

TOP:**Beschlussvorlage**
Öffentlich :Ja

Amt/Geschäftszeichen

Federführendes Amt :Bauamt

Datum

27.02.2020

Drucksache-Nr.:01-44-2020

Beratungsfolge

Gremium/Ausschuss	Termin	Genehmigung	Stimmverhältnis	J	N	E
Ortsbeirat						
Bau- und Wirtschaftsausschuss	10.03.2020					
Stadtverordnetenversammlung	12.03.2020					

Betreff:

Beratung und Beschluss: Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 "Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen" der Stadt Kremmen (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorlage

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kremmen beschließt gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 323 und 545, Flur 28 sowie das Flurstück 113 der Flur 12 in der Gemarkung Kremmen.
Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachnutzung der ehemaligen Verkaufshalle eines Lebensmitteldiscounters als Verkaufs- und Lagerfläche für Imkereibedarf sowie für den Betrieb eines Cafés mit Innen- und Außenplätzen und die Einrichtung von bis zu acht Wohnmobil-Stellplätzen mit Ver- und Entsorgungsstation.
2. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB erfolgt die Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 8 BauGB.
3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt nach § 4 Abs. 2 BauGB.
4. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Beratungsergebnis:

Gremium:	Sitzung am:	TOP
----------	-------------	-----

Anz. Mitgl. :19	dav. anwesend	Ja.....	Nein.....	Enthalt.....
-----------------	---------------	---------	-----------	--------------

Laut Vorlage.....	Abweichende Vorlage
-------------------	---------------------

eingbracht durch :Bürgermeister
 Bearbeiter :Herr E. Wießner

.....
 Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung

Problembeschreibung/Begründung

Der Stadt Kremmen liegt ein Antrag der Grundstückspächter zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen vor.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 vom Januar 2006 sind die Flächen im Geltungsbereich als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ festgesetzt, mit einer zulässigen Geschossfläche bis 1.200 m², entsprechend einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² (kein großflächiger Einzelhandel). Die Zufahrt von der Berliner Straße ist als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Erschließungsstraße Verbrauchermarkt“ festgesetzt.

Der Aldi-Markt wird nicht mehr genutzt und steht seit mehreren Jahren leer. Das Unternehmen für Imkereibedarf beabsichtigt das Grundstück zu pachten und den Standort des Unternehmens von Berlin-Spandau nach Kremmen zu verlegen. Informationen zum Unternehmen und der Planungsabsichten sind der beigelegten Projektbeschreibung (Broschüre) zu entnehmen.

Für die geplante Umnutzung der Verkaufshalle und die sonstigen vorgesehenen Nutzungen ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Hinblick auf die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes und die im Sondergebiet zulässigen Nutzungen erforderlich. Für die sonstigen Festsetzungen sind nach derzeitigem Stand keine Änderungen erforderlich. Die Verkaufsfläche wird weiterhin bei maximal 800 m² liegen. Ein Teil der Flächen wird zukünftig als Lagerflächen für den Versandhandel genutzt. Die bestehende Stellplatzanlage wird weiter als Kundenparkplatz genutzt.

Zusätzlich sollen im festgesetzten Sondergebiet 6 - 8 Wohnmobil-Stellplätze mit Ver- und Entsorgungsstation zugelassen werden, weiterhin ein Kinderspielplatz sowie ein Café mit Sitzbereichen drinnen und draußen.

Die Zufahrtstraße von der Berliner Straße (Flurstück 323, Flur 28) wurde der Stadt Kremmen übertragen und ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet. Die weitere Anbindung des Grundstücks Berliner Straße 57A bis 57H in Verlängerung der Zufahrtstraße von der Berliner Straße über das Flurstück 545 der Flur 28 ist durch Geh- Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit grundbuchlich gesichert.

Da die Flächen von Seiten des Grundstückseigentümers nicht an den Vorhabenträger verkauft, sondern verpachtet werden sollen, ist mit der Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan erforderlich, da die Voraussetzungen für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB nur im Fall von Eigentum oder langfristigen Erbpachtverträgen erfüllt sind.

Eine Zustimmung des Grundstückseigentümers zum vorliegenden Antrag auf Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ wird nachgereicht.

Perspektivisch ist eine Erweiterung des Standortes um das angrenzende Flurstück 114 der Flur 12 unter anderem zur Anlage eines Bienenlehrpfades vorgesehen.

Im rechtswirksamen Teil-Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen in der Fassung der 1. Änderung 2005 sind die Flächen als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan kann gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan der Stadt Kremmen wäre lediglich die Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes zu ändern.

Die Kosten für die Erarbeitung der Planungsunterlagen für die Änderung des Bebauungsplans sowie sämtliche mit dem Bebauungsplan entstehenden Kosten werden vom Vorhabenträger getragen, so dass sich hieraus für die Stadt Kremmen keine finanziellen Belastungen ergeben.

Anlagen:

- Ausschnitt aus der Topografischen Karte in Überlagerung mit der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Grundstücks
- Luftbild mit Kennzeichnung der Lage des Grundstücks
- Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 „Verbrauchermarkt Berliner Straße, Heinigswiesen“ vom Januar 2006
- Projektbeschreibung beekopers (Broschüre).