

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2018-12-04

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01637/2018

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Krebsförden
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried"
Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 27. Juni 2017 beschlossen den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ aufzustellen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt.

- Im Norden durch die Grabenstraße
- Im Osten durch die Umgehungsstraße (B 106)
- Im Süden durch die Zufahrt zur Belasso Sport Welt und die Lieferstraße zum Einkaufszentrum
- Im Westen durch Wiesenflächen entlang der Eisenbahnstrecke Schwerin - Ludwigslust

Schwerpunkt der Planung ist die Ansiedlung eines Möbelmarktes (SCONTO) mit einer Verkaufsfläche von maximal 12.000 m² am Standort des Heimtextilien – Marktes (Hammer). Das heutige Gebäude des Heimtextilien - Marktes wird abgebrochen und durch einen Neubau unmittelbar neben dem Möbelmarkt ersetzt.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden durch Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 1 geschaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem für die o.g. Planungsvorhaben erforderlichen Flächen auch das gesamte Areal des Sieben - Seen – Centers selbst. Die angedachten Neuentwicklungen sind nicht losgelöst von den übrigen Einzelhandelseinrichtungen des Centers möglich. Insbesondere mussten die Größen einzelner Verkaufsflächen überprüft und an neue Entwicklungen angepasst werden. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Einkaufszentrums wird hier durch Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes SO 2 dauerhaft gesichert.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der für den Planbereich Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel darstellt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs.3 BauGB vom 13. bis 24. November 2017 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch öffentlichen Aushang unterrichtet. Der Planung entgegenstehende Stellungnahmen sind dabei nicht eingegangen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Nunmehr soll der Satzungsentwurf mit Begründung öffentlich ausgelegt werden.

2. Notwendigkeit

Das Planungsvorhaben Möbelmarkt liegt derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden“ auf Grundstücken, das als Gewebegebiet festgesetzt ist. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist jedoch ausschließlich in einem eigens dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebiet zulässig, das nun mit dem Bebauungsplan entwickelt wird.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes selbst ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

Die Ansiedlung eines Möbelmarktes erfolgt nicht.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Eine mit einem Möbelmarkt ausgestattete Einzelhandelslandschaft kann die Lebensverhältnisse von Familien positiv beeinflussen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit den Neubauvorhaben sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten. Zudem können mit der Ansiedlung eines Möbelmarktes zahlreiche neue Arbeitsplätze entstehen.

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

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Eigentümer bzw. Projektentwickler getragen. Er trägt auch die Kosten für erforderliche Gutachten.

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: Luftbild

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Erfassung von Bäumen und Hecken mit Ausgleichsbilanzierung

Anlage 5: Artenschutzrechtliche Betrachtung

Anlage 6: Schallimmissionsprognose

Anlage 7: Verkehrsuntersuchung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister