Beschlussvorlage

Öffentlichkeitsstatus:
öffentlich

Geschäftszeichen:	Datum:	Drucksache Nr.:
FB II/60/OSc	20.02.2024	Vorlage 018/2024

Beratungsfolge:	Sitzungstermin:
Bau-, Planungs- und Vergabeausschuss der Stadt Nienburg (Saale)	04.03.2024
Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale)	07.03.2024

Betreff

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Errichten eines Lebensmittelmarktes - hier: Calbesche Straße 70/71

Finanzielle Auswirkungen?

- Keine finanziellen Auswirkungen
- Gesamterträge oder -einzahlungen in Höhe von:
- Gesamtaufwendungen oder -auszahlungen in Höhe von:

- Ergebnisplan Budget/Produkt:
- Finanzplan
- einmalig laufend
- Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Aufwand)
- Deckung erfolgt im Rahmen des Budgets
- Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung

- Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln soll erfolgen:
- durch Verschlechterung des Haushalts (Verringerung Überschuss, Erhöhung Fehlbetrag, Reduzierung liquide Mittel – siehe Sachverhalt/finanzielle Auswirkungen)
  - einmalig laufend
  - durch einen Nachtragshaushalt

Mitzeichnung

Fachbereich: Bürgermeisterin
Person: Bader, Katrin
Datum: 21.02.2024

Fachbereich: Stabsstelle
Person: Bader, Katrin
Datum: 21.02.2024

Fachbereich: Fachbereich II
Person: Bader, Katrin
Datum: 21.02.2024

Fachbereich: Fachbereich I
Person: Jännert, Sabine
Datum: 21.02.2024

Fachbereich: Fachbereich III
Person: Dreyer, Sophie
Datum: 21.02.2024

Sachdarstellung:

Die Regie Bauträgersgesellschaft mbH hat mit Schreiben vom 21.11.2023 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes gestellt.

Die Grundstücke, auf denen der Lebensmittelmarkt errichtet werden soll, sind im Besitz verschiedener Eigentümer. Der Teil des städtischen Grundstücks (Flurstück 36/1) wurde vorbehaltlich dem Investor zugesichert.

Der andere Teil der vom Vorhabenträger angestrebten Grundstücke befindet sich im privatem Eigentum einer Erbengemeinschaft, dementsprechend gestalteten sich die Anfänge der Ankaufsverhandlungen als schwierig. Laut Aussage des Vorhabenträgers sind die Verhandlungen aber weiter vorangeschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans soll die Flurstücke 36/1; 36/2 und 35 der Flur 8 der Gemarkung Nienburg umfassen.

Der Bebauungsplan soll Baurecht für den Lebensmittelmarkt schaffen. Das Gebiet soll als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Bauutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen werden.

Der Plan ist es, einen Lebensmittelmarkt mit ca. 1200 m² Verkaufsfläche zu errichten. Es wird hier somit von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb gesprochen. Die ist auf das Urteil vom BVerwG, Urteil vom 24.11.2005, 4 C 10/04 und 4 C 14/04 zurückzuführen.

Der Urteilstenor ist „Einzelhandelsbetriebe sind großflächig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten.“

Die Raumordnenden Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 finden entsprechend Anwendung.

So heißt es in Ziel 48 auf Seite 32, dass die in diesen Sondergebieten entstehenden Projekte (u.a. großflächige Einzelhandelsbetriebe)

1. dürfen mit ihrem Einzugsbereich den Verflechtungsbereich des Zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten,
2. sind städtebaulich zu integrieren, (Nähe zum Stadtkern)
3. dürfen eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung nicht gefährden,
4. sind mit qualitativ bedarfsgerechten Linienverkehrsangeboten des ÖPNV sowie mit Fuß- und Radwegenetzen zu erschließen,
5. dürfen durch auftretende Personenkraftwagen- und Lastkraftwagenverkehre zu keinen unverträglichen Belastungen in angrenzenden Siedlungs-, Naherholungs- und Naturschutzgebieten führen.

Die Begründung der Ziele lässt außerdem darauf schließen, dass festgestellt werden soll, ob die vorgelegten und angestrebten Standorte und Sortimente den Zielen entsprechen.

Dieser Verfahrensschritt ist mindestens vor der ersten öffentlichen Trägerbeteiligung abzuschließen, um später auftretende Problem in Zusammenhang mit der Genehmigung des Einzelhandelsstandortes vorzubeugen.

Zusammen mit dem Antrag der Regie Bauträgersgesellschaft mbH wurde auch eine Entwurfsplanung zur möglichen Entwicklung des Marktes eingereicht (siehe Lageplan Investor).

Der Vorhabenträger würde sich zur Übernahme sämtlicher Planungskosten verpflichten. Negative finanzielle Auswirkungen sind für die Stadt Nienburg (Saale) damit nicht verbunden.

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) stimmt den Antrag der Regie Bauträgersgesellschaft mbH zu und versichert den Aufstellungsbeschluss gemäß den gesetzlichen Grundlagen in den nächsten Sitzungen zu beschließen.

Geänderter Beschluss und Abstimmungsergebnis

Gremium: Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale)

Sitzung am: 07.03.2024

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	Laut Beschluss- vorlage

Vorsitzender des Stadtrates

(Siegel)