Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2013-10-29

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

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01650/2013

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

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

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über die zum Bebauungsplan Nr.63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ aus der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1 – 4.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 19.06.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ beschlossen. Ziel der Planung ist die Entwicklung sonstiger Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. In diesem Rahmen ist die Ansiedlung nachstehender großflächiger Fachmärkte geplant.

- Bau,- Heimwerker- und Gartenmarkt mit 10.400 m² Verkaufsfläche
- Sportfachmarkt mit 2.800 m² Verkaufsfläche
- Möbelfachmarkt mit 6.000 m² Verkaufsfläche
- Fachmarkt für Bürotechnik mit 2.000 m² Verkaufsfläche

Mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung sind die Planungsziele abgestimmt. Planbegleitend wurden auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen Abstimmungen zur Einzelhandelsentwicklung insbesondere auch des Sportfachmarktes durchgeführt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen den geplanten Vorhaben danach nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche und Fläche für Wald dargestellt. Die Wohnbauentwicklung wird nicht weiterverfolgt. Im Rahmen der 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird die jetzige Darstellung Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel umgewidmet. Die Beschlussfassung über die Änderung ist Gegenstand der Vorlage Nr. 01533/2013. In direkter Folge entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs.1 BauGB per 20.06.2012 frühzeitig beteiligt. Das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 28.02.2013 eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat vom 29.04. bis 31.05.2013 stattgefunden. Aus der Öffentlichkeit sind 3 Stellungnahmen, aus der Behördenbeteiligung eine Stellungnahme vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung eingegangen. Der Beschluss über die Stellungnahmen soll entsprechend den in Anlage 1– 4 formulierten Vorschlägen unabhängig vom Satzungsbeschluss gefasst werden.

Der Satzungsbeschluss selbst ist derzeit nicht möglich, da nachstehende Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

- Die Umwandelungsgenehmigung gem. § 15a LWaldG kann vom zuständigen Forstamt Gädebehn nicht erteilt werden. Der Investor hat im Zusammenhang mit dem durch ihn zu leistenden Waldersatz noch keinen Nachweis über die Sicherung der Flächen der Erstaufforstung und keinen Vertrag über die Realisierung der Erstaufforstung der Waldflächen auf dem Gebiet der Gemeinde Kobrow vorgelegt.
- Die jüngst bekannt gewordenen Beobachtungen zum Wachtelkönig aus 2013 müssen bewertet und im artenschutzrechtlichen Teil des Umweltberichtes beschrieben werden. Aktuell liegt bei 36.2 eine durch einen Schweriner Ornithologen erstellte Beschreibung zum Wachtelkönig vor. Darin sind Nachweise des Vorkommens des Wachtelkönigs dokumentiert. Die Aufnahme der Ergebnisse in den Umweltbericht ist durch den Investor zu realisieren.
- Der Investor hat eine verkehrsplanerische Untersuchung zur Anbindung der Mettenheimer Straße an die Ludwigsluster Chaussee erarbeitet. Diese listet verkehrstechnische Ausbaumaßnahmen am Knotenpunkt Mettenheimer Straße / Ludwigsluster Chaussee auf, die zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens notwendig sind, welches das geplante Fachmarktzentrum generiert.

Die Umsetzung und Kostentragung dieser Maßnahmen durch den Investor ist noch in einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zu regeln.

Infolge des Beschlusses erhält der Bebauungsplan die erforderliche fortgeschrittene inhaltliche Reife (Planreife), so dass davon auszugehen ist, dass der Satzungsbeschluss mit gleichlautenden Planungsinhalten gefasst werden wird. Einzelbauvorhaben können unter diesen Voraussetzungen vor Satzungsbeschluss zugelassen werden.

2. Notwendigkeit

Der Beschluss über die Stellungnahmen ermöglicht die weitere Vorbereitung des vorgeannten städtebaulichen Vertrags gem. § 11 BauGB.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

keine

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

keine

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

Kosten entstehen durch den Beschluss über die Stellungnahmen 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: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Anlage 2: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Anlage 3: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Anlage 4: Stellungnahme aus der Behördenbeteiligung

Anlage 5: Luftbildübersicht

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin