

Protokollauszug

aus der

Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen vom 24.11.2016

Top 6 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für den Neubau eines NORMA-Marktes in Grevesmühlen, Klützer Straße 58

Gast: Frau Martens

Sachverhalt:

Die zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke liegen im Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen und sind im Flächennutzungsplan als „Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO - Einkaufszentren“ dargestellt. Zur Realisierung der Vorstellungen des Vorhabenträgers ist eine neue Überplanung der Fläche durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erforderlich. Der Antragsteller hat den Nachweis als Eigentümer der betreffenden Grundstücke sowie über die Zahlungsfähigkeit erbracht. Der Auszug aus dem Handelsregister liegt ebenfalls vor.

Auf der Grundlage des § 12 BauGB hat die Gemeinde auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Grevesmühlen von Mai 2013 besagt grundsätzlich, dass spätestens mit dem Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ und der damit verbundenen Ansiedlung von MARKANT und ALDI der Bedarf an Verkaufsraumfläche in Grevesmühlen vollständig abgedeckt bzw. überdeckt ist.

Gemäß Punkt 4.5.1 des Einzelhandelskonzeptes sollen sich aber bereits am Markt befindliche Betriebe unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen auch künftig weiter entwickeln und sich an die in ihrer Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen anpassen können, um im regionalen Wettbewerb bestehen zu können. Soweit dies innerbetrieblich eine Expansion in „zentrenrelevante“ Kern- oder Randsortimente zur Folge hat, soll dies bei einer Erweiterung >20 % gutachterlich geprüft werden (s. EHK S. 85, Punkt 4.5.5).

Die Erweiterung beträgt einschließlich Bäcker 38,15 %, so dass ein Gutachten erforderlich ist. Des Weiteren wird vorgeschlagen, im Planungsprozess eine Begrenzung zum „Innenstadtsortiment“ gemäß der von der Stadtvertretung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossenen Liste zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Grevesmühlen vorzunehmen (s. Anlage).

Herr Prahler informiert kurz über den bisherigen Werdegang. Danach erhält *Frau Martens*, Expansionsabt. NORMA, das Wort um den Antrag von NORMA zu erläutern.

NORMA ist seit dem 1. Mai 1993 auf Mietbasis in GVM ansässig. Die Verkaufsraumfläche beträgt derzeit 657m². Frau Martens erklärt, dass sich seit dem die Anforderungen an das Sortiment geändert haben, wie z.B. bei den Bio-Produkten

sowie den Hygiene- u. Arbeitsschutzanforderungen. Die Gänge sind gegenwärtig mit Waren vollgestellt, was nicht zeitgemäß ist.

Geplant sind 1000m² Vklfl. und zusätzlich ein Bäcker / Café mit 60 - 70m² mit einer Überfahrt zum Marktkauf. Zurzeit haben die Gänge eine Breite von 1,80m; zukünftig sollen sie eine Breite von 3m erhalten. Das gegenwärtige Sortiment mit 1334 Artikeln wird nicht verändert und es kommen auch keine Artikel dazu.

Die Wärmerückgewinnung erfolgt zu 70% aus der Kälte.

Herr Schulz merkt an, dass die Stadt bereits rund 3,00m² Verkaufsraumfläche pro Einwohner hat. Er befürchtet, dass es zu einer Verdrängungssituation kommen könnte. Man müsse aus seiner Sicht aufpassen, dass die Dinge nicht aus dem Ruder laufen!

Frau Martens erwidert hierauf, dass es NORMA nur um die Bestandssicherung gehe. Auf Nachfrage teilt sie mit, dass die Anzahl der AK von 8 auf 15 erhöht werden soll, wobei es sich dabei überwiegend um Teilzeitkräfte handeln wird.

Herr Korzak ergänzt, dass wir uns bereits im Verdrängungswettbewerb befinden.

Herr Reppenhagen äußert, dass der Antrag von NORMA aus seiner Sicht zu erwarten war, da es bereits einen Bauantrag auf Erweiterung gab. Fest stehe für ihn, dass die Verkaufsqualität besser werden müsse. Er denkt ferner nicht, dass es Schwierigkeiten mit den anderen Märkten geben werde.

Die Märkte sind zum überwiegenden Teil über 20 Jahre alt. Sie versorgen nicht nur die Einwohner der Stadt sondern auch das Umland. Man sollte einem ortsansässigen Unternehmen auch eine Chance geben.

Herr Baetke merkt an, dass Frau Martens das Anliegen auf den Punkt gebracht habe und befürwortet den Antrag. Breitere Gänge gehören aus seiner Sicht zum Einkaufserleben dazu. Er sieht keine Probleme.

Herr Schulz merkt an, dass es nicht passieren darf, dass Sky zu mache.

Herr Baetke glaubt, dass es noch ganz andere Gefahren gibt, insbesondere den Internetverkauf.

Frau Münter stimmt dem Anliegen zu, weil NORMA und MARKTKAUF schon lange am Standort sind. Sie erwähnt des Weiteren, das ALDI und MARKANT am gemeinsamen Bahnstandsstandort 3x mehr Umsatz haben sollen wie zuvor und merkt in diesem Zusammenhang an: Die kleine Stadt Grevesmühlen neige dazu zu klotzen und das zeugte nicht von Attraktivität!

Herr Reppenhagen erwähnt, dass sich die Flächenproduktivität im Durchschnitt der Bundesrepublik befindet. Die Kunden wollen eine bessere Verkaufskultur und Präsentation.

Herr Prahler merkt an, dass das Vorhaben im Plangebiet eines alten Vorhaben- und Erschließungsplanes aus dem Jahr 1991 liegt. Es ist anzustreben, im Durchführungsvertrag, ähnlich wie bei Aldi und Markant, die erforderlichen Dinge (Sortimentsliste, Sanktionierungsmöglichkeiten) zu regeln.

Herr Baetke weist darauf hin, dass auf alle Fälle die nicht zufriedenstellende Treppensituation vom Wohngebiet zu Norma im Planverfahren Berücksichtigung finden sollte.

Herr Beims (Planungsbüro für NORMA) merkt an, dass der alte Markt auf den VE-Plan zugeschnitten war und für den neuen Markt ein neuer Plan erforderlich ist.

Beschluss:

Die Stadtvertretung beschließt, dem beiliegenden Antrag des Vorhabenträgers

ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen

Klützer Straße & Co. KG

Riehler Str. 36

50668 Köln

auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für den Neubau eines NORMA-Marktes in Grevesmühlen, Klützer Straße 58, zu zustimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja- Stimmen: 7

Nein- Stim- 0
men:

Enthaltungen: 2