

**Hansestadt Gardelegen**  
Altmarkkreis Salzwedel

**Bebauungsplan „EINZELHANDELSSTANDORT  
STRASSE DER OPFER DES FASCHISMUS  
(STANDORT REWE-MARKT)“,  
1. Änderung**

im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB

**Begründung -Entwurf-**

Stand 16.09.2022

Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziele und Zwecke</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
3.1	Flächennutzungsplan .....	5
3.2	Vorhandenes Planungsrecht .....	6
<b>4</b>	<b>Bestandsaufnahme</b> .....	<b>6</b>
4.1	Eigentumsverhältnisse .....	6
4.2	Aktuelle Nutzung .....	6
4.3	Umweltbelange/ Natur und Landschaft .....	6
4.4	Verkehrerschließung .....	7
4.5	Stadttechnische Erschließung: Ver- und Entsorgung .....	7
<b>5</b>	<b>Planungskonzept</b> .....	<b>7</b>
5.1	Auswertung der Auswirkungsanalyse .....	7
5.2	Bebauungskonzept .....	8
<b>6</b>	<b>Begründung der wesentlichen Festsetzungen</b> .....	<b>9</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3	Bauweise .....	9
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
6.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	9
6.6	Immissionsschutz.....	10
<b>7</b>	<b>Verfahrensvermerke</b> .....	<b>10</b>

## 1 Anlass, Ziele und Zwecke

Der Rat der Hansestadt Gardelegen hat im Jahr 2017 den Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Straße der Opfer d. Faschismus (Standort REWE-Markt)“ beschlossen, um die Nachnutzung des ehemaligen REWE-Standortes zu ermöglichen. Dieser Bereich steht dennoch seit 2017 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 nun eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes in mehreren Punkten notwendig.

Die bisherigen Festsetzungen zu Verkaufsflächenanteil zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die beabsichtigte Nutzung konterkariert und sollen innerhalb der 1. Änderung angepasst werden.

Um ein mögliches Konfliktpotential hinsichtlich der Auswirkungen auf den zentren- und nahversorgungsrelevanten Handel der Stadt Gardelegen auszuschließen, wurde vorab eine Auswirkungsanalyse durch das Büro GMA erstellt. Im Rahmen dieser Analyse wurde aufgezeigt, dass keine negativen Auswirkungen durch den Betrieb des Multisortimenters zu erwarten sind (s. Anlage Auswirkungsanalyse zur Nachnutzung eines Rewe-Supermarktes durch einen Sonderpostenmarkt in Gardelegen, Straße der Opfer des Faschismus).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 13a (4) BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Da der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 11.700 m<sup>2</sup> umfasst und somit die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO deutlich unter der Zulässigkeit von 20.000 qm nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB liegt, bestätigt sich das beschleunigte Verfahren gleichermaßen. Des Weiteren ergeht aus dem Umweltbericht von 2017, der im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erstellt wurde, dass weder erhebliche Umweltauswirkungen noch die Beeinträchtigung von Schutzgütern zu erwarten sind. Mit der 1. Änderung ändern sich die Rahmenbedingungen und die darin geprüfte versiegelbare Fläche im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nicht. Daher ist davon auszugehen, dass gemäß § 13 (3) BauGB von einer erneuten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen werden kann.

Für das Verfahren gilt somit der § 13 (2) BauGB, sodass von einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und einer frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB abgesehen wird.

Die Ausführungen der Punkte 3, 5, 7 - 13 der Begründung zum rechtskräftigen B-Plan „Einzelhandelsstandort Straße der Opfer d. Faschismus (Standort REWE-Markt)“ behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind von der 1. Änderung grundsätzlich nicht betroffen.

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Straße der Opfer d. Faschismus (Standort REWE-Markt)“ und beträgt ca. 1,17 ha.

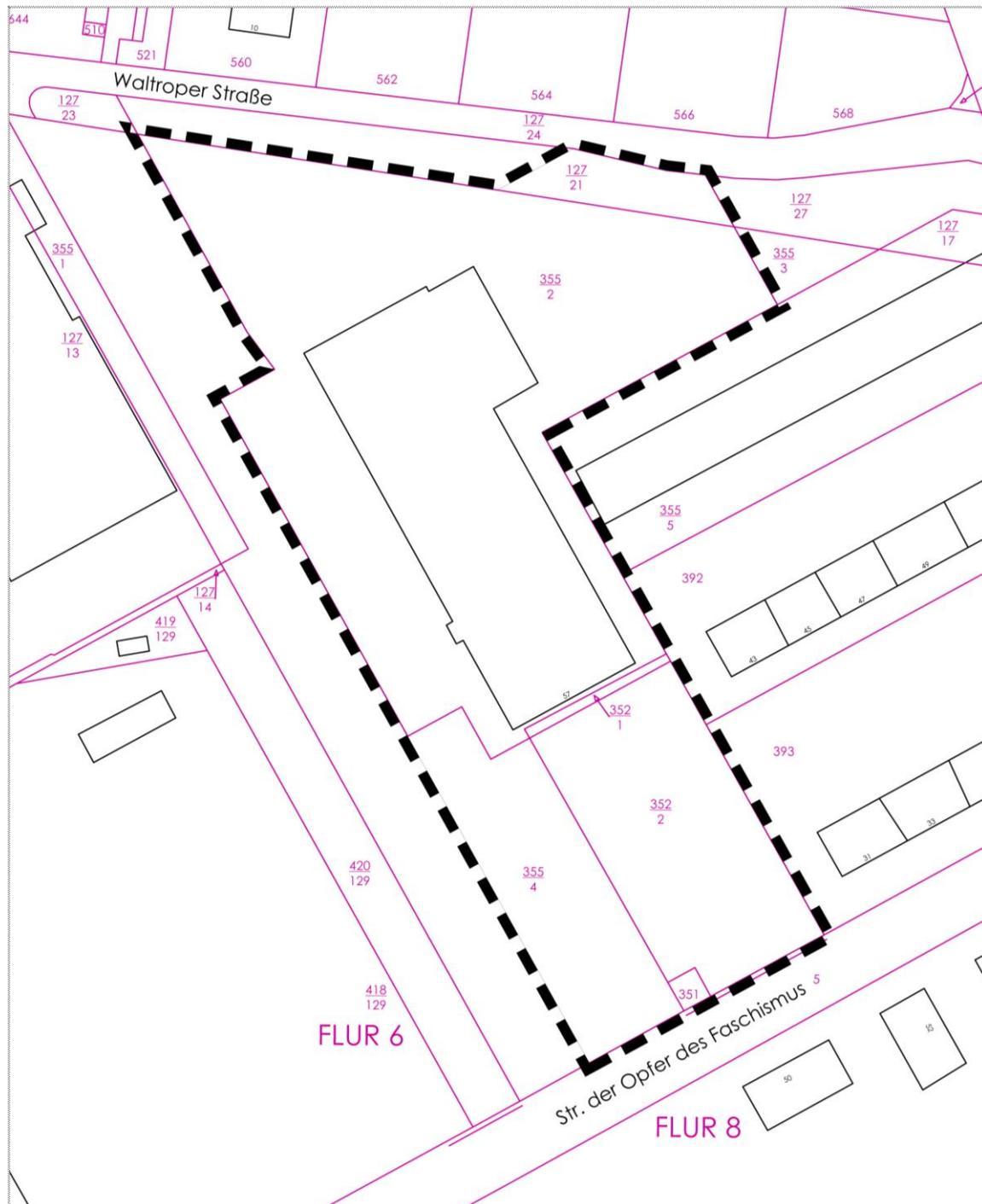


Abb. 1 Geltungsbereich der 1. Bebauungsplan-Änderung (ohne Maßstab)

### 3 Rechtliche Rahmenbedingungen

#### 3.1 Flächennutzungsplan

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Einzelhandelsstandort Straße der Opfer d. Faschismus (Standort REWE-Markt)“ richtet sich für Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB. Dies bedeutet die Art und Weise der Bebauung und der Nutzung müssen sich in das räumliche Umfeld einfügen. Die Beurteilung der Entwicklung aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes kann nicht allein aus den Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes begründet werden. Hierfür ist auch das direkte Umfeld einzubeziehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das vorliegende Plangebiet samt unmittelbarer Umgebung anteilig Gemischte Bauflächen, für Teilflächen Sonderbauflächen und Wohnbauflächen, Verkehrsfläche sowie Flächen für den Gemeinbedarf dar. Die dargestellte Sonderbaufläche trägt die Zweckbestimmung "Einzelhandel".

In Summe dieser Gemengelage ist festzustellen, dass die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aufgestellt wird, da er für die geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist und in seinen Festsetzungen den im Flächennutzungsplan Gardelegen geregelten Grundzügen der Bodennutzung nicht entgegensteht.

Negative Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Gardelegen“ ergeben sich aus den Inhalten der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Einzelhandelsstandort Straße der Opfer des Faschismus (Standort REWE-Markt)" nicht.

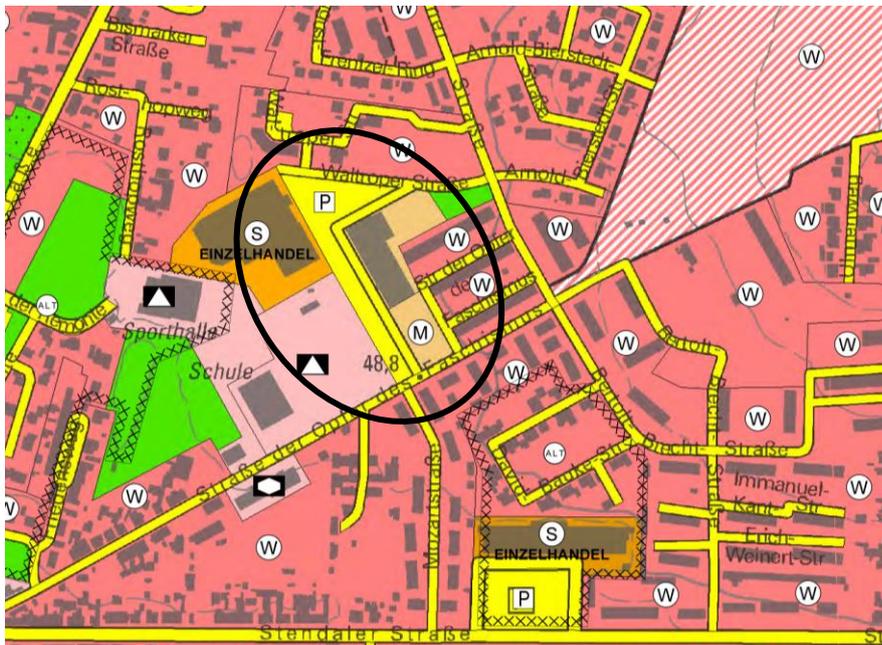


Abb. 2 Darstellung rechtswirksamer Flächennutzungsplan, (Rechtskraft seit 20.05.2020)

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

### **3.2 Vorhandenes Planungsrecht**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Straße der Opfer d. Faschismus (Standort REWE-Markt)“ vor.

Die Abgrenzung der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort Straße der Opfer d. Faschismus (Standort REWE-Markt)“ und ersetzt dessen Festsetzungen teilweise. Die Festsetzungen, die von der 1. Änderung nicht betroffen sind (Punkte 2. - 13.), behalten unverändert ihre Rechtskraft.

## **4 Bestandsaufnahme**

### **4.1 Eigentumsverhältnisse**

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es zwei Eigentümer. Neben der Stadt, die die Flurstücke im südlichen Teil entlang der Straße der Opfer des Faschismus besitzt, gibt es einen privaten Eigentümer, dem die restlichen Flächen in Gänze gehören.

### **4.2 Aktuelle Nutzung**

Der ehemalige Nahversorger REWE ist 2017 an einen anderen Standort gewechselt und hat sich weiter nördlich innerhalb von Gardelegen niedergelassen. Seit 2017 ist das Gebäude des ehemaligen REWE leerstehend. Eine Nachnutzung im Rahmen der rechtskräftigen Festsetzungen konnte seitdem nicht realisiert werden.

Der südliche bebaubare Bereich EHS 2 innerhalb des Geltungsbereiches ist weiterhin als eine städtische Potentialfläche zur städtebaulichen Neuordnung des Einzelhandelsstandortes Gardelegen zu betrachten und zu sichern.

Die Nutzungen in der direkten Umgebung (Bau- und Heimwerkermarkt, Sekundarschule „Karl Marx“, Dienstleitungen und Wohnen) haben sich im Vergleich zum Zeitpunkt 2017 nicht geändert.

### **4.3 Umweltbelange/ Natur und Landschaft**

Die Rahmenbedingungen haben sich im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan nicht verändert. Somit sind auch weiterhin keine bedeutenden Flächen für den Biotopverbund, Schutzgebiete, Einzelobjekte oder geschützte Biotope weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung vorhanden oder von der Planung betroffen.

#### **4.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes für PKW, LKW, Fußgänger und Radfahrer bleibt im Bestand erhalten. Auch die ÖPNV-Anbindung über die Straße der Opfer des Faschismus ist in Lage und Taktung erhalten geblieben.

Selbst die Anlieferung des geplanten Multisortimenters bleibt im Status Quo des ehemaligen REWE-Marktes erhalten. Ein verändertes Geräuschaufkommen und dadurch mögliches Konfliktpotential zu der umliegenden Wohnbebauung kann somit ausgeschlossen werden.

#### **4.5 Stadttechnische Erschließung: Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist unverändert als erschlossen zu betrachten. Die erforderlichen Leitungstrassen befinden sich in der Straße der Opfer des Faschismus unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich.

Da es sich bei der beabsichtigten Planung im Rahmen der 1. Änderung um die Nachnutzung eines bestehenden Gebäudes handelt sind alle notwendigen Anschlüsse bereits vorhanden.

### **5 Planungskonzept**

#### **5.1 Auswertung der Auswirkungsanalyse**

Das Büro GMA hat für das geplante Vorhaben eine Auswirkungsanalyse zur Nachnutzung des ehemaligen REWE-Marktes durch den Multisortimenter „Thomas Philipp“ erstellt. Hierbei wurde geprüft, inwieweit durch die geplante Nachnutzung durch einen Sonderpostenmarkt mit wirtschaftlichen und städtebaulichen Effekten für den Einzelhandelsstandort Gardelegen zu rechnen wäre.

Der Projektstandort befindet sich außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches. Der nächstgelegene Versorgungsbereich ist das Hauptzentrum Altstadt in ca. 1 km Entfernung. Generell ist der Standort als städtebaulich integriert zu bewerten.

Das geplante Sortiment setzt sich wie folgt zusammen: 18% zentrenrelevant, 18% nahversorgungsrelevant und 64 % nicht zentrenrelevant.

Mit einer Verkaufsfläche von 735 qm nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment wird das Hauptzentrum Altstadt nicht gefährdet, da diese Größenordnung unter der benannten Grenze von 800 qm aus dem Einzelhandelskonzept liegt.

Alle zentralen Versorgungsbereiche wurden hinsichtlich möglicher Verdrängungseffekte und Kaufkraftabflüsse untersucht. Der Gutachter kommt auf Basis dessen zum Fazit, dass keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Gardelegen oder dessen umliegenden Städten und Gemeinde zu erwarten ist.

## 5.2 Bebauungskonzept

Das Bestandsgebäude des ehemaligen REWE-Marktes soll ohne bauliche Änderungen oder Ergänzungen nachgenutzt werden. Die Zuwegung (Zu- und Abfahrt des Grundstücks, Ein- und Ausgänge zum Gebäude und die Anlieferung) bleibt auch mit neuem Betreiber unverändert erhalten.

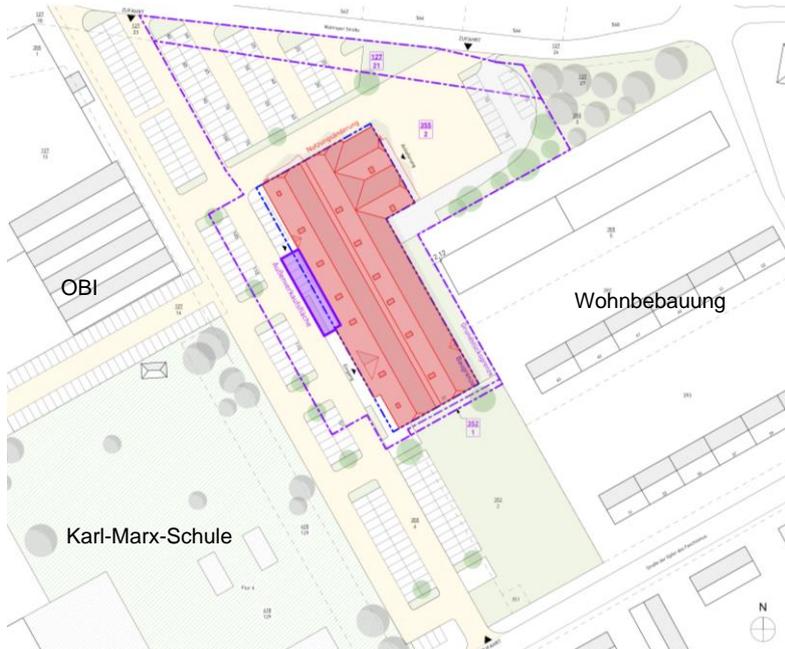


Abb. 3 Lageplan (Morese Architekten, Stand 08/22)

Die Innere Organisation des Gebäudes wird ohne Änderungen der Gebäudesubstanz angepasst, um das Ladenkonzept des Multisortimenters umzusetzen. Die bestehenden Räumlichkeiten werden lediglich mit neuem Mobiliar ausgestattet.

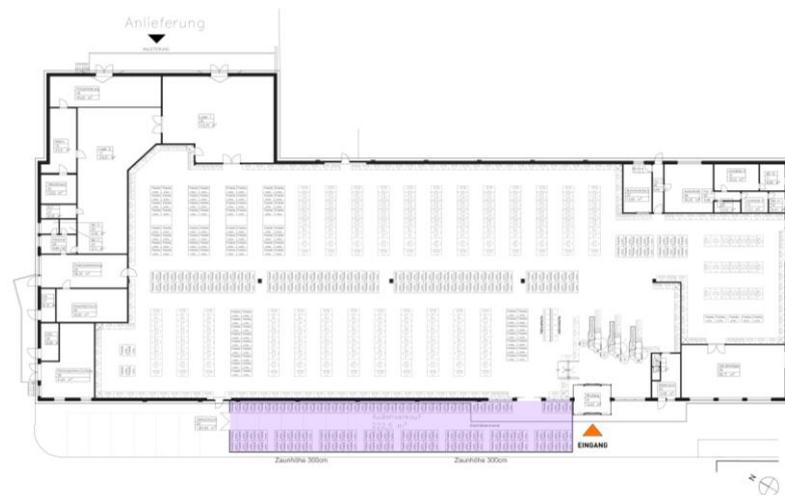


Abb. 5 Grundriss (Morese Architekten, Stand 08/22)

Lediglich im Außenbereich (lila farbig markiert) ist eine Veränderung notwendig, um die benötigten Außenverkaufsflächen zu ermöglichen. Hier entfallen 5 Stellplätze und der Bereich wird mit einer Einzäunung inkl. Durchgreifschutz als verzinkter Doppel-Stabmattenzaun mit einer Höhe von 3 m eingefasst, damit die Verkaufsfläche nicht täglich beräumt bzw. wieder aufgebaut werden muss.

## **6 Begründung der wesentlichen Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden dahingehend verändert, dass eine Überschreitung des festgelegten Verkaufsflächenanteils zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente von 10% auf Basis einer Auswirkungsanalyse ausnahmsweise überschritten werden kann. In diesem Zusammenhang wird bei jeglicher Änderung des Betreibers geprüft, ob die Sortimentszusammensetzung mit den zentralen Versorgungsbereichen vereinbar ist. Dies gestattet die größtmögliche Sicherheit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gardelegen zu entsprechen.

Die Festsetzung, dass innerhalb der als Einzelhandelsstandort EHS 1 festgesetzten Fläche großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich an Endverbraucher richten, für sämtliche nicht zentrenrelevanten Sortimente zulässig sind, bleibt unverändert erhalten.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt erhalten. Eine Änderung ist nicht notwendig, da das Bestandsgebäude in seiner bisherigen Dimension nachgenutzt werden kann. Für das südlich unbebaute Grundstück besteht kein Handlungsbedarf für eine Änderung. Die bisherigen Rahmenbedingungen und Festsetzungen sind für eine adäquate Entwicklung weiterhin zielführend.

### **6.3 Bauweise**

Die Festsetzungen zur Bauweise werden aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen und bleiben unberührt erhalten.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die zeichnerischen Festsetzungen mittels Baugrenzen werden überwiegend aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen.

Im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen wird für das Baufeld EHS 1, die überbaubare Grundstücksfläche, im Westen um 3 m verschoben und somit leicht vergrößert. Dies ermöglicht die Ansiedlung der geplanten eingezäunten Außenfläche des Multisortimenters.

### **6.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen werden aus dem rechtskräftigen B-Plan übernommen und bleiben unberührt erhalten.

## 6.6 Immissionsschutz

Der Status Quo zur Erschließung, Anlieferung und Nutzung des bestehenden Gebäudes bleibt erhalten. Somit sind keine Auswirkungen der Nachnutzung hinsichtlich erhöhter Immissionen auf die Umgebung, im Besonderen auf die Wohngebäude zu erwarten.

## 7 Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Hansestadt Gardelegen 12.09.2022  
(§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Auslegungsbeschluss durch den Rat der Hansestadt Gardelegen 17.10.2022
- Öffentliche Auslegung 09.11.2022  
(§ 3 Abs. 2 BauGB) - 16.12.2022
- Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange 09.11.2022  
(§ 4 Abs. 2 BauGB) - 16.12.2022
- Satzungsbeschluss durch den Rat der Hansestadt Gardelegen -  
(§ 10 Abs. 1 BauGB)

Diese Begründung wurde ausgearbeitet vom Büro Ackers Morese Städtebau aus Braunschweig.