



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 2017/HOL/472 Status: öffentlich AZ: Datum: 09.02.2017 Wiedervorlage:
Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges hier: Aufstellungsbeschluss	
Fachdienst III von Malottki, Meike Beratungsfolge	20.02.2017 Gemeindevertretung Holthusen

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinde Holthusen verfügt über den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4 im Ortsteil Holthusen. In dem Bebauungsplan sind Gewerbegebiete mit unterschiedlichen Ausnutzungskennziffern festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist bereits vollständig realisiert. Innerhalb des Gewerbegebietes hat sich auf einem Betriebsgrundstück am Steinweg ein Philipps-Sonderpostenmarkt angesiedelt. Der Philipps-Sonderpostenmarkt verfügt über eine Baugenehmigung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.400 m². Der Philipps-Sonderpostenmarkt hat sich in den vergangenen Jahren gut an diesem Standort etabliert und verfügt über Verkaufsflächen innerhalb des Gebäudes und auch außerhalb des Gebäudes. Der Philipps-Sonderpostenmarkt nimmt für die Orte der Umgebung auch Nahversorgungsfunktionen wahr. Die Gemeinde hat sich hierzu anhand einer Auswertung des Philipps-Sonderpostenmarktes erkundigt. Die meisten Einkäufer kommen aus der naheliegenden Umgebung und nutzen den Markt im Sinne der Nahversorgung.

Für das Gebiet und die Gemeinde Holthusen ist zu verzeichnen, dass ein ursprünglicher Getränkehandel nicht mehr betrieben wird. Die zentralen Versorgungsbereiche in Schwerin werden aus Sicht der Gemeinde Holthusen durch die Erweiterungsabsichten des Philipps-Einzelhandelsmarktes nicht berührt.

Der Philipps-Sonderpostenmarkt wurde 1993 eröffnet. Der Markt wird in zweiter Generation von einer Familie geführt.

Der Einzugsbereich wurde über eine Kundenabfrage zur Postleitzahl mehrfach ermittelt. Er erstreckt sich zum größten Teil auf Kunden aus dem Landkreis Ludwigslust-Parchim und hier auf Kunden der näheren Umgebung. Der Kundenanteil aus der Stadt Schwerin ist seit Eröffnung des Jawoll-Marktes stark rückläufig.

Im Markt sind 5 Vollzeitkräfte und 3 Teilzeitkräfte beschäftigt. Mit der geplanten Erweiterung und der daraus abzuleitenden Umsatzsteigerung sollen neben der Verbesserung der Nahversorgung zwei weitere Vollzeit Arbeitsplätze geschaffen werden.

Für die Gemeinde Holthusen gilt der Markt als Nahversorger. Es gibt ein umfangreiches Sortiment an sogenannten WtB-Artikeln (Waren des täglichen Bedarfs), die einen größeren Anteil der Verkaufsfläche einnehmen. Hierbei handelt es sich um Grundnahrungsmittel und Hygieneartikel wie:

- Fette/Öle
- Mehl/Zucker/Salz/Nudeln/Nährmittel
- abgepackte Wurst und Käse
- Dauerbrot
- Dauerbackwaren und Süßwaren
- Milch
- alkoholfreie Getränke, Weine und Spirituosen
- Konserven aller Art
- einfache Hygieneartikel

- Haushaltswaren
- einfache Körperpflegeartikel.

Es sind etwa 500 m² Verkaufsfläche damit innerhalb des Marktes belegt. Die Grundversorgung der Gemeinde Holthusen ist garantiert und die Nahversorgungsfunktion für umliegende Ortsteile abgesichert.

Auf der Erweiterungsfläche sollen keine innenstadtrelevanten Sortimente zulässig sein und die Nahversorgungsfunktion soll maßgeblich gesichert werden.

Die Einzelhandelsfläche ist für den Sonderpostenmarkt mit einer Verkaufsfläche von etwa 2.500 m² vorgesehen. Für die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind 500 m² vorgesehen.

In Gewerbegebieten sind großflächige Einzelhandelbetriebe von sich aus nicht zulässig. Deshalb beabsichtigt die Gemeinde Holthusen die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes und diese im Verfahren nach § 13a BauGB. Es handelt sich insbesondere aufgrund der Anpassung an heutige Nutzungsanforderungen um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung. Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles. Im Ergebnis der Vorprüfung des Einzelfalles ist festzustellen, ob für die Vorbereitung eine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Sollte die Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich sein, wäre die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht gerechtfertigt und die Gemeinde würde das Aufstellungsverfahren im zweistufigen Verfahren durchführen.

Im Ergebnis ist die Vergrößerung der Verkaufsfläche um etwa 1.000 m² vorgesehen.

Für die planungsrechtliche Vorbereitung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 Baunutzungsverordnung erforderlich.

Der Flächennutzungsplan ist somit dann im Wege der Berichtigung anzupassen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Holthusen fasst den Beschluss über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Holthusen für das Gebiet südlich des Steinweges.
2. Das Plangebiet wird begrenzt:
 - im Nordosten: durch den Steinweg,
 - im Südosten: durch angrenzende gewerbliche Nutzung am Steinweg,
 - im Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke im Mittelweg,
 - im Nordwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gewerbegrundstücke im Mittelweg und im Steinweg.

Die Plangeltungsbereichsgrenzen sind der beigelegten Übersicht zu entnehmen.

3. Das Planungsziel besteht in der planungsrechtlichen Vorbereitung einer Fläche für die Sicherung und Erweiterung eines bestehenden Philipps-Sonderpostenmarktes.
4. Die Gemeinde Holthusen führt das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan nach § 13a BauGB durch.
Die Gemeinde Holthusen macht im Zuge der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses bekannt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll. Die Gemeinde Holthusen gibt auch bekannt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist äußern kann; auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB wird im Zuge dieser Nachverdichtung verzichtet.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Bemerkungen

Die aus verwaltungstechnischen Gründen nicht beigefügten, den Beschluss begründenden Unterlagen sind, nach vorheriger Anmeldung, während der Dienstzeit der Amtsverwaltung bei dem zuständigen Sachbearbeiter einzusehen.

Aufgrund des § 24 der Kommunalverfassung des Landes M-V waren keine/folgende Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis

Gesetzliche Zahl der Gremiumsmitglieder:

Zahl der anwesenden Gremiumsmitglieder:

Davon stimmberechtigt:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Stimmenenthaltungen:

Ungültige Stimmen:

(Bürgermeisterin)