

<p>Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b></p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft</p>	<p>Beteiligt:</p> <p>Zentrale Steuerung Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Kämmereiamt Ortsamt Nordwest 2 Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>																		
<p><b>Bebauungsplan Nr. 05.SO.164/1TB „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ - Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt“ Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 06.10.2010</b></p>																			
<p>Geplante Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10.11.2020</td> <td>Ortsbeirat Evershagen (6)</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>26.11.2020</td> <td>Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>25.11.2020</td> <td>Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>01.12.2020</td> <td>Bau- und Planungsausschuss</td> <td>Empfehlung</td> </tr> <tr> <td>02.12.2020</td> <td>Bürgerschaft</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	10.11.2020	Ortsbeirat Evershagen (6)	Empfehlung	26.11.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung	25.11.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung	01.12.2020	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung	02.12.2020	Bürgerschaft	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit																	
10.11.2020	Ortsbeirat Evershagen (6)	Empfehlung																	
26.11.2020	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung																	
25.11.2020	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung																	
01.12.2020	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung																	
02.12.2020	Bürgerschaft	Entscheidung																	

**Beschlussvorschlag:**

1. Für eine im Stadtteil Evershagen, im Bereich Schutow nördlich der Bundesstraße 105 gelegene Fläche, begrenzt:

im Norden: durch die Gehölzflächen südlich des Mühlenteiches, in westliche Verlängerung bis an die Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Lambrechtshagen (OT Sievershagen),

im Osten: durch das Grundstück östlich der Messestraße,

im Süden: durch die Bundesstraße 105 (Rostocker Straße),

im Westen: durch die Stadtgrenze zur Nachbargemeinde Lambrechtshagen (OT Sievershagen),

(entsprechend Anlage 1, Abgrenzung des Geltungsbereiches)

soll gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 05.SO.164/1TB „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ – Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt“ aufgestellt werden.

2. Für den Bebauungsplan Nr. 05.SO.164/1TB „Handels und Gewerbegebiet Schutow“ - Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt“ werden ergänzend zum Aufstellungsbeschluss vom 06.10.2010 folgende Ziele der Planung angestrebt:

- Berücksichtigung der Vorgaben des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommerns zum Sortiment für den Sportfachmarkt, sowie Beschränkungen der Verkaufsraumfläche und der zulässigen Randsortimente für die Möbelmärkte
  - kleinteilige Anpassungen bei der Grundstücksnutzung am Ortsrand zu Sievershagen
3. Der Flächennutzungsplan wird in dem benannten Geltungsbereich, entsprechend dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB, im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB entsprechend geändert (19. Änderung FNP).
  4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Absatz 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
  5. Mit den Investoren sind vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes die Übernahme von Planungskosten, die Durchführung und Sicherung des Grünausgleichs und die zur Sicherung der Erschließung entstehenden Kosten vertraglich zu vereinbaren.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

§ 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

bereits gefasste Beschlüsse: Nr. 2010/BV/1387

#### **Sachverhalt:**

Die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat am 06.10.2010 mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 2010/BV/1387 für den Bereich zwischen der Stadtgrenze zu Sievershagen im Westen und der Messestraße im Osten sowie der B 105 im Süden und der Kleingartenanlagen „An der Mühle“ sowie dem Mühlenteich im Norden, bereits ihre allgemeinen Planungsabsichten zum Ausdruck gebracht. Diese beinhalten insbesondere:

- Entwicklung eines Standortes für großflächige Fachmärkte, in Verbindung zu den vorhandenen Einzelhandelsstrukturen auf der Grundlage des beschlossenen Einzelhandels-/Zentrenkonzeptes,
- Schaffung von Angeboten für die Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben,
- funktionale und gestalterische Aufwertung des westlichen Ortseingangs
- Sicherung und Entwicklung von Grünstrukturen

Der Bebauungsplan Nr. 05.SO.164 „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ wurde bisher lediglich für den südöstlichen Bereich „Sondergebiet Möbel“ inhaltlich intensiv weitergeführt, da hier ein konkretes Ansiedlungsbegehren der Firma Krieger für ein Möbelkaufhaus und einen Möbelmitnahmemarkt mit insgesamt bis zu 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche vorliegt.

Der Sportfachmarkt Decathlon beabsichtigt ebenfalls seit mehreren Jahren sich innerhalb des Plangebietes anzusiedeln. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat gemäß dem Beschluss der Bürgerschaft am 09.08.2015 einen Antrag auf ein Zielabweichungsverfahren an das zuständige Ministerium gestellt, da der favorisierte Standort für den Sportfachmarkt in Schutow gegen das Ziel der Raumordnung bezüglich einer integrierten Lage verstößt. Das Zielabweichungsverfahren ist inzwischen abgeschlossen und der positive Bescheid liegt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock seit Mitte Februar 2020 vor.

Zur zügigen Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die zusammenhängenden Ansiedlungsflächen der Unternehmen Krieger und Decathlon, zuzüglich der westlich angrenzenden Ausgleichsflächen sowie der Randflächen des Wohnungsbaustandortes in Sievershagen, soll der Bebauungsplan Nr. 05.SO.164 „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ in einen Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt“ und einen Teilbereich 2 für die verbleibenden Flächen gegliedert werden. So kann die Ansiedlung der Unternehmen Krieger und Decathlon zeitlich beschleunigt werden.

Schwerpunkte des Planverfahrens werden neben der Übernahme der Vorgaben des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommerns zum Sortiment des Sportfachmarktes sowie ebenfalls begrenzenden Festsetzungen zum Sortiment und den zugehörigen Verkaufsraumflächen für die Möbelmärkte auch die Erschließung, Regelungen zum Schallschutz und der Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser sein.

Die Festsetzung von zulässigen Sortimenten und deren Flächenbegrenzung dient dem Schutz der zentralen städtischen Bereiche in ihrer Funktion für den Handel. Die derzeitigen Grundstücksausnutzungen am Ortsrand zu Sievershagen werden durch eine kleinteilige Nutzungsänderung entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden umwelt- und artenschutzrechtliche Untersuchungen (mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung) durchgeführt und ggf. weitere Fachplanungen, wie bspw. ein Immissionsschutzgutachten beauftragt sowie ein Grünordnungsplan und ein Umweltbericht erarbeitet.

Der notwendige Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft soll im Plangebiet sowie auf angrenzenden Flächen sowie über die Inanspruchnahme von Ökokonten erfolgen.

Durch den Bebauungsplan wird eine Teilfläche (Messestraße) des unmittelbar östlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 „Schutow – Altes Messegelände“ (in der Fassung der 2. Änderung) überlagert. Nach Rechtskraft des neuen Bebauungsplans ist dieser dann für den Überlagerungsbereich gültig.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen bereits als naturnahe Grünflächen, als Gewerbeflächen und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handel dar. Bereits jetzt ist absehbar, dass die Planung nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Daher wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Absatz 3 Satz 1 BauGB geändert. In diesem Parallelverfahren wird geprüft, welchen Umfang und Inhalt die Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung entsprechend den konkretisierten Planungsabsichten des Bebauungsplans erfordern.

Die Fläche des Plangebietes umfasst ca. 19,9 ha.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Alle Kosten, die im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren entstehen, sind von den Vorhabenträgern zu tragen. Hierzu werden entsprechende Verträge zwischen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und den Vorhabenträgern geschlossen.

Durch die Stadt wurde ein Schallgutachten beauftragt. Dieses dient vor allem einer Einschätzung, inwieweit die nördlich angrenzenden Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

**Teilhaushalt:** 61

**Produkt:** 51102

**Bezeichnung:** Stadtentwicklung und städtebauliche Planung

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Ein-zahlungen	Auszahlungen
<b>2020</b>	56255010 / Aufwendungen für die Erstellung von Bebauungsplänen		10.200 €		
	76255010 / Auszahlungen für städtebauliche Planungen, Landschaftsplanungen				10.200 €

Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

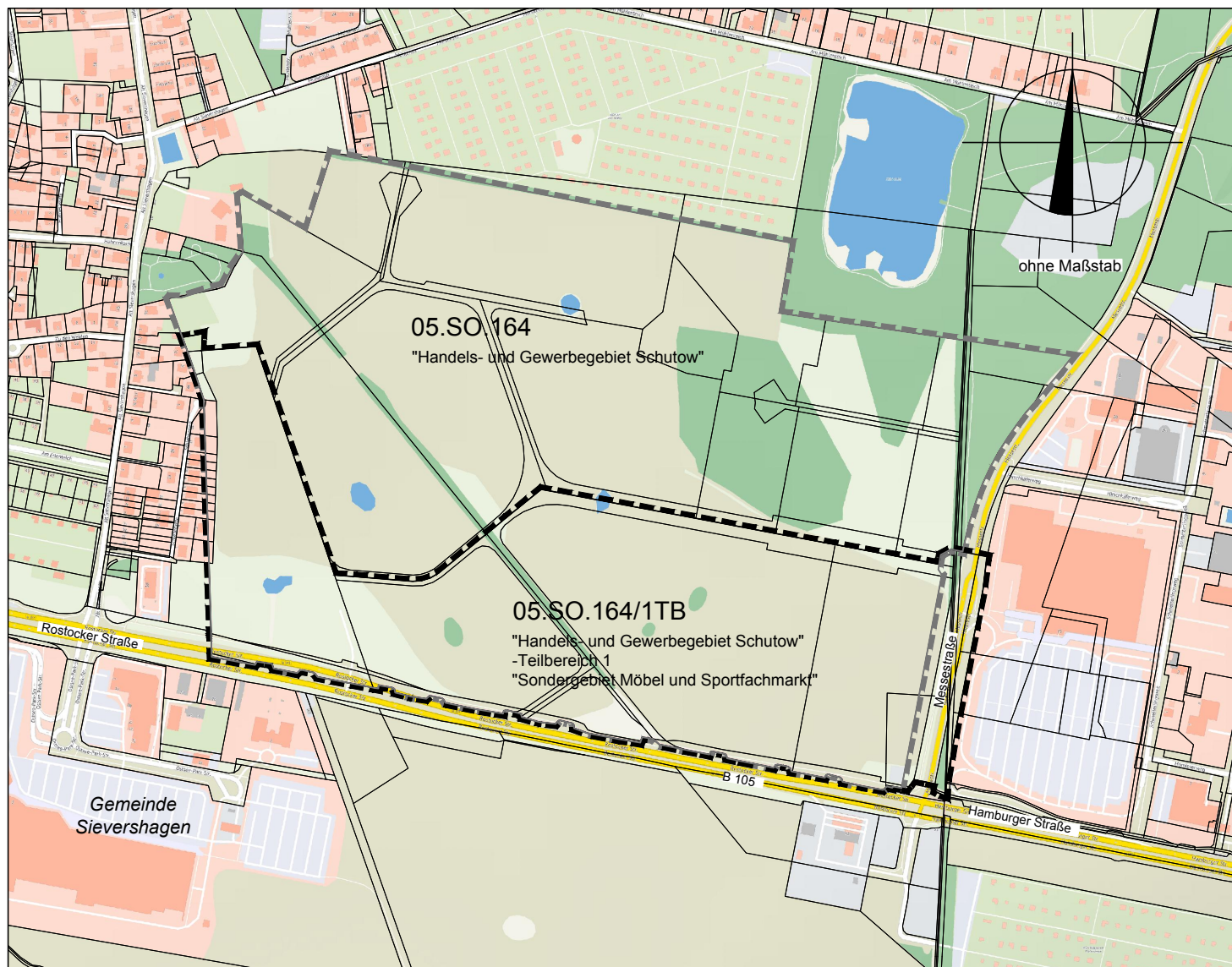
liegen nicht vor.

werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

#### **Anlagen**

1	1. Übersichtsplan zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.SO.164/1TB „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ – Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt“; Abgrenzung des Geltungsbe-reiches	öffentlich
---	--	------------



Kartengrundlage © Hanse- und Universitätsstadt Rostock (CC BY4.0)

Übersichtsplan zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 05.SO.164/1TB  
"Handels- und Gewerbegebiet Schutow" - Teilbereich 1  
"Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt"