

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	21.05.2012	Ö

Verfasser: WolfAmt/Aktenzeichen: 6/ 61

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 (VEP 11) "Sonderpostenmarkt" im Verfahren nach § 13a BauGB - Aufstellungsbeschluss

Zielsetzung: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Schaffung der genauen planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt des Betriebes auf dem Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18-20

Beschlussvorschlag:

- 1. Für das das Grundstück Heinrich-Hertz-Straße 18-20, wird für den Bereich der Flurstücke 27/97 und 27/98 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 11) „Sonderpostenmarkt“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegenden Lageplan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für den Bestand und die Erweiterung des Sonderpostenmarkte***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB).***

Bürgermeister

Verfasser**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Lutz Jakubczak am 09.05.2012

Bürgermeister Rainer Voß am 09.05.2012

Sachverhalt:

Der Sonderpostenmarkt „Jawoll“ in der Heinrich-Hertz-Straße 18-20 verfügt über eine bauordnungsrechtlich genehmigte Verkaufsfläche von 1.380 m². Eine Lagefläche von 600 m² sowie eine Außenverkaufsfläche von 350 m² im hinteren Bereich des Gebäudes wurden bis vor kurzem ohne Baugenehmigung als Verkaufsflächen genutzt. Die Nutzung dieser Bereiche wurde zwischenzeitlich aufgrund entsprechender Feststellung durch die Bauaufsichtsbehörde aufgehoben. Der Ausschuss wurde in seiner Sitzung am 27.02.2012 über diesen Sachverhalt umfassend informiert.

Der Bebauungsplan Nr. 14 setzt hier ein Gewerbegebiet fest, in dem Einzelhandelsnutzungen nicht zulässig bzw. nur unter äußerst restriktiven Bedingungen möglich sind. Übereinstimmend mit den „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ sind im Bebauungsplan Nr. 14 bestimmte Einzelhandelsbetriebe nur in dem Bereich zwischen Bahnhofsallee und Markant/ Aldi zulässig.

Dennoch hatte der Ausschuss am 27.02.2012 beschlossen: „Einer Erweiterung der Verkaufsflächen des Sonderpostenmarktes wird im Rahmen der Möglichkeiten der textlichen Festsetzung Nr. 1.2.4 des Bebauungsplanes Nr. 14 (ausnahmsweise Erweiterung) zugestimmt. An den „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen...“ wird grundsätzlich weiter festgehalten.“

Nach weiterer Prüfung der Sach- und Rechtslage wurde seitens der Bauaufsicht entschieden, dass die o.g. textliche Festsetzung Nr. 1.2.4 für den vorliegenden Fall nicht anwendbar ist, da die Verkaufsflächen mit einer entsprechenden Ausnahme vom Bebauungsplan mit 2.330 m² Verkaufsfläche eine Größenordnung erreichen würden, die grundsätzlich nur in Kerngebieten oder in Sondergebieten zulässig sind. Dies wiederum berührt die Grundsätze der städtebaulichen Planung (des Bebauungsplanes Nr. 14) in erheblichem Ausmaß.

In einem Abstimmungsgespräch mit Kreis und Vorhabenträger konnte nun der folgende, mögliche Weg entwickelt werden, der zu einer planungsrechtlich ausreichenden Basis für den Fortbestand des Betriebes in der bisherigen (nicht in Gänze genehmigten) Größe führen kann: Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für den Bereich des Betriebsgrundstückes könnte gewährleistet werden, dass der Betrieb als Sonderpostenmarkt mit bestimmten Sortimenten an dieser Stelle weitergeführt werden kann. Gleichzeitig würde aber ausgeschlossen werden, dass hier ein anderer großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit ggf. völlig anderen (zentrenschädlichen) Sortimenten geführt werden könnte. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 würden für das Grundstück des Sonderpostenmarktes dann durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt. Da es sich im weitesten Sinne um eine „Bestandssicherung“ handelt, können die durch die Stadtvertretung aufgestellten „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ weiterhin ihren Bestand haben.

Die Fa. Jawoll ist nach wie vor bestrebt, den derzeitigen Zustand zu „legalisieren“ und beantragt mit dem anliegenden Schreiben nunmehr die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Sämtliche Planungskosten werden durch den Vorhabenträger getragen. Hierzu ist zu gegebener Zeit noch ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Der Vorhabenträger trägt sämtliche Planungskosten.

Anlagenverzeichnis:

- Lageplan mit Geltungsbereich VEP 11
- Antrag der Fa. Jawoll zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 14
- Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg