

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Schönberg	Vorlage-Nr:	VO/4/0193/2020 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	25.03.2020						
	Telefon:	038828-330-1410						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de						
<p>Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Sabower Höhe" der Stadt Schönberg - Festlegung von Kriterien als Voraussetzung für den Entwurf und der weiteren Vorhabensverfahrensweise</p>								
<p>Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg Hauptausschuss der Stadt Schönberg Stadtvertretung Schönberg</p>		<p>Abstimmung:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Ja</th> <th>Nein</th> <th>Enth.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung Schönberg hatte mit Ihrem Beschluss am 01.03.2018 die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des B-Planes Nr. 12 – 2. Änderung beschlossen (VO/4/0570/2018 bis VO/4/0570/2018 – 3). Aus den Investorenanfragen der Schwartauer Werke und der Firma Respol resultierte damals die Zielstellung, möglichst große Flächen, mit größtmöglicher Flexibilität bei den Flächenzuschnitten zu erreichen. Dazu wurden folgende Entscheidungen getroffen:

- Die Erschließungsstruktur wurde ohne die Anbindung der restlichen GI 9 Fläche (hinter Goodman) festgelegt – Zum damaligen Zeitpunkt gab es noch Verhandlungen mit Goodman zur Erweiterung der vorhandenen Halle.

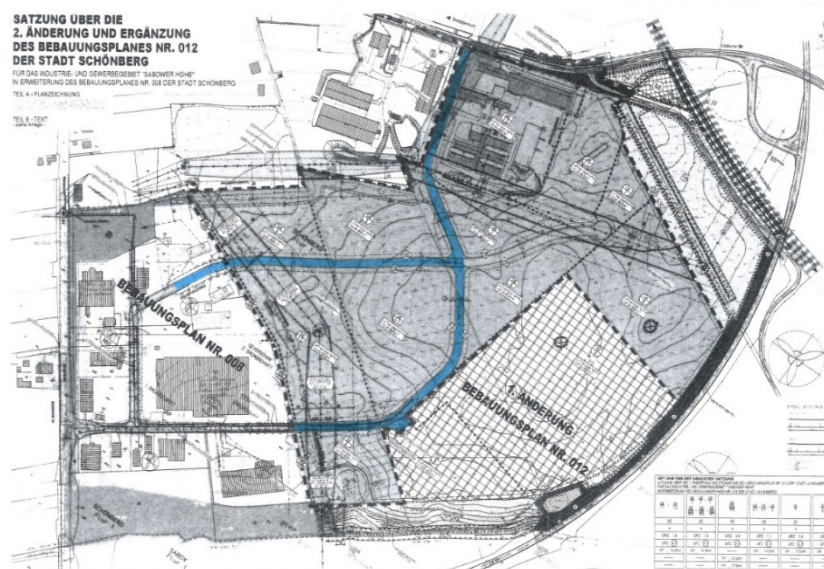


Abbildung 1: Erschließungsverlauf gemäß Beschluss 01.03.2018

- Die 110-KV Leitung der Edis soll verlegt werden.

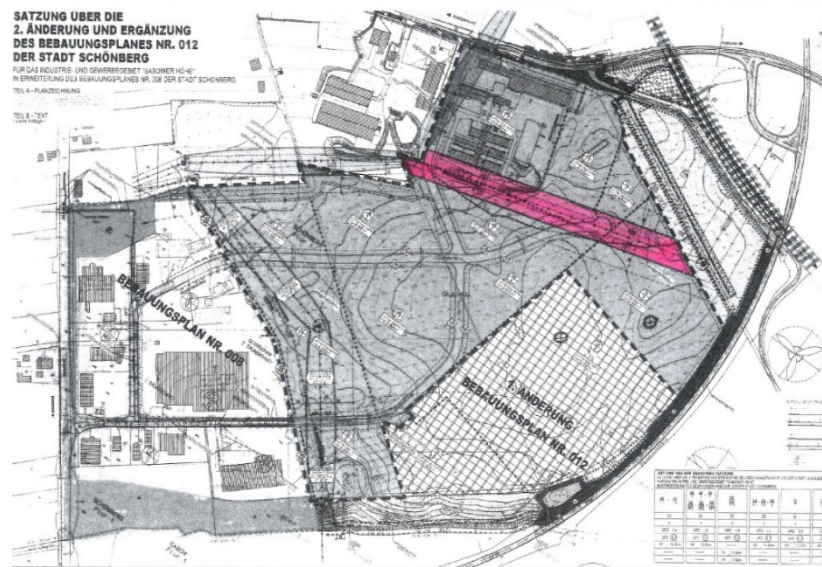


Abbildung 2: aktueller Verlauf der 110 KV-Leitung der Edis

- Zudem wurde beschlossen, dass der Bodenwert im Kalkulationsansatz, bei denen durch die Hochspannungsleitungen belasteten Bereiche (Höheneinschränkung der Bebauung und ungünstige Flächenquerung), von 7,0 € auf 3,5 € abgesenkt werden darf.

Mittlerweile geht die Tendenz der Flächenbedarfe eher in Richtung kleinerer Grundstücke, vor allem von kleineren regionalen Unternehmen. Das zeigt auch die Auswertung der Anfragen bei der LGE, der Wirtschaftsfördergesellschaft des Landkreises und beim Amt Schönberger Land.

Um diesen Bedarf abzudecken und eine größere Bandbreite bei den Grundstücksgrößen zu erreichen, soll der städtebauliche Ansatz angepasst werden. Im Vorgriff der anstehenden Bauleitplanung (2. Änderung des B-Plan Nr. 12), wurde zwischen der LGE, dem Amt Schönberger Land und dem Bürgermeister der nachfolgende städtebauliche Ansatz diskutiert:

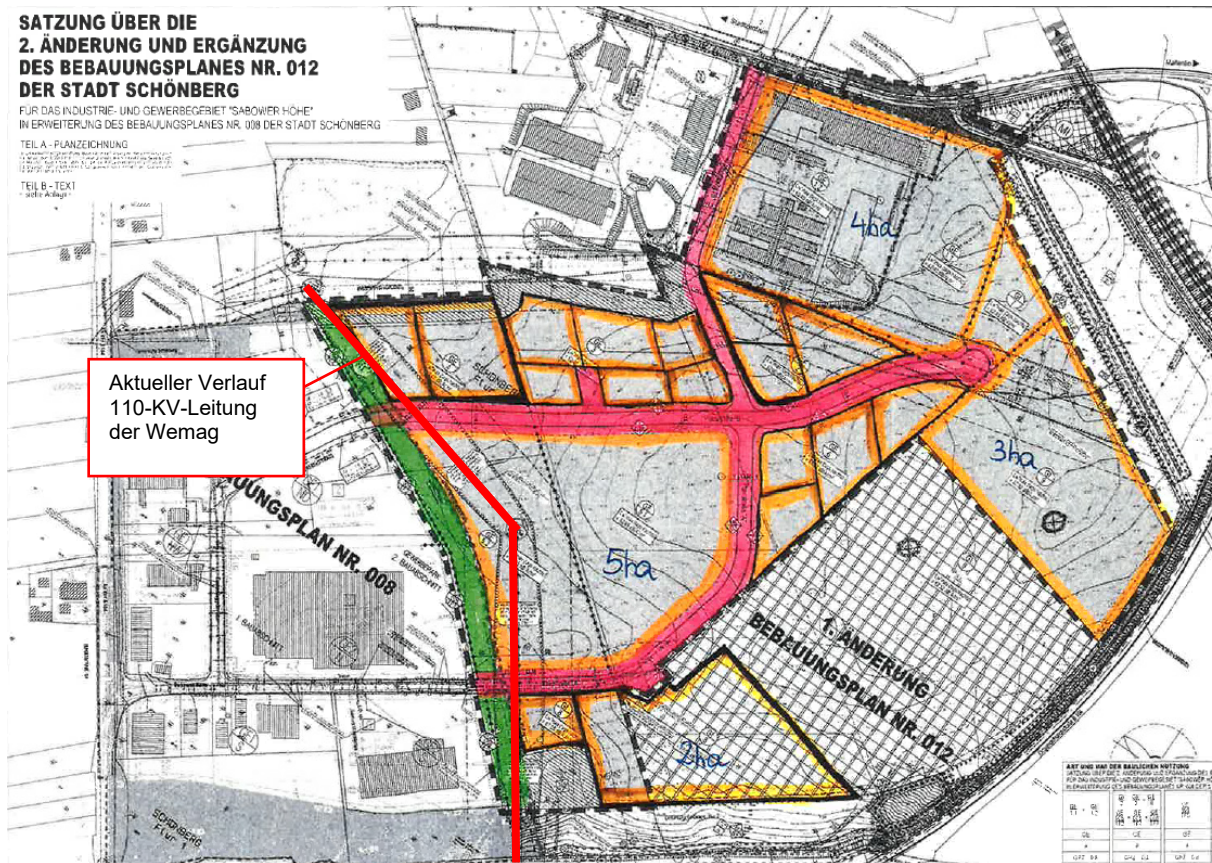


Abbildung 3: neuer Entwurf der städtebaulichen Skizze des B-Plan Nr. 12 – 2. Änderung

Die Anpassung des Konzeptes sieht nun vor:

1. Die Stichstraße Richtung „Goodman“-Erweiterungsfläche (Restfläche aus GI 9) soll wieder in das Konzept aufgenommen werden.
Das Unternehmen „Goodman“ hat uns mitgeteilt, dass die Halle im Rahmen eines sogenannten „Share-Deals“, mittlerweile verkauft wurde. Die aktuelle Erweiterungsmotivation des derzeitigen Halleneigentümers lässt sich somit derzeit nicht abschließend klären.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Fördermittelantrag für das Projekt wurde im Mai 2018 gestellt. Der parallel dazu gestellte Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn wurde im Juli 2018 bestätigt. In diesem Zusammenhang, hat das Landesförderinstitut einen maximalen Zuschuss von 90 % der förderfähigen Kosten in Aussicht gestellt.

Auf Grundlage der vorliegenden groben Kostenschätzung fallen für die Stichstraße zusätzliche Erschließungskosten in Höhe von ca. 750 TEUR Brutto an. Bei 90 %-Förderung (Annahme: vollständig förderfähige Kosten) bleibt ein Eigenanteil von 75.000 € für die Refinanzierung über das Projekt bestehen.

→ Ergebnis: Unter Ansatz des aktuell vorliegenden Kalkulationsmodells, in Verbindung mit den getroffenen Annahmen (bei Baukosten und Förderung) ergibt sich eine Erhöhung des mittleren Verkaufspreises um ca. 0,3 €/m². Im Gegenzug verbessert sich die Vermarktungsfähigkeit der Flächen in dem Bereich, insbesondere die GI 9 Fläche steht zukünftig einer freien Vermarktung, unabhängig von eventuellen Erwerbsabsichten der Firma Goodman, zur Verfügung.

2. Bei Annahme der Umsetzung der zuvor erläuterten Betrachtung, kann in Bezug auf den möglichen Flächenzuschnitt, auf die Umverlegung der 110 KV-Leitung der Edis verzichtet werden.

Die geschätzten Kosten für die Verlegung betragen ca. 1,5 Mio. € (brutto). Das LFI bestätigt in diesem Zusammenhang zwar eine Förderfähigkeit der Leitungsverlegung, jedoch werden vorab kaum bzw. unzureichende Aussagen über förderfähige Kostenbestandteile gemacht. Hieraus ergibt sich für die Stadt Schönberg ein hohes finanzielles Risiko. Die Förderfähigkeit kann erst im Rahmen des Verwendungsnachweises abschließend geklärt werden. Falls zu diesem Zeitpunkt schon einige Grundstücke verkauft sind, müssen die nichtförderfähigen Kosten auf die restlichen Flächen verteilt werden oder die Kosten verbleiben bei der Stadt.

Für die Umverlegung müssen 3 neue Maststandorte entstehen und 2 bestehende Masten gedreht werden. Für den neuen Leitungsverlauf müssen zudem Dienstbarkeiten eingetragen werden, die ebenfalls zu erheblichen Kostenbelastungen werden könnten.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei Annahme einer vollständigen Förderfähigkeit (bestmöglicher Fall: 90 % von 1,5 Mio. €) würde sich ein zu refinanzierender Eigenanteil von 150.000 € ergeben.

Bei einem Verzicht auf die Verlegung könnten diese Kosten eingespart und das Risiko möglicher Erhöhungen des Eigenanteils ist ausgeschlossen werden.

Bei einem Flächenzuschnitt wie in Abbildung 3 dargestellt, sind nur noch geringe Beeinträchtigungen der Flächen durch die 110 KV Leitung der Edis (derzeitiger Verlauf) vorhanden. Die Bereiche mit Höheneinschränkungen liegen im Bereich der geplanten Grundstücksgrenzen und dürften über die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung sowieso überwiegend nicht bebaut werden.

→ Ergebnis: Unter Ansatz des aktuell vorliegenden Kalkulationsmodells, in Verbindung mit den getroffenen Annahmen (bei Baukosten und Förderung) ergibt sich eine Verringerung des mittleren Verkaufspreises um ca. 0,6 €/m² bei nahezu gleicher Vermarktungsfähigkeit.

3. Um eine Aufwertung der Teilflächen GE 4, GE 5.2 und GI 8 zu erreichen, wäre es sinnvoll die 110 KV Wemag-Leitung (rote Linie Abb. 3) wieder in den ursprünglichen Verlauf, entlang des B-Planes Nr. 8 (grüner Bereich Abb. 3), zu versetzen. Laut den Abstimmungen mit der Wemag, ist die Verlegung relativ unkompliziert durch die Versetzung eines Mastes möglich (Kosten inkl. Planung ca. 490 TEUR brutto). Die Dienstbarkeiten in den anliegenden Flächen im B-Plan Nr. 8 sind noch in den Grundbüchern enthalten.

Nach der Verlegung wären nur noch die Randbereiche des B-Plan Nr. 12 durch Höheneinschränkungen belastet (Abstandsflächen nach Landesbauordnung sind hier ebenfalls zu beachten). Das Risiko bezüglich der förderfähigen Kosten ist hier ebenfalls gegeben (siehe oben). Jedoch sind die Kosten mit 490 TEUR deutlich geringer.

Finanzielle Auswirkungen:

Aktuell sind ca. 38.000 m² durch die Leitung belastet (Ist-Zustand), nach der Verlegung wären es nur noch ca. 11.000 m². Beim Ansatz eines maximal reduzierten Bodenwertes (möglich laut Beschluss vom 01.03.2018), ergibt sich für den Ist-Zustand ein verminderter Erlös in Höhe von ca. 133.000 € (3,5 €/m² Bodenwertreduzierung x 38.000 m² belastete Fläche).

Nach der Verlegung der Wemag-Leitung würde der Erlös schätzungsweise nur noch um 39.000 € reduziert werden ($3,5 \text{ €/m}^2 \times 11.000 \text{ m}^2$). Somit wären mögliche Mehrannahmen in Höhe von ungefähr 95.000 € zum Vorteil der Stadt möglich.

Bei Annahme der 490 TEUR Verlegungskosten und einer 90 % - Förderung (Annahme: vollständig förderfähige Kosten), bleibt ein Eigenanteil von 49 TEUR fürs Projekt bestehen. Nach Abzug vom Mehrerlös bleibt ein finanzieller Vorteil für das Projekt von 45.000 € bestehen (Berechnung nachfolgend ersichtlich).

wirtschaftliche Betrachtung der Verlegung der 110 KV Leitung der Wemag			
		Ist-Zustand	nach Verlegung
belastete Fläche durch 110 KV-Leitung	[m ²]	38.000	11.000
möglicher Preisnachlass für Investoren infolge der Belastung durch die 110 KV Leitung (Beschluss SV 01.03.2018)	[€/m ²]	3,5	3,5
möglicher Preisnachlass bezogen auf die belastete Fläche	[€]	133.000,00 €	39.000,00 €
Eigenanteil der Verlegung		-	49.000,00 €
restliche Nettofläche B-Plan 12 ca.	[m ²]	238.000	
Verminderter Erlös fürs Projekt	[€]	133.000,00 €	88.000,00 €
finanzieller Vorteil fürs Projekt (Bezug Nettofläche)	[€]	45.000,00 €	
	[€/m ²]	ca. 0,2 €/m²	

Tabelle 1: wirtschaftliche Betrachtung der Verlegung der 110 KV Leitung der Wemag

Somit ist die Umverlegung zum einen aufgrund der leichteren Vermarktung der Flächen (Teilflächen GE 4, GE 5.2 und GI 8 nicht mehr zerschnitten) und zum anderen aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten sinnvoll.

→ Ergebnis: Unter Ansatz des aktuell vorliegenden Kalkulationsmodells, in Verbindung mit den getroffenen Annahmen (bei Baukosten und Förderung) ergibt sich eine Verringerung des mittleren Verkaufspreises um ca. $0,2 \text{ €/m}^2$, bei einer erheblich verbesserten Vermarktungsfähigkeit.

- Zur Schaffung weiterer Grundstücksparzellen soll eine öffentliche Stichstraße in die Teilfläche Ge 3 gebaut werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stichstraße fallen zusätzliche Erschließungskosten in Höhe von ca. 95 TEUR Brutto an. Bei 90 % Förderung (Annahme: vollständig förderfähig) bleibt ein Eigenanteil von 9.500 € für die Refinanzierung über das Projekt bestehen.

→ Ergebnis: Unter Ansatz des aktuell vorliegenden Kalkulationsmodells, in Verbindung mit den getroffenen Annahmen (bei Baukosten und Förderung) ergibt sich eine Erhöhung des mittleren Verkaufspreises um weniger als $0,1 \text{ €/m}^2$, jedoch eine verbesserte Vermarktungsfähigkeit.

In der Gesamtheit ist somit nach dem vorliegenden Kalkulationsmodell davon auszugehen, dass sich zwar der mittlere Verkaufspreis gewerblicher Flächen durch die vorgenannten Änderungen nicht wesentlich verändert, jedoch die Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke erheblich gesteigert wird.

Die nachfolgend zu fassenden Beschlüsse dienen als Grundlage für die weitere Verfahrensweise und insbesondere der Vorbereitung des Entwurfes über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zur Beschlussfassung in einer kommenden Stadtvertretung.

Für weitere Erläuterungen und Anfragen zu dieser Beschlussvorlage wird in der Sitzung des Bauausschusses Herr Unger als Vertreter der LGE Schwerin zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt auf Grundlage der im Sachverhalt dargestellten neuen Zielsetzungen entgegen des Beschlusses vom 01.03.2018 (VO/4/0570/2018 bis VO/4/0570/2018 – 3) nun neu:

1. den Bau der Stichstraße in Richtung der restlichen Fläche GI 9 (Erweiterungsfläche Goodman)
2. Auf die Umverlegung der 110 KV-Leitung der Edis soll verzichtet werden.
3. Stattdessen ist es Ziel, die 110 KV-Leitung der WEMAG in die alte Trasse zurück zu verlegen, um eine Aufwertung der Teilflächen GE 4, GE 5.2 und GI 8 zu erreichen.
4. Zur Schaffung weiterer kleiner Grundstückspartellen (ca. 3.000) soll eine öffentliche Stichstraße innerhalb der Teilfläche Ge 3 eingeplant werden.

Auf der Grundlage der vorgenannten Zielsetzungen sind die Planunterlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für eine nächste Stadtvertretung der Stadt Schönberg vorzubereiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen der Veränderungen sind im Sachverhalt beschrieben. Es entstehen zusätzliche Ausgaben unter Produkt 51102 für Planungskosten.

Anlage:

keine