

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Gemeindevertretung Osterrönfeld	25.09.2024	öffentlich	14.

Beratung und Beschlussfassung über den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 "Erweiterung des Discounters"

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.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 09.10.2023 wurde der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Es liegt ein Verträglichkeitsgutachten vor, welches 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. Aufgrund der Tatsache, dass die Gemeinde Osterrönfeld gemäß dem Landesentwicklungsplan nicht über eine zentralörtliche Einstufung verfügt, ist ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Hiermit soll den angrenzenden Gemeinden und Städten die Möglichkeit gegeben werden, über alle Neuerrichtungen bzw. Erweiterungen mitzubestimmen. Das Zielabweichungsverfahren wurde mit Schreiben vom 27.05.2024 des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport positiv abgeschlossen.

Der nächste formale Schritt der Bauleitplanung ist die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Hierfür ist der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss notwendig.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Bauleitplanung wirkt sich finanziell nicht auf die Gemeinde aus. 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. Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes für das Gebiet nördlich der Kieler Straße, östlich der Wohnbebauung Kanalredder, südlich des öffentlichen Parkplatzes Kanalredder und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.

2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

Im Auftrage

gez.
Jannika Stieber

gesehen:

gez.
Bürgermeister

Anlage(n):

- Plangeltungsbereich 1. vorhabenbezogene Änderung des vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 35 "Erweiterung des Discounters"
- Teil B: Text zum Vorentwurf
- Begründung zum Entwurf
- Standort-, Markt- und Wirkungsanalyse