

Gemeinderat Rogätz

Beschlussvorlage	Vorlagen-Nr: Status: AZ: Datum:	BV-RO/0442/2023 öffentlich 14.02.2023
<u>Betreff:</u> Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" zur Festsetzung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung		
Federführendes Amt: Einreicher:	Bauamt Elke Kühnel	
Beratungsfolge	07.03.2023	Gemeinderat Rogätz

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung einer 2. Änderung des Bebauungsplanes "Alte Obstplantage" zur Festsetzung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung einschließlich Umweltprüfung, Umweltbericht und Bilanzierung des Eingriffs in den Naturhaushalt, im Bereich Cröchernsche Straße/Birkenweg in der Gemeinde Rogätz.

Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

Zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens ist mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag zu schließen. In diesem sind die Übertragung der planerischen Leistungen sowie die vollständige Übernahme der mit dem Verfahren entstehenden Kosten zu regeln.

Begründung:

Die KONSUM "Optimal-Kauf" eG Haldensleben betreibt in Rogätz einen NP Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m². Durch ein Bauleitplanverfahren soll die Erneuerung und Erweiterung des Marktes sichergestellt werden.

Für den geplanten Markt wurde eine Auswirkungsanalyse der GMA (28.07.2020) erarbeitet. Der Gutachter hat hierfür alle Prüfkriterien einer städtebaulichen Atypik nach den Vorgaben des Leitfadens der Fachkommission Städtebau geprüft. Die Untersuchungen der GMA waren zu dem Ergebnis gekommen, dass der Ersatz des NP Marktes mit 700 m² Verkaufsfläche durch einen Edeka Markt mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche alle Prüfkriterien für eine städtebauliche Atypik erfüllt. Der Einstufung "als nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs.3 BauGB" wurde durch den Landkreis nicht gefolgt. Der Landkreis Börde fordert die Festsetzung eines Sondergebietes. Dies erfordert in einem ersten Planungsschritt die Änderung des Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Elbe-Heide mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche gemäß § 11 Abs.3 BauNVO für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb an der Cröchernschen Straße / Birkenweg in der Gemeinde Rogätz und folgend der Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Festsetzung eines Sondergebietes für eine großflächige Einzelhandelseinrichtung. Aus stadtplanerischer Sicht ist die Errichtung des Marktes im Ortszentrum von

Rogätz sinnvoll, um die Nahversorgung nichtmobiler Bevölkerungsgruppen zu sichern.

In einem ersten Bauabschnitt ist die Errichtung eines neuen Marktes angrenzend an den bestehenden Markt vorgesehen. Nach Inbetriebnahme des Marktes soll das Gebäude des NP Marktes abgebrochen und auf dieser Fläche die Stellplatzanlage errichtet werden, so dass auch während der Bauzeit die Nahversorgung der Einwohner von Rogätz durchgehend gewährleistet ist.

Alle Kosten trägt der durch die Planung Begünstigte.

Anlage:

Plan_Abgrenzung _2. Änderung B_Plan_"Alte Obstplantage_Rogätz_Edeka

Verbandsgemeinde-
bürgermeister

Kämmerei

Amtsleiter

Sachbearbeiter

Gremium		TOP		<input type="checkbox"/> Abstimmung laut Beschlussvorschlag mit		Die Vorlage wurde zum Beschluss erhoben.	
<input type="checkbox"/> Ein- stimmig	<input type="checkbox"/> Mehr- heitlich	Ja	Nein	Enthaltungen		Datum:	
						_____ Siegel- Bürgermeister / Vorsitzender Verbandsgemeinderat	