

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2013-04-09

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

öffentlich

01432/2013

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71.10 "Lewenberg - Nahversorgungsmarkt
Wismarsche Straße"
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 71.10 „Lewenberg – Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße“ mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan nebst Umweltbericht wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 17.04.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 71.10 „Lewenberg - Nahversorgungsmarkt Wismarsche Straße“ beschlossen. Planungsinhalt ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes zur Neuentwicklung eines Nahversorgungsmarktes im Stadtteil Lewenberg auf einem bereits gewerblich genutzten Grundstück gegenüber der Einmündung der Möwenburgstraße in die Wismarsche Straße. Hierzu wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Die Nutzung eines vorhandenen Gewerbestandortes auf dem Wege des Flächenrecyclings ist ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht den Prinzipien nachhaltiger Stadtentwicklung. Mit der Entwicklung des Nahversorgungsmarktes als Vollsortimenter kann die Verkaufsfläche von bislang 1000 m² auf 2000 m² erweitert werden, wovon maximal 1700 m² auf nahversorgungsrelevante Sortimente entfallen.

Der derzeit an der Wismarschen Straße in Höhe ehemalige Möbelwerke betriebene Lebensmittel - Markt soll geschlossen werden; eine Folgenutzung durch zentren- oder nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nicht erfolgen. Vorzugsweise soll die Ansiedlung

einer entsprechenden Folgenutzung durch das Amt für Wirtschaft und Liegenschaften gesteuert werden. Infrage kommen Dienstleistungsbetriebe, kleine Handwerksunternehmen oder ergänzende Non-Food- Einzelhändler mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten. Bislang wurden Gespräche mit verschiedenen potentiellen Interessenten geführt. Abschließende Willensbekundungen liegen jedoch nicht vor.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Wegen des geringen Flächenumfangs des Vorhabens ist die Darstellung einer eigenständigen Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Darstellungsrelevant sind Flächen ab einer Größe von 1,5 ha

Zum Planverfahren wurde die Öffentlichkeit am 13.07.2010 frühzeitig beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB per 02.06.2010 frühzeitig beteiligt. Das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs.2 BauGB wurde per 22.09.2011 durchgeführt. Der Planung entgegenstehende Stellungnahmen sind nicht eingegangen,

Vom 07.05.2012 bis zum 08.06.2012 hat der Bebauungsplan öffentlich ausgelegen. Eine Stellungnahme ist aus der öffentlichen Auslegung von der Sozios GmbH eingegangen. Darin wurde angeregt zum Schutz des unmittelbar benachbarten Hospizes, die Lieferzone des Marktes einzuhausen und die Grundstücksbegrenzung mit einem Sichtschutz zu versehen. Entsprechende Regelungen sind in den zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeiteten Durchführungsvertrag aufgenommen worden. Außerdem wurde angeregt, die Einhaltung der zulässigen Obergrenzen der Schallpegel der technischen Aggregate des Nahversorgungsmarktes zu überwachen. Diese Anregung wurde in Form einer Monitoringmaßnahme im Umweltbericht (Punkt 8.0) berücksichtigt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB muss sich der Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan zur Durchführung des Vorhabens und der damit verbundenen Erschließungskosten verpflichten. Dazu ist per 14.01.2013 ein Durchführungsvertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Vorhabenträger geschlossen worden. Somit kann der Vorhabenbezogene Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

2. Notwendigkeit

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft das zur Ansiedlung des Vorhabens erforderliche Planungsrecht. Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Entwicklung stadtteilbezogener Nahversorgungseinrichtungen fördert familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

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

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

Die Kosten des Planverfahrens wurden vom Vorhabenträger, der Projektentwicklung City Gewerbebau III GmbH und Co KG übernommen. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Satzungsunterlagen (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Festsetzungen) sind von der

Landeshauptstadt Schwerin mit eigenen Kapazitäten erstellt worden. Der Vorhabenträger hat die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen verwaltungsinternen Kosten in Anlehnung an § 21 HOAI in Höhe von 7500 Euro getragen und an die Landeshauptstadt Schwerin überwiesen.

Städtische Einnahmen wurden auch durch den Verkauf von zur Arrondierung des Vorhabens erforderlicher kommunaler Grundstücksteile an den Vorhabenträger generiert. Darüber hinaus trägt der Vorhabenträger sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen. Dies wurde gem. § 12 BauGB in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Da die Planung in einer Bestandssituation erfolgt, entstehen Folgekosten für den städtischen Haushalt etwa durch Straßenneubauten nicht.

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: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71.10

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Bebauungsplan Nr. 71.10

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Umweltbericht

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin