

Dezernat II - Bauamt		
Vorlagen Nr.:	417/35/24	
Status:	öffentlich	
Datum:	26.01.2024	
Beratungsfolge	12.02.2024	Ausschuss für Bau- und Ordnungsangelegenheiten
	20.02.2024	Hauptausschuss
	26.02.2024	Stadtrat der Hansestadt Gardelegen
Betreff		
<p>Satzungsbeschluss - Bebauungsplan "Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor"</p>		

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der fristgemäß vorgebrachten Hinweise und Anregungen im Ergebnis der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Veröffentlichung nach § 3 Abs. 2 zum Entwurf des Bebauungsplanes – „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“ auf Grundlage der Abwägungstabelle (Anlage).
2. Die Ergebnisse der Abwägung in die Planfassung für den Satzungsbeschluss zu übernehmen.
3. Die Bürgermeisterin zu beauftragen, den Bürgern, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
4. Den Bebauungsplan – „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“ in der Fassung vom Januar 2024 bestehend aus Planzeichnung, Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den unter Anlagen aufgeführten Gutachten/Konzepten gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
5. Die Bürgermeisterin zu beauftragen, den Satzungsbeschluss entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB bekannt zu machen. Dabei ist anzugeben, wo die Satzung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft erteilt werden kann.

Beratungsergebnis

Stadtrat der Hansestadt Gardelegen				Sitzung am 26.02.2024		TOP
Ein- stimmig	Mit Stimmen- mehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Laut Beschluss- Vorschlag	Ab- weichender Beschluss (Rückseite)
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sachverhalt:

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“ wird die Voraussetzung für den Bau eines Einkaufszentrums am Nahversorgungsstandort „Vor dem Salzwedeler Tor“ geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Gardelegen, Flur 14, die Flurstücke 404, 405 und zum Teil Flurstück 983. Der Geltungsbereich ist 1,05 ha groß.

Um die geplante Bebauung zu ermöglichen, ist ebenfalls die Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen notwendig.

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor“ wurde im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt.

Aus den Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie den Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange (TöB) und den Nachbargemeinden, in der Zeit vom 26.09.2022 bis 04.11.2022 (Vorentwurf) und vom 31.07.2023 bis 08.09.2023 (Entwurf), konnten wichtige Informationen, insbesondere für den hier vorliegenden Abschließenden Beschluss gewonnen werden.

Die Stellungnahmen sind in der Abwägung aufgeführt und wurden bewertet.

Wirkungen auf den Naturhaushalt sind zu erwarten, da sich der Ausgangszustand des Geltungsbereichs im Vergleich zum Planzustand nach Umsetzung des Bebauungsplans wesentlich verändert.

Die essenziell erforderlichen Eingriffe finden vorwiegend auf ruderalisierter, ungenutzter Offenlandfläche mit punktuellen Gehölzen statt. Der vordere bebaute Bereich, welcher durch ehemalige Nutzungen des Volkshauses verdichtet und städtisch überprägt ist, besitzt einen im Vergleich zur Offenlandfläche geringen Biotopwert. Die Fläche des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation können eventuelle negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet vermieden bzw. kompensiert werden. Das Amphibienschutzkonzept und die Ökologische Baubegleitung tragen wesentlich dazu bei.

Nähere Informationen sind den Anlagen zu entnehmen:

- Abwägung
- Planzeichnung
- Begründung einschließlich Umweltbericht
- Maßnahmenblätter (Übersicht über die Kompensationen im Innen- und Außenbereich)

Gutachten/Konzepte:

- Auswirkungsanalyse (Mai 2023 und Oktober 2023)
- Baugrunduntersuchung
- Entwässerungskonzept
- Faunistisch-floristische Erfassungen mit Stellungnahme
- Dokumentation Amphibienmaßnahme
- Auskunft zur Kampfmittelfreiheit
- Schalltechnische Untersuchung (Version 2.0 und 2.1)
- Verkehrsuntersuchung

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__		