

Betreff:

Überarbeitung Bebauungsplan Volkmarode-Nord DS 3911/15

Organisationseinheit:

Dezernat III
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

12.11.2015

Beratungsfolge

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 114 Volkmarode (zur Kenntnis)

Sitzungstermin

23.11.2015

Status

Ö

Sachverhalt:

Antrag der CDU-Fraktion

Überarbeitung Bebauungsplan Volkmarode-Nord

- 1) *Der Stadtbezirksrat erbittet von der Verwaltung detaillierte Informationen, wann in der Vergangenheit Einzelhandels- und Gewerbeansiedlungen gescheitert sind.*
- 2) *Der Stadtbezirksrat fordert die Verwaltung auf, einen Entwurf für die Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes Volkmarode-Nord zu erstellen, um potentiellen Einzelhandelsansiedlungen entgegenzukommen. Insbesondere sollen zu starre und detaillierte Festlegungen durch allgemeinere Formulierungen ersetzt werden.*
- 3) *Der Stadtbezirksrat hält fest, dass eine Veränderung des Bebauungsplanes vollkommen unabhängig vom Straßenbahnausbaukonzept zu sehen ist.*

Begründung:

Laut Auskunft der Verwaltung in der Bezirksratssitzung vom 10. März 2015 hat sich in all den Jahren seit Aufstellung des Bebauungsplanes nie ein Investor gefunden, der die ursprünglichen Vorhaben aus dem Bebauungsplan bezüglich Einzelhandels- und Gewerbeansiedlungen realisieren wollte. Zugleich gab es Gespräche mit Investoren, deren Vorstellungen jedoch erheblich mit den Vorgaben des Bebauungsplanes kollidierten. Um den Status quo - es gibt nichts - endlich zu ändern, muss daher der Bebauungsplan geändert werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.:

In den Jahren 2002/2003 und 2006 gab es Grundstücksinteressenten, die die Ansiedlungsmöglichkeiten für einen Lebensmittelmarkt geprüft haben. Trotz der in Aussicht gestellten Dispenserteilung scheiterten die Ansiedlungen. 2007 wurde das Gewerbegrundstück für einen Lebensmittelmarkt seitens der Stadt öffentlich ausgeschrieben. Unter Berücksichtigung der konkreten Wünsche des Interessenten wurden im Rahmen des Bauvorbescheides mehrere Dispense vom Bebauungsplan erteilt. 2011 zog der Interessent den Antrag dennoch zurück. Im Jahr 2013 sind erneut konkrete Verhandlungen mit einem Grundstücksinteressenten geführt worden, die 2014 ergebnislos endeten. Zwischenzeitlich gab es immer wieder telefonische Grundstücksanfragen, die bislang nicht zielführend waren.

Zu 2.:

Die Verwaltung bemüht sich bereits seit längerer Zeit, einen Nahversorger auf dem Grundstück unterzubringen. Dazu sind in der Vergangenheit bereits verschiedene Befreiungen von den Festsetzungen in Aussicht gestellt worden (Abweichungen von der überbaubaren Fläche, Abweichungen von der zwingend vorgeschriebenen II-Geschossigkeit, Verzicht auf Wohnnutzung, Akzeptanz einer Zufahrt über die potentielle Stadtbahntrasse, veränderte Lage der Stellplätze).

Da bereits umfangreiche Zusagen gemacht wurden, sieht die Verwaltung derzeit keine Möglichkeiten, wie durch Änderung des Bebauungsplanes „Volkmarode-Nord“ einer potentiellen Einzelhandelsansiedlung noch weiter entgegengekommen werden kann. Maßgebliche Faktoren sind nicht beeinflussbar. So wird die Ausgleichsmaßnahme östlich des Grundstückes als nicht veränderbar eingestuft. Erweiterungen des Grundstückes nach Norden in die Maßnahmenfläche wurden bereits so weit in Aussicht gestellt, wie es vertretbar erscheint. Mit der unmittelbaren Nachbarschaft zur Stadtbahn erscheint zudem eine alleinige Wohnnutzung auf diesem Grundstück schwerlich realisierbar.

Zu 3.:

Aus den oben genannten Gründen erscheint eine Änderung des Bebauungsplanes „Volkmarode-Nord“ für die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes unabhängig vom Straßenbahnausbaukonzept wenig erfolgversprechend.

Leuer

Anlage/n:

keine