

Beschlussvorlage

- öffentlich -

Drucksache Nr. 136/FB4/2015



Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	09.11.2015	nicht öffentlich
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	07.12.2015	öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister, Herr Scheler

Betreff: Befreiung von den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 "Einkaufszentrum Grenzstraße"

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat stimmt dem Antrag auf Befreiung zur Überschreitung der Baugrenze und Verkaufsfläche auf dem Grundstück Grenzstraße 34-39, Flur 33, Flurstück 2/206, Gemarkung Eilenburg im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 „Einkaufszentrum Grenzstraße“ zu.

Scheler
Oberbürgermeister

Problembeschreibung/Begründung:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 2 „Einkaufszentrum Grenzstraße“ erlangte am 10.07.1992 seine Rechtskraft. Nach der Art der baulichen Nutzung ist der Bereich als Sondergebiet für ein Einkaufszentrum festgesetzt. Unter anderem wurde eine Baugrenze für den Gebäudekomplex sowie eine maximale Verkaufsfläche von 2.400 qm festgesetzt.

Seit der Errichtung des Einkaufszentrums wurden keine baulichen Aufwertungsmaßnahmen vollzogen. Einzelne Flächen sind derzeit ungenutzt. Der Lebensmittelmarkt soll grundlegend modernisiert und erweitert werden. In diesem Zusammenhang wird der pavillonartige Anbau mit den leerstehenden Gastronomief Flächen zurückgebaut (Anlage). Die Verkaufsfläche wird nach Umbau des Lebensmittelmarktes insgesamt 2.948 qm betragen. Die Erweiterung des REWE-Marktes soll in südliche Richtung erfolgen (Anlage), wo sich jetzt die Freifläche für Gartenpflanzen/-blumen und Stellplätze befindet. Dabei wird die Baugrenze in diesem Bereich auf einer Länge von ca. 34 m um 15 m überschritten.

Ziel der Vergrößerung des Lebensmittelmarktes ist es, die Produkte neu zu ordnen und für den Kunden breiter aufzustellen. Die Orientierung des Kunden im Markt soll verbessert werden. Zudem ist im Eingangsbereich des Marktes wieder ein Bäcker geplant, neu ist der integrierte Bistrobereich, wodurch die Aufenthaltsqualität ebenfalls erhöht werden soll. Der Umbau des Marktes soll die Zukunftsfähigkeit des Betriebes sichern.

Der Antrag wurde untersetzt durch ein Gutachten zur Prüfung der Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung, Verfasser: Plan und Recht GmbH.

Die Vorschriften des § 31 BauGB, Ausnahmen und Befreiungen, gelten auch für Vorhaben- und Erschließungspläne. Von den Festsetzungen nach Absatz 2 kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

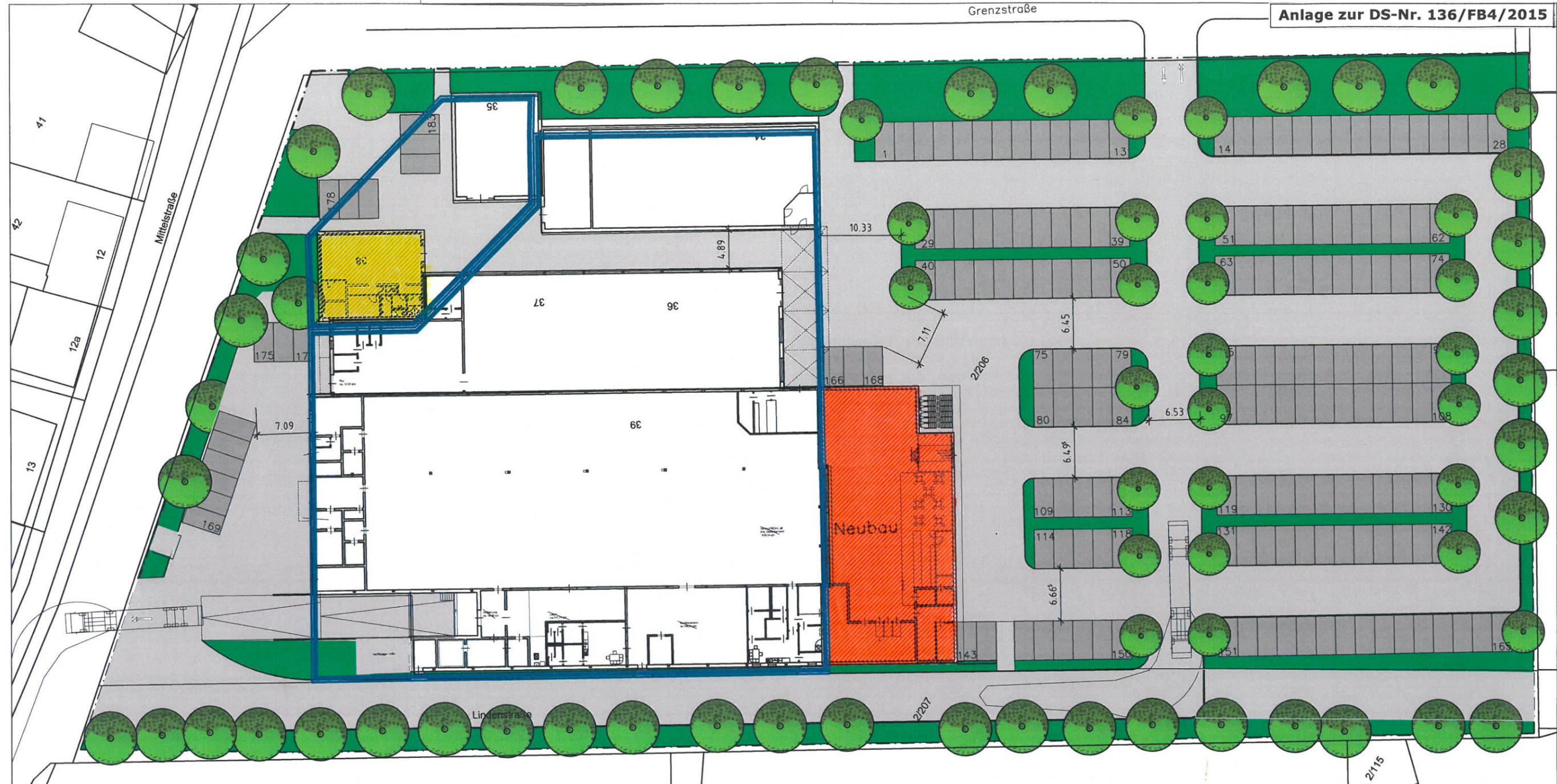
Die Grundzüge der Planung werden durch die Erweiterung nicht berührt. Das Einkaufszentrum erfüllt, wie im Flächennutzungsplan beschrieben, die Funktion eines Nahversorgungszentrums für den Stadtteil Eilenburg-Berg. Städtebauliches Ziel ist, das Versorgungszentrum weiterzuentwickeln, wobei die innerstädtische Entwicklung oberste Priorität genießt. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Eilenburg wird derzeit fortgeschrieben. Die geplante Erweiterung des Nahversorgungszentrums Grenzstraße wird hierbei berücksichtigt.

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Der Befreiung kann zugestimmt werden.

Nachgewiesen wurde, dass auch mit Erweiterung des Lebensmittelmarktes die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 0,3 eingehalten wird.

finanzielle Auswirkungen	ja <input type="checkbox"/>	nein <input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------	-----------------------------	--

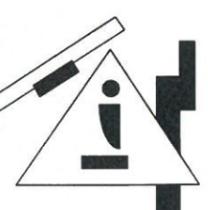
Gremium	Abstimmungsergebnis
Bauausschuss	Ja 4 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0
Stadtrat der Großen Kreisstadt Eilenburg	



Parkplätze geplant: 182

Parkplätze nach Erweiterung REWE und Abriß Resaturant 183 Stellplätze

- Abriss / Demontage
- Neubau / Montage
- vorh. Baugrenze VEP-Plan

Architekt Bauplanungsbüro Dipl.-Ing. S.Skalda Prenzlauer Ch. 155 16348 Wandlitz		Bauherr Premium Portfolio Ltd. & Co. KG Walther-Schreiber-Platz 1 12161 Berlin	
			
Gezeichnet	25.09.2015	Name Dipl.-Ing. (FH) G. Stelmecke	Unterschrift
Geprüft		Dipl.-Ing. Stephan Skalda	
Maßstab 1:500	Bauvorhaben REWE Eilenburg 04838 Eilenburg, Grenzstr./Mittelstr.	Entwurfsplanung	
Darstellung	Lageplan inkl. Erweiterung REWE und Abriß Restaurant		