

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 20.02.2017	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Nordwest 2 Zentrale Steuerung		
<b>Beschluss über die Aufstellung der Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 05.GE.35 "Sonder- und Gewerbegebiet Schutow – Altes Messegelände"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.03.2017	Ortsbeirat Evershagen (6)	Vorberatung
15.03.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
21.03.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
30.03.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
05.04.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05.GE.35 „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow – Altes Messegelände“ soll zum dritten Mal geändert und um eine ca. 1,34 ha große nördlich angrenzende Fläche ergänzt werden.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Grünland nördlich der vorhandenen Bebauung, eine Pappelreihe und anschließend die nördliche Kante einer Altablagerung
- im Osten: durch das Landschaftsschutzgebiet Griebensölle
- im Süden: durch die Bundesstraße 105
- im Westen: durch die Messestraße

Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V, § 2 Abs. 1 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

-

### **Sachverhalt:**

Das ehemalige Messegelände in Schutow hat sich in den vergangenen Jahren zu einem wichtigen Gewerbe- und Einzelhandelsstandort in Rostock entwickelt. Allerdings weist das Gebiet auch deutliche Defizite auf; neben den brach liegenden Flächen im zentralen Bereich ist dies das teilweise nicht umgesetzte und damit unübersichtlichen System der Verkehrsflächen.

Darüber hinaus haben die meisten im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsunternehmen gegenüber der Hansestadt Rostock einen Bedarf an mehr Verkaufsflächen und damit verbunden teilweise den Wunsch nach einer Neuordnung der vorhandenen Bebauung angemeldet.

Im Sinne einer Stärkung des Einzelhandels- und Gewerbebestandes „Schutow – Altes Messegelände“ beabsichtigt die Hansestadt Rostock, den vorhandenen rechtskräftigen Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 05.GE.35 in einem 3. Änderungsverfahren so anzupassen, dass in Abstimmung mit den ansässigen Unternehmen und Grundstückseigentümern bauliche und funktionale Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet werden und das Gebiet besser erschlossen wird.

Grundsätzlich wird angestrebt, den Standort Schutow als überregionales Fachmarktzentrum für großflächigen Einzelhandel und Service in den Bereichen Wohnen und Einrichten (im erweiterten Sinne), zuzüglich des Sortiments Fahrrad zu entwickeln.

Mit der Änderung und Ergänzung des B-Planes sollen folgende wesentliche Planungsziele verfolgt werden:

- Erweiterung der Summe der zulässigen Verkaufsraumflächen
- Beachtung des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche (insbesondere der Innenstadt) durch Begrenzungen der innenstadtrelevanten Sortimente
- Optimierung des geplanten Straßenverlaufs zwischen Hirschkäferweg und An den Griebensöllen
- auf der Ergänzungsfläche soll eine geordnete gewerbliche Nutzung geregelt werden. Im Verfahren soll weiterhin geprüft werden, ob die festgesetzten gewerblichen Bauflächen im nördlichen Bereich erweitert werden können.

Diese Entwicklungsabsichten sollen das Gebiet „Schutow – Altes Messegelände“ in seiner Attraktivität am westlichen Stadteingang deutlich verbessern.

Der B-Plan beinhaltet bisher Sondergebietsflächen für großflächigen Einzelhandel mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 46.000 m<sup>2</sup>; darunter fallen IKEA, Möbel Wikinger, POCO Einrichtungsmarkt, BAUHAUS und Matratzen Concord. Hinzu kommen Einzelhandelsbetriebe in festgesetzten Gewerbegebiets-flächen, wie BIKE Market und Fressnapf sowie NETTO. Bei einer Berücksichtigung der von den ansässigen Einzelhandelsunternehmen angefragten Erweiterungen soll eine Vergrößerung der Verkaufsraumfläche um mindestens 24.000 m<sup>2</sup> erfolgen, wobei es sich hier überwiegend um Flächen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten handelt. Die Erweiterungen sollen durch Anbauten sowie teilweise durch Neubauten in städte-baulich geordneter Form realisiert werden. Die Möglichkeit ergänzender Ansiedlungen zusätzlicher Einzelhandelsunternehmen ist im Verfahren zu prüfen.

Die mit dem Planverfahren verfolgten Ziele entsprechen dem von der Bürgerschaft beschlossenen Branchenkonzept Möbel.

Auf der Ergänzungsfläche des Plangebietes befindet sich im östlichen Teil eine Bebauung, die derzeit als Autohandel genutzt wird. Der westliche Bereich stellt Brachland dar und beinhaltet die Zufahrt zum Autohandel. Mit der Aufnahme dieser Fläche in den Geltungsbereich soll hier eine geordnete gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen für die nordöstlichen Baugebiete des B-Planes die Randbereiche und Erschließungsanlagen neu geordnet werden. Im Bereich der Ergänzungsfläche befinden sich Altablagerungen (Teergräben). Um die Anforderungen und Möglichkeiten für die Nutzung dieser Fläche zu klären, sind entsprechende Altlastenuntersuchungen erforderlich.

Die 3. Änderung des B-Planes wird als normales Planverfahren (Regelverfahren) durchgeführt.

B-Pläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt, entsprechend der aktuellen Nutzung, in dem betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet und drei Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Handel sowie für die Ergänzungsfläche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Sollte sich im weiteren Verfahren herausstellen, dass vom Entwicklungsgebot abgewichen wird, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

Für den B-Plan ist ein Umweltbericht zu erstellen.

Außerdem wird es zum B-Plan einen Grünordnungsplan geben, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bewerten und Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen sind.

Voraussichtlich werden Gutachten zur Leistungsfähigkeit der Verkehrsanbindung an die L 22, zum Lärmschutz in Richtung Evershagen Süd und ergänzend zu Altlastenbelastungen erforderlich.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 37,55 ha.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Planungskosten und Kosten für alle erforderlichen Gutachten sollen mindestens anteilig durch die ansässigen Unternehmen übernommen werden.



Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

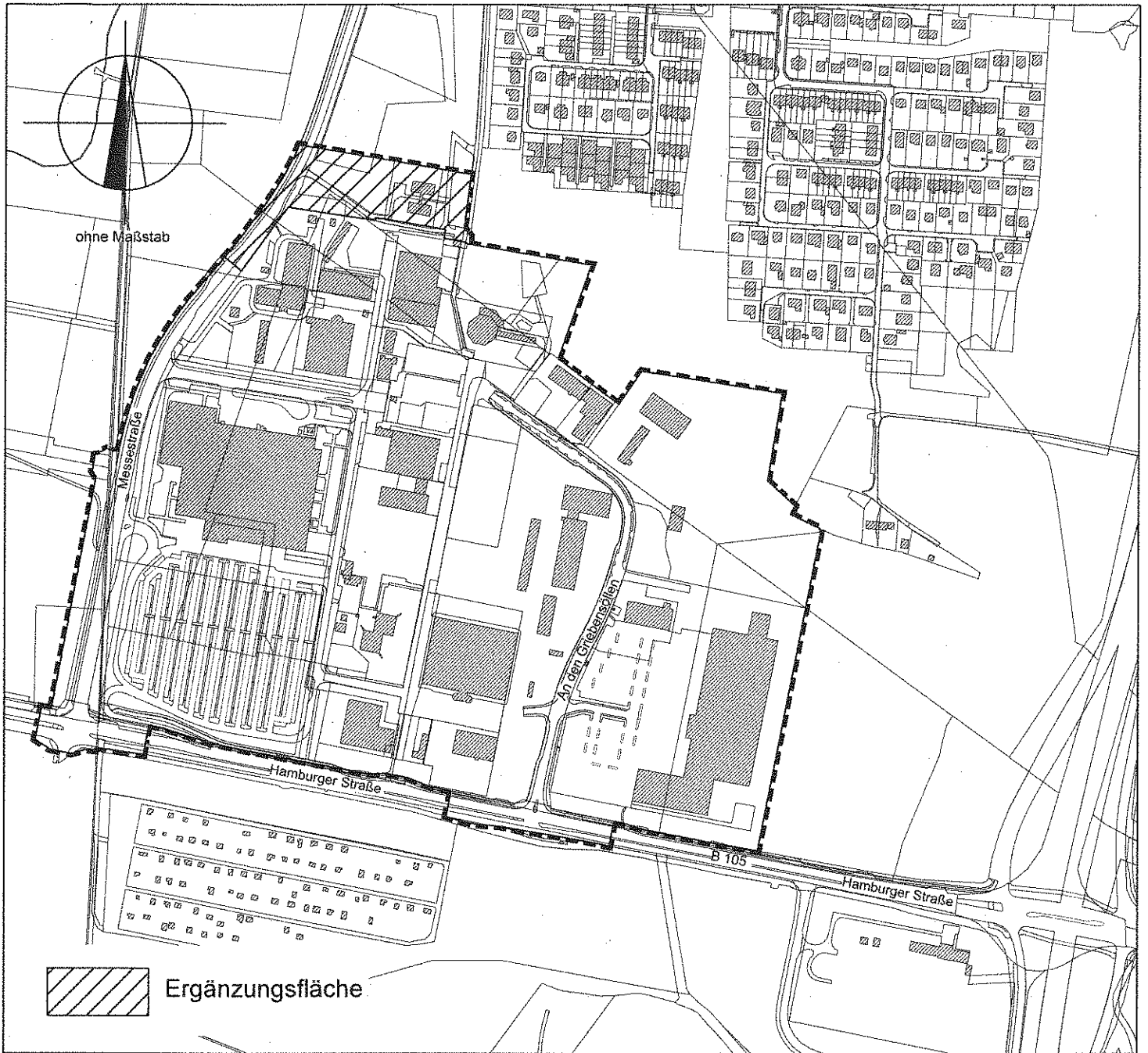
Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug

Roland Methling

#### **Anlage/n:**

Übersichtsplan



Anlage zum Beschluss über die Aufstellung der Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 "Sonder- und Gewerbegebiet Schutow-Altes Messengelände"