

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2016-05-31

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00722/2016

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Ortsbeirat Gartenstadt, Ostorf
Ortsbeirat Großer Dreesch
Ortsbeirat Neu Zippendorf
Ortsbeirat Mueßler Holz
Ortsbeirat Görries
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz"
Beschluss über die Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt über die, während der öffentlichen Beteiligung, zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlagen 1 – 9.
2. Die Stadtvertretung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 01.09.2015 beschlossen das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ einzuleiten. Planungsanlass ist die Absicht des Grundstückseigentümers der ehemaligen Tierzuchtstation das Fachmarktzentrum um einen SB – Verbrauchermarkt mit ca. 4500 m² Verkaufsfläche zu ergänzen. Per Definition bietet ein Verbrauchermarkt ein

Lebensmittelvollsortiment sowie einen Anteil an Non – Food – Artikeln als Randsortiment an. Der Verbrauchermarkt soll als sogenannter Frequenzbringer fungieren und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor Ort einleiten.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans identisch. Die Änderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel darstellt.

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und hat folgenden Umfang.

- Einführung eines Verbrauchermarktes mit 4500 m² Verkaufsfläche und Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Regelung der Sortimentsstruktur
- 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

Die Gesamtverkaufsfläche verbleibt unverändert bei 10.800 m².

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. In geringem Umfang attestiert das Gutachten auch die Möglichkeit negativer Auswirkungen. Aus stadtstruktureller Sicht ist die zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarktes jedoch möglich.

Die Planungsziele sind mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung abgestimmt. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme (Anlage 5) stehen der 1. Änderung des Bebauungsplans Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Es wird festgestellt, dass es sich beim Standort der ehemaligen Tierzucht um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und sich mit der Entwicklung dieses neuen Einzelhandelsstandortes die Nahversorgungsstruktur deutlich verbessern wird.

Die Öffentlichkeit wurde am 23.09.2015 frühzeitig beteiligt.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist im Zeitraum vom 29.09. bis 30.10.2015 erfolgt. Stellungnahmen, die sich mit der Planung auseinandersetzen, sind von der Industrie- und Handelskammer zu Schwerin und vom Handelsverband Nord eingegangen. Vom 01.02. bis 02.03.2016 hat der Bebauungsplan öffentlich ausgelegen. Aus der Öffentlichkeit sind 7 Stellungnahmen u.a. von den Eigentümern der Einkaufszentren Köpmarkt und Görries Fasanenhof eingegangen. Inhaltlich werden unisono Bedenken gegen die Ansiedlung eines SB – Verbrauchermarktes vorgetragen. Bestandteil der Stellungnahme der Eigentümerin des Nahversorgungszentrums Köpmarkt ist eine „Auswirkungs-/ Verträglichkeitsanalyse und Plausibilitätsprüfung für eine großflächige Einzelhandelsplanung in Schwerin“. Das Gutachten wurde von der BBE Münster erarbeitet. Auf Grundlage eigener Erhebungen bringt die Analyse der BBE Bedenken gegen die Plausibilität des CIMA – Gutachtens vor. Die darin gemachten Aussagen wurden durch die CIMA gutachterlich geprüft. Die Ergebnisse sind in der Gutachterlichen Stellungnahme zur Plausibilitätsprüfung der BBE – Münster niedergelegt. Danach ist festzustellen, dass die Ansiedlung eines SB – Verbrauchermarktes weiterhin möglich ist. Die Inhalte der Gutachterlichen Stellungnahme sind vollumfänglich in die Abwägung eingestellt worden.

Der Beschluss über die Stellungnahmen soll entsprechend den in den Anlagen 1 bis 9 formulierten Vorschlägen gefasst werden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans soll als Satzung beschlossen werden. Die Änderungen sind auf den Textteil (Teil B) beschränkt und in der Beschlussfassung farbig hinterlegt. Gegenüber der öffentlichen Auslegung ist die Begründung um den Punkt 8.2 Immissionsschutz ergänzt worden. Beschrieben werden Schallschutzmaßnahmen, die für den fünfgeschossigen Wohnblock Ludwigsluster Chaussee im Bereich der Hausnummern 62 – 66 erforderlich sind. Die Schallschutzmaßnahmen wurden parallel zur öffentlichen Auslegung ermittelt. Für die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt und Voraussetzung für das Inkraft – Treten des Bebauungsplans.

3. Alternativen

Eine städtebauliche Brache wird voraussichtlich nicht entwickelt.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Aus der Entwicklung von Fachmärkten entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

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

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

Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist als Pflichtaufgabe der Kommune anzusehen, da anders eine Weiterentwicklung nahezu ausgeschlossen ist.

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:

---nicht erforderlich---

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):

---keinen---

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

Es besteht eine große Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererträge in Folge der Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes.

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: Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung
- Anlage 2: Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung mit Anhängen 1 und 2
- Anlage 3: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
- Anlage 4: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit Anhängen 1 und 2
- Anlage 5: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
- Anlage 6: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
- Anlage 7: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
- Anlage 8: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
- Anlage 9: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
- Anlage 10: Anhang 1 - Auswirkungs-/ Verträglichkeitsanalyse und Plausibilitätsprüfung für eine großflächige Einzelhandelsplanung in Schwerin durch die BBE Münster
- Anlage 11: Anhang 2 - Gutachterliche Stellungnahme zur Plausibilitätsprüfung der BBE – Münster
- Anlage 12: Landesplanerische Stellungnahme
- Anlage 13: Luftbildübersicht
- Anlage 14: Bebauungsplan
- Anlage 15: Begründung
- Anlage 16: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin