

# Beschlussvorlage

## EG Stadt Tangerhütte Bürgermeister

**Vorlage Nr.: BV 536/2021**

öffentlich

|                       |                             |             |             |
|-----------------------|-----------------------------|-------------|-------------|
| Amt/Geschäftszeichen: | Amt für Gemeindeentwicklung | Datum:      | 16.02.2021  |
| Bearbeiter:           | Kathrin Klähn               | Wahlperiode | 2019 - 2024 |

| Beratungsfolge                                    | Termin     | Abstimmung  | Ja   Nein   Enthaltung |
|---|------------|-------------|------------------------|
| Ortschaftsrat Tangerhütte                         | 09.03.2021 | empfohlen   | 7   0   1              |
| Ausschuss für Bau, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr | 10.03.2021 | empfohlen   | 8   0   1              |
| Haupt-, Finanz- und Vergabeausschuss              | 15.03.2021 | empfohlen   | 10   0   0             |
| Stadtrat  | 24.03.2021 | beschlossen | 21   0   2             |

Betreff: Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" Stadt Tangerhütte im Verfahren nach § 13 a BauGB

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Tangerhütte beschließt gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Sondergebiet "Discountmarkt Breite Straße 5" Stadt Tangerhütte im Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Planungsziel ist die Errichtung eines Penny Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.015 m<sup>2</sup> und den erforderlichen Stellplätzen auf den Flurstücken 400, 401, 402 und auf einer Teilfläche des Flurstücks 399 der Flur 5, Gemarkung Tangerhütte.

Der Geltungsbereich ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

| Einnahmen des Vorhabens     | Mittel bereits veranschlagt |   |      | Deckungsvorschlag (wenn nicht veranschlagt) |
|-----------------------------|-----------------------------|---|------|---|
|                             | Ja                          | x | Nein |   |
| Gewerbsteuer                |                             |   |      |   |
|                             | Jahr 2021                   |   |      |   |
| EUR                         | Produkt-Konto:              |   |      |   |
| ggf. Stellungnahme Kämmerei |                             |   |      |   |

**Anlagen:**

Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Anlage 2 - planerisches Konzept des Vorhabenträgers

Anlage 3 – Antrag des Vorhabenträgers

1. Entwurf Städtebaulicher Vertrag (Durchführungsvertrag)

---

Andreas Brohm  
Bürgermeister

Siegel

Begründung:

gesetzliche Grundlagen:

§ 1 Abs. 3 BauGB

§ 2 Abs. 1 BauGB

§ 13a BauGB

§ 11 BauNVO

§ 33 Kommunalverfassungsgesetz

Sachverhalt:

Aufgrund des verschärften Wettbewerbs im Lebensmitteleinzelhandel haben sich in den letzten Jahren die Anforderungen an die Präsentation von Lebensmitteln in den Discountmärkten deutlich erhöht. Dies erfordert für eine wettbewerbsfähige Warenpräsentation größere Verkaufsflächen, die für Discountmärkte derzeit in der Regel 1000 m<sup>2</sup> betragen. Der in der Bismarckstraße derzeit vorhandene Penny-Markt mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> ist hierfür am Standort nicht erweiterbar. Die Anzahl der Stellplätze entspricht schon derzeit nicht dem Bedarf. Der Marktstandort wird durch Wohnnutzungen und den Tanger eingegrenzt. Die Penny-Markt GmbH Köln beabsichtigt daher den Standort zu wechseln und auf den Grundstücken Breite Straße 5, 7 und 9 die vorhandenen baulichen Anlagen abzubauen und einen neuen Penny Markt zu errichten. Das planerische Konzept ist in Anlage 2 zum Beschluss dargestellt. Die Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass das Vorhaben bezüglich der Lage des Baukörpers im rückwärtigen Bereich und der vorgelagerten Stellplätze nicht gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugelassen werden kann. Weiterhin überschreitet die Verkaufsfläche von 1.015 m<sup>2</sup> die Grenze von 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ab der in der Regel wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Soweit nicht eine atypische Fallgestaltung ermittelt werden kann, auf deren Grundlage auch größere Einzelhandelsbetriebe in Misch- oder Gewerbegebieten zulässig sind, ist hierfür die Festsetzung eines Sondergebietes erforderlich. Dies erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Die Planungsabsicht der Penny-Markt GmbH wurde nach städtebaulichen Gesichtspunkten geprüft. Auch der neue Standort befindet sich im Stadtgebiet in zentraler Lage, so dass er optimal von großen Teilen der Kernstadt Tangerhütte fußläufig erreichbar ist. Er fördert die Belange der verbrauchernahen Versorgung, insbesondere für die nicht oder nur eingeschränkt mobilen Bevölkerungsgruppen.

Im Rahmen der Bearbeitung ist ein schalltechnisches Gutachten zum Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens im Umfeld vorzulegen.

Der Eigentümer und gleichzeitig Vorhabenträger verpflichtet sich, alle entstehenden Verfahrenskosten und gegebenenfalls entstehende Erschließungskosten zu übernehmen. Dies ist wird in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag gesichert.