

Anfrage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **V/2009/08310**
Datum: 06.10.2009
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Sieber, Olaf
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Stadtrat	28.10.2009	öffentlich Kenntnisnahme

Betreff: Anfrage des Stadtrates Olaf Sieber (Fraktion DIE LINKE.) zum geplanten Nahversorgermarkt in der Alfred-Oelsner-Straße

Wenn der geplante Nahversorgermarkt in der Alfred-Oelsner-Straße in Dölau realisiert wäre, gäbe es incl. des Nettomarktes in Heide-Nord 3 Supermärkte, auf welche sich die Nahversorgungsfunktion für Dölau verteilen würde, soweit man kleinere Geschäfte an dieser Stelle vernachlässigt. Dazu habe ich folgende Fragen:

1. Wie viele Nahversorgungskunden und aus welchen Straßen werden dem jeweiligen Supermarkt zugeordnet?
2. Wie viele Nahversorgungskunden und aus welchen Straßen werden den beiden bestehenden Supermärkten zugeordnet?
3. Wie viele Nahversorgungskunden benötigen die jeweiligen Marktgrößen aus Sicht der Stadtverwaltung für einen wirtschaftlichen Betrieb?
4. Wie ordnet die Stadtverwaltung die Aussage eines Expansionsvertreters von Edeka Hannover-Minden auf der letzten Mitgliederversammlung der IG Oberer Boulevard zur Problematik der geplanten Nahversorgungsgröße der Märkte in Dölau ein, wenn der Edeka Neukauf am oberen Boulevard ein Einzugsgebiet von 8000 Einwohnern bräuchte?
5. Warum gibt es zum bestehenden Supermarkt (Netto) in Dölau seit über 10 Jahren keinen Fußweg, wenn die fußläufige Erreichbarkeit eines Nahversorgers in Dölau für die Stadtverwaltung so wichtig ist?

gez. Olaf Sieber
Stadtrat

Sitzung des Stadtrates am 28.10.2009

Anfrage des Stadtrates Olaf Sieber (Fraktion DIE LINKE.) zum geplanten Nahversorgermarkt in der Alfred-Oelßner-Straße

Vorlage-Nr.: V/2009/08310

TOP: 8.6

Beantwortung der Anfrage:

Bei der Planung handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Nach § 12 Abs. 2 BauGB ist die Voraussetzung zur Aufstellung, dass der Vorhabenträger einen Antrag über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bei der Gemeinde stellt und diese nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat. Mit Stadtratsbeschluss IV/2008/07443 vom 26.11.2008 wurde dem Antrag des Vorhabenträgers stattgegeben und der Aufstellungsbeschluss zu dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 140.1 Nahversorgermarkt Alfred-Oelßner-Straße gefasst.

Wie in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss ausgeführt, hält die Verwaltung den Standort für grundsätzlich geeignet, vorbehaltlich der abschließenden Prüfung der Auswirkungen auf benachbarte Grundstücke in Bezug auf Schallimmissionen und Verkehr. In der Ortslage Dölau gibt es nur noch einen weiteren größeren Markt (Neuragoczystraße), der im Randbereich des Ortsteils liegt. Im Interesse der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, besonders des zunehmend älter werdenden und immobilen Bevölkerungsanteils, der langfristigen Sicherung der Versorgung und des Wettbewerbs ist die Ansiedlung eines weiteren Marktes im Siedlungsschwerpunkt wünschenswert. Die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ist als zu beachtendes städtebauliches Planungsziel im § 9 Abs. 2a BauGB festgeschrieben. Der Standort Alfred-Oelßner-Straße erfüllt mit seiner Lage im zentralen Bereich des Ortsteils Dölau diese Voraussetzung.

Einzugsbereiche und Kundenzahlen, wie in den Fragen 1 - 4 abgefragt, sind dagegen keine städtebaulichen Beurteilungskriterien, deren Prüfung rechtlich von vornherein geboten ist. Bei Supermärkten/Discountern bis 800 m² Verkaufsfläche handelt es sich im planungsrechtlichen Sinn um Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen. Diese sind in Kleinsiedlungsgebieten, allgemeinen Wohngebieten, Dorfgebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig, wenn sie sich einfügen und von ihnen keine unzumutbaren Störungen ausgehen. Kriterien, wie Einzugsbereiche und Kundenzahlen spielen dabei keine Rolle. Nur wenn zentrale Versorgungsbereiche betroffen werden können, besteht Prüfbedarf für die Gemeinde auf der Grundlage der §§ 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB. Nach gängiger Rechtsprechung gehen von Märkten bis 800 m² Verkaufsfläche regelmäßig keine Gefährdungen von zentralen Versorgungsbereichen aus. Ein zentraler Versorgungsbereich nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Halle oder den Kriterien des § 9 Abs. 2a ist im Ortsteil Dölau nicht vorhanden oder geplant. Die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche nach Einzelhandelskonzept befinden sich in Halle-Neustadt und in Heide-Nord.

Die Bebauungsplanung darf nach gängiger Rechtssprechung nicht dem Wettbewerbsschutz dienen. Deshalb sind in die pflichtgemäße Prüfung der Gemeinde nur städtebauliche Kriterien, die im BauGB oder der BauNVO ihre Rechtsgrundlage haben, einzustellen. Beim vorhabenbezogenen Bebauungsplan prüft der Vorhabenträger die Kriterien der Wirtschaftlichkeit in eigener Verantwortung. Dafür relevante Kenngrößen wie Einzugsbereiche und Kundenzahlen variieren von Betreiber zu Betreiber und von Standort zu Standort. So differieren zum Beispiel die Gestehungspreise für Baugrundstücke und Gebäude sehr stark.

Aus den vorgenannten Gründen entziehen sich die Fragen 1 - 4 einer Beantwortung, da diese keine Prüfkriterien im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan sind.

Zu 5.

Mit dem Knotenausbau Salzmünder Straße 1997 wurde in der Neuragoczystraße bis zur Nr. 4 eine normgerechte Gehbahn hergestellt. Bis zum Supermarkt ist eine unbefestigte öffentliche Gehbahn vorhanden, wie sie für große Teile der Ortslage Dölau typisch ist. Der Supermarkt wurde 1997 nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage) genehmigt. Eine Untersagung des Bauvorhabens aufgrund des nicht normgerechten Zustandes des öffentlichen Gehweges ist rechtlich nicht möglich und geboten. Da es sich bei dem Markt nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehandelt hat, dürfen die Kosten für einen normgerechten Ausbau der Gehbahn nicht dem Investor angelastet werden. Bei einer vorhandenen öffentlichen Gehbahn

ist die Stadt für den Ausbau zuständig. Aufgrund der extrem angespannten Haushaltsituation war und ist der Ausbau der Gehbahn nicht in der Prioritätenliste für Straßenbaumaßnahmen enthalten. Falls ein Ausbau gewünscht wird, ist im Haushaltsansatz eine entsprechende Position aufzunehmen und durch den Stadtrat zu beschließen. Die Anlieger wären dann beitragspflichtig.

Dr. Thomas Pohlack
Bürgermeister