

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2017-795
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 04.01.2017 Verfasser: G. Matschke
<p>Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 für das Gebiet in Grevesmühlen am nördlichen Ortsrand zwischen der Klützer Landstraße, der Straße zur LPG und der Klützer Straße hier: Satzung über die 1. Änderung für den Bereich des NORMA Discounters</p>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
19.01.2017	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen	Ja
24.01.2017	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen	Nein
06.02.2017	Stadtvertretung Grevesmühlen	Enthaltung

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung beschließt die Aufstellung des Verfahrens zur 1. Änderung des Vorhaben – und Erschließungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen für den Bereich des NORMA Discounters gemäß §12 Abs.1 BauGB für den in den Anlagen 1 und 2 gekennzeichneten Geltungsbereich mit den Flurstücken 121/1, 122/1, 122/3, 123/1, 123/3, 123/9, 124/1, 124/3, 123/8, 123/6 und 123/7 der Flur 18, Gemarkung Grevesmühlen. Der rund 0,8 ha umfassende Bereich der 1. Änderung liegt innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr.1, der seit 19.11.1991 rechtskräftig ist.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt:

- im Norden - durch die landwirtschaftlichen Flächen
- im Osten - durch die Gebäude und Anlagen der Einzelhandelsnutzung
- im Süden - durch die Klützer Straße und die Wohnbebauung und
- im Westen - durch die Straßenfläche der Klützer Landstraße.

Ziel der 1. Änderung ist es, die planungsrechtliche Genehmigungsvoraussetzung für den Neubau eines neuen NORMA - Marktes zu schaffen.

Die 1. Änderung dient der Sicherung, dem Schutz und der behutsamen Weiterentwicklung des Standortes als sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel gemäß §11 Abs. 2 BauNVO.

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt. In der weiteren Verfahrensdurchführung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wird.

2. Gemäß § 4a BauGB soll die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden erfolgen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Planungsanlass und Vorhabenbeschreibung:

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen ist ein Antrag des Vorhabenträgers ILG Einkaufszentrum Grevesmühlen Klützer Straße GmbH & Co.KG.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hält die geplante Betriebsentwicklung des Norma-Marktes in Grevesmühlen für vertretbar und hat daher am 12.12.2016 dem Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanes nach pflichtgemäßem Ermessen gemäß § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

Am nördlichen Stadtrand besteht siedlungsstrukturell und städtebaulich randständig ein Verbundstandort mit Schwerpunkt im Lebensmittelangebot. Wesentliche Anbieter sind Marktkauf, Norma-Discounter und zwei Getränkemärkte, arrondiert um Reisedeponie, Spielothek und Tier- und Zoohandlung. Die Firma Norma ist seit dem 01.05.1993 (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 m² nicht mehr den mittlerweile vorherrschenden Anforderungen an eine Lebensmitteldiscountfiliale gerecht. Den aktuellen und künftigen Kundenwünschen an einen modernen Discounter kann deshalb nur durch eine Neupositionierung am Standort entsprochen werden.

Um sich in Zukunft marktgerecht und zukunftsfähig zu positionieren, möchte die Firma Norma den Standort durch einen Neubau mit einer Verkaufsfläche von 1.000 m² 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 1.000 m², ggf. zuzüglich einem Bäcker mit Café-Charakter sowie ca. 60 eigenen Parkplätzen.

Der Verkaufsraum wird mit deutlich breiteren Gängen (aktuell 1,80 m, dann ca. 3 m) 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 eventuell 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.

Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfordert die Änderung des Bebauungsplans.

Einzelhandelskonzept

Gemäß Punkt 4.5.1 des Einzelhandelskonzeptes sollen aber bereits am Markt befindliche Betriebe unter Beachtung des städtebaulichen Zielsetzungen auch künftig weiterentwickeln und sich an die in ihrer Branche maßgeblichen Rahmenbedingungen anpassen können, um im regionalen Wettbewerb bestehen zu können.

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist der betroffene Bereich als sonstiges Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentren“ dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Keine Standortalternativen

Da sich das Vorhaben auf einen konkreten Betriebsstandort bezieht und die Erweiterung vom Umfang her gering bleibt, sind Standortalternativen bei dieser Bauleitplanung nicht in Betracht zu ziehen.

Verfahren

Die Planänderung wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Fortentwicklung bzw. Anpassung einer konkreten, vorhabenbezogenen Planung an geänderte Erfordernisse. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bestehenden Ortslage. Zusätzliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.

Weder geringfügige Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung noch die Erweiterung der Baugrenze haben Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung im Plangebiet. Auch stehen sie nicht im Widerspruch zum Leitbild der ursprünglichen Planungsabsicht; die grundsätzliche planerische Konzeption bleibt unverändert.

Damit werden im vorliegenden Fall die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlichen Belange, von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Durchführungsvertrag:

Zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Investor ist vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger hat sich mit Schreiben vom 11.11.2016 (PE: 15.11.2016) verpflichtet sämtliche anfallende Kosten zu tragen. Somit entstehen für die Stadt keine Kosten.

Anlage/n:

Anlage 1 und 2: Darstellungen zum Geltungsbereich der 1. Änderung des VE-Planes Nr. 1

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich