

Informationsvorlage

2014-2019/Info-206

Status: öffentlich

FB FB Bau/Stadtentwicklung
 SB Frau Jakob

Erstellungsdatum: 19.12.2017
 Aktenzeichen 61.72.00

Betreff:

Planungsrechtliche Stellungnahme zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel

Zu beteiligende Gremien

Sitzungsdatum	Gremium	Information
29.01.2018	Bau- und Vergabeausschuss	Information

Sachverhalt:

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 06.11.2017 wurden durch Vertreter der Unternehmensgruppe REWE, des Projektträgers und des Investors Vorstellungen zur Neuansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Bereich der B1/ Magdeburger Straße vorgestellt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Genthin ist die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

Auf Grund eines Überangebotes von Verkaufsraumflächen für den großflächigen Einzelhandel wurde im Genehmigungsverfahren des Flächennutzungsplanes eine verpflichtende Maßgabe zur Verringerung der Verkaufsraumflächen angeordnet. Darüber hinaus bestand die Anforderung, dass Städte in der Größenordnung der Stadt Genthin kein Versorgungsangebot zum großflächigen Einzelhandel vorzuhalten haben. Eine Abweichung war lediglich mit der Teilfunktion als Mittelzentrum zu begründen.

Zur Sicherung der Vorgaben aus der landesplanerischen Stellungnahme wurde durch den Stadtrat abschließend eine Abwägung zur Planfassung beschlossen und in der Begründung unter Punkt 3.6 Sondergebiete/Einzelhandel (S. 72-73) des Flächennutzungsplanes folgende Festlegung getroffen:

„Einzelhandel

Bei den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel (EHZ)“ handelt es sich um bestehende Standorte des großflächigen Einzelhandels bzw. um Standorte mit einer Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen. Dargestellt werden:

- Einzelhandel am Gewerbegebiet Nord (Brettiner Chaussee),
- Einzelhandel in der Geschwister-Scholl-Straße.

Die Darstellung soll der langfristigen Sicherung und Entwicklung der Standorte dienen, um hinsichtlich Verkaufsfläche und Warensortiment der zentralörtlichen Versorgungsfunktion von Genthin in seinem Verflechtungsbereich auch künftig in vollem Umfang gerecht werden zu können (LEP LSA Z 47). Da Genthin aufgrund seiner räumlichen Lage auch Teilfunktionen eines Mittelzentrums wahrnimmt (LEP LSA Z 38), ist die Darstellung von Sondergebieten Einzelhandel gerechtfertigt (LEP LSA Z 46), zumal da es sich um innerstädtische, städtebaulich integrierte und gut erschlossene Standorte handelt (LEP LSA Z 48) und keine flächenhaften Erweiterungen dargestellt sind (LEP LSA Z 49). Die Darstellung soll die raumordnerischen Voraussetzungen für eine weitere Konzentration von innenstadtrelevanten Sortimenten im Stadtzentrum sowie in integrierten Standorten verbessern (LEP LSA Z 50). Die dargestellten Sondergebietsflächen lassen keinen Neubau einer weiteren großflächigen Einzelhandelseinrichtung zu, ermöglichen aber baulich-räumliche Anpassungen bzw. Restrukturierungen der bestehenden Einzelhandelskapazitäten, um damit auf künftige Trends im Einzelhandel reagieren zu können, damit die beiden Standorte zukunftsfähig bleiben...“

Nur mit dieser Vorgabe, dass keine weiteren Sonderflächen für den großflächigen Einzelhandel geplant werden, wurde der Flächennutzungsplan von der oberen Planbehörde genehmigt.

Im Stadtentwicklungskonzept der Stadt Genthin werden zur Steuerung und Entwicklung von Handel und Dienstleistungen folgende Prinzipien empfohlen:

- die Sicherung der Funktion der Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum, die Verhinderung weiterer Verkaufsflächen außerhalb der Altstadt.

Gesamtstädtische und zentralörtliche Angebote gehören in die Kernstadt, wo Synergien zu anderen Nutzungen aktiviert werden können. Diese kommunale Entwicklungsposition unterstützt die Festsetzungen aus dem Flächennutzungsplan.

Aus städtebaulicher Sicht ist auszuschließen, dass die Innenstadt durch dezentrale Geschäftsangebote weiter an Attraktivität verliert und weitere Geschäftsaufgaben die Folge sind.

Bezogen auf die geforderten Nachweise bei der Flächenbilanzierung im Verfahren zur Erstellung des Flächennutzungsplanes bedurfte es einer Darstellung zu den vorhandenen Verkaufsflächen pro Einwohner.

Danach ergeben sich relevante Verkaufsraumflächen in Höhe von ca. 23.600 m². Im Verhältnis zu den aktuellen Einwohnerwerten ergibt sich daraus ein rechnerischer Wert für die durchschnittliche Verkaufsfläche von 1,59 m²/pro EW. Der Bundesdurchschnitt liegt bei ca. 1,45 m²/pro EW.

In Anerkennung der demografischen Bevölkerungsentwicklung wird sich dieses Flächenverhältnis noch weiter erhöhen.

Die Versorgungsfunktionen für die einzelnen Quartiere sind durch kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen gewährleistet.

Aus den bisherigen Darstellungen der Unternehmensgruppe REWE ist abzuleiten, dass ein großflächiger Einzelhandelsbereich mit zusätzlichen Discountern eingerichtet werden soll.

Damit ist von einer Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsvorhabens auszugehen, welches der Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel bedarf.

Dazu müsste der Flächennutzungsplan angepasst werden, damit der daraus zu entwickelnde Bebauungsplan durchgesetzt werden kann.

Die diesbezüglichen Planverfahren bedürfen der verfahrensbegleitenden Beschlussfassungen des Stadtrates, auf der Grundlage von verbindlichen Antragstellungen.

Der bisher vorgestellte Bedarf der REWE-Gruppe widerspricht den bisherigen Beschlussfassungen des Stadtrates und den Festsetzungen der aktuell wirksamen, städtebaulichen Planungen für die Stadt Genthin.

Aus fachlicher Sicht sind keine planungsrechtlichen Verfahren zur Sicherung eines weiteren Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel im Bereich der B1/ Magdeburger Straße zu empfehlen, da die Genehmigungsfähigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes, als vorbereitenden Bauleitplan, und unter Berücksichtigung der bereits dargestellten Begründungen in Frage zu stellen ist.

Nach einer konkreten Antragstellung sind die Erweiterungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan vorab mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen, um ein kostenpflichtiges Verfahren für die Stadt Genthin zu vermeiden, dessen Genehmigungsfähigkeit nicht gewährleistet werden kann. Ebenso sollte seitens des Unternehmens keine Bearbeitung ohne Planungssicherheit erfolgen.

Anlagen:

(Dagmar Turian)
Fachbereichsleiter/in

(Thomas Barz)
Bürgermeister

