

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2018-01-30

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa
Telefon: 545 - 2658

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01198/2017

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Lankow
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 90.14/1 "Ratzeburger Straße /
Greifswalder Straße"
Aufhebungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den förmlichen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan der Innentwicklung Nr. 90.14/1 „Ratzeburger Straße / Greifswalder Straße“ aufzuheben und das Bauleitplanverfahren nicht weiter zu verfolgen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 21.10.2014 unter Drucksache 01858/2014 den formellen Beschluss gefasst, den Bebauungsplan der Innentwicklung Nr. 90.14/1 „Ratzeburger Straße / Greifswalder Straße“ aufzustellen. Planungsanlass war die Absicht, am Standort einen großflächigen Drogeriemarkt anzusiedeln.
Der Beschluss wurde am 14.11.2014 im Stadtanzeiger bekannt gemacht.

Zum Vorhaben hatte der Grundstückseigentümer, die GVV Grundstücksverwertungs- und Verwaltungsgesellschaft – Lankower Dreieck mbH, per 25.05.2012 eine Bauvoranfrage eingereicht, welche die Ansiedlung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche in Verbindung mit einem Back & Bistro-Shop und eines Textilmarktes mit 330 m² Verkaufsfläche beinhaltete. Diese Nutzungen sollten in unmittelbarer Nähe eines schon bestehenden Discount – Marktes, der über eine Verkaufsfläche von ca. 795 m² Verkaufsfläche verfügt und eines Tierfachmarktes angesiedelt werden.

Durch die geplante Ansiedlung wäre nach Auffassung der Bau- und Planungsverwaltung ein agglomerierter Einzelhandelsstandort mit mehreren Anbietern (Lebensmittel - Discounter, Tierfachhandel, Drogeriemarkt, Textilmarkt, Backshop/Bistro) entstanden, der die Schwelle zur Großflächigkeit um das Zweieinhalbfache überschreitet.

Für Einzelhandelsagglomerationen sind die Bestimmungen des § 11 BauNVO anzuwenden. Danach sind solche großflächigen Ansiedlungen nur in eigens für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Eine solche Gebietskategorie war für den Standort nicht feststellbar. Zudem war für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zum damaligen Zeitpunkt die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin aus dem Jahr 2006 maßgebend. In der Fortschreibung sind zentrale Versorgungsbereiche festgelegt. Die Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandelseinrichtungen, zu denen Drogeriefachmärkte zählen, ist nur innerhalb dieser definierten Bereiche möglich. Der Bereich an der Greifswalder Straße ist kein zentraler Versorgungsbereich.

Aus genannten Gründen wurde der Antrag auf Vorbescheid per 04.07.2012 negativ beschieden. Dagegen hat die GVV mbH am 03.08.2012 Widerspruch eingelegt.

Parallel wurden zwischen dem FD Stadtentwicklung und Wirtschaft, dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und der GVV mbH über einen längeren Zeitraum Gespräche mit dem Ziel geführt, die Ansiedlung eines großflächigen Drogeriemarktes über einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zu ermöglichen. Ein entsprechendes Angebot zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zur Planungskostenregelung wurde der GVV mbH mit Schreiben vom 09.04.2014 unterbreitet. Dieses Angebot hat die GVV mbH jedoch nicht angenommen.

Mit Bescheid vom 29.10.2014 wurde der Widerspruch zurückgewiesen. Dagegen hat die GVV mbH am 14.04.2015 Klage vor dem Verwaltungsgericht Schwerin erhoben. Im gerichtlichen Verfahren wurde in der strittigen Angelegenheit kein Urteil gefällt. Die Bewertung des Berichterstatters der zuständigen Kammer ließ zweifelsfrei erkennen, dass das Verwaltungsgericht der Klage der GVV statt gegeben hätte. Mit Schreiben vom 17.11.2016 erklärte die Fachgruppe Recht gegenüber dem Verwaltungsgericht u.a. dass der am 25.05.2012 beantragte Vorbescheid für die Errichtung eines Drogeriemarktes mit 800 m² Verkaufsfläche und eines Textilmarktes mit 330 m² Verkaufsfläche erteilt wird; dass von dem geplanten Bebauungsplanverfahren Abstand genommen wird und dass die Zulässigkeit des Vorhabens sich nach § 34 BauGB richtet. Daraufhin wurde das Verwaltungsstreitverfahren eingestellt. Ein positiver Bauvorbescheid wurde am 14.02.2017 erteilt.

Nunmehr soll der formelle Aufstellungsbeschluss aufgehoben werden.

2. Notwendigkeit

Der Aufhebungsbeschluss ist ein formeller Verfahrensschritt.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

keine

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

keine

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

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: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister