

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2013-02-19

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01397/2013

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

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

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ 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

Im Stadtteil Haselholz liegen westlich der Straßenkreuzung der Ludwigsluster Chaussee mit der B 321/106 unbebaute Grundstücke. Dabei handelt es sich um die ehemalige Tierzucht (umgangssprachlich Bullenstation genannt) sowie um ehemals militärisch genutzte Konversionsflächen. Die Nutzungen auf den im Außenbereich liegenden Flächen wurden Anfang der 90er Jahre aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach. Nunmehr soll das Areal auf Grundlage eines Bebauungsplans städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch dieses Flächenrecycling wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Den förmlichen Aufstellungsbeschluss hat der Hauptausschuss am 19.06.2012 gefasst. Der Bebauungsplan wird wie folgt begrenzt.

- Norden durch die Mettenheimer Straße
- Im Osten durch die Ludwigsluster Chaussee
- Im Süden durch die B 321
- Im Westen durch den B – Plan Nr.63.09/1 „Technologie- und Gewerbepark Am Haselholz“

Planungsziel 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 wurden im Vorfeld Abstimmungen zur Einzelhandelsentwicklung insbesondere auch des Sportfachmarktes auf Basis gutachterlicher Untersuchungen geführt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Vorhaben danach nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche und Fläche für Wald dargestellt. Die dargestellte Entwicklung wird nicht weiter verfolgt. Aus diesem Grund ist das 11. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht das Änderungsziel in der Umwidmung der jetzigen Darstellung von Wohnbaufläche in Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren. In direkter Folge ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Mettenheimer Straße. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung wird über in der Mettenheimer Straße vorhandene bzw. zu ergänzende Leitungssysteme gesichert. Das auf den zukünftigen, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem geplanten Regenrückhaltebecken am Standort des ehemaligen Garagenkomplexes 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. Dabei hat das Forstamt Gädebehn auf vorhandene Waldflächen hingewiesen. Das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Nunmehr soll der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden.

2. Notwendigkeit

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Entwicklung neuer Einkaufsmöglichkeiten kann die Lebensverhältnisse von Familien positiv beeinflussen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Im Zuge der späteren Realisierung sind konkrete Aufträge für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten. Zudem entstehen neue Arbeitsplätze im Bereich Einzelhandel.

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. 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

Projektentwickler die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden verwaltungsinternen Kosten in Anlehnung an § 21 HOAI in Höhe von 10.000 Euro. Dieser Betrag wurde der Landeshauptstadt Schwerin überwiesen.
Der Grundstückseigentümer trägt auch sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehende Kosten sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen, wie z.B. die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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: Bebauungsplan
Anlage 3: Begründung
Anlage 4: Umweltbericht

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin