

1 **Beschlussvorlage**  
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**

---

3  
4  
5 **Beschluss Nr.: Bv/116/2015**

6 **öffentlich**

7 **Einreicher:** Bürgermeister

8 **Federführung:** Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Hupfer

9 **Behandelt im:**

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	12.05.2015
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	28.05.2015
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	18.06.2015

10 **Betreff: Beschluss zur Erstellung einer Verträglichkeitsanalyse bei Bebauungsplänen für**  
11 **Einzelhandelsvorhaben**

12 **Beschluss:**

- 13 1)Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, dass als Voraussetzung für die Fassung von Aufstel-  
14 lungsbeschlüssen für Bebauungspläne, die Ansiedlungsbegehren von Einzelhandelsvorhaben mit  
15 mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche zum Inhalt haben, eine Verträglich-  
16 keitsanalyse als Beurteilungsgrundlage zu erstellen ist.
- 17 2)Die Verträglichkeitsanalyse soll Auskunft über die Auswirkungen des jeweiligen Einzelhandelsvor-  
18 habens auf die Versorgung der Bevölkerung in dessen Einzugsbereich sowie auf die Entwicklung  
19 zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Werneuchen oder in anderen Gemeinden geben.
- 20 3)Mit der Erstellung der Verträglichkeitsanalyse ist ein fachlich qualifiziertes Unternehmen zu beauf-  
21 tragen. Die Beauftragung erfolgt durch die Verwaltung der Stadt Werneuchen auf Kosten des Inves-  
22 tors. Für die Kostenübernahme ist ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der  
23 Stadt Werneuchen und dem Investor zu schließen.

24 **Begründung:**

25 Im Stadtgebiet von Werneuchen liegen verschiedene Anfragen für Einzelhandelsvorhaben entlang der  
26 B158 vor. Bereits in den vergangenen Jahren vollzog sich hier eine Konzentration von Einzelhandels-  
27 betrieben, so dass nunmehr drei Discountmärkte sowie ein sogenannter Vollversorger ansässig sind.  
28 Die Ansiedlung weiterer Märkte kann ab einer bestimmten Größenordnung erhebliche Auswirkungen  
29 auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung der Stadt sowie die Ziele der Raumordnung und Lan-  
30 desplanung hervorrufen. Gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist bei Handels-  
31 betrieben mit mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche (oder ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) von nicht nur unwe-  
32 sentlichen Auswirkungen insbesondere auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie  
33 die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in den Nachbargemeinden aus-  
34 zugehen.

35 I.d.R. fügen sich solche Einzelhandelsvorhaben gemäß § 34 Abs. 3 BauGB auch nicht in die Eigenart  
36 der näheren Umgebung ein, so dass Baurecht nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ge-  
37 schaffen werden kann.

38 Als Beurteilungshilfe dafür, ob für ein Einzelhandelsvorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt werden  
39 soll, empfiehlt es sich, eine Verträglichkeitsanalyse einzuholen, in der die zu erwartenden Auswirkun-  
40 gen untersucht werden. Dabei werden u.a. die bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe zu erfassen  
41 sowie die gegebene Kaufkraft, die Kundenpotenziale, die Marktanteile des geplanten Vorhabens und  
42 die Umsatzlenkungen zu ermitteln sein. Auf dieser Grundlage lassen sich z.B. Einschätzungen dar-  
43 über treffen, ob durch das Vorhaben andere Betriebe in ihrer Existenz gefährdet und in der Folge Leer-  
44 ständen von auszugehen ist.

45 Der genaue Untersuchungsansatz wird unter Berücksichtigung des jeweiligen Einzelfalls zu konkreti-  
46 sieren sein. Da es sich bei der Verträglichkeitsanalyse um eine komplexe Aufgabenstellung handelt,  
47 sollte ein qualifiziertes Büro beauftragt werden. Am Markt bestehen eine Reihe von Beratungsunter-  
48 nehmen, die sich auf dieses Themenfeld spezialisiert haben.

49 Die Kosten der Verträglichkeitsanalyse sind vom Investor zu tragen; die Beauftragung sowie die Fest-  
50 legung der Aufgabenstellung erfolgt durch die Stadt Werneuchen, um die Objektivität der Ergebnisse  
51 zu wahren.

52 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Keine		Bestätigung Kämmerei:
-------	--	-----------------------

53  
54  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Sachgebietsleiter/in

1 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

2

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	12.05.2015	5	5	0	0
A 1	28.05.2015	7	kein Votum		

3

4 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

5

Beschlussfähigkeit	Abstimmung		
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	10
davon anwesend:	13	dagegen:	0
		Stimmenthaltung:	3

6

7 Befangenheit wurde erklärt durch:

8 .....

9

10 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der  
11 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenversamm-  
12 lung ist gegeben.

13

Werneuchen, 18.06.2015

.....  
Vorsitzender der SVV

.....  
Stadtverordnete/r

14

15