



# Beschlussvorlage



**Stadt Hagenow**  
Der Bürgermeister

**2017/0045**  
öffentlich

*Betreff:*

**Beschluss über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Rudolf-Tarnow-Straße" nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung)**

<i>Fachbereich:</i> Bauen / Ordnung / Grundstücks- und Gebäudemanagement	<i>Datum:</i> 31.07.2017
<i>Verantwortlich:</i> Wiese, Dirk	
<i>Beteiligte Fachbereiche:</i>	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Status</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr(Vorberatung)	12.09.2017 Öffentlich
Hauptausschuss(Vorberatung)	18.09.2017 Nichtöffentlich
Stadtvertretung der Stadt Hagenow(Entscheidung)	28.09.2017 Öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Für den Bebauungsplan Nr. 2 „Rudolf-Tarnow-Straße“ soll die 4. Änderung aufgestellt werden.

Die Änderungen beziehen sich nördlich und südlich der Rudolf-Tarnow-Straße auf beide Teilbereiche.

Folgende Änderungen sind geplant:

- Auf der südlichen Seite der Rudolf-Tarnow-Straße sollen die im „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel“ bestehenden Verbrauchermärkte neu geordnet werden. Geplant ist die Vergrößerung der Verkaufsraumfläche des REWE – Marktes auf 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich Bäcker 100 m<sup>2</sup>. Des weiteren werden ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsraumfläche im Bereich des jetzigen ALDI – Marktes vorgehalten.
- Mit der Neuordnung der Verbrauchermärkte ist die Verlagerung des ALDI – Marktes auf die nördliche Seite der Rudolf-Tarnow-Straße mit max. 1.257 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Nach Norden wird eine Teilfläche der Gärten einbezogen.

2. Das Änderungsverfahren wird nach § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Hagenow öffentlich bekanntzumachen

**Problembeschreibung/Begründung:**

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist seit dem 04.08.1993 rechtskräftig. Die 1. Änderung ist seit dem 28.07.1995 rechtskräftig und bezog sich auf das Sondergebiet großflächiger Einzelhandel südlich der Rudolf-Tarnow-Straße. Die seit dem 24.01.1997 rechtskräftige 2. Änderung und seit dem 16.03.2001 rechtskräftige 3. Änderung bezogen sich auf das Mischgebiet nördlich der Rudolf-Tarnow-Straße.

Mit der Neuordnung der Verbrauchermärkte soll der im Einzelhandelskonzept als Nahversorgungszentrum ausgewiesene Standort südlich der Rudolf-Tarnow-Straße gestärkt werden. Nach Abstimmung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg machte sich dazu eine Verträglichkeitsanalyse zu den Auswirkungen der geplanten Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhaben im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für diesen Bereich erforderlich. Im Ergebnis wurde durch das beauftragte Büro Lademann & Partner festgestellt:

„Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der verbrauchernahen Versorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche im Untersuchungsraum kann ausgeschlossen werden. Vielmehr trägt das Vorhaben dazu bei, die Nahversorgung zukunftsfähig abzusichern, ohne dass dadurch andere Betriebe gefährdet werden.“

Für den südlichen Teil macht sich die Änderung der Festsetzung zu den Verkaufsraumflächengrößen erforderlich.

Da die geplante Verkaufsraumfläche des ALDI – Marktes größer als 800 m<sup>2</sup> ist, macht sich für den nördlichen Bereich die Änderung von Mischgebiet in ein Sondergebiet großflächiger Einzelhandel erforderlich. Die Entwicklung auf dieser Fläche ist durch die 110 kV-Freileitung und deren Sicherheitsanstände nur eingeschränkt bebaubar, daher ist die Einbeziehung eines ca. 10 m breiten Streifens der nördlich angrenzenden Gärten erforderlich. Eigentümer der Gärten ist der Investor für den Änderungsbereich des ehemaligen Mischgebietes.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes kann nach § 13a Abs. BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen, da es sich um einen Bebauungsplan innerhalb des Siedlungsbereiches von Hagenow handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert wird.

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgesehen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren entfallen der Umweltbericht, die abschließende Erklärung und die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Der Aufstellungsbeschluss ist öffentlich bekanntzumachen. Dabei ist auch anzugeben, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird und wo und in welcher Frist sich die Öffentlichkeit zur Planung äußern kann.

Die anfallenden Planungskosten werden anteilig von den Antragstellern getragen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzielle Auswirkungen		Ja		x	Nein
Maßnahme des Ergebnishaushaltes		Ja			Nein
Maßnahme des Finanzhaushaltes		Ja			Nein
Mittel bereits geplant		Ja			Nein
Höhe der geplanten Mittel					€
Mehrbedarf					€
Gesamtkosten					€
Deckungsvorschlag	Betrag	Kostenträger	Konto	Bezeichnung des Kostenträgers/Konto	
	€				

	€			
--	---	--	--	--

Folgekosten:

Raum für zusätzliche Eintragungen:

Anlagen: