

Beschlussvorlage

B-037/04-09/SR

Amt: Bauamt

Erstellungsdatum: 21.09.2004

Betreff:

- Neubau Verkaufs- und Gewerbeeinrichtung Bergzower Straße

Status: öffentlich

Beratungsfolge:		Abstimmung		
Sitzungsdatum	Gremium	JA	NEIN	Enthaltung
23.09.2004	Stadtrat der Stadt Genthin			
Ergebnis		beschlossen	abgelehnt	

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Genthin beschließt :

Variante 1 :

Die Errichtung einer Gewerbe- und Verkaufseinrichtung in der Bergzower Straße, Gelände der Schiffswerft, wird befürwortet.

Variante 2 :

Gegen den Ersatz des gemeindlichen Einvernehmens ist ein Widerspruch zu formulieren, der Antragstellung wird nicht zugestimmt.

Variante 3 :

Zur Sicherung des Gewerbestandortes auf dem Gelände der Schiffswerft ist ein B-Planverfahren zu eröffnen, welches mit einer Veränderungssperre zu sichern ist.

Sichtvermerk/Datum:	Turian		Bernicke
21.09.04	Amtsleiter/in		Bürgermeister

Sachverhalt:

Auf dem Gelände der Schiffswerft soll eine bauliche Anlage abgerissen werden. Ersatzweise ist der Neubau einer Verkaufs- und Gewerbeeinrichtung geplant. Zur baurechtlichen Absicherung wurde eine Bauvoranfrage eingereicht und die Gemeinde wurden nach § 36 BauGB in das Antragsverfahren einbezogen.

Im Ergebnis einer Beratung im Bau- und Vergabeausschuss am 24.05.2004 wurde das gemeindliche Einvernehmen versagt.

Durch die Stadt Genthin wurde zusätzliche städtebauliche Spannungen im Verhältnis zur umliegenden Wohnbebauung beschrieben und damit die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes angezeigt.

Nach Bewertung dieser Stellungnahme hat der Landkreis angezeigt, dass keine städtebaulichen Spannungen nachgewiesen werden können und die Verletzung des Rücksichtnahmegebotes wurde nicht bestätigt.

Es wurde angezeigt, dass das gemeindliche Einvernehmen ersetzt werden soll und damit die Zustimmung zum Antrag erteilt wird.

Teilt die Gemeinde diese Auffassung nicht, so hat sie die Möglichkeit eines Widerspruchs innerhalb von einem Monat.

Der Standpunkt ist daher bis Ende September zu erklären.

Wird einem möglichen Widerspruch nicht abgeholfen, so wäre unter Umständen Klage einzureichen. Wobei dies nach Vorlage der Stellungnahme zum Widerspruch neu zu bewerten wäre.

In die weitere Bewertung ist einmal der marktwirtschaftliche Grundsatz und damit das Leistungsangebot für die Bevölkerung einzubeziehen und andererseits ist die städtebauliche Entwicklung des Geländes der Werft als Gewerbestandort zu beachten.

Wie bereits dargestellt, ist der Antrag zur Errichtung einer Gewerbeeinheit(z.B. PIT-STOP) unstrittig zulässig.

Erfolgt eine Abwägung gegen die weitere Ansiedlung eines Einzelhandelsgeschäftes, besteht die Möglichkeit zu einem begründeten Widerspruch .

Danach sollte weiter das Rücksichtnahmegebot eingefordert werden, da für die umliegende Wohnbebauung von einer höheren Belastung durch zusätzliche Verkehrsströme auszugehen ist. Hier ist im Besonderen auf die **zusätzliche** Störung einzugehen. Diese begründet sich durch eine Bestandsbelastung durch die Ortsumgehung im nordöstlichen Bereich der Wohngrundstücke und die Verkehrsbelastung durch die Kreisstraße (Bergzower Straße). Durch das geplante Vorhaben wird der Zu- und Abfahrtsverkehr gegenüber der bestehenden Nutzung erhöht.

Darüber hinaus könnten mehrere an sich selbstständige, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe dann als großflächiger Einzelhandelsbetrieb (der dann nicht mehr zulässig wäre) angesehen werden, wenn diese Betriebe eine Funktionseinheit bilden. Eine solche Funktionseinheit liegt vor, wenn sie ein gemeinsames Nutzungskonzept verfolgen, d.h. voneinander profitieren und nicht als Konkurrenten im Wettbewerb erscheinen.

Weiter ist der Sonderfall Agglomeration zu betrachten.

Danach können auch mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe der Ausweisung eines Sondergebietes bedürfen, wenn sie im räumlichen Zusammenhang errichtet werden, oder zu vorhandenen Betrieben hinzutreten .

Eine weitergehende Möglichkeit besteht in der planungsrechtlichen Sicherung des Gewerbestandes, d.h. Aufstellung eines Bebauungsplanes und eines Erlasses einer Veränderungssperre.

In diese Bewertung sind Planaufstellungskosten und die Interessen der Grundstückseigentümer (Werft) einzubeziehen.

Gegebenenfalls treten im Planverfahren Umstände ein, die eine Rückabwicklung/Aufhebung der Planabsicht erforderlich machen.

(andere Grundstücksnutzungsabsichten der Werft/ berechnigte Widersprüche gegen den Ausschluss von Einzelhandelsgeschäften .

Rechtsgrundlage:

Baugesetzbuch, Gemeindeordnung

Anlagen:

Finanzielle Auswirkungen Vorlage Nr.: B-037/04-09/SR

Projektverantwortlicher/Ansprechpartner

1. Ausgaben

Haushaltsstelle:	Höhe der Ausgabe pro Jahr	
a) Planmäßige Ausgabe	lfd. Jahr	
	2005	
	2006 usw.	
b) über-/außerplanmäßige Ausgabe		
Deckung aus: Ausgabeeinsparung bei Mehreinnahmen bei		

2. Auswirkungen auf:

a) Personalkosten	
b) Sachkosten	
c) zu erwartende Einnahmen	

3. Auswirkungen auf Stellenplan:

Anzahl Stellenerweiterung	Anzahl Stellenreduzierung
---------------------------	---------------------------

4. Beteiligung der Kommunalaufsicht

Anzeigepflichtig ☐	Genehmigungspflichtig ☐
---	--

5. Bemerkungen der Kämmerei

Variante 1 und 2 sind kostenneutral für die Stadt zu betrachten. Für die Variante 3 treten Kosten auf, die bisher nicht durch die bestehende Haushaltssatzung abgesichert sind.

6. Mitzeichnungen

Sachbearbeiter / Fachamt

Datum 21.09.04 .Turian.....

Kämmerei

Datum