

J. A. Woll Handels GmbH, Am Hornberg 6, 29614 Soltau

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister
z. Hd. H. Wolf
Unter den Linden 1

23909 Ratzeburg

[Ihre Zeichen/Ihre Nachricht vom]

[Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom]

Telefon: 05191-9803-12

Datum: 7. Mai 2012

Antrag der Firma

Jawoll Handels GmbH
Am Hornberg 6, 29614 Soltau

auf

Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße“ für das Gebiet „nördlich Bahnhofsallee, südlich Robert-Bosch-Straße, westlich Rensemoor/Fuchswald, östlich Industriestammgleis“

Die Firma Jawoll Handels GmbH, Am Hornberg 6, 29614 Soltau, beantragt gemäß § 12 Abs. 2 Satz 1 BauGB hiermit folgendes:

1. Es wird ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Betriebsgelände des Jawoll Sonderpostenmarktes in Ratzeburg, Heinrich-Hertz-Strasse 18-20 eingeleitet, durch den die gegenwärtigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 „Gewerbegebiet Heinrich-Hertz-Straße“ für das Gebiet „nördlich Bahnhofsallee, südlich Robert-Bosch-Straße, westlich Rensemoor/Fuchswald, östlich Industriestammgleis“ geändert werden.
2. Planungsziele sind:
 - a) die Erweiterung der auf dem Betriebsgelände des Jawoll Sonderpostenmarktes zugelassenen Verkaufsfläche im dort befindlichen Gebäude um 600 m² von gegenwärtig 1.380 m² auf 1.980 m²,
 - b) die Erweiterung der auf dem Betriebsgelände des Jawoll Sonderpostenmarktes zugelassenen Außenverkaufsfläche (für die Zeit von März bis November jedes Jahres) auf 400 m².

B e g r ü n d u n g

Die Jawoll Sonderposten GmbH betreibt seit 1995 den auf ihrem im Antrag bezeichneten Betriebsgrundstück (Vorhabengrundstück) befindlichen Jawoll Sonderpostenmarkt.

Telefon (05191) 9803-0
Telefax (05191) 1 38 26

Commerzbank Walsrode
BLZ 25040066
Konto 2902062

Sparkasse Celle
BLZ 25750001
Konto 159558

HypoVereinsbank
BLZ 20030000
Konto 613510296

Geschäftsführer
Ingo Stern
Nils Hansen
Ralf Hartwich

Amtsgericht Lüneburg
HRB 101974
USt-IdNr. DE 188559117

Zwischen 15 und 20 Angestellten, von denen der ganz überwiegende Teil sozialversicherungspflichtig beschäftigt ist, bietet der Markt einen Arbeitsplatz.

Die Jawoll Sonderposten GmbH beabsichtigt, diesen auf dem Vorhabengrundstück vorhandenen Sonderpostenmarkt um eine Innenverkaufsfläche von 600 m² und eine zusätzliche Außenverkaufsfläche von 400m² zu erweitern. Hierdurch soll es dem Markt ermöglicht werden, auf Änderungen des Mitbewerber- und Kundenverhaltens im Bereich des Einzelhandels zu reagieren, die sich seit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 14 ergeben haben. Gerade Discounter bieten zwischenzeitlich in erheblichem Umfang und teilweise jede Woche Sortimente an, die mit dem des Jawoll Sonderpostenmarktes vergleichbar sind. Auch der Internet-Handel ist zu einer großen Konkurrenz geworden. Mit den bestehenden Einschränkungen durch den Bebauungsplan Nr. 14 kann der in Ratzeburg bestehende Sonderpostenmarkt in seinen im Jahre 1999 genehmigten Grenzen dieser stark gewachsenen Konkurrenz nicht mehr wirksam entgentreten.

Es ist daher beabsichtigt, die Verkaufsfläche in der Weise auszuweiten, dass dort vor allem mehr Waren des Saisonbedarfs angeboten werden können. Maßstab soll hierfür allein der Stand sein, mit welchem der Sonderpostenmarkt bis vor kurzer Zeit am Standort in Ratzeburg betrieben wurde (erweiterte Innenverkaufsfläche und Außenverkaufsfläche auf dem hinteren Parkplatzbereich des Marktes für Blumen, Gartenbedarf etc.). Nur eine solche Erweiterung – in den Grenzen, in denen der Markt bis vor kurzem betrieben wurde – soll durch die Änderung des Bebauungsplans ermöglicht werden. Eine Erweiterung des Gebäudes auf dem Betriebsgrundstück ist hiermit nicht verbunden. Die zusätzliche Innenverkaufsfläche soll allein durch Umnutzung im Gebäude bereits befindlicher Lagerflächen geschaffen werden. Die Änderung des Bebauungsplans ist dabei notwendig, da – wie zwischenzeitlich festgestellt wurde – die beabsichtigte Nutzung auf Grundlage der bestehenden Genehmigungen und der derzeitigen planungsrechtlichen Lage nicht möglich ist und daher zwischenzeitlich eine Reduzierung der Verkaufsfläche vorgenommen werden musste, was den Sonderpostenmarkt nicht unerheblich beeinträchtigt.

Eine über den hier beantragten Umfang hinausgehende Erweiterung des Marktes ist nicht geplant. Auch ist es das Bestreben der Vorhabenträgerin, den vorhandenen Markt ausschließlich selbst zu betreiben. Durch die Wahl des Instruments des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine enge Verbindung zwischen dem Sonderpostenmarkt der Vorhabenträgerin in der bereits dagewesenen Form und der städtischen Planung geschaffen werden. Es soll insbesondere verhindert werden, dass durch eine allgemeine Angebotsplanung die Gefahr entsteht, dass bei einer (theoretischen) Aufgabe des Marktes sich auf dem Grundstück sonstiger großflächiger Einzelhandel ansiedelt, was weder von der Vorhabenträgerin noch von der Stadt gewünscht ist.

Es geht lediglich um die Sicherung und Stärkung eines regional etablierten Unternehmens und der daran hängenden Arbeitsplätze am seit langem vorhandenen Standort in den Grenzen, die den Einwohnern der Stadt Ratzeburg und den Kunden des Unternehmens bekannt sind und von diesen geschätzt werden.

Die Fa. Jawoll Sonderposten GmbH als Vorhabenträgerin wird ferner innerhalb eines Monats nach positiver Beschlussfassung über die Einleitung des hier beantragten Bebauungsplanverfahrens einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Entwurf für einen Durchführungsvertrag vorlegen. Ferner wird die Jawoll Sonderposten GmbH

Telefon (05191) 9803-0
Telefax (05191) 1 38 26

Commerzbank Walsrode
BLZ 25040066
Konto 2902062

Sparkasse Celle
BLZ 25750001
Konto 159558

HypoVereinsbank
BLZ 20030000
Konto 613510296

Geschäftsführer
Ingo Stern
Nils Hansen
Ralf Hartwich

Amtsgericht Lüneburg
HRB 101974
USt-IdNr. DE 188559117

im Internet: www.jawoll.de
e-Mail: info@jawoll.de

durch geeignete rechtliche Instrumente fristgerecht sicherstellen, dass sie zur Durchführung des Vorhabens i. S. v. § 12 Abs. 1 BauGB bereit und in der Lage ist.



Ingo Stern
Geschäftsführer

Telefon (05191) 9803-0
Telefax (05191) 1 38 26

Commerzbank Walsrode
BLZ 25040066
Konto 2902062

Sparkasse Celle
BLZ 25750001
Konto 159558

HypoVereinsbank
BLZ 20030000
Konto 613510296

Geschäftsführer
Ingo Stern
Nils Hansen
Ralf Hartwich

Amtsgericht Lüneburg
HRB 101974
USt-IdNr. DE 188559117

im Internet: www.jawoll.de
e-Mail: info@jawoll.de