

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Planungs- und Umweltausschuss Osterrönfeld	29.08.2023	öffentlich	9.
Gemeindevertretung Osterrönfeld	09.10.2023	öffentlich	

Beratung und Beschlussfassung über die 1. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 "Erweiterung des Discounters"; hier: Aufstellungsbeschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Voiges, stellt einen Antrag auf Bauleitplanung zur Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Discounters in Osterrönfeld um 200m². Dieses wird durch die Wegnahme einer Wand, ohne die Durchführung einer baulichen Veränderung bzw. Erweiterung des Bestandsgebäudes, erfolgen. Zurzeit befinden sich in diesem rückwärtigen Bereich des Gebäudes Lagerflächen, die ersatzlos entfallen sollen.

Gemäß dem hier gültigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 „Gewerbeareal am Kreisel“ ist die Verkaufsfläche auf 1000m² festgesetzt und ist vollständig umgesetzt.

Die Erweiterung um 20% der zulässigen Verkaufsfläche berührt die Grundzüge der Planung ist folglich lediglich durch eine vorhabenbezogene Änderung des B-Planes genehmigungsfähig bzw. realisierbar.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt und die Voraussetzungen hierfür formal erfüllt werden, ist das Verfahren aus Sicht der Verwaltung beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB möglich.

Als Anlage ist das Verträglichkeitsgutachten beigefügt. Der Gutachter schlussfolgert, dass diese Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf den örtlichen bzw. regionalen Einzelhandel haben wird.

Parallel zur Bauleitplanung wird zum Zeitpunkt der Planungsanzeige ein Zielabweichungsverfahren in die Wege geleitet. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Gemeinde Osterrönfeld gemäß dem Landesentwicklungsplan nicht über eine zentralörtliche Einstufung verfügt. Hiermit soll den angrenzenden Gemeinden und Städten die Möglichkeit gegeben werden, über alle Neuerrichtungen bzw. Erweiterungen mitzubestimmen.

Die Verwaltung hielt bereits Rücksprache mit dem zuständigen Mitarbeiter des Innenministeriums. Hieraus ergaben sich keine weiteren Anhaltspunkte, die auf Hemmnisse eines Bauleitverfahrens schließen lassen.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wirkt sich finanziell nicht auf die Gemeinde aus. Die Beauftragung des Planungsbüros „AC Planergruppe“ erfolgt direkt durch den Vorhabenträger. Zur rechtlichen Absicherung, damit der Gemeinde auch wirklich keine Kosten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, wird vorsorglich ein Kostenübernahmevertrag geschlossen, der darüber hinaus auch regelt, dass zu keinem Zeitpunkt Ansprüche bei unvorhersehbaren Hindernissen oder bei einer geänderten politischen Entscheidung entstehen können.

3. Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet: „nördlich der Kieler Straße, östlich der Wohnbebauung Kanalredder, südlich des öffentlichen Parkplatzes Kanalredder“ wird ein B-Plan aufgestellt.
Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters um 200 m².
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll die AC Planergruppe GmbH in Itzehoe beauftragt werden.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB abgesehen, weil die erste vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: ...;

davon anwesend: ...; Ja-Stimmen: ...; Nein-Stimmen: ...;

Stimmenthaltungen: ...

Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Gemeindevertreterinnen / Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Im Auftrage

gez.
Gleser, Andreas

Anlage(n):
Plangeltungsbereich
Angebot „AC Planergruppe“
Verträglichkeitsgutachten

Aktualisierte Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Planungs- und Umweltausschuss Osterrönfeld	29.08.2023	öffentlich	9.
Gemeindevertretung Osterrönfeld	09.10.2023	öffentlich	9.

Beratung und Beschlussfassung über die 1. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 "Erweiterung des Discounters"; hier: Aufstellungsbeschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Die ALDI Immobilienverwaltung GmbH & Co. KG, vertreten durch Herrn Voiges, stellt einen Antrag auf Bauleitplanung zur Erweiterung der Verkaufsfläche des ALDI-Discounters in Osterrönfeld um 200m². Dieses wird durch die Wegnahme einer Wand, ohne die Durchführung einer baulichen Veränderung bzw. Erweiterung des Bestandsgebäudes, erfolgen. Zurzeit befinden sich in diesem rückwärtigen Bereich des Gebäudes Lagerflächen, die ersatzlos entfallen sollen.

Gemäß dem hier gültigen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 35 „Gewerbeareal am Kreisel“ ist die Verkaufsfläche auf 1000m² festgesetzt und ist vollständig umgesetzt.

Die Erweiterung um 20% der zulässigen Verkaufsfläche berührt die Grundzüge der Planung ist folglich lediglich durch eine vorhabenbezogene Änderung des B-Planes genehmigungsfähig bzw. realisierbar.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innentwicklung handelt und die Voraussetzungen hierfür formal erfüllt werden, ist das Verfahren aus Sicht der Verwaltung beschleunigt im Sinne des § 13a BauGB möglich.

Als Anlage ist das Verträglichkeitsgutachten beigefügt. Der Gutachter schlussfolgert, dass diese Erweiterung keine negativen Auswirkungen auf den örtlichen bzw. regionalen Einzelhandel haben wird.

Parallel zur Bauleitplanung wird zum Zeitpunkt der Planungsanzeige ein Zielabweichungsverfahren in die Wege geleitet. Hintergrund ist die Tatsache, dass die Gemeinde Osterrönfeld gemäß dem Landesentwicklungsplan nicht über eine zentralörtliche Einstufung verfügt. Hiermit soll den angrenzenden Gemeinden und Städten die Möglichkeit gegeben werden, über alle Neuerrichtungen bzw. Erweiterungen mitzubestimmen.

Die Verwaltung hielt bereits Rücksprache mit dem zuständigen Mitarbeiter des Innenministeriums. Hieraus ergaben sich keine weiteren Anhaltspunkte, die auf Hemmnisse eines Bauleitverfahrens schließen lassen.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wirkt sich finanziell nicht auf die Gemeinde aus. Die Beauftragung des Planungsbüros „AC Planergruppe“ erfolgt direkt durch den Vorhabenträger. Zur rechtlichen Absicherung, damit der Gemeinde auch wirklich keine Kosten im Rahmen der Bauleitplanung entstehen, wird vorsorglich ein Kostenübernahmevertrag geschlossen, der darüber hinaus auch regelt, dass zu keinem Zeitpunkt Ansprüche bei unvorhersehbaren Hindernissen oder bei einer geänderten politischen Entscheidung entstehen können.

3. Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet: „nördlich der Kieler Straße, östlich der Wohnbebauung Kanalredder, südlich des öffentlichen Parkplatzes Kanalredder“ wird ein B-Plan aufgestellt.
Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Die Erweiterung der Verkaufsfläche des Discounters um 200 m².
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfs, mit der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll die AC Planergruppe GmbH in Itzehoe beauftragt werden.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung und der Erörterung wird nach § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB abgesehen, weil die erste vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 nach § 13a BauGB durchgeführt wird.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, ein Gespräch zu führen, dass das Werbebanner auf der Grünfläche vor dem Parkplatz versetzt werden soll.

Im Auftrage

gez.
Gleser, Andreas

Anlage(n):
Plangeltungsbereich
Angebot „AC Planergruppe“
Verträglichkeitsgutachten