

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt:
---	------------

Ansiedlung eins Nahversorgers im Seebad Diedrichshagen

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.02.2022	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
24.02.2022	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
01.03.2022	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
02.03.2022	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Zum Punkt 1 des Beschlussvorschlages:

Seit dem 19.10.2000 ist der von der Bürgerschaft beschlossene Bebauungsplan Nr. 01.SO.127 für das Ortsteilzentrum Diedrichshagen rechtskräftig. Zur Anpassung an den zwischenzeitlich errichteten Bestand erfolgte eine Neuaufstellung, die seit dem 07.08.2013 rechtskräftig ist. Ein Planungsziel war die Versorgung der Einwohner, vor allem mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Dieses Ziel wurde leider durch den Investor nicht vollumfänglich umgesetzt, aktuell gibt es nur einen kleinen Lebensmittelmarkt/Spezialitäten mit 125 qm Verkaufsfläche.

Im aktuellen Einzelhandelsentwicklungskonzept wird das Zentrum nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, da es die rechtlichen Voraussetzungen hierfür nicht erfüllt. Unter der Berücksichtigung der besonderen Lage als Tourismusschwerpunktraum und in der räumlichen Nähe zu Warnemünde wurde Diedrichshagen als Potenzialstandort für einen Lebensmittelmarkt eingestuft.

Da der Grundstückseigentümer im Zentrum Diedrichshagen eine Veräußerung, auch für die Zukunft, nicht in Aussicht gestellt hat, ist die Ansiedlung eines Marktes nur im Außenbereich möglich. Diese wird von der Verwaltung aus raumordnerischen, aber auch städtebaulichen Gründen abgelehnt. Eine Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters am südlichen Ortsrand außerhalb des Bebauungszusammenhanges von Diedrichshagen ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich hier um eine nicht integrierte Randlage, die in die räumliche Zäsur zwischen Diedrichshagen und Elmenhorst hineinragt.

Der geplante Standort liegt in einer als Ziel der Raumordnung festgelegten Siedlungszäsur. Somit steht die beabsichtigte Ansiedlung den Zielen der Raumordnung entgegen.

Laut der Aussage des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock bestehen raumordnerische Bedenken gegen eine Siedlungsentwicklung nach Süden mit Bauflächen für die Ansiedlung eines Nahversorgers.

Nur unter der Voraussetzung, dass der Standort im Zentrum nachweislich nicht möglich ist, stellt die Raumordnung ihre Bedenken im Interesse einer ausreichenden wohnungsnahen Versorgung der Diedrichshäger Bevölkerung zurück. Um dieser raumordnerischen Bedingung zu entsprechen, wurde die abwägende Gegenüberstellung beider Standorte vorgenommen und mit den Fachämtern abgestimmt. Ein wichtiger Aspekt dieser Abwägung ist die Verfügbarkeit des Grundstücks für die beabsichtigte Nutzung. Dazu gab es auch ein Gespräch mit den Grundstückseigentümern, wonach ein Verkauf der erforderlichen Fläche im Ortszentrum abgelehnt wird.

zum 2. Punkt des Beschlussvorschlages:

Ein interessiertes Unternehmen tritt für den Standort Diedrichshagen als Investor mit konkretem Ansiedlungsinteresse auf. Aus Sicht der Verwaltung kann derzeit aber nicht mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass das Unternehmen letztlich auch für eine Umsetzung zum Zuge kommt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt losgelöst von konkreten Investoren. Anders verhält es sich bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, bei denen ein konkreter Investor mit einem konkreten Projekt auftritt. In diesen Fällen wird das Planungsrecht ganz gezielt für das betreffende Vorhaben aufgestellt und die Umsetzung sowie mögliche flankierende Maßnahmen werden vertraglich gesichert. Eine wesentliche Voraussetzung ist in diesem Fall, dass der Investor auch Eigentümer des betreffenden Grundstücks ist. Die wesentlichen Vorteile für die Gemeinde bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen vor allem in der konkreten Steuerung der Planungsinhalte, der Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Investor und Regelungen zur zeitlichen Umsetzung. Falls die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen wird, empfiehlt die Verwaltung, das Instrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu wählen.

zu den einzelnen Zielen unter dem 2. Punkt des Beschlussvorschlages:

zu a) Mit dem Vorhaben entstehen unweigerlich neue, zusätzliche Lärmquellen. Somit ist eine „Beseitigung“ von Konflikten nicht möglich. Die Zielstellung der Minimierung von Belastungen gegenüber der Bestandsbebauung ist planerisch geboten.

zu b) Aus planerischer Sicht wird das Ziel eines harmonischen Orteingangsbildes für nicht umsetzbar angesehen. Genau das Gegenteil ist zu erwarten. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Bebauung, die deutlich vor den vorhandenen geschlossenen Ortsrand gesetzt wird und damit nicht harmonisch in das Siedlungsgefüge eingebunden werden kann. Der Standort ist nicht in die vorhandene Bebauungsstruktur von Diedrichshagen integriert. Entsprechende Discounter sind regelmäßig durch vorgelagerte größere Stellplatzanlagen und lange geschlossene Fassaden geprägt, so dass hier keine positive gestalterische Wirkung zu erwarten ist. Die Zielstellung einer Minimierung einer Flächeninanspruchnahme widerspricht dem Beschluss im Grundsatz, da die Umsetzung des Beschlusses, im Gegenteil, gerade zu einer deutlichen Flächeninanspruchnahme im Außenbereich führt. Der Umfang der Flächeninanspruchnahme ergibt sich aus den funktionalen Anforderungen des Vorhabens selbst (z.B. Größe der Bebauung, Stellplätze, Zufahrten, Flächen für Ver- und Entsorgung).

zu c) und e)

Die Ziele einer Anbindung für Fußgänger und Radfahrer aus dem angrenzenden Wohngebiet heraus sowie der Erhalt von Gehölzstrukturen werden als sehr wichtig angesehen.

Bei einer Entscheidung für ein Vorhaben an diesem Standort wäre auf jeden Fall eine deutliche, räumliche und gestalterische Abgrenzung zu den unmittelbar angrenzenden Ackerflächen durch eine breite Gehölzstruktur vorzunehmen.

zu d)

Das gestalterische Ansinnen dieses Planungsziels, eine Orientierung an der vorhandenen Bebauung östlich der Doberaner Landstraße, ist erkennbar. Aus planerischer Sicht wäre dies aber nicht zwingend, zumal das Vorhaben kein unmittelbarer Bestandteil der Wohnbebauung ist und Diedrichshagen mit der genauso wahrnehmbaren Bebauung auf der westlichen Seite der Doberaner Landstraße eine andere Architektur und Materialität aufweist.

zum 3. Punkt des Beschlussvorschlages:

Die Verwaltung weist darauf hin, dass auf der Grundlage der bekannten Prioritätenliste für Bebauungspläne ein Planungsbeginn in den nächsten 2 Jahren für nicht realistisch eingeschätzt wird und im Haushalt 2022/23 auch keine Planungskosten für die Aufstellung eines entsprechenden B-Plans, einschließlich der notwendigen Gutachten eingestellt sind. Auf den 2. Satz sollte verzichtet werden, da er teilweise missverständlich formuliert ist (§ 4 Abs. 1 BauGB betrifft keine Beteiligung von Anwohnerinnen und Anwohnern) und die aufgeführten Verfahrensschritte gesetzlich vorgeschrieben sind.

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

Keine