

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2015-06-02

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00356/2015

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Gartenstadt, Ostorf
Ortsbeirat Großer Dreesch
Ortsbeirat Neu Zippendorf
Ortsbeirat Mueßer Holz
Ortsbeirat Görries
Hauptausschuss

Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz"
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ einzuleiten.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Stadtvertretung hat am 28.04.2014 den Bebauungsplan Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ als Satzung beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.06.2014 bekannt und der Bebauungsplan damit zur Rechtskraft gebracht. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel ein Fachmarktzentrum mit einem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (10400 m² Verkaufsfläche), einem Sportfachmarkt (2800 m² VkFl.), einem Möbelfachmarkt (6000 m² VkFl.) und einem Fachmarkt für Bürotechnik (2000 m² V) zu entwickeln. Hierzu sind entsprechende Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt. Bislang hat sich jedoch noch kein Fachmarkt angesiedelt. Entsprechende Ansiedlungsbemühungen sind erfolglos verlaufen.

Nunmehr ist vom für den Eigentümer tätigen Projektentwickler eine Änderung des Bebauungsplans mit folgender Zielstellung beantragt worden.

Das Fachmarktzentrum soll um einen SB – Verbrauchermarkt mit ca. 4500 m² Verkaufsfläche ergänzt werden. Per Definition bietet ein Verbrauchermarkt ein Lebensmittelvollsortiment sowie einen Anteil an Non – Food – Artikeln als Randsortiment an. Der Verbrauchermarkt soll auch als sogenannter Frequenzbringer fungieren.

Zur beabsichtigten Ansiedlung des Verbrauchermarktes hat der Grundstückseigentümer von der CIMA ein Verträglichkeitsgutachten erarbeiten lassen. Die im Gutachten enthaltene ökonomische Wirkungsprognose zeigt auf, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in ihrer Gesamtheit durch eine Neuansiedlung nicht gefährdet sind. Allerdings sind in geringem Umfang nachstehend beschriebene Auswirkungen nicht auszuschließen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass am Standort Görries – Fasanenhof eine Schließung des dortigen Verbrauchermarktes (HIT) erfolgt. Im Stadtteilzentrum Hamburger Allee führen die prognostizierten Umsatzverluste voraussichtlich zur Umsetzung von Umstrukturierungsmaßnahmen in deren Folge der vorhandene Einkaufsmarkt auf eine geringere Größenordnung zurückgeführt würde. Für das Stadtteilzentrum Berliner Platz werden zwar keine direkten negativen Folgen prognostiziert. Jedoch könnte das Planvorhaben die Bemühungen das Stadtteilzentrum durch Ansiedlung eines Vollsortimenters und Drogeriefachmarktes aktiv zu stärken, beeinträchtigen.

Aus stadtstruktureller Sicht scheint die zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarktes möglich. Beim Standort der ehemaligen Tierzucht handelt sich um einen teilintegrierten Standort. Zudem verbleibt die Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 2 unverändert bei 10800 m².

Die Bebauungsplanänderung hat folgenden Umfang.

- Einführung eines Verbrauchermarktes mit 4500 m² Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel
- Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes um 2500 m² von derzeit 6000 m² auf 3500 m²
- Komplette Herausnahme der Verkaufsfläche für den Fachmarkt für Bürotechnik von derzeit 2000 m²
- Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Regelung der Sortimentsstruktur eines SB – Verbrauchermarktes einschließlich zulässiger Verkaufsflächen

Der Geltungsbereich der Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans identisch. Die Änderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel darstellt.

2. Notwendigkeit

Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens ist ein förmlicher Verfahrensschritt. Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, um die Zulässigkeit der Verkaufsfläche und des Sortiments Lebensmittel herzustellen.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Derzeit keine.

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

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt kostenneutral mit vorhandenen personellen und materiellen Ressourcen.

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: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin