

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 für das "Sondergebiet Einzelhandel - Alte Molkerei" der Gemeinde Rosenow

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeiter:</i> Birgitt Hohenegger	<i>Datum</i> 05.03.2024 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Rosenow (Entscheidung)	03.06.2024	Ö

Beschlussvorschlag

1. Für das auf dem Territorium der Gemeinde Rosenow in der Ortslage Rosenow gelegene, ca. 5.225 m² große Teilgebiet der "Alten Molkerei" zwischen Stavenhagener Straße (Bundesstraße 104), Tarnower Straße und Blumenstraße, die Flurstücke 71/37, 72/13, 73/2 (teilweise), 73/4, 73/5 (teilweise), 74/3, 75/5 und 76/1 (teilweise) der Flur 3 der Gemarkung Rosenow betreffend, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die wesentlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:
 - Reaktivierung einer brachliegenden ehemaligen Gewerbefläche und dadurch Förderung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung ungenutzter Grundstücksflächen;
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1000 m² unter Festsetzung einer 1. Ausbaustufe von 800 m²;
 - Absicherung der Erschließung (verkehrliche Erschließung, Erschließung mit technischen Medien, Sicherung des Brandschutzes) sowie der planungsrechtlichen Grundlagen der notwendigen Nebenanlagen eines Lebensmittelmarktes (z.B. Stellplätze, Ladeinfrastruktur, Werbepylone)
2. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 für das „Sondergebiet Einzelhandel“ wird der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 „Wohnpark Rosenow – Alte Molkerei“ in Teilen überplant. Es wird bestimmt, dass der unterliegende Plan nicht aufgehoben wird und seine Rechtskraft behält. Damit gelten für die nicht von der Neuplanung berücksichtigten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 (Gemarkung Rosenow, Flur 3, Flurstück 73/2, Teilstück aus Flurstück 73/5, Teilstück aus Flurstück 76/1 und Flurstück 82/7) die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 unmittelbar weiter.
3. Das Verfahren soll auf Grundlage des § 13a BauGB durchgeführt werden.
4. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2 BauGB abgesehen, weil in einer noch bekanntzugebenden Frist Gelegenheit gegeben wird, sich zur Planung zu äußern.
5. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 a Abs. 2

BauGB abgesehen, weil in einer noch bekanntzugebenden Frist Gelegenheit gegeben wird, zur Planung Stellung zu nehmen.

6. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Sachverhalt

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 2 „Wohnpark Rosenow – Alte Molkerei“ aus dem Jahr 2017 weist das ca. 8000 m² umfassende Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) und als Mischgebiet (MI) aus. Geplant war seinerzeit die Errichtung einer Service-Wohnanlage mit 24 Wohnungen im straßenabgewandten Bereich und die Entwicklung eines Mischgebietes entlang der Bundesstraße 104.

Die Milla GmbH & Co. KG Rosenow beabsichtigt nunmehr, auf dem Gelände der ehemaligen Molkerei einen Netto-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 800 m² und einer Gesamtfläche von 1.100 m² zu errichten. Das Baukonzept sieht die Errichtung der Netto-Filiale im südlichen Teil des Grundstückes vor. Der erforderliche Kundenparkplatz ist dem Markt nördlich vorgelagert. Die verbleibende Teilfläche für Wohnungsbau mit einer Größe von knapp 3000 m² soll im östlichen Grundstücksbereich vorgehalten werden (siehe Übersichtsplan), ist aber nicht Bestandteil der Planung für den Netto-Markt.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 2 lassen eine derartige Grundstücksaufteilung und -nutzung nicht zu und müssen mindestens bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung geändert werden. Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 erfolgt die Umwandlung der Wohnbau- und Mischgebietsflächen in ein Sondergebiet „Einzelhandel“. Die Kosten für die Planänderung (z. B. Planwerk, Gutachten, Behörden-, Gerichtskosten) trägt die Vorhabenträgerin auf der Grundlage eines Kostenübernahmevertrages mit der Gemeinde Rosenow.

Die Milla GmbH & Co. KG Rosenow hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Schreiben vom 27.02.2024 bei der Gemeinde beantragt. Die Kostenübernahme für Planung und Erschließung des Gebietes im Sinne des § 11 BauGB (Herstellungs- und Folgekosten wie z. B. Vermessung, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen) wird vor dem Satzungsbeschluss in einem Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Antragstellerin geregelt.

Die Verwaltung empfiehlt, die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen:

	Ja	x	Nein			
1. Gesamtkosten der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten) €				2. Jährliche Folgekosten/ -lasten €	3. Finanzierung/ Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf) €	4. Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaleinstrom, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten) €
Veranschlagung im Ergebnishaushalt im HH-Jahr:				Veranschlagung im Finanzhaushalt im HH-Jahr:		Keine Veranschlagung

Sachkonto:	Finanzkonto:		
------------	--------------	--	--

Anlage/n

1	Abgrenzung auf B-Plan Nr. 2 (öffentlich)
2	Abgrenzung auf Luftbild mit Kataster (öffentlich)