

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 06.09.2022

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa
Telefon: 545 - 2658

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

öffentlich

00553/2022

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Ortsbeirat Krebsförden
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße
Beschluss über eine Stellungnahme
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt über die im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden eingegangene Stellungnahme gemäß Anlage 1.
2. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden – Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 18.05.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden – Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße" aufzustellen. Schwerpunkt der Planung ist die Ansiedlung des ursprünglich am Ellerried geplanten Sconto-Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.000 m² auf der unbebauten Fläche zwischen der Tankstelle an der Grabenstraße und der Umgehungsstraße (B 106). Der daran angrenzende Gewerbestandort mit Tankstelle, Schnellrestaurant und einem Dienstleistungsbetrieb wird im Bestand gesichert. Da für die zukünftige Erschließung des Möbelmarktes verkehrliche Umbauten an der Grabenstraße vorgenommen werden müssen, ist diese in den Bebauungsplan einbezogen.

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Gewerbliche Baufläche sowie Fläche für die Landwirtschaft mit der nachrichtlichen Darstellung einer Wendeschleife für eine Straßenbahn dar. Der Bedarf für eine Straßenbahnwendeschleife besteht nicht mehr. Die Änderung der Darstellung Landwirtschaftliche Nutzfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel erfolgt im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in einem eigenständigen Verfahren. In der Folge entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan. Die Beschlussfassung über die 6. Änderung ist Gegenstand der Beschlussvorlage 00551/2022. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB per 17.06.2020 frühzeitig beteiligt. Am 20.10.2021 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde per 23.11.2021 eingeleitet. Vom 28.03. bis 29.04.2022 hat der Bebauungsplanentwurf öffentlich ausgelegen. In den genannten Beteiligungsverfahren wurden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden ist per 16.06.2020 erfolgt. Eine weitere förmliche Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurde per 23.11.2021 eingeleitet. Aus diesen Beteiligungsverfahren ist eine Stellungnahme der Gemeinde Pampow eingegangen. Über die Stellungnahme soll gemäß dem in Anlage 1 formulierten Vorschlag entschieden werden.

Nunmehr soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt und Voraussetzung für das Inkraft - Treten des Bebauungsplans.

3. Alternativen

Die Fläche zwischen Grabenstraße und Umgehungsstraße bleibt städtebaulich ungenutzt.

4. Auswirkungen

☒ **Lebensverhältnisse von Familien:** Aus der Entwicklung eines Möbelmarktes resultieren keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

☒ **Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Mit dem Vorhaben sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

☒ **Klima / Umwelt:** Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes liegt das Plangebiet in einem Bereich mit geringer humanbioklimatischer Bedeutung. Bei dem zu entwickelnden Areal handelt es sich um eine Freifläche mit geringem Einfluss auf Siedlungsgebiete und geringer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich infolge der städtebaulichen Entwicklung keine negativen Auswirkungen ergeben. Insgesamt kommt auch der im Zuge der Umweltprüfung erstellte Umweltbericht zu dem

Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

☐ **Gesundheit:** Gesundheitliche Aspekte sind nicht berührt.

5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger des Möbelmarktes getragen. Dieser trägt auch die Kosten für die erstellten Fachgutachten sowie auch sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehende Kosten. Sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen, wie z.B. Kosten für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen. Zu diesem Zweck wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Vorhabenträger, KGG GmbH & Co. KG geschlossen.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

☒ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☐ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

☒ ja

Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist als Pflichtaufgabe einer Kommune anzusehen, da anders eine städtebauliche Weiterentwicklung nahezu ausgeschlossen ist.

☐ nein, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse: -----

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

-----nicht erforderlich-----

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

☐ ja, die Deckung erfolgt aus:

☒ nein.

c) Bei investiven Maßnahmen: -----

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

☐ ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

☐ nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei. -----

d) Drittmitteldarstellung: -----

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes: -----keinen-----

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

Es besteht die Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererträge in Folge der Realisierung des Bebauungsplans

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ----nicht erforderlich----

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ----nicht erforderlich----

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

- Anlage 1: Abwägung Stellungnahme der Gemeinde Pampow
- Anlage 2: Luftbildübersicht
- Anlage 3: Bebauungsplan
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6: Brutvogel- und Reptilienkartierung
- Anlage 7: Artenschutzbericht
- Anlage 8: Schallimmissionsprognose
- Anlage 9: Städtebauliche Wirkungsanalyse zur Ansiedlung von zwei Möbelmärkten

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister