

Hansestadt Stendal		Vorlage	Datum:	22.03.2017
Amt:	61 - Planungsamt	Drucksachenummer: VI/619	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich	
Az.:				
TOP:	Bauleitplanung der Hansestadt Stendal; hier: Antrag vom Ingenieurbüro Damisch (ibd) vom 09.12.2016 in Bezug auf den VEP Nr. 10/96 "Hellweg Baumarkt"			
Auswirkungen auf die Ortschaften der Hansestadt Stendal:				
Belange der Ortschaften werden berührt.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Die betroffenen Ortschaftsräte werden angehört.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Das Zweitbeschlussverlangen kann geltend gemacht werden.			<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

Beratungsfolge:		Beratungsergebnis:	
Stadtrat	am:	03.04.2017	

Finanzielle Auswirkungen:						
Finanzierung	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtbetrag:		Euro	<input checked="" type="checkbox"/> nein	
Wenn ja		Produktkonto	Betrag			
Produktkonto (Ermächtigung)						Euro
Ergebnisplan						
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderaufwendungen				Euro
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindererträge				Euro
Finanzplan						
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Minderausgaben				Euro
Mehr-,	<input type="checkbox"/>	Mindereinnahmen				Euro
Folgekosten:						
	<input type="checkbox"/>	nein				
	<input type="checkbox"/>	ja	Gesamtbetrag			Euro
	<input type="checkbox"/>	jährlich	Betrag			Euro ab Jahr
	<input type="checkbox"/>	einmalig	Betrag			Euro im Jahr
Sichtvermerk der Kämmerin:						

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat der Hansestadt Stendal beschließt entsprechend des Antrages vom Ingenieurbüro Damisch (ibd) vom 09.12.2016 die Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 10/96 „Hellweg Baumarkt“ mit folgenden Teiländerungen:

- a) Neubau eines Lebensmittelmarktes
- b) Neubau einer Autowaschanlage bzw. von Waschboxen
- c) Neubau eines Backshops.

Begründung:

Folgender Antrag liegt vor:

- a) Neubau eines Lebensmittelmarktes am Westgiebel des Teppichmarktes (Home market)
- b) Neubau einer Autowaschanlage bzw. von Waschboxen südlich des Teppichmarktes
- c) Neubau eines Backshops südlich des Teppichmarktes

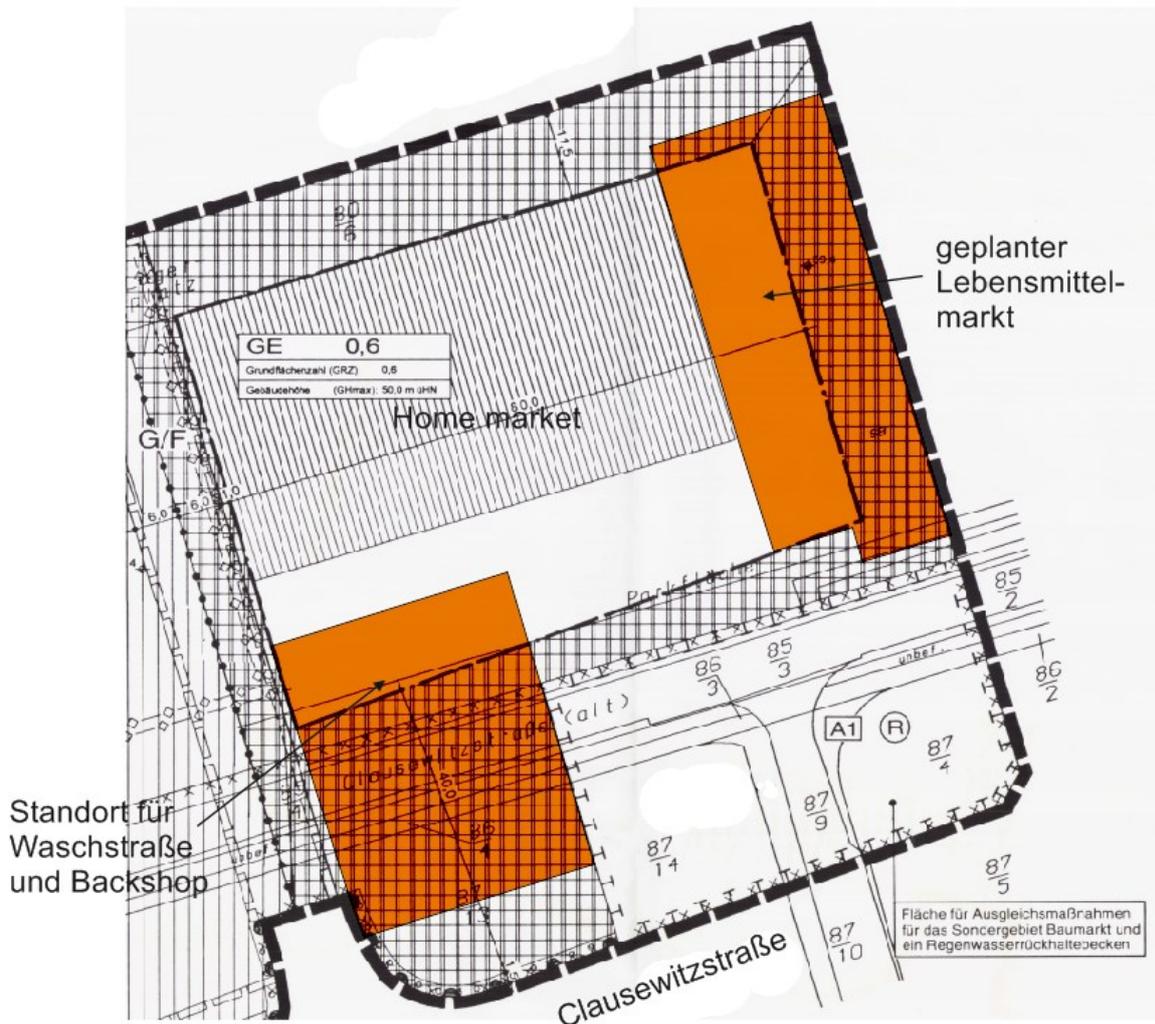


Abbildung 1: Auszug aus dem B-Plan 10/96 - mit Ergänzungen

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 10/96 „Hellweg Baumarkt“ wurde im Zeitraum von 1996 bis 1998 erarbeitet. Im Jahr 1999 erfolgte hierfür ein vereinfachtes Änderungsverfahren. Ziel der Vorhabenträgerin war es, neben dem bis dahin bestehenden Baumarkt (heute Home market) einen neuen Hallenbau zur Verlegung des Baumarktes herzustellen. Die Vorhabenträgerin hat alle Kosten der Planung und Durchführung, einschließlich der Kosten für die Erschließung übernommen.

zu a)

In diesem VEP ist der in Rede stehende Bereich als Gewerbegebiet (GE), mit folgender Einschränkung festgesetzt. „Im GE sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Arten von Nutzungen nur zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude. Im GE sind Lagerplätze für Schrott und andere wiederverwertbare Stoffe als Hauptnutzung unzulässig. Im GE ist der Verkauf von Lebensmittel unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für Kantinen, Imbissstände und Betriebe zur Herstellung, Abfüllung oder den Verkauf von Getränken.“

Von Seiten der Vorhabenträgerin wurde zum damaligen Zeitpunkt innerhalb der Begründung (Punkt 9.1) darauf verwiesen, dass die erfolgten Festsetzungen getroffen wurden, um nachteilige Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur der Stadt zu vermeiden.

Von Seiten des Antragstellers ist geplant ein Lebensmitteleinzelhandelsunternehmen mit ca.

1.100 m² anzusiedeln.

Dies ist gemäß den Festsetzungen des VEP nicht möglich und widerspricht der Planungsabsicht der Vorhabenträgerin. Eine Änderung des VEP zur Art der baulichen Nutzung ist dementsprechend notwendig.

Von Seiten der Verwaltung wird darauf hingewiesen, dass die Verantwortung zur Änderung des VEP in den Händen der Vorhabenträgerin liegt und diese damals diese Nutzung explizit ausgeschlossen hat.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass nicht integrierte Einzelhandelsbetriebe die Einzelhandelsstruktur in den nächstgelegenen Stadtteilzentren schwächen. Auch aufgrund der sich ändernden Altersstruktur der Bevölkerung und der Schonung der Umwelt ist es zunehmend von Bedeutung fußläufige Lebensmittelangebote aufrecht zu erhalten.

In dem vom Antragsteller vorgelegten Gutachten wird bescheinigt, dass den solitär vorhanden Einzelhandelsunternehmen mit einer Umsatzumlenkquote von rd. 13,5 % zu rechnen haben. Laut Gutachten liegt der Wert der Umsatzverlagerung, welcher zu einem Abwägungsschwellenwert der Verträglichkeit führt, jedoch bei etwa 10 %.¹

¹ Gutachten der BBE Handesberatung , Hamburg vom 08.12.2015

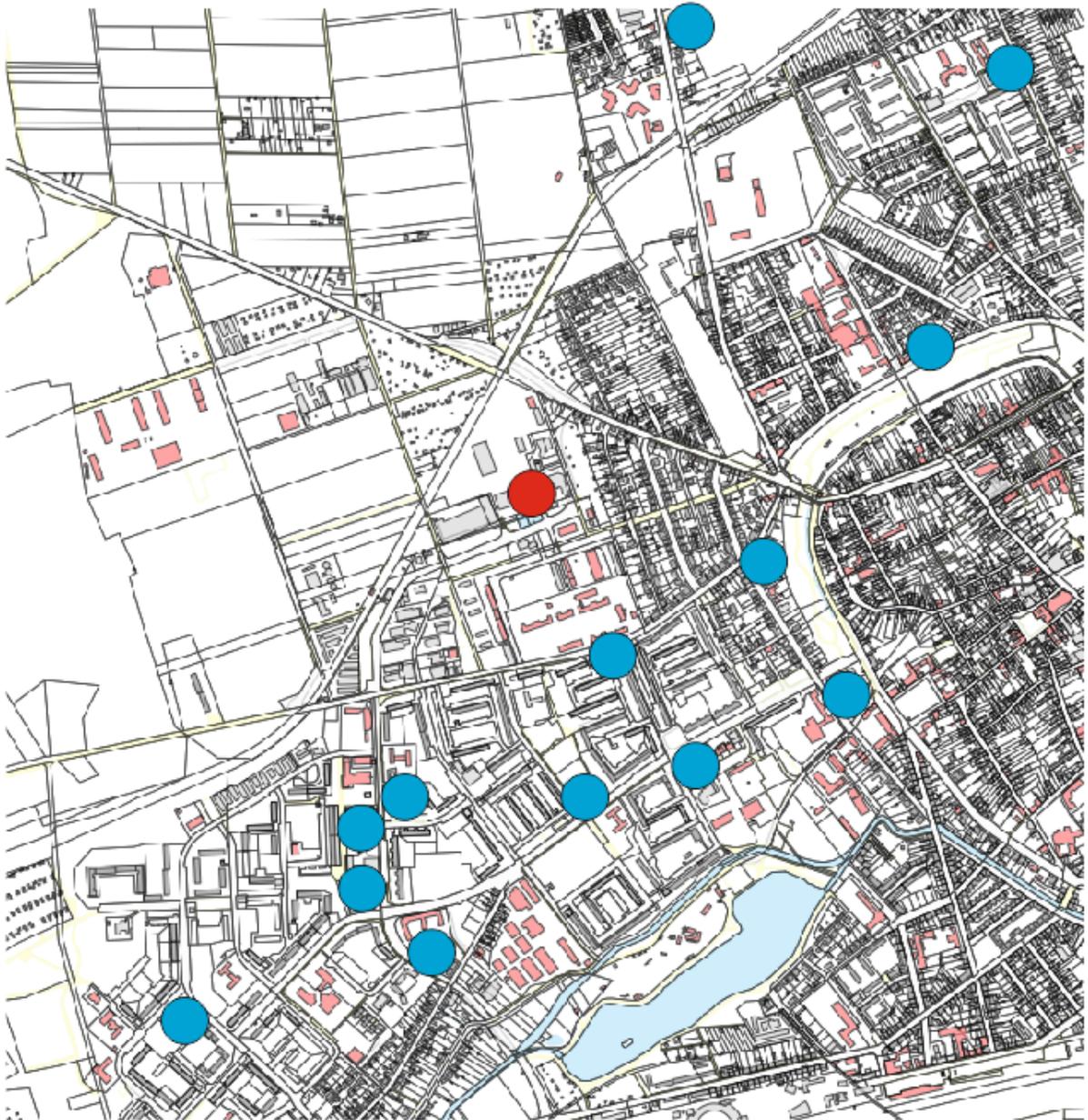


Abbildung 2: Übersicht Bestand an Lebensmitteleinzelhandel

zu b und c)

Der hier in Rede stehende Bereich ist als GE, mit der unter a) genannten Einschränkung, festgesetzt.

Damit wäre eine Bebauung mit Autowaschanlage und Backshop (insoweit, dass er die Zulassung als Imbissstand erringen kann) möglich. Überschreitet der Backshop jedoch die zulässige Größe (Imbiss), ist ein Änderungsverfahren des VEP unter Einbeziehung der Vorhabenträgerin (Kosten und Zustimmung) erforderlich.

Des Weiteren besteht die Möglichkeit diese geplanten Ansiedlungen (Washstraße und Backshop) bereits auch jetzt schon in den benachbarten Flächen (B-Plan Nr. 41/99 „Albrecht der Bär“) unterzubringen, welche sich Eigentümersmäßig in denselben Händen befindet.

Erläuterungen:

BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO LSA	Bauordnung Land Sachsen-Anhalt
B-Plan	Bebauungsplan

GE Gewerbegebiet
VEP Vorhaben- und Erschließungsplan

Klaus Schmotz
Oberbürgermeister