eines Geschäftshauses (ALDI-Markt) in Mirow (Flur 10, Flst. 28/2, 31/1, 32/1, 49/24, 49/26, 52/3, 53/3)
- Antrag Auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Abbruch - Ersatzneubau eines Geschäftshauses (ALDI-Markt) in Mirow (Flur 10, Flst. 28/2, 31/1, 32/1, 49/24, 49/26, 52/3, 53/3), sowie zu den dazu nötigen Befreiungen von den Festsetzungen des B-Planes, wird erteilt.

Finanzierungsvorschlag:

<i>Kostenstelle/Kostenträger Sachkonto</i>	<i>Haushaltsjahr</i>	<i>Soll</i>	<i>Ist</i>

Bemerkungen:

Begründung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 01/2007 – „Standorterweiterung Verbrauchermarkt“ der Stadt Mirow. Eine Beurteilung erfolgt nach § 30 BauGB. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des B-Planes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.
Es wurde ein Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gestellt.

Von den Festsetzungen des B-Planes kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

Es wurden folgende Befreiungen beantragt.

1. Lieferverkehr ist im Nachtzeitraum, zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig.

Es wird beantragt, dass die Anlieferung von Zeitungen mit einem Kleintransporter, im Außenbereich der Anlieferungsrampe im Zeitraum zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ermöglicht wird.

Bei Anlieferung mit einem Kleintransporter kann von keiner erhöhten Immission ausgegangen werden. Die Einlagerung der Waren erfolgt von 6:00 Uhr – 22:00 Uhr, somit könnte dem Antrag auf Befreiung zugestimmt werden.

2. Zulässig sind Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 30°. Die Dachhaut ist mit roten oder braunen Dachpfannen zulässig.

Um die Energieausbeute der geplanten PV-Anlage optimal zu nutzen, wird eine Dachneigung von 2,45 % beantragt. Da eine Eindeckung mit Dachpfannen bei dieser Dachneigung nicht sinnvoll ist, ist nur eine 2-lagige Folienabdichtung vorgesehen.

Sowohl die Dachform, als auch die verringerte Dachneigung, sind auf eine Optimierung der Leistung der Photovoltaikanlage ausgelegt. Um diese optisch jedoch nicht in den Vordergrund zu stellen, ist der höchste Punkt des Daches an der Frontseite des Gebäudes, somit fällt das Dach nach hinten ab. Die Dacheindeckung ist somit nicht mehr zu sehen.

Aus den vorgenannten Gründen kann der Befreiung stattgegeben werden.

3. Die Außenfassade ist in dem Farbton rot-braun-bunt oder rotbunt mit Verblendmauerwerk zu verkleiden.

Es wird beantragt die Außenwandfassade mit einem Anthrazitgrauem Verblendmauerwerk zu gestalten.

Das beantragte Gestaltungskonzept, entspricht dem Gesamtkonzept des ALDI Konzerns und dient der Markenbildung und Wiedererkennung des Markts, die strikte Einhaltung der vorgegebenen Gestaltung würde zu einer nicht beabsichtigten Härte im Sinne der Gesamtmarkenbildung führen.

4. Innerhalb des Bereiches N1, ist die maximale Verkaufsfläche auf 2.130 m² begrenzt. Aufgrund der derzeit vorhandenen Flächenausnutzung der Edekas wird in dem Planentwurf des neuen ALDI Marktes die Fläche um 30 m² überschritten. Diese Überschreitung kann als geringfügig angesehen werden, eine Befreiung ist möglich.

Die Überschreitung kann im Verhältnis zum gesamten Bauwerk als geringfügig angesehen werden, somit wäre eine Befreiung aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

	Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Ö/N	Vertreter		Abstimmungsergebnis				Zuständigkeit
				gew.	anw.	ja	nein	enth.	ausg.	
1	Ausschuss für Bau, Planung, Wirtschaft und Landwirtschaft	01.03.2022	Ö							Vorberatung
2	Haupt- und Finanzausschuss	22.03.2022	N							Anhörung
3	Stadtvertretung Mirow	05.04.2022	Ö							Entscheidung

Verfahrensvermerk: Mitwirkungsverbot aufgrund des § 24 KV MV

Henry Tesch

Bürgermeister

Siegel



Erstellt am 25.05.2021

Gemarkung: Mirow (13 1472)
Flur: 10
Flurstück: 32/1

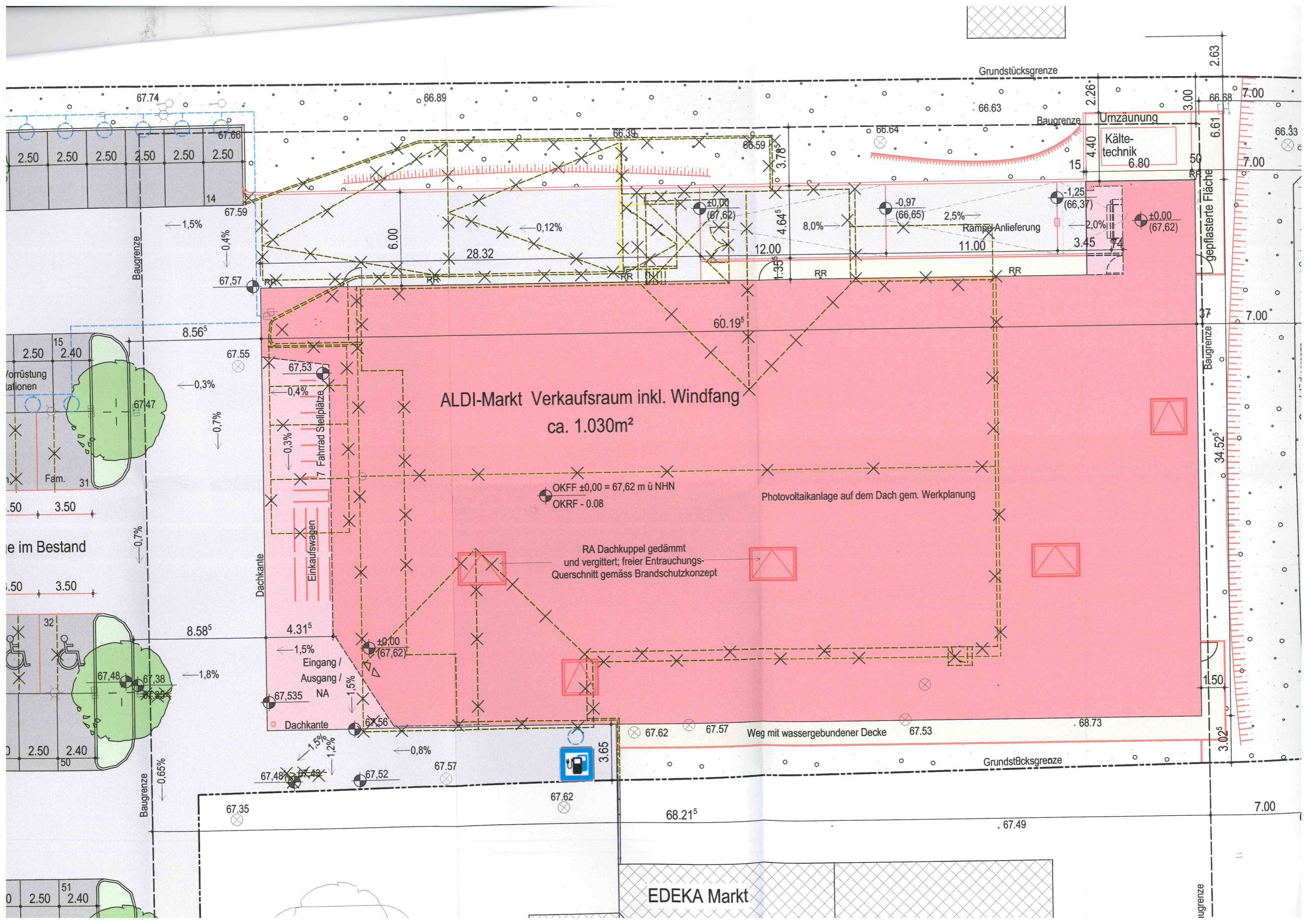
Gemeinde: Mirow, Stadt (13 0 71 099)
Landkreis Meckl. Seenplatte
Lage: Wesenberger Chaussee 4



0 10 20 30 Meter

Maßstab 1:1000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung
der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu
innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).



ALDI-Markt Verkaufsraum inkl. Windfang
ca. 1.030m²

OKFF ±0,00 = 67,62 m ü NHN
OKRF - 0,08

RA Dachkuppel gedämmt
und vergittert; freier Entrauchungs-
Querschnitt gemäss Brandschutzkonzept

Photovoltaikanlage auf dem Dach gem. Werkplanung

Kälte-
technik
6.80

EDEKA Markt

2.50 2.50 2.50 2.50 2.50 2.50

2.50 15 2.40

1.50 3.50

32 2.50 2.40

0 2.50 51 2.40

Baugrenze

Grundstücksgrenze

Baugrenze

Umzäunung

gepflasterte Fläche

Grundstücksgrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

Baugrenze

1,5%

0,4%

8,56⁵

0,3%

0,7%

8,58⁵

1,8%

0,65%

0,65%

67,59

67,57

67,55

67,53

67,535

67,56

67,48

67,35

6,00

28,32

0,4%

0,3%

4,31⁵

1,5%

1,5%

1,2%

67,52

67,48

67,49

67,57

67,52

67,52

67,52

0,12%

12,00

60,19⁵

0,3%

7

Fahrrad Stellplätze

Einkaufswagen

Eingang /
Ausgang /
NA

Dachkante

1,5%

1,2%

0,8%

3,65

67,62

67,57

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

8,0%

11,00

4,64⁵

2,5%

3,45

7,4

±0,00
(67,62)

-0,97
(66,65)

-1,25
(66,37)

±0,00
(67,62)

67,62

67,57

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

1,35⁵

3,78⁵

1,35⁵

8,0%

11,00

2,5%

3,45

7,4

±0,00
(67,62)

-0,97
(66,65)

-1,25
(66,37)

±0,00
(67,62)

67,62

67,57

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

6,00

28,32

60,19⁵

0,3%

7

Fahrrad Stellplätze

Einkaufswagen

Eingang /
Ausgang /
NA

Dachkante

1,5%

1,2%

0,8%

3,65

67,62

67,57

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

8,0%

11,00

2,5%

3,45

7,4

±0,00
(67,62)

-0,97
(66,65)

-1,25
(66,37)

±0,00
(67,62)

67,62

67,57

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

1,35⁵

3,78⁵

1,35⁵

8,0%

11,00

2,5%

3,45

7,4

±0,00
(67,62)

-0,97
(66,65)

-1,25
(66,37)

±0,00
(67,62)

67,62

67,57

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

6,00

28,32

60,19⁵

0,3%

7

Fahrrad Stellplätze

Einkaufswagen

Eingang /
Ausgang /
NA

Dachkante

1,5%

1,2%

0,8%

3,65

67,62

67,57

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

8,0%

11,00

2,5%

3,45

7,4

±0,00
(67,62)

-0,97
(66,65)

-1,25
(66,37)

±0,00
(67,62)

67,62

67,57

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

67,53

1,35⁵

3,78⁵

1,35⁵

8,0%

11,00

2,5%

3,45

7,4

±0,00
(67,62)

-0,97
(66,65)

-1,25
(66,37)

±0,00
(67,62)

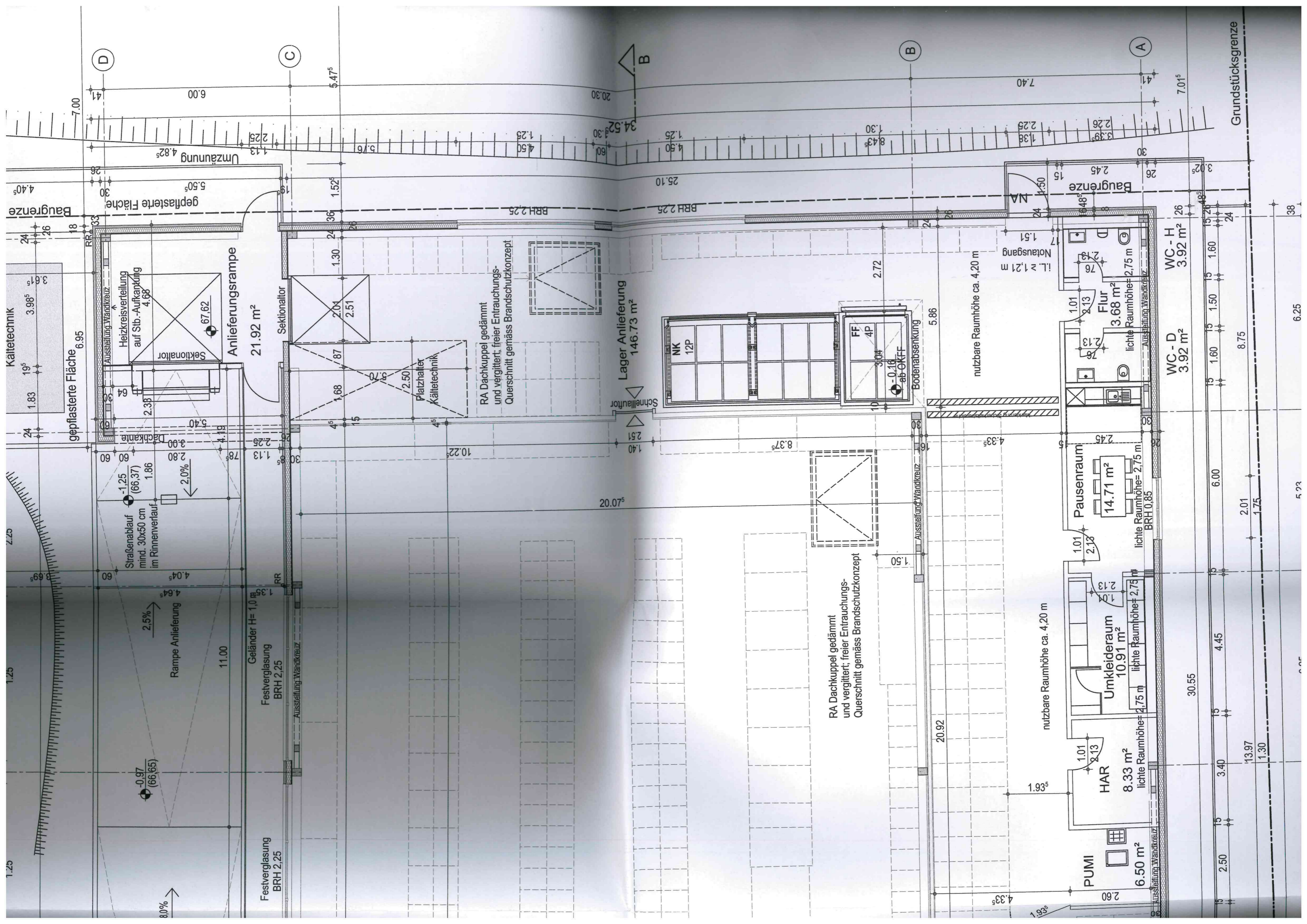
67,62

67,57

67,53

67,53

67,53



Kältetechnik
gepflasterte Fläche 6,95
Anlieferungsrampe
21,92 m²

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25

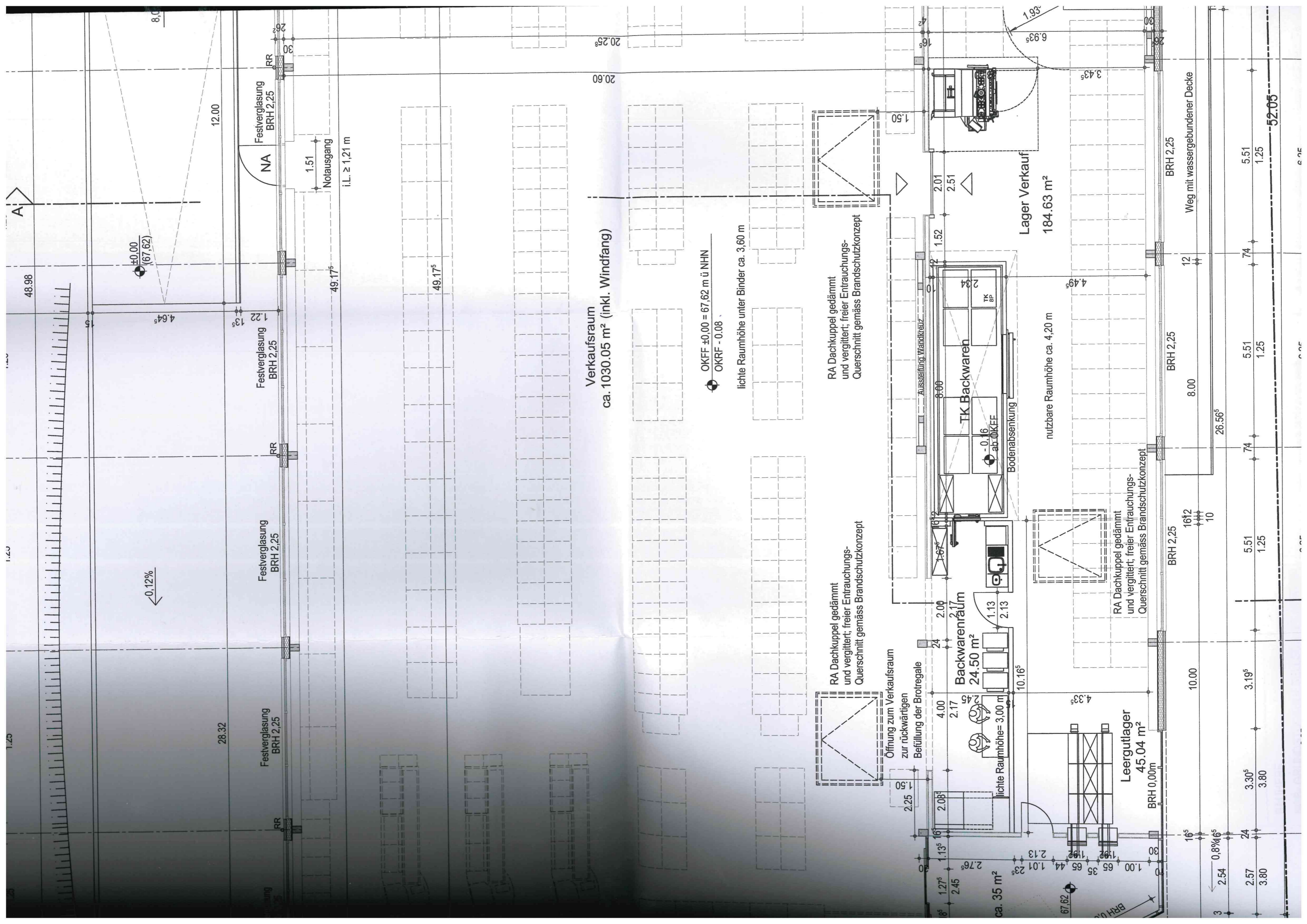
Umzäunung
4,82^s

gepflasterte Fläche
6,95
Sektoriellor
Anlieferungsrampe
21,92 m²

Straßenablauf
mind. 30x50 cm
im Rinnenverlauf
im Rinnenverlauf
2,0%

Rampe Anlieferung
2,5%

Festverglasung
BRH 2,25



48.98

1.20

1.20

±0.00
(67.62)

← 0.12%

12.00

28.32

NA
Festverglasung
BRH 2,25

Festverglasung
BRH 2,25

Festverglasung
BRH 2,25

Festverglasung
BRH 2,25

RR

RR

RR

1.51
Notausgang

i.L. ≥ 1,21 m

49.17⁵

49.17⁵

Verkaufsraum
ca. 1030.05 m² (inkl. Windfang)

OKFF ±0.00 = 67.62 m ü NHN
OKRF - 0.08

lichte Raumhöhe unter Binder ca. 3.60 m

RA Dachkuppel gedämmt
und vergittert; freier Entrauchungs-
Querschnitt gemäss Brandschutzkonzept

RA Dachkuppel gedämmt
und vergittert; freier Entrauchungs-
Querschnitt gemäss Brandschutzkonzept

Öffnung zum Verkaufsraum
zur rückwärtigen
Befüllung der Brotregale

Backwarenraum
24.50 m²

lichte Raumhöhe = 3.00 m

TK Backwaren
Bodenabsenkung
-0.16
ab OKFF

Leergutlager
45.04 m²
BRH 0,00m

nutzbare Raumhöhe ca. 4.20 m

Lager Verkauf
184.63 m²

RA Dachkuppel gedämmt
und vergittert; freier Entrauchungs-
Querschnitt gemäss Brandschutzkonzept

BRH 2,25
Weg mit wassergebundener Decke

10.00

1612
10

8.00

BRH 2,25

16⁵

3.19⁵

5.51

26.56⁵

74

5.51

1.25

2.54

2.57

3.30⁵

5.51

5.51

74

5.51

1.25

52.05

Photovoltaikanlage auf dem Dach gem. Werkplanung

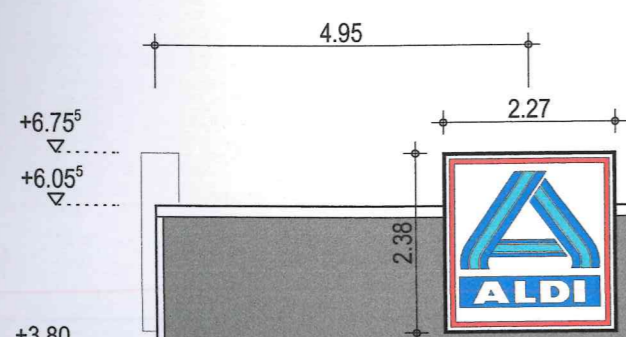
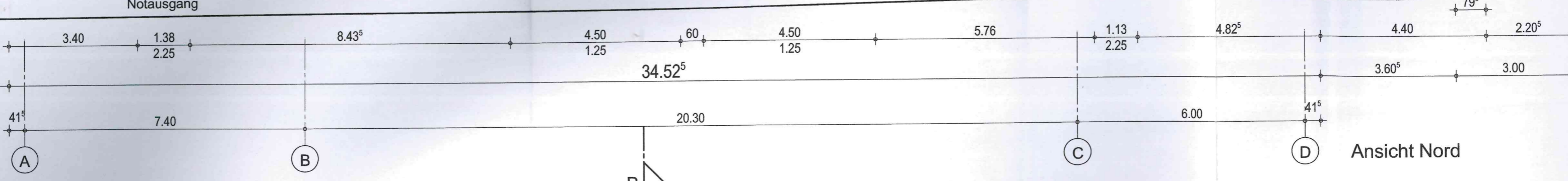
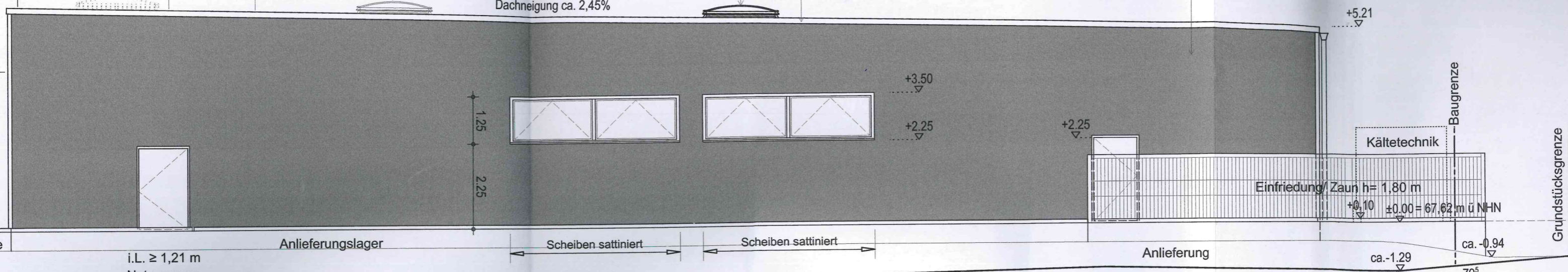
RA Dachkuppel (pneumatisch gesteuert);
gedämmt, raumseitig vergittert;
freier Querschnitt gemäß Brandschutzkonzept

Dachneigung ca. 2,45%

Dachaufbau:

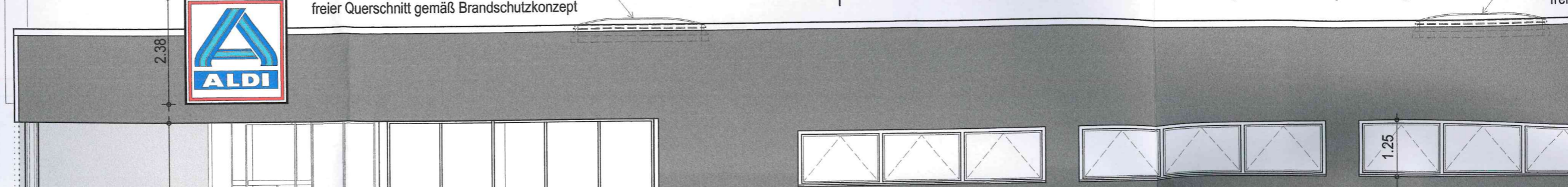
Dachabdichtung 2-lagig, Folie (Sarnafil)
Brandschutzlage, Glasvlies
20cm Wärmedämmung Hartschaumplatte gem. Wärmeschutznachweis
Unterdeckbahn / Dampfsperre
Trapezblechprofil 16 cm
Tragkonstruktion: BSH-Binder gemäß Statik

Wandaufbau (hinterlüftete Fassade); D= 6,5 cm:
Verblendklinker im Farbton Anthrazitgrau, Fugen Dunkelgrau
Befestigungsschiene Verblendklinker nach Herstellervorgaben
30mm Unterkonstruktion ALU-Rechteckrohr 60x30mm (RAL 9017)
Unterspannbahn (schwarz)



Photovoltaikanlage auf dem Dach gem. Werkplanung

RA D
gedä
freier



Beiblatt / Ergänzungsblatt zu 4. Antrag auf Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen

Antrag auf Befreiung von den nachfolgenden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.: 01/2007
 "Standorterweiterung Verbrauchermarkt" Teil B:

1.1 Zu: I. Planungsrechtliche Festsetzungen / Pkt. 4 "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen"

"Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird festgesetzt, daß der Lieferverkehr zu den Märkten im sonstigen Sondergebiet -Handel- und dem Markt westlich im sonstigen Sondergebiet - Nahversorgungszentrum- im Nachtzeitraum (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht zulässig ist"

Es wird hiermit die Befreiung von der Festsetzung für die Anlieferung von Zeitschriften durch Kleintransporter im Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 beantragt.

Die Zeitungen werden im Außenbereich der Anlieferungsrampe abgelegt

1.2 Zu: III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften / Pkt. 1 "Äußere Gestaltung baulicher Anlagen"

Dächer: "Als Dachform sind nur Sattel-, Walm- und Pultdächer zulässig" und "Die Dachhaut ist nur mit roten oder braunen Dachpfannen zulässig"

Es wird hiermit die Befreiung von den Gestaltungsvorschriften beantragt.

Für den Markt ist nach den Vorgaben der Baubeschreibung ALDI ein Pultdach mit ca. 2,45% Neigung mit einer 2-lagigen Folienabdichtung geplant.

Bei dieser Dachneigung ist die Verwendung von Ziegeln als Dachdeckung technisch nicht sinnvoll.

Die Dachfläche ist von außen nicht sichtbar und wird zudem durch die geplante PV-Anlage verdeckt.

Die Dachneigung wurde gewählt, um die Energieausbeute der geplanten PV-Anlage optimal nutzen zu können

Außenwandgestaltung: "Die Außenfassaden sind mit einem Verblendmauerwerk im Farbton Rot-Braun-Bunt zu verkleiden. Für die Giebelverkleidung kann Metall oder Holz eingesetzt werden"

Es wird hiermit die Befreiung von den Gestaltungsvorschriften beantragt.

Für die Außenwände und Attika Giebelseiten ist ein Verblendmauerwerk mit Klinkerriemchen im Farbton Anthrazitgrau geplant.

Dieser Farbton entspricht dem Gestaltungskonzept ALDI.

Wir bitten dieser Abweichung zuzustimmen

1.3 Zu: I. Planungsrechtliche Festsetzungen / Pkt. 1 "Art der baulichen Nutzung"; Begründung zum Bebauungsplan (Seite 7) "Umsiedlung Lebensmittel-Discounter ALDI"

Im sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum".....ist für die Einzelhandelseinrichtung eine Gesamtverkaufsfläche von höchstens 2.130 m² zulässig.

Innerhalb dieser Fläche sind zwei Verbrauchermärkte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten.....sowie sonstigen Sortimenten des mittel- und langfristigen Bedarfs und lebensmittelproduzierende Handwerksbetriebe (z.B. Bäcker, Fleischer) zulässig

Es wird hiermit die Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplanes beantragt.

Die Gesamtverkaufsfläche für die Einzelhandelseinrichtungen beschränkt der Bebauungsplan auf höchstens 2.130m².

Der Bebauungsplan von 2007 sieht in seiner Begründung vor, dass ein ALDI-Markt mit geplanter Verkaufsfläche von 830m² errichtet wird und ergänzend für diesen eine Option zur Erweiterung um 200m² (rechnerisch 830 + 200= 1.030 m²).

Der EDEKA-Markt hat gemäß Begründung zum Bebauungsplan eine Verkaufsraumfläche von 1.100m².

Der beantragte Neubau des ALDI-Marktes hat eine für die Funktion eines modernen Discountmarktes notwendige Größe der Verkaufsfläche von 1.030 m² und überschreitet die im Bebauungsplan vorgesehene Verkaufsraumgröße von 1.000 m² geringfügig um 30 m², bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.130 m²

Ort, Datum

Wittstock und Berlin, 30.11.2021

Unterschrift Bauherr

ALDI
Immobilienverwaltung
GmbH & Co. KG
 Hohenzollernstr. 345-349
 45699 Herten

Unterschrift Entwurfsverfasser