

Beschlussvorlage

nichtöffentlich öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.2	Az.:	Datum: 25.11.2016	Vorlage Nr. 20160270/2.2
-------------------------	------	----------------------	-----------------------------

Beratungsfolgen	TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Ortsbeirat Grethen-Hausen	Ö	01.12.2016	Vorberatung	
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö	01.12.2016	Entscheidung	

BETREFF

Bauvoranfrage auf Neuaufstellung einer Einzelhandelsfläche mit Cafe/Bistro und Dienstleistungsfläche (Netto-Markt) auf dem Grundstück Hausener Weg 2a
hier: Herstellung des Einvernehmens gemäß §§ 34, 36 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Anfrage zur Neubebauung des Netto-Marktes wird unter der Maßgabe zugestimmt, dass eine Möglichkeit gefunden wird die Erschließung des geplanten Baugebietes anzupassen. Die Stadt Bad Dürkheim unterstützt die Antragsteller bei den notwendigen weiteren Schritten zur Realisierung des Vorhabens.

Bürgermeister/Dezernent:

Begründung:

Der bestehende Netto-Markt auf dem Grundstück Hausener Weg 2 a wurde von einem neuen Investor erworben. Dieser plant nun das Gebäude abzubauen und einen neuen größeren Markt zu errichten. Nach Aussage des Investors hat die Netto Marken-Discount AG & Co. KG weiterhin Interesse diesen zu betreiben.

Das bestehende Gebäude hat eine Grundfläche von rund 1.400 m², geplant ist eine Grundfläche von rund 1.750 m². Neben dem eigentlichen Markt soll weiterhin ein Bistro/Café und eine Fläche für Dienstleistung errichtet werden.

Hierzu möchte der Investor das städtische Grundstück 552 erwerben, um dann die Möglichkeit zu haben das Gebäude zu drehen und so die Eingangssituation, die Andienung sowie die Parkplatzanordnung zu verbessern sowie den Markt zu vergrößern.

Das städtische Grundstück ist allerdings als eine Erschließungsoption für das geplante Baugebiet „Hausener Bruch“ vorgesehen. Eine Möglichkeit wäre es, die Erschließungsstraße in diesem Bereich nach Westen zu verschwenken und hierfür Fläche vom Landesbetrieb Mobilität (LBM) zu erwerben. Die Zustimmung des LBM liegt hierfür noch nicht vor, sondierende Gespräche wurden hierfür allerdings schon geführt. Dies würde aber in jedem Fall eine Einschränkung der Erschließungsstraße darstellen. Die vorliegende Planung des Investors könnte auch noch angepasst werden um eine Straßenführung zu ermöglichen.

Ein Nahversorger an diesem Standort für die Versorgung der Bevölkerung in den umliegenden Wohngebieten enorm wichtig. Der Trend im Bereich der Lebensmitteldiscounter erfordert immer mehr Fläche, so dass die neuen Märkte immer größer werden. Aus Sicht der Verwaltung ist ein Markt in der vorgesehenen Größenordnung an dem Standort städtebaulich verträglich. Es ist nicht davon auszugehen, dass es hierdurch zu nennenswerten Kaufkraftabflüssen aus der Innenstadt kommt. Zudem handelt es sich um einen städtebaulich integrierten, wohnortnahen Standort. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des geplanten Wohngebietes.

Der südliche Teil des Grundstückes liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hausen, der in diesem Bereich überarbeitet werden soll. Dieser setzt die Fläche als Gewerbegebiet fest. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als „Wohnbaufläche geplant“ dar.

Baurechtlich wird zwischen großflächigem und nicht großflächigem Einzelhandel unterschieden. Nach § 11 Abs. 3 BauGB ist ein Einzelhandelsbetrieb in der Regel großflächig, wenn er sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken kann. Hiervon wird in der Regel ausgegangen, wenn eine Geschossfläche von 1.200 m² überschritten wird (Regelvermutung). Allerdings können auch Betriebe mit weniger als 1.200 m² Geschossfläche solche Auswirkungen hervorrufen, während auch bei Betrieben mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche diese in bestimmten Fällen nicht vorliegen können (widerlegbare Regelvermutung). Hierbei ist insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebes zu berücksichtigen.

Großflächiger Einzelhandel ist nur in Kerngebieten sowie hierfür gesondert ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Somit kann das Vorhaben nicht nach § 34 BauGB genehmigt werden. Da im vorliegenden Fall die Grenze der Regelvermutung deutlich überschritten wird und das Grundstück nicht in einem Kern- oder Sondergebiet liegt, ist nach einer ersten Abstimmung mit der unteren Landesplanungsbehörde bei der Kreisverwaltung Bad Dürkheim eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz Rheinland-Pfalz durchzuführen. Diese muss vom Antragsteller beantragt werden. Im Rahmen dieses Verfahrens würde dann festgelegt, welche weiteren Schritte (z. B. Aufstellung Bebauungsplan, Änderung Flächennutzungsplan) notwendig sind um das Vorhaben genehmigen zu können.

Zum jetzigen Zeitpunkt muss entschieden werden, ob die Stadt Bad Dürkheim prinzipiell bereit ist zumindest einen Teilbereich des städtischen Grundstückes zu veräußern und gegebenenfalls Kompromisse bei der geplanten Erschließungsstraße einzugehen.

Des Weiteren muss entschieden werden, ob an dieser Stelle ein Markt mit einer solchen Größenordnung gewünscht ist und der Investor, unterstützt von der Stadtverwaltung, die weiteren Schritte zur Realisierung des Vorhabens einleiten soll.