

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2018-03-27

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01387/2018

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Weststadt
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 105 "Weststadt - Nahversorgungszentrum
Lessingstraße"
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 105
„Weststadt – Nahversorgungszentrum Lessingstraße“ aufzustellen. Der Beschluss ist
ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Aus wirtschaftlichen Gründen hat die coop e.G. als bisheriger Betreiber die Sky –
Verbrauchermärkte in die gemeinsam mit der REWE – Gruppe gehaltene Supermärkte Nord
Vertriebs GmbH & Co. KG eingebracht. Im Rahmen dieses Joint Ventures werden die Sky
– Verbrauchermärkte zukünftig als REWE – Märkte betrieben. Im Nahversorgungszentrum
Güstrower Straße und am Sonderstandort Köpmarkt ist diese Umwidmung bereits erfolgt.
Der SKY – Markt im Nahversorgungszentrum Lessingstraße wurde jedoch bis auf weiteres
geschlossen.

Aus Gründen der beschränkten Nutzfläche des Marktes ist eine weitere Nutzung durch ei-
nen Vollsortimenter nicht realistisch. Dies haben REWE – Unternehmensvertreter in
Gesprächen mit dem Eigentümer des Nahversorgungszentrums und dem FD
Stadtentwicklung und Wirtschaft mehrfach erläutert. Aus diesem Grunde beabsichtigt der
Eigentümer, die Kayser & Kayser GbR aus Lübeck, das Nahversorgungszentrum
zukunftsfristig umzugestalten.

Bestandteil des neuen Nutzungskonzeptes ist eine Vergrößerung der Verkaufsraumflächen für den Vollsortimenter und den Discounter. Dazu sollen die bisher durch den Textilmarkt, den Discounter, den Drogeriemarkt, den Elektronikmarkt und kleinere Dienstleistungsbetriebe wie Friseur, Änderungsschneiderei und Gaststätte genutzten Gebäude beseitigt werden. Als Ersatz sind Neubauten geplant, welche die Ansiedlung von zwei großflächigen Märkten ermöglichen. Im Einzelnen sind bei den Fachmärkten folgende Verkaufsflächen vorgesehen.

Nutzer	Verkaufsfläche Bestand m²	Verkaufsfläche Planung m²
Vollsortimenter	1014	1804
Discounter	726	1000
Textilmarkt	516	530
Drogeriemarkt	620	960
Σ	2876	4294

Während der Vollsortimenter und der Discounter in eigens für sie zu errichtende Gebäude einziehen werden, sollen der Textil- und Drogeriemarkt die Flächen des ehemaligen Sky – Marktes nutzen. Eine räumliche Veränderung erfahren auch die derzeit vorhandenen Nutzungen Bank, Post, Blumen, Friseur, Änderungsschneiderei, Gaststätte etc. Alle derzeit vorhandenen Nutzungen sollen am Standort verbleiben. Damit bleibt die Funktionsvielfalt, die das Nahversorgungszentrum Lessingstraße charakterisiert, erhalten.

In Verbindung mit der Neuerrichtung der großflächigen Märkte führt die Umgestaltung des Nahversorgungszentrums zu einer räumlichen Ausdehnung in westliche und östliche Richtung. Von der westlich gelegenen Kleingartenanlage Lessingstraße sind sechs direkt angrenzende Kleingärten durch die Erweiterung betroffen. In östlicher Richtung werden Teile eines WGS – eigenen Wohngrundstückes benötigt. In beiden Fällen ist die Kayser & Kayser GbR, als Eigentümer bzw. Projektentwickler gehalten, mit dem betroffenen Kleingartenverein und der WGS über die Herstellung der Voraussetzungen zur geplanten Inanspruchnahme der Bereiche zu verhandeln. Nach Aussage der GbR hat es bereits Gespräche mit dem Ergebnis gegeben, dass eine Inanspruchnahme im Sinne des Vorhabens möglich sein wird.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Im Norden durch die Lessingstraße
- Im Osten durch vorhandene Wohnbebauung
- Im Süden und Westen durch Kleingärten

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal des Nahversorgungszentrums als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan darf dennoch aufgestellt werden. Gemäß 13a (2) BauGB kann ein Bebauungsplan der im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB aufgestellt wird, abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor dieser geändert ist. In der Folge ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin über die Lessingstraße. Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Errichtung von 88 ebenerdigen Stellplätzen. Der westliche Gebäudekomplex soll mit einer Tiefgarage unterlagert werden. Die stadtechnische Ver- und Entsorgung ist über örtlich vorhandene Systeme möglich.

Die Kosten des Planverfahrens werden von der Kayser & Kayser GbR getragen.

2. Notwendigkeit

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel notwendig. Deshalb ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

Die Ansiedlung bzw. Reaktivierung eines Vollsortimenters erfolgt nicht. Das Nahversorgungszentrum wird in seiner Funktion dauerhaft geschwächt.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Der Aufstellungsbeschluss berührt die Lebensverhältnisse von Familien nicht.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Aus dem Aufstellungsbeschluss ergeben sich keine relevanten Aspekte.

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

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: Luftbildübersicht

Anlage 3: Städtebauliches Nutzungskonzept

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister