

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2009-11-24

Dezernat/ Amt: IV / Amt für  
Stadtentwicklung  
Bearbeiter: Herr Fuchsa  
Telefon: 545 - 2658

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00196/2009

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Hauptausschuss

### Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 66.09 "Lankow - Nahversorgungsmarkt Edgar - Bennert - Straße"  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 66.09 „Lankow - Nahversorgungsmarkt Edgar - Bennert - Straße“ und die Begründung werden gebilligt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 BauGB öffentlich auszulegen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die beabsichtigte Neuentwicklung eines Nahversorgungsmarktes in Lankow an der Edgar - Bennert - Straße. Die am Standort vorhandene und Anfang der 70er Jahre errichtete Kaufhalle soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zusammenhang mit der Neuerrichtung des Marktes als Vollsortimenter wird die Verkaufsfläche von bislang ca. 950 m<sup>2</sup> auf 1650 m<sup>2</sup> erweitert. Die Wiedernutzung des vorhandenen Standorts auf dem Wege des Flächenrecyclings ist ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und entspricht den Prinzipien nachhaltiger Stadtentwicklung.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Da es sich beim geplanten Markt um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handelt der ausschließlich in einem sonstigen Sondergebiet zulässig ist, kann eine Baugenehmigung auf Grundlage des § 34 BauGB nicht erteilt werden. Deshalb sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Markt über einen Bebauungsplans der Innenentwicklung geschaffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Grünanlage
- im Osten und Westen durch fünfgeschossige Wohnbebauung
- im Süden durch eine Kindertagesstätte

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die beabsichtigte Nutzung entwickelt sich aus der gegenwärtigen Darstellung von Wohnbaufläche. Wegen des geringen Flächenumfangs des Vorhabens von 0,6 ha ist die Darstellung einer eigenständigen Sondergebietsfläche nicht erforderlich. Darstellungsrelevant sind Flächen ab einer Größe von 1,5 ha.

Planungsziel ist die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsmarkt, die Optimierung der Stellplatzsituation für Kunden sowie die Sicherung des vorhandenen Wochenmarktes. Hierzu wurde ein mit dem konkreten Projekt abgestimmtes städtebauliches Konzept entwickelt.

Die verkehrliche Erschließung für Kunden- und Lieferverkehr erfolgt über eine Grundstückszufahrt von der Edgar - Bennert - Straße. Die stadtechnische Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Systeme gesichert.

Im Vorfeld der Planung wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Hinblick auf etwaige vom Nahversorgungsmarkt ausgehende erhebliche negative Umweltauswirkungen durchgeführt. Danach sind von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß den in § 13 BauGB genannten Vorschriften. Von den frühzeitigen Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange), einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen.

Gemäß § 13a, Abs.2, Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Innenentwicklung zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 1a Abs.3 Satz 5 tritt als Rechtsfolge ein, dass ein Ausgleich oder Ersatz in naturschutzrechtlichem Sinne nicht erforderlich ist. Aus diesem Grunde ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung bzw. eines Grünordnungsplans nicht erforderlich.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB ist per 01.10.2009 erfolgt. Stellungnahmen mit planungsändernden Inhalten sind nicht eingegangen.

## **2. Notwendigkeit**

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung schafft das zur Ansiedlung erforderlichen Baurecht. Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sind förmliche Verfahrensschritte

## **3. Alternativen**

keine

#### **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Die Entwicklung stadtteilbezogener Nahversorgungseinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vom Wohnstandort fördert familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse.

#### **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Im Zuge der späteren Realisierung des Vorhabens sind konkrete Aufträge für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

#### **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die mit dem Planverfahren und dessen Umsetzung verbundenen Kosten werden vom Investor, der Edeka Nord e.G. getragen.

Die für den Bebauungsplan erforderlichen Satzungsunterlagen Teil A, Planzeichnung und Teil B, Festsetzungen werden von der Landeshauptstadt Schwerin mit eigenen Kapazitäten erstellt. Hierbei trägt der Investor, die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden verwaltungsinternen Kosten der Stadt in Anlehnung an § 42 HOAI in Höhe von 2500 Euro. Dieser Betrag wird der Landeshauptstadt Schwerin überwiesen.

Einnahmen werden auch durch den Verkauf von zur Arrondierung des Vorhabens erforderlicher kommunaler Grundstücksteile an den Investor generiert.

Da die Planung ausschließlich in einer Bestandssituation erfolgt, ist mit Folgekosten für den städtischen Haushalt etwa durch Straßenneubauten nicht zu rechnen.

#### **über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: „-----,“**

#### **Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: „-----,“**

#### **Anlagen:**

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Luftbildübersicht
- Anlage 3: Bebauungsplan
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Städtebauliches Konzept

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff  
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin