

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2015-11-17

Dezernat/ Amt: III / Fachbereich für  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa  
Telefon: 545 - 2658

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00534/2015

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung  
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften  
Ortsbeirat Gartenstadt, Ostorf  
Ortsbeirat Großer Dreesch  
Ortsbeirat Neu Zippendorf  
Ortsbeirat Mueßler Holz  
Ortsbeirat Görries  
Hauptausschuss

### Betreff

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 "Fachmarktzentrum Am Haselholz"  
Auslegungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 01.09.2015 beschlossen das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ einzuleiten. Planungsanlass ist die Absicht des Grundstückseigentümers der ehemaligen Tierzuchtstation das Fachmarktzentrum um einen SB – Verbrauchermarkt mit ca. 4500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu ergänzen. Per Definition bietet ein Verbrauchermarkt ein Lebensmittelvollsortiment sowie einen Anteil an Non – Food – Artikeln als Randsortiment an. Der Verbrauchermarkt soll als sogenannter Frequenzbringer fungieren und die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor Ort einleiten. Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist mit dem Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplans identisch. Die Änderung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der an dieser Stelle Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel

darstellt.

Die Bebauungsplanänderung betrifft das Sonstige Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel und hat folgenden Umfang.

- Einführung eines Verbrauchermarktes mit 4500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Aufnahme von textlichen Festsetzungen zur Regelung der Sortimentsstruktur
- Reduzierung der zulässigen Verkaufsfläche des Möbelfachmarktes um 2500 m<sup>2</sup> von derzeit 6000 m<sup>2</sup> auf 3500 m<sup>2</sup>
- Komplette Herausnahme der Verkaufsfläche für den Fachmarkt für Bürotechnik von derzeit 2000 m<sup>2</sup>

Die Gesamtverkaufsfläche verbleibt unverändert bei 10.800 m<sup>2</sup>.

Zur beabsichtigten Ansiedlung des Verbrauchermarktes hat der Grundstückseigentümer von der CIMA ein Verträglichkeitsgutachten erarbeiten lassen. Die im Gutachten enthaltene ökonomische Wirkungsprognose zeigt auf, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in ihrer Gesamtheit durch eine Neuansiedlung nicht gefährdet sind. In geringem Umfang attestiert das Gutachten auch die Möglichkeit negativer Auswirkungen. Aus stadtstruktureller Sicht ist die zusätzliche Ansiedlung eines Verbrauchermarktes jedoch möglich. Die Planungsziele sind mit dem Ministerium für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung abgestimmt. Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme (Anlage 5) stehen der 1. Änderung des Bebauungsplans Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen. Es wird festgestellt, dass es sich beim Standort der ehemaligen Tierzucht um einen städtebaulich teilintegrierten Standort handelt und sich mit der Entwicklung dieses neuen Einzelhandelsstandortes die Nahversorgungsstruktur deutlich verbessern wird.

Die Öffentlichkeit wurde am 23.09.2015 frühzeitig beteiligt.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist im Zeitraum vom 29.09. bis 30.10.2015 erfolgt. Stellungnahmen, die sich mit der Planung auseinandersetzen, sind von der Industrie- und Handelskammer zu Schwerin (Anlage 6) und vom Handelsverband Nord (Anlage 7) eingegangen. Der Handelsverband Nord äußert sich kritisch zu den Planungsinhalten. Der Verband befürchtet negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin und regt an, die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans zu überdenken. Zur allgemeinen Information sind die Stellungnahmen als Anlage beigefügt. Eine intensive Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Argumenten erfolgt im Abwägungsverfahren nach Abschluss der öffentlichen Auslegung.

Nunmehr soll der Satzungsentwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt werden.

## **2. Notwendigkeit**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist ein förmlicher Verfahrensschritt

## **3. Alternativen**

keine

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

Die Entwicklung von Einzelhandelseinrichtungen hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

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

Mit dem Vorhaben sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten. Zudem können zahlreiche neue Arbeitsplätze im Einzelhandel entstehen.

## **6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität**

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt kostenneutral mit vorhandenen personellen und materiellen Ressourcen.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes (inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

**über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: „keine“

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: „keine“

**Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

Anlage 1: Luftbildübersicht

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes

Anlage 5: Landesplanerische Stellungnahme

Anlage 6: Stellungnahme der IHK zu Schwerin

Anlage 7: Stellungnahme des Handelsverbandes Nord

gez. i.V. Bernd Nottebaum

1. Stellvertreter der Oberbürgermeisterin