

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0686/2018**

Datum: 12.04.2018

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 "Bergerstraße 113"
Einleitungsbeschluss nach § 12 BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	15.05.2018	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	31.05.2018	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Einleitungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 „Bergerstraße 113“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Zum Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Eberswalde, Flur: 1, Flurstück: 2655, 2657, 2659, 2661 und teilweise 2653.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,40 ha.

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden ALDI Einzelhandelsbetriebes.

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

2. Verzicht zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen,

1. dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll,
2. wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Nr. 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Nr. 2: Antrag des Vorhabenträgers, Februar 2018

Nr. 3: Unterlagen Vorhaben- und Erschließungsplanung, April 2018

Fin. Auswirkungen: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung: : Die Kosten der Planung, Erschließung und Durchführung des Vorhabens übernimmt der Vorhabenträger gemäß der gesetzlichen Regelung des § 12 BauGB.					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Die ALDI GmbH & Co. KG möchte den seit 2011 bestehenden Lebensmittelmarkt am Standort Bergerstraße erweitern. Beabsichtigt ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von derzeitig ca. 800 m² auf eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 1000 m². Aus betrieblicher Sicht ist die Notwendigkeit zur Erweiterung der Fläche in erster Linie auf die Optimierung der Verkaufsraumgestaltung und einer zeitgemäßen Warenpräsentation zurückzuführen.

Das Planungserfordernis begründet sich mit den fehlenden bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für das beabsichtigte Bauvorhaben. Der betreffende Bereich ist planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Genehmigungsfähigkeit des Erweiterungsvorhabens unterliegt jedoch zugleich dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde und der darin enthaltenen textlichen Festsetzung TF 14 (Bestandsschutzklausel).

Danach sind außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur geringfügige Erweiterungen von Bestandsbetrieben zulässig. Von einer Geringfügigkeit kann bei Verkaufsflächenvergrößerungen um bis zu 10 % ausgegangen werden. Der Vorhabenträger begehrt allerdings eine Verkaufsflächenvergrößerung um 25 %. Zur planungsrechtlichen Sicherung bedarf es insofern der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Voraussetzung für die Aufstellung des B-Planes ist eine gutachtliche Prüfung, die die Erweiterung des ALDI-Marktes darauf untersucht, ob nennenswerte Umsatzverteilungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche und anderer bereits vorhandener Nahversorgungsstrukturen zu erwarten sind. Die BBE Handelsberatung GmbH weist mit ihrer Auswirkungsanalyse vom 12. September 2017 nach, dass mit der Verkaufsflächenvergrößerung keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder weitere Nahversorgungsstrukturen der Stadt Eberswalde zu erwarten sind.

Für die Vergrößerung der Verkaufsfläche auf ca. 1.000 m² (Geschossfläche 1640 m²) soll im südlichen Bereich das bestehende Gebäude erweitert werden. In Bezug auf die Erschließung des Grundstückes sind keine Änderungen geplant. Die Erschließung erfolgt nach wie vor über die südlich am Betriebsgelände vorbeiführende Bergerstraße.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ erfüllt die Voraussetzungen des §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Er soll daher in Verbindung mit § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist dementsprechend nicht erforderlich. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

Gemäß der Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) ist beim Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis weniger als 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG durchzuführen. Ergebnis der im April 2018 durchgeführten Vorprüfung ist, dass durch das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG besteht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde wird das Vorhabengrundstück als gemischte Baufläche dargestellt. Der geplante Lebensmitteldiscounter ist mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² als großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zu beurteilen. Dieser ist nur zulässig in „Kerngebieten“ oder „Sonstigen Sondergebieten“. Somit wäre der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Entsprechend der gutachterlichen Analyse zur Erweiterung des Aldi-Marktes sind

durch die Umsetzung des Vorhabens keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur zu erwarten. Trotz des Überschreitens der Schwelle zur Großflächigkeit wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die Auswirkungen durch die Erweiterung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht negativ beeinflusst (§ 11 Abs. 3 BauNVO). Der Lebensmitteldiscounter befindet sich in einer integrierten Lage, die eine fußläufige und damit wohnungsnaher Versorgung der Anwohner ermöglicht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht somit den Stadtentwicklungszielen der Stadt Eberswalde und dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

Die Vorstellung des Vorhabens erfolgte bereits in der Sitzung des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt am 10.04.2018. In der anschließenden Diskussion wurden seitens Ausschussmitglieder Anregungen bezüglich der Gestaltung des rückwärtigen Bereiches zum Finowkanal, der barrierefreien Zugänglichkeit des Marktes, der barrierefreien Gestaltung für blinde und sehbehinderte Menschen, der Erweiterung und Erneuerung der Fahrradstellplätze sowie der Berücksichtigung von Anforderungen hinsichtlich der E-Mobilität (Ladeinfrastrukturen) vorgetragen. Diese Anregungen werden in die Bearbeitung der Entwurfsunterlagen einfließen.

Dem Anhang der Beschlussvorlage ist ein Vorschlag des Investors zur Gestaltung des rückwärtigen Bereiches beigefügt.