

Textentwurf

Antrag der MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“

Sehr geehrter Herr Brohm,

hiermit beantragt die MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ der Einheitsgemeinde Stadt Tangerhütte.

Die Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen im Wesentlichen außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, weshalb die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich ist.

Ziel des Bebauungsplanes soll folgendes sein:

- NORMA Lebensmitteldiscounter mit Verkaufsfläche 1.200 qm
- Bäcker und Metzger mit Gesamtfläche 200 qm
- Postshop mit 100 qm Gesamtfläche
- Drogerie mit Verkaufsfläche 700 qm

Das Vorhabengebiet ist in der Anlage 1 abgegrenzt und enthält die vorgesehenen und vorstehend benannten Nutzungen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ umfasst einen über das eigentliche Vorhabengebiet hinausgehenden Bereich, der den Busbahnhof, die zugehörigen Park-and-Rideplätze und die Einmündung des Parkplatzes / Busbahnhofes in die Bismarckstraße (Anlage 2).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke in der Gemarkung Tangerhütte:

Flur 5: 310 tlw. (Bismarckstraße), 394 tlw.

Flur 6: 8, 191, 192, 227, 231, 232, 237, 238, 239, 240, 244/6, 245/6, 246/6, 267, 277 tlw. (Bismarckstraße)

Mit dem größeren Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „NORMA Bismarckstraße“ soll die Verkehrsabwicklung im Busbahn-

hof und den vorhandenen Park-and-Rideplatz inkl. der Einmündung des Verkehres in die Bismarckstraße mit dem dort anzutreffenden beschränkten Bahnübergang gelöst werden, um sicherzustellen dass die vorgesehenen Nutzungen zu keinem unzulässigen Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bismarckstraße sowie angrenzender Wohnbebauung führen wird.

Aufgrund der Größe des Vorhabens wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan, dessen erster Rohentwurf als Anlage 3 beigelegt wird (2 Blatt), für die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe ein Sondergebiet Einzelhandel entsprechend der BauNVO festgesetzt, die über eine öffentliche Verkehrsfläche über die Bismarckstraße angebunden werden. Die vorhandenen Park-and-Rideplätze werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Das auf dem Flurstück 244/6, Flur 6, Gemarkung Tangerhütte anzutreffende Wohngebäude wird mit dem jeweiligen Bauwich als Mischgebiet entsprechend der BauNVO festgesetzt. Der vorgelagerte Platz mit Rondell wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußweg festgesetzt.

Die weiteren Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen etc. werden im Rahmen des Verfahrens geprüft und gegebenenfalls modifiziert.

Dem Antrag ist zudem der erste Entwurf einer Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Anlage 4 beigelegt.

Gern bereiten wir nach dem Aufstellungsbeschluss für die Bauleitplanung die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung unterstützt durch ihre Verwaltung vor. Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung wird durch ein Standortgutachten eines zertifizierten Gutachters hinterfüttert.

Die Kosten für die Erstellung der Bauleitplanung werden durch die MGR Immobilienverwaltung Eins Stiftung & Co. KG getragen. Für die Erstellung des Bauleitplanes sowie der erforderlichen Beipläne / Gutachten werden wir in Abstimmung mit der Stadtverwaltung fachkompetente Büros beauftragen, so dass der Stadt Tangerhütte keine Kosten entstehen.

Beigelegt ist diesem Antrag auch ein Entwurf eines städtebaulichen Vertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit freundlichen Grüßen

MGR Immobilienverwaltung
Eins Stiftung & Co. KG

Anlagen:

- Anlage 1 – Vorhabengebiet inkl. Nutzungen
- Anlage 2 – Vorhabenbereich inkl. Grenze des Bebauungsplanes
- Anlage 3 – Vorentwurf Stand: 03/2018 (Plan, textliche Festsetzungen)
- Anlage 4 – Begründung zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes