

I
01
Herrn Nemitz

Antrag Drucksache Nr.: 00616/2022

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier „Neu Zippendorf – Am Berliner Platz“
– Öffentliche Auslegung -**

Betreff: Ergänzungsantrag des Ortsbeirates Neu Zippendorf

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ergänzt: Der Oberbürgermeister wird beauftragt, bis zum Abschluss der Offenlage in Absprache mit den verschiedenen Grundstückseigentümern im ersten Bauabschnitt einen Vorschlag für einen Standort für den interessierten Drogeriemarkt und Vollversorger (Verkaufsfläche von 1800 qm) zu unterbreiten und den Bebauungsplan dann entsprechend auf geeignete Art und Weise anzupassen.

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)

Aufgabenbereich: Eigener Wirkungskreis

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den großflächigen Einzelhandel werden durch die Verwaltung im Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss angepasst. Der Ergänzungsantrag zur Errichtung eines Vollversorgers am Berliner Platz entspricht mit dem Beschluss der Stadtvertretung (00122/2014) „Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz“ vom 15.06.2015.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen

Art der Aufgabe: Pflichtige Aufgabe

Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: Im Antrag enthalten.

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

Die Kosten zur Realisierung der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens werden im weiteren Verfahren ermittelt. Zur Überprüfung des Ergänzungsantrages entstehen der Verwaltung keine Kosten.

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren

Zustimmung unter der Voraussetzung, dass der Vollversorger an der Hamburger Allee und der Drogeriemarkt an Stelle eines der drei vorhandenen Discounter errichtet werden. Ein Vollversorger nördlich des Berliner Platzes ist nicht gebietsverträglich und sollte abgelehnt werden.

Begründung:

Im Stadtteil Neu Zippendorf sind drei Discounter vorhanden. Im nördlichen Bereich an der Pilaer Straße sowie westlich vom Berliner Platz an der Hamburger Allee/Tallinner Straße und weiter östlich vom Berliner Platz an der Hamburger Allee/Plater Straße. Vom Berliner Platz aus sind die Discounter fußläufig zu erreichen.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier „Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“ ist es, auf den Flächen der Rostocker/Magdeburger Straße eine Wohnbebauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln. Am Berliner Platz sollen kleine Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie etabliert werden. Das Vorhaben ist neben Vorhaben in Rostock, Greifswald und dem Ostseebad Heringsdorf eines von vier Modellprojekten „Sozialen Wohnungsneubau in Mecklenburg-Vorpommern“.

Der Ortsbeirat Neu Zippendorf brachte den Wunsch nach einem Vollsortimenter (1.800 m² Verkaufsfläche mit Stellplätzen) und einem Drogeriemarkt am Berliner Platz in die Planung ein.

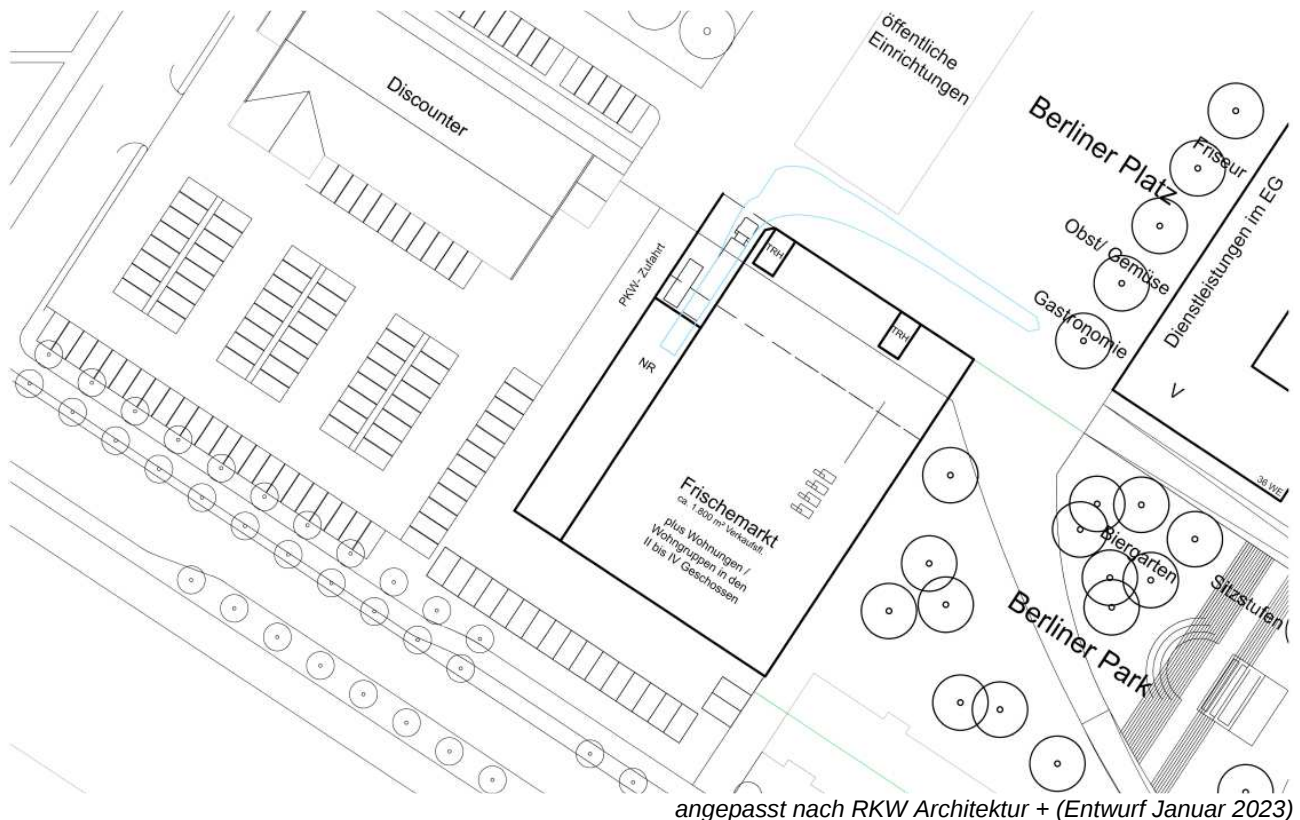
Als ein Standort für einen Vollsortimenter könnte die Fläche (ca. 3.138 m²) an der Hamburger Allee dienen. Diese befindet sich im Eigentum des Diakoniewerkes Neues Ufer gGmbH. Der Vollsortimenter könnte im Erdgeschoss etabliert werden und darüber könnten Wohnungen für beispielsweise betreutes Wohnen/Tagespflege/Seniorenwohnen/Wohngruppen entstehen. Nach bisherigen Gesprächen mit dem Eigentümer des Diakoniewerkes Neues Ufer gGmbH der Fläche wäre diese Entwicklung vorstellbar.

Von der Verwaltung wurde eine erste Variante einer möglichen Entwicklung vom 02.01.2023 mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.100 m² hervorgebracht, um auf der Fläche Stellplätze (ca. 55 Stellplätze) unterzubringen. Eine weitere Variante ist, die Verkaufsfläche auf 1.800 m² im Erdgeschoss zu vergrößern (siehe Entwurf). Dadurch reduziert sich die Anzahl der Stellplätze auf der Fläche. Die erforderlichen Stellplätze könnten zusammen auf der Stellplatzfläche des westlichen Discounters gelegt werden. Hierfür sind Abstimmungen mit dem Discounter und dem Grundstückseigentümer und dem künftigen Vollsortimenter erforderlich, ob der Stellplatzschlüssel ausreichend ist. Weitere Stellplätze könnten auf der freien Fläche (Eigentum WGS) westlich des Discounters an der Tallinner Straße errichtet werden.

In der Ortsbeiratssitzung am 18.01.2023 wurde der Vorschlag eingebracht, den Vollversorger und den Drogeriemarkt auf den Flächen nördlich des Berliner Platzes im Erdgeschoss der Wohnbebauung zu errichten und die Stellplätze auf der Fläche der Diakonie herzustellen. Bei dieser Variante würde die Zulieferung über den (unteren) Berliner Platz erfolgen. Die Entfernung zu den Stellplätzen mit den Einkaufswagen würde ca. 100 m betragen und würde direkt über den (unteren) Berliner Platz führen. Aus Sicht der Verwaltung ist die Errichtung eines großflächigen Einzelhandels nördlich des Berliner Platzes bzw. der Promenade nicht gebietsverträglich. Ziel ist die Errichtung von Wohnbebauung auf den Flächen. Die geforderten Einzelhandelseinrichtungen müssen im Einklang mit der Wohnnutzung stehen. Zu berücksichtigen sind die Immissionsbelastungen durch die Zulieferung, der erhöhte Pkw-Verkehr und die Erreichbarkeit der Einrichtungen. Ein Vollsortimenter und ein Drogeriemarkt sind innerhalb einer Wohnbebauung nicht verträglich.

Demnach wäre die Etablierung eines Vollsortimenters am Rande der Wohnbebauung und an der Haupteinfahrtsstraße der Hamburger Allee auf der Fläche der Diakonie gebietsverträglich. Der angefragte Drogeriemarkt könnte an Stelle eines der vorhandenen drei Discounter im Stadtteil errichtet werden, beispielsweise nördlich an der Pilaer Straße. Hierfür sind Abstimmungen mit den Geschäftsführenden der Einzelhandelseinrichtungen erforderlich.

Entwurf eines Vollsortimenters mit ca. 1.800 m² Verkaufsfläche und 18 Stellplätze:



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'No Mll' followed by a long, sweeping horizontal stroke.

Bernd Nottebaum