

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2014-03-18

Dezernat/ Amt: III / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa
Telefon: 545 - 2658

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01844/2014

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt und Ordnung
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz"
Satzungsabschluss

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan wird nach der Offenlage geändert. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr.63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan nebst Umweltbericht wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 19.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung sonstiger Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. In diesem Rahmen ist die Ansiedlung nachstehender großflächiger Fachmärkte geplant.

- Bau,- Heimwerker- und Gartenmarkt mit 10.400 m² Verkaufsfläche
- Sportfachmarkt mit 2.800 m² Verkaufsfläche
- Möbelfachmarkt mit 6.000 m² Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bürotechnik mit 2.000 m² Verkaufsfläche

Mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung sind die Planungsziele abgestimmt. Planbegleitend wurden auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen Abstimmungen zur Einzelhandelsentwicklung insbesondere auch des Sportfachmarktes durchgeführt.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Vorhaben danach nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich noch als Wohnbaufläche und Fläche für Wald dargestellt. Die Wohnbauentwicklung wird nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wurde die jetzige Darstellung Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel umgewidmet. Die Änderung wurde am 21.10.2013 von der Stadtvertretung beschlossen (BV 01533/2013). Die Änderung befindet sich derzeit beim Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung im Genehmigungsverfahren. In direkter Folge entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die Verkehrserschließung ist über Grundstückszufahrten von der Mettenheimer Straße gewährleistet. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung erfolgt über vorhandene Leitungssysteme. Das auf dem Gelände des zukünftigen Fachmarktzentrums anfallende Niederschlagswasser wird dem in Vorbereitung befindlichen Regenrückhaltebecken am ehemaligen Garagenstandort Hagenower Straße zugeleitet. Nach entsprechender Vorbehandlung erfolgt die Ableitung in die Vorflut Ostorfer See.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 14.11.2012 stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB per 20.06.2012 frühzeitig beteiligt. Das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 28.02.2013 eingeleitet. Das Forstamt Gädebehn und das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung haben Stellungnahmen abgegeben. Die öffentliche Auslegung hat vom 29.04. bis 31.05.2013 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit sind drei Stellungnahmen eingegangen. Über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und des genannten Ministeriums hat die Stadtvertretung am 18.11.2013 einen Abwägungsbeschluss gefasst (BV 01650/2013).

Das Forstamt Gädebehn hat in seiner Stellungnahme Hinweise zum Umgang mit den vorhandenen Waldflächen gegeben. Entsprechend ist der Bebauungsplanentwurf nach der öffentlichen Auslegung geändert worden (Anlage 2). Die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt. Die Änderung umfasst die Reduzierung der in eine andere naturschutzrechtliche Nutzungsart zu überführenden Waldfläche auf das städtebaulich erforderliche Maß. Die Tiefe der umzuwandelnden Fläche entspricht nunmehr dem nach § 20 LWaldG M - V notwendigen Abstand baulicher Anlagen zum Wald. Die vor Satzungsbeschluss erforderliche Umwandlungserklärung gemäß § 15a LWaldG hat das Forstamt am 12.11.2013 erteilt. Die übrigen Änderungen beinhalten die Anpassung des Maßnahmezieles an die geänderte Situation sowie die Neuaufnahme einer Zuordnungsfestsetzung. Die von der Planänderung unmittelbar Betroffenen wurden beteiligt und haben den Änderungen zugestimmt.

Für das Plangebiet wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Unter dem Schutzgut Tiere und Pflanzen wurde im Sommer 2010 eine Erhebung und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen Brutvögel durchgeführt und im Umweltbericht dokumentiert. Die Brutvogelart Wachtelkönig (*Crex crex*) wurde zu diesem Zeitpunkt nicht angetroffen. Ende August 2013 teilte der Ortsbeirat Gartenstadt/Ostorf mit, dass sich nach Hinweisen von Bürgern im Plangebiet Wachtelkönige angesiedelt haben. Vom Umweltamt wurde das Vorhandensein dieses geschützten Brutvogels bestätigt. Die Beobachtungen bezüglich des Vorkommens des Wachtelkönigs wurden daraufhin bewertet und im artenschutzrechtlichen Teil des Umweltberichtes beschrieben. Im Ergebnis wurde keine Betroffenheit festgestellt.

Nunmehr soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt und Voraussetzung für das Inkraft - Treten des Bebauungsplans.

3. Alternativen

Eine städtebauliche Brache wird nicht entwickelt.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Aus der Entwicklung von Fachmärkten entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind konkrete Aufträge für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten. Zudem entstehen zahlreiche neue Arbeitsplätze.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Grundstückseigentümer, der LMI Laden-Montage - Innenausbau GmbH mit Sitz in Warin übernommen. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Satzungsunterlagen (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Festsetzungen) und die Begründung wurden von der Landeshauptstadt Schwerin mit eigenen Kapazitäten erstellt. Hierbei trägt der Projektentwickler die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen verwaltungsinternen Kosten in Höhe von 10.000 €. Dieser Betrag ist der Landeshauptstadt überwiesen worden.

Der Grundstückseigentümer trägt auch sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten. Erforderlich sind Ausbaumaßnahmen am Knoten Mettenheimer Straße / Ludwigsluster Chaussee u.a. die Installation einer Lichtsignalanlage. Sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen, wie z.B. Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls von Grundstückseigentümer getragen. Zu diesem Zweck wird vor Satzungsbeschluss ein Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag zwischen Landeshauptstadt Schwerin und Investor geschlossen (BV 01821/2014).

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes (inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: --keine--

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: --keine--

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Luftbildübersicht

Anlage 2: Änderungen im Planentwurf

Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Umweltbericht

Anlage 6: Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Anlage zum Umweltbericht)

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin