

Stadt Altentreptow

Vorlage	Vorlage-Nr:	01/BV/406/2015
federführend:	Datum:	02.02.2015
Bau-, Ordnungs- und Sozialamt	Verfasser:	Heß, Eckhard
	Fachbereichsleiter/-in:	Ellgoth, Claudia
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Sondergebiet ALDI - Verbrauchermarkt" im beschleunigten Verfahren hier: Aufstellungsbeschluss sowie Entwurfs- und Auslegungsbeschluss		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Ö	18.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow
N	10.03.2015	Hauptausschuss der Stadtvertretung
Ö	24.03.2015	01 Stadtvertretung Altentreptow

1. Sach- und Rechtslage:

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG (nachfolgend Vorhabenträger genannt) betreibt auf dem Vorhabengrundstück am Grünen Gang einen Verbrauchermarkt mit einer Bruttogeschoßfläche von ca. 1.200 m² sowie den dazu gehörigen Stellplätzen. Zur Optimierung der Betriebsabläufe soll der Bestandsmarkt vollständig zurück gebaut und parallel ein neues Marktgebäude mit einer Bruttogeschoßfläche von maximal 1.990 m² errichtet werden, so dass letztendlich bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche zur Verfügung stehen können.

Dazu sind weitere bebaute Flurstücke im Osten des Verbrauchermarktes einzubeziehen. Der Bestand an Garagen, Stellplätzen und Skaterbahn muss entsprechend vollständig beseitigt werden. Für die Garagen und die Skaterbahn ist ein Ersatzstandort an anderer Stelle in der Stadt Altentreptow vorgesehen.

Eine am westlichen Plangebietsrand vorhandene Teilfläche des Bestandsparkplatzes mit etwa 40 Stellplätzen soll im Zuge eines mit dem Vorhaben in Verbindung stehenden Grundstückstausches für die *e.dis AG* erhalten bleiben.

Lage und Abgrenzung des Planungsraumes

Der in der beigegeführten Übersichtskarte (Anlage 1) dargestellte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flächen oder Teilflächen der Flurstücke 172/7, 172/9, 172/14 und 175/2 der Flur 3, Gemarkung Altentreptow sowie das Flurstück 124/3 der Flur 15, Gemarkung Altentreptow in einem Umfang von etwa 0,77 ha.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Straße Grüner Gang sowie die Verbindungsstraße in Richtung Straße Am Amtshof möglich.

Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.01.2015 die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens beantragt.

Die Notwendigkeit des Abbruchs eines vorhandenen Marktes und des geplanten Neubaus ergibt sich aus den ständig wachsenden Ansprüchen des Betreibers an zufriedene Kunden und

Mitarbeiter. Die aus 1992 stammende Bausubstanz lässt sich aus statischen Gründen kaum noch erweitern. Darüber hinaus erfüllt der Markt heutige Mindestanforderungen an Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit nicht.

Mit dem Vorhaben wird die Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs gewährleistet. Nicht zuletzt wird eine Standortsicherung des Verbrauchermarktes auch die Belebung der Innenstadt Altentreptows absichern.

Die planungsrechtliche Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ erfolgt unter Beachtung des gemeindlichen Bedarfs an verbrauchernahen Versorgungseinrichtungen sowie der oben beschriebenen Vorprägung des Plangebiets.

Der oben beschriebene Planungsraum ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Altentreptow zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen der Innenentwicklung. Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Für den vorliegenden Fall darf ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, weil in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. b) BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die außerordentliche Vorprägung des Standortes zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Stadt Altentreptow verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan in der Fassung der 6. Änderung mit Stand der Genehmigung vom 04.02.2015. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird darin als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO fest. Somit weichen die Festsetzungen des Bebauungsplans von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan der Innenentwicklung jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird. Der Flächennutzungsplan ist in diesen Fällen im Zuge der Berichtigung anzupassen.

Rechtliche Grundlage:

§ 2 Absatz 1 BauGB - Aufstellungsbeschluss

§ 2 Absatz 2 BauGB - Abstimmung mit Nachbargemeinden

§ 3 Absatz 2 BauGB - öffentliche Auslegung

§ 4 Absatz 2 BauGB - Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

§ 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung

2. Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,77 ha und die Flächen oder Teilflächen der Flurstücke 172/7, 172/9, 172/14 und 175/2 der Flur 3, Gemarkung Altentreptow sowie das Flurstück 124/3 der Flur 15, Gemarkung Altentreptow soll dem Antrag der *BGB Grundstücksgesellschaft Herten, vertreten durch die ALDI-Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG* entsprechend der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.
2. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
3. Der Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ wird in der vorliegenden Fassung vom Januar 2015 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Altentreptow „Sondergebiet Aldi - Verbrauchermarkt“ ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Ort und Dauer der Auslegung sind mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekannt zu machen. Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
5. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf und zu dem Begründungsentwurf einzuholen.

Anlagen:

1. Übersichtskarte mit Ausgrenzung des Geltungsbereiches
2. Entwurf des Bebauungsplans nebst Planzeichnung und Begründung (Stand Januar 2015)