

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2012-02-28

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

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01069/2012

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Hauptausschuss

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71.10 "Lewenberg - Nahversorgungsmarkt
Wismarsche Straße"
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10 „Lewenberg – Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße“ aufzustellen. Der Entwurf der Satzung und der Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die beabsichtigte Neuentwicklung eines Nahversorgungsmarktes im Stadtteil Lewenberg auf einem bereits gewerblich genutzten Grundstück gegenüber der Einmündung der Möwenburgstraße in die Wismarsche Straße. Die Nutzung dieses vorhandenen Gewerbestandortes auf dem Wege des Flächenrecyclings ist ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht den Prinzipien nachhaltiger Stadtentwicklung.

Mit der Neuentwicklung des Marktes als Vollsortimenter wird die Verkaufsfläche von bislang 1000 m² auf 2000 m² erweitert. Der derzeit an der Wismarschen Straße in Höhe ehemalige Möbelwerke betriebene Markt soll geschlossen werden; eine Folgenutzung durch zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht erfolgen. Zur Umsetzung dieser Zielstellung gibt es folgende Optionen.

- Einbindung des Eigentümers der bestehenden Halle in die Verhandlungen und den Abschluss des Durchführungsvertrages mit dem Ziel der vertraglichen Verpflichtung zum Verzicht auf Folgevermietung für zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandel
- Ausschluss von Einzelhandelsnutzung durch Eintragung einer Baulast. Voraussetzung ist die Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers.

- Ausschluss von Einzelhandel durch textliche Festsetzung in einem separaten Bebauungsplan. Der planungsrechtliche Ausschluss könnte jedoch Entschädigungsforderungen insbesondere durch den Eigentümer der Immobilie generieren.

Darüber hinaus ist die gezielte Steuerung der Ansiedlung einer Folgenutzung durch das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften eine Handlungsstrategie. Als Folgenutzungen kommen Dienstleistungsbetriebe, kleine Handwerksunternehmen oder ergänzende Non-Food-Einzelhändler mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten in Frage. Bislang wurden Gespräche mit verschiedenen potentiellen Interessenten wie einem Reifenservice bzw. einem Fitnesszentrum geführt. Abschließende Willensbekundungen liegen aber nicht vor.

Bei dem neuen Markt handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der ausschließlich in einem sonstigen Sondergebiet zulässig ist. Deshalb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Markt über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die ehemalige Trasse der Industrie- und Hafenbahn
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Wismarschen Straße
- im Süden durch das Grundstück des Blutspendezentrums
- im Westen durch unbebaute Flächen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Wegen des geringen Flächenumfangs des Vorhabens ist die Darstellung einer eigenständigen Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Darstellungsrelevant sind Flächen ab einer Größe von 1,5 ha.

Planungsziel ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsmarkt. Damit soll eine qualitative Stärkung des Nahversorgungsstandortes bewirkt werden. Diesem Ziel dient auch die mit der Neuentwicklung verbundene Optimierung der Stellplatzsituation für Kunden.

Die verkehrliche Erschließung für Kunden- und Lieferverkehr erfolgt über eine Grundstückszufahrt aus dem Knotenpunkt Wismarsche Straße und Möwenburgstraße. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Systeme gesichert.

Zum Planverfahren wurde die Öffentlichkeit am 13.07.2010 frühzeitig beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB per 02.06.2010 frühzeitig beteiligt. Das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde per 22.09.2011 durchgeführt.

Aus den genannten Beteiligungsverfahren sind keine der Planung entgegenstehenden Stellungnahmen eingegangen.

Nunmehr soll der Bebauungsplan aufgestellt und öffentlich ausgelegt werden.

2. Notwendigkeit

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft das zur Ansiedlung des Vorhabens erforderliche Planungsrecht. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sind förmliche Verfahrensschritte.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Entwicklung stadtteilbezogener Nahversorgungseinrichtungen fördert familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens sind konkrete Aufträge für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger, der Projektentwicklung City Gewerbebau III GmbH und Co KG übernommen. Hierzu wurde ein Planungskostenvertrag geschlossen. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Satzungsunterlagen (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Festsetzungen) werden von der Landeshauptstadt Schwerin mit eigenen Kapazitäten erstellt. Hierbei trägt der Vorhabenträger die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden verwaltungsinternen Kosten in Anlehnung an § 21 HOAI in Höhe von 7500 Euro. Dieser Betrag wurde der Landeshauptstadt Schwerin überwiesen.

Städtische Einnahmen werden auch durch den Verkauf von zur Arrondierung des Vorhabens erforderlicher kommunaler Grundstücksteile an den Vorhabenträger generiert.

Darüber hinaus trägt der Vorhabenträger sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen. Dies wird gem. § 12 BauGB in einem Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

Da die Planung in einer Bestandssituation erfolgt, entstehen Folgekosten für den städtischen Haushalt etwa durch Straßenneubauten nicht.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: „keine“

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: „keine“

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Umweltbericht

Anlage 6: Vorhaben- und Erschließungsplan

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin