

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt:	
Priorisierung B-Plan-Bearbeitung in Schutow		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft erfolgte nach der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 01.12.2020 die Gleichsetzung der Priorisierung der beiden Planverfahren (Nr. 05.SO.164/1 TB „Handels- und Gewerbegebiet Schutow“ - Teilbereich 1 „Sondergebiet Möbel und Sportfachmarkt“ sowie 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 „Schutow – Altes Messegelände“). Damit besitzen beide Verfahren nun die gleiche Priorität in der Prioritätenliste der Bebauungspläne im Amt.

Von einer weiteren Angleichung in zeitlicher Hinsicht, wie dies im Beschlussvorschlag formuliert wird, empfehlen wir aus fachlicher Sicht jedoch abzusehen.

Generell haben Bebauungspläne keine wettbewerbsregelnde Funktion. Sie dienen der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Jeder Bebauungsplan ist mittels seines Verfahrens zur Rechtskraft zu bringen. Dabei sind die für den Bebauungsplan jeweils bestehenden Inhalte und Probleme zu ermitteln, abzuwägen und zu lösen, wobei dies hauptsächlich bis zum Entwurf für die öffentliche Auslegung erfolgt. Aus der Art und der Anzahl der Konflikte ergeben sich für jedes Verfahren damit unterschiedliche Zeitabläufe. Aufgrund der Vielfalt der Thematiken, die sich im Laufe des Planverfahrens regelmäßig erweitern und durch sich gegebenenfalls ändernde gesetzliche Vorgaben, ist eine zeitliche Einordnung von Verfahrensschritten nur bedingt und unter Annahmen möglich.

Erfahrungsgemäß erhöht sich u. a. die Wahrscheinlichkeit einer längeren Verfahrensdauer bei Planungen auf Bestandsbebauungen und bei steigender Anzahl der Betroffenen. Dies trifft auch für die Ergänzung und 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 zu. Hier war ursprünglich die Herangehensweise, dass durch die Planbegünstigten die Planungskosten gemeinsam zu übernehmen sind. Ein entsprechendes Zusammengehen der Betroffenen konnte nicht erreicht werden, so dass diese Kosten nun durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu tragen sind.

Für den Bebauungsplan Nr. 05.SO.164/1 TB ist festzustellen, dass hier keine Bestandsbebauung überplant wird und die Anzahl der Grundstückseigentümer und der Betroffenen gering ist.

Die baurechtliche Grundlage für eine Umgestaltung des teilweise vorhandenen verbesserungswürdigen Zustandes im Gebiet des Bebauungsplans Nr. 05.GE.35 bietet der bereits vorhandene Bebauungsplan. Entscheidend sind bei der Umsetzung dann vorhandene eigentumsrechtliche Bedingungen und die Bereitschaft der Grundstückseigentümer/ Nutzer.

Die Aussage, dass der seit dem 21.03.2007 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 05.GE.35 „Sonder- und Gewerbegebiet Schutow - Altes Messegelände“ die Entwicklungsmöglichkeiten der ortsansässigen Gewerbetreibenden beachtlich einschränkt, ist in der Form zu verstehen, dass sich die Entwicklungsabsichten der ansässigen Unternehmen verändert haben, wobei diesen mit der Änderung des B-Planes planerisch entsprochen werden soll.

Insbesondere mit der 2. Änderung wurden die Grundlagen für die Ansiedlung des IKEA-Einrichtungsmarktes ermöglicht, die zu einer deutlichen Aufwertung des Standortes für großflächigen Einzelhandel geführt hat.

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

Keine