

## Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2016-763</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 20.10.2016 Verfasser: G. Matschke				
<b>Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 BauGB für den Neubau eines NORMA-Marktes in Grevesmühlen, Klützer Straße 58</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
24.11.2016	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
29.11.2016	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
12.12.2016	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

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.

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 „Innenstadtssortiment“ gemäß der von der Stadtvertretung mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes beschlossenen Liste zu zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in Grevesmühlen vorzunehmen (s. Anlage).

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Vorhabenträger hat sich laut Antrag vom 11.11.2016 zur Übernahme sämtlicher anfallender Kosten verpflichtet. Somit entstehen für die Stadt Grevesmühlen keine Kosten.

**Anlage/n:**

- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens v. 11.11.2016
- Pläne
- Liste zentren- u. nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen (Auszug aus Fortschreibung Einzelhandelskonzept Grevesmühlen v. 03.05.2013)

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße GmbH & Co. KG

---

ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen GmbH & Co. KG  
Riehler Str. 36 • 50668 Köln

Riehler Str. 36  
50668 Köln  
Tel.: 0221 / 772 03-0  
Fax: 0221 / 772 03-13

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

11.11.2016

## **Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB für den Neubau eines Norma – Marktes in der Stadt Grevesmühlen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

hiermit beantragen wir als Eigentümerin der nachfolgend im Grundbuch des Amtsgerichts Grevesmühlen, Blatt 15250, Flur 18, Flurstücke 121/1, 122/1, 122/3, 123/1, 123/3, 123/9, 124/1, 124/3, 123/8, 123/6 und 123/7, insgesamt 7.170 qm groß, eingetragenen Flächen in der Klützer Straße 58, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Neubau eines Norma-Marktes.

Wir verpflichten uns zur Übernahme sämtlicher anfallender Kosten. Dazu zählen zum einen die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes durch ein zu beauftragendes Planungsbüro. Zum anderen die Aufwendungen der Verwaltung i.H.v. pauschal € 5.000,00. Eine Finanzierungsbestätigung der BW-Bank vom 26. Oktober 2016 ist als Anlage beigefügt.

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes beabsichtigen wir, das Planungsbüro Architektur + Stadtplanung Baum Beims GBR zu beauftragen.

Die NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG ist seit dem 1. Mai 1993 (23 ½ Jahre) wirtschaftlich erfolgreich am Standort in Grevesmühlen vertreten.

Das in die Jahre gekommene Objekt ist mit erheblichen baulich-energetischen Schwächen behaftet und die Filiale wird mit einer Verkaufsfläche von 657 qm nicht mehr den mittlerweile vorherrschenden Anforderungen an eine Lebensmitteldiscountfiliale gerecht. Den aktuellen und künftigen Kundenwünschen an einen modernen Discounter kann deshalb nur durch eine Neu-positionierung am Standort entsprochen werden. In der bestehenden Filiale ist es nicht möglich, das Sortiment von ca. 1.300 Artikeln, vor allem in den Bereichen Kühlung, Tiefkühlung, Frischfleisch

sowie Obst & Gemüse kundenfreundlich zu präsentieren. Die Filiale wirkt aufgrund des Platzmangels unaufgeräumt bzw. überladen und damit unübersichtlich und beengt für die Kunden.

Um sich in Zukunft marktgerecht und zukunftsfähig zu positionieren, möchte die Firma Norma den Standort durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.000 qm qualitativ aufwerten und sich damit der grundsätzlichen Marktentwicklung im Discountbereich anpassen. Die Angebotssituation würde sich nicht quantitativ sondern ausschließlich qualitativ deutlich verbessern und somit den etablierten Standort im Sinne der Kundenfreundlichkeit sichern. Das Sortiment wird nicht ausgeweitet.

Geplant ist ein zeitgemäßer, moderner Neubau mit einer Verkaufsfläche von rd 1.000 qm, ggf. einem Bäcker mit Café-Charakter sowie ca. 60 eigenen Parkplätzen. Die Details der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

Der Verkaufsraum wird mit deutlich breiteren Gängen (aktuell 1,80 m, dann ca. 3m) und Tageslicht ausgestattet. Flachere Regale sorgen für eine gute Übersichtlichkeit und ein großzügiges, offenes und helles Erscheinungsbild.

Der neue Gebäudetyp wird über eine Wärmerückgewinnung der Kälteanlage beheizt, was den nahezu vollständigen Verzicht auf fossile Brennstoffe ermöglicht. Durch die Einhaltung der Vorschriften der EnEV, z.B. auch hinsichtlich Dämmung und Verglasung, werden die Energiekosten minimiert. Mit einer baulichen Erweiterung der Bestandsimmobilie können die ökonomischen und wirtschaftlichen Effekte eines Neubaus nicht erzielt werden, so dass mit diesem Antrag um eine Neubebauung am gegebenen Standort ersucht wird.

Den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen hinsichtlich der Begrenzung der Belegung mit zentrenrelevanten Sortimenten auf max. 10% der Verkaufsfläche kann entsprochen werden.

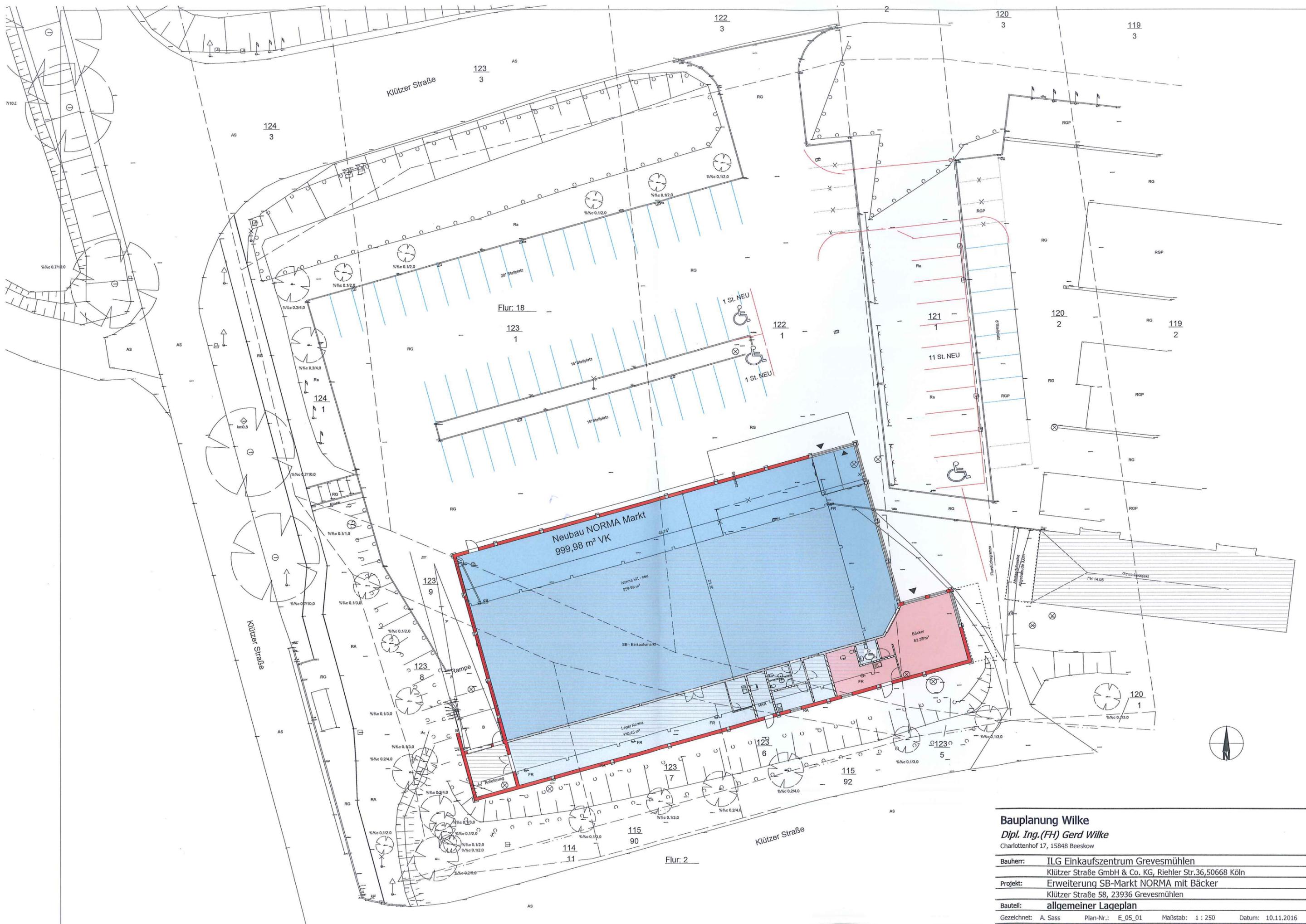
Der Auszug aus dem Gewerbezentralregister ist angefordert und wird nachgereicht.

Wir bitten um positive Entscheidung der Stadtvertretung Grevesmühlen.

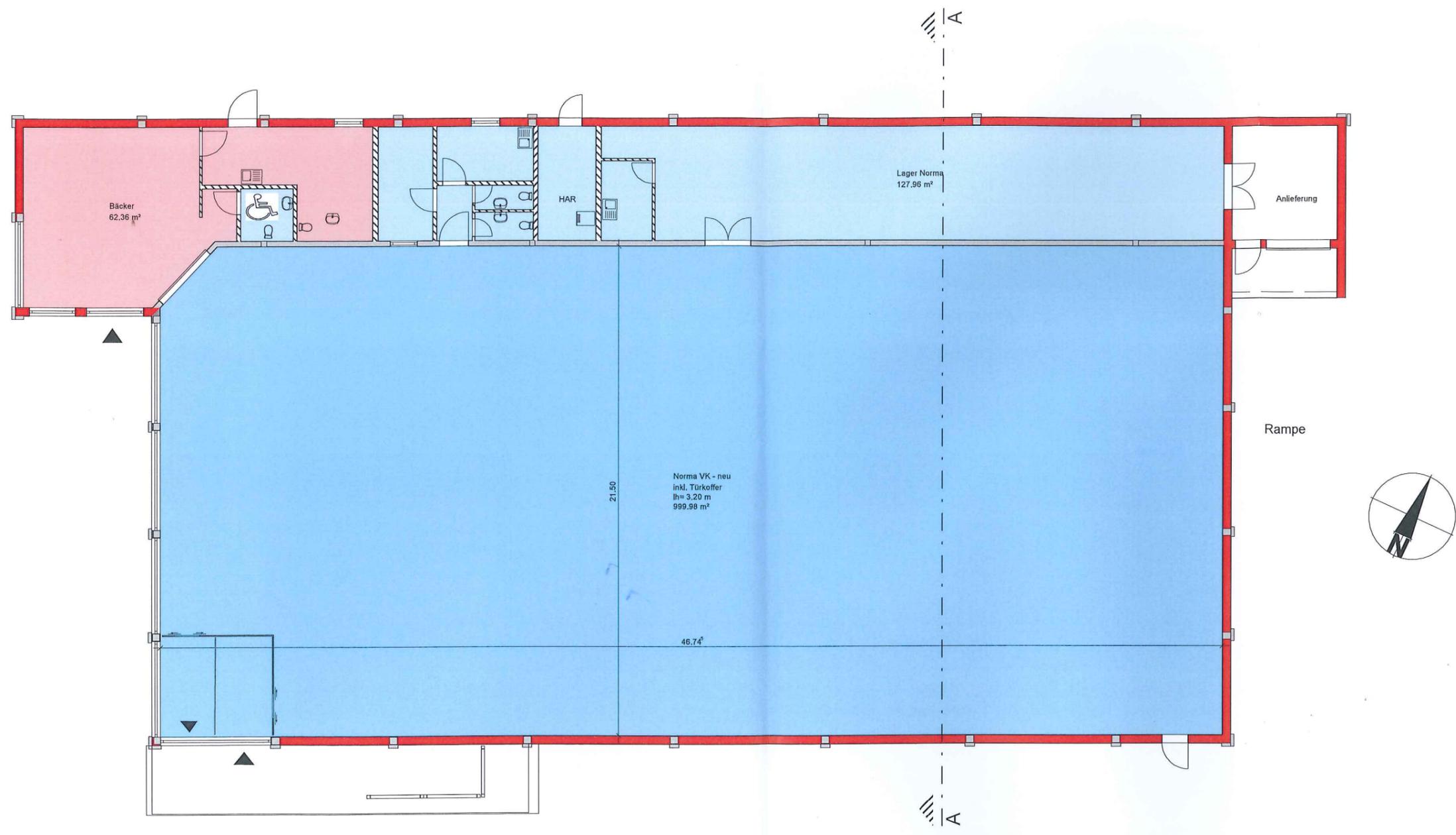
Mit freundlichen Grüßen

ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen  
Klützer Straße GmbH & Co. KG

Dipl.-Kfm. Hans-Georg Grass



<b>Bauplanung Wilke</b>			
<i>Dipl. Ing.(FH) Gerd Wilke</i>			
Charlottenhof 17, 15848 Beeskow			
<b>Bauherr:</b>	ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen		
	Klützer Straße GmbH & Co. KG, Riehler Str.36, 50668 Köln		
<b>Projekt:</b>	Erweiterung SB-Markt NORMA mit Bäcker		
	Klützer Straße 58, 23936 Grevesmühlen		
<b>Bautell:</b>	allgemeiner Lageplan		
Gezeichnet:	A. Sass	Plan-Nr.:	E_05_01
Maßstab:	1 : 250	Datum:	10.11.2016



/// Ansicht Eingang

**Bauplanung Wilke**

*Dipl. Ing.(FH) Gerd Wilke*

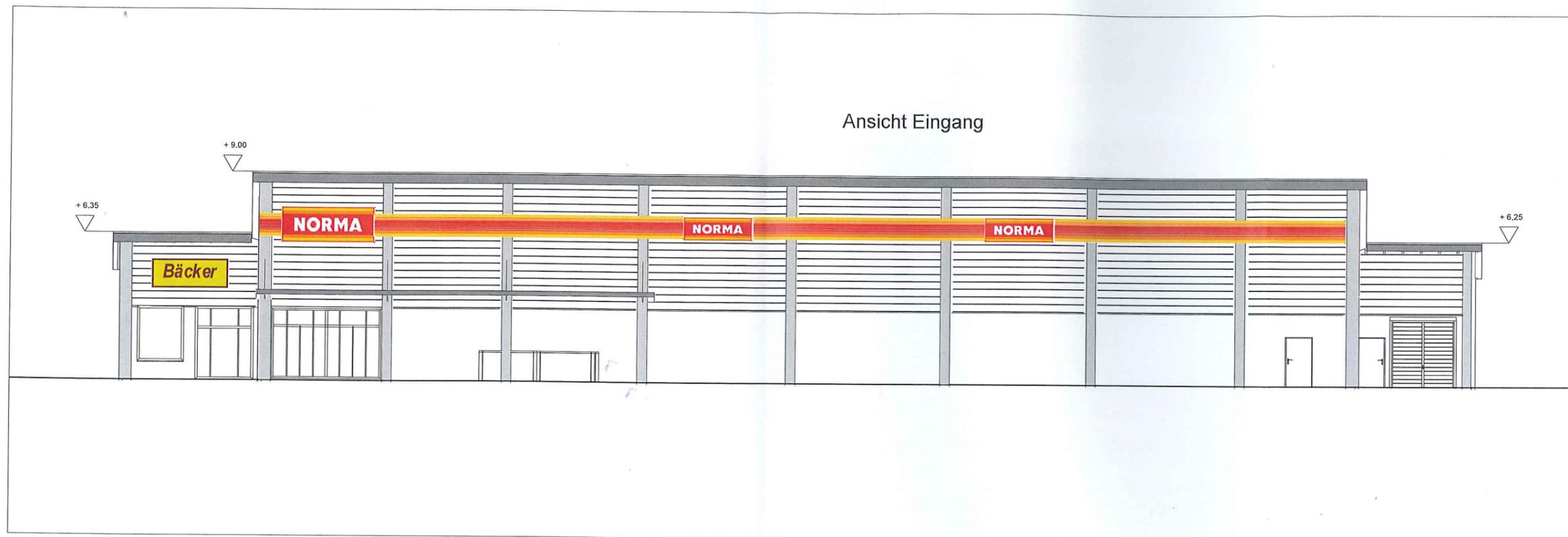
Charlottenhof 17, 15848 Beeskow

Bauherr: ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen  
 Klützer Straße GmbH & Co. KG, Riehler Str.36,50668 Köln

Projekt: Erweiterung SB-Markt NORMA mit Bäcker  
 Klützer Straße 58, 23936 Grevesmühlen

Bauteil: **Grundriss**

Gezeichnet: A. Sass    Plan-Nr.: E\_05\_02    Maßstab: 1 : 200    Datum: 11.11.2016



Ansicht Eingang

**Bauplanung Wilke**

*Dipl. Ing.(FH) Gerd Wilke*

Charlottenhof 17, 15848 Beeskow

Bauherr: ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen

Klützer Straße GmbH & Co. KG, Riehler Str.36,50668 Köln

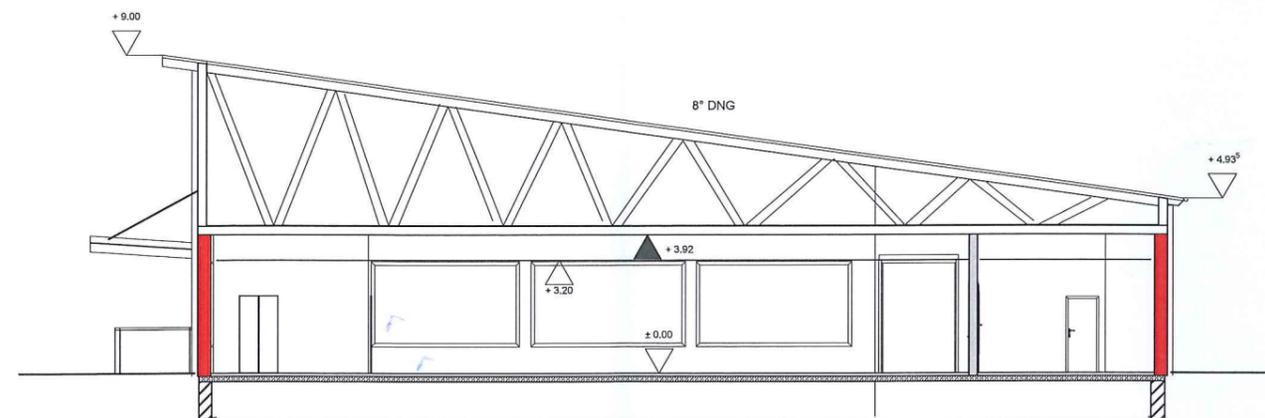
Projekt: Erweiterung SB-Markt NORMA mit Bäcker

Klützer Straße 58, 23936 Grevesmühlen

Bauteil: **Ansicht Eingang**

Gezeichnet: A. Sass    Plan-Nr.: E\_05\_02    Maßstab: 1 : 200    Datum: 11.11.2016

### Schnitt A--A



#### Bauplanung Wilke

*Dipl. Ing.(FH) Gerd Wilke*

Charlottenhof 17, 15848 Beeskow

Bauherr: **ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen**  
Klützer Straße GmbH & Co. KG, Riehler Str.36,50668 Köln

Projekt: **Erweiterung SB-Markt NORMA mit Bäcker**  
Klützer Straße 58, 23936 Grevesmühlen

Bauteil: **Schnitt A--A**

Gezeichnet: A. Sass      Plan-Nr.: E\_05\_02      Maßstab: 1 : 200      Datum: 11.11.2016

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen		
"Zentrenrelevante" Sortimente		"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
Zentrenrelevante	darin "Nahversorgungsrelevante" Sortimente	
Zulässige Standorte für Neuan siedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, ab >100 qm VKF ausschließlich im ZVB Innenstadt zulässig.	Zulässige Standorte für Neuan siedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, Nahversorgungszentren Innenstadt. Für die Geltungsdauer des Konzeptes werden abgesehen vom NVZ am Bahnhof keine Neuan siedlungen von Lebensmittelmärkten in Grevesmühlen empfohlen - Dro-Märkte nur in der Innenstadt zulässig.	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. NVZ, integrierte, teilentegrierte und auch nicht integrierte Streulagen sowie ggf. auch Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektro großgeräte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren <sup>1</sup> (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushaltselektro-Kleingeräte	Getränke <sup>2</sup>	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Schreibwaren/Bürobedarf		Leuchten
Uhren/Schmuck		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Geschenkartikel		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
Sportartikel		Rolläden und Markisen
Optik/Hörgeräteakustik		Sportartikel
Heimtextilien		(nur Hardware / spartenspezifische Angebote <sup>3</sup> )
Fahrräder und Zubehör		Campingartikel, Caravan- und Boots ausrüstung

<sup>1</sup> Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmärkte abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig

<sup>2</sup> Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage möglich

<sup>3</sup> Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Fachmärkte für: Reiten, Jagd, Tauchen usw. Breitensportliche Sportsortimente sind stets zentrenrelevant