

Dezernat II - Bauamt		
Vorlagen Nr.:	282/23/22	
Status:	öffentlich	
Datum:	09.08.2022	
Beratungsfolge	29.08.2022	Ausschuss für Bau- und Ordnungsangelegenheiten
	06.09.2022	Hauptausschuss
	12.09.2022	Stadtrat der Hansestadt Gardelegen
Betreff		
Einleitung - 1. Änderung "Einzelhandelsstandort Straße der OdF"		

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort der Straße der Opfer des Faschismus (Standort REWE Markt)“, Flur 6, Flurstück 355/2 gemäß § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die Bürgermeisterin zu beauftragen, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Gesetzliche Grundlage: Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung

Beratungsergebnis

Stadtrat der Hansestadt Gardelegen				Sitzung am 12.09.2022		TOP
Ein-	Mit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut	Ab-
stimmig	Stimmen-				Beschluss-	weichender
	mehrheit				Vorschlag	Beschluss
						(Rückseite)

Sachverhalt:

Der Bereich des ehemaligen REWE-Marktes (bis 2017) steht trotz des rechtskräftigen Bebauungsplanes weiterhin leer. Mit der geplanten Änderung soll ermöglicht werden, dass diese langjährige Brachfläche für eine attraktive Anschlussnutzung aktiviert wird. Für die beabsichtigte Nutzung durch “Thomas Philipps”, einen sogenannten Multisortimenter, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in mehreren Punkten notwendig.

Die bisherigen Festsetzungen zu Verkaufsflächenanteil zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, ggf. der zulässigen Hauptnutzungen sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden durch die beabsichtigte Nutzung konterkariert und müssten innerhalb der Änderung angepasst werden. Um ein mögliches Konfliktpotential hinsichtlich der Auswirkungen auf den zentren- und nahversorgungsrelevanten Handel der Hansestadt Gardelegen auszuschließen, wurde vorab eine Auswirkungsanalyse durch das Büro der GMA erstellt. Diese ist Anlage der Beschlussvorlage. Im Rahmen der Analyse wurde herauskristallisiert, dass mit keinen negativen Auswirkungen durch den Betrieb des Multisortimenters zu rechnen ist.

Der Änderungsbedarf betrifft die nachfolgend genannten drei Punkte:

Textliche Festsetzung – Punkt 1:

“Die Handelsnutzung mit branchenüblichen zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten darf nicht mehr als höchstens 10 % der Verkaufsfläche jedes Betriebes betragen.”

Thomas Philipps liegt aktuell bei 18 % zentrenrelevant und 18 % nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Insgesamt 36 %, wodurch eine Überschreitung von 26 % entsteht.

Textliche Festsetzung – Punkt 2:

“Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Warensortimenten unter dem Begriff “zentrenrelevante Sortimente” und “Nahversorgungsrelevante Sortimente” als Haupthandelsnutzung unzulässig.”

Thomas Philipps ist als Multisortimenter zu betrachten. Im Verfahren muss ggf. vertiefend geprüft werden, ob die Einordnung als Multisortimenter Auswirkungen auf diese textliche Festsetzung hat.

Textliche Festsetzung – Punkt 3:

“Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Einkaufswagenunterständen unzulässig.”

Thomas Philipps benötigt jedoch eine Außenverkaufsfläche von ca. 200 m² vor dem Gebäude in der direkten Nähe zum Eingang. Dieser Bereich wird mit einem ca. 3 m hohen Zaun umschlossen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird auch die Bezeichnung dessen in „Einzelhandelsstandort der Straße OdF“ geändert.

Finanzielle Auswirkungen:

Ja: () Nein: (X)

Veranschlagung in Ergebnishaushalt () Investitionsplan ()

Buchungsstelle () ()

Aufwendungen € Auszahlungen €

Erträge € Einzahlungen €

Jährliche Folgeaufwendungen durch Zinsen/Abschreibung etc. €

mögliche Sonderposten €

jährliche Folgeaufwendungen bis 20__