

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 13.10.2020

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

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00498/2020

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 "Ludwigluster Chaussee / Am Grünen Tal"  
Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 „Ludwigluster Chaussee / Am Grünen Tal“ einzuleiten.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die Absicht am Standort der Hauptfeuer- und Rettungswache an der Graf-Yorck-Straße ein Gefahrenabwehrzentrum für den Katastrophenschutz zu entwickeln und die Rettungsdienstschule der Landeshauptstadt Schwerin anzusiedeln. Die Stadtvertretung hatte den Oberbürgermeister beauftragt eine entsprechende Konzeption erarbeiten zu lassen. Nunmehr wurde vom Fachdienst Feuerwehr und Rettungsdienst ein Konzept (Anlage 3) vorgelegt. Auf der nördlichen Seite der Hauptfeuer- und Rettungswache ist die Errichtung eines aus nachstehenden Komponenten bestehenden Komplexes geplant.

- Gebäude für Rettungsdienstschule und Katastrophenschutz
- Übungshalle
- Fahrzeughalle

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigluster Chaussee / Am Grünen Tal“. Jedoch ist die Errichtung nur außerhalb der Baugrenzen des als „Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr und THW“ festgesetzten Baufeldes möglich. Zudem ist die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche für die Aufnahme von Stellplätzen für eine Justizvollzugsanstalt festgesetzt. Damit entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Erteilung einer

Baugenehmigung ist nicht möglich.

Schwerpunkt der Planung ist deshalb die Herstellung der zur Ansiedlung des Gefahrenabwehrzentrums erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch entsprechende Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans u.a. zur Art der baulichen Nutzung und den Baugrenzen am für das Zentrum vorgesehenen Standort. Weiteres Planungsziel ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung nachstehender Flächen in Gewerbegebiete.

- Umwandlung der als „Gemeinbedarf THW“ festgesetzten Fläche

Das Technische Hilfswerk hat seit vielen Jahren einen zentralen Standort an der Mettenheimer Straße und benötigt die vorab genannte Fläche nicht mehr.

- Umwandlung der als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt festgesetzten Fläche in ein Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal" ist seit dem 29.06.1997 rechtskräftig. Über einen Zeitraum von bislang 23 Jahren ist eine Umsetzung der Planung im Sonstigen Sondergebiet nicht erfolgt. Die Fläche befindet sich im Eigentum eines in der Gemeinde Pampow beheimateten großen Möbelhauses. Im Interesse dieses Unternehmens hat die Gemeinde Pampow Bauleitpläne aufgestellt.

Am 27.02.2019 hat die Gemeinde Pampow einen Feststellungsbeschluss über die 4. Änderung ihres Flächennutzungsplans gefasst. Inhalt der Änderung ist die Erweiterung eines Sonstigen Sondergebietes SO Möbel. Dieser Beschluss wurde am 31.07.2019 im Stralendorfer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Am 28.08.2019 hat die Gemeinde Pampow die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Pampow“ rechtskräftig beschlossen. Planungsziel ist die Erweiterung des im Geltungsbereich vorhandenen Möbelhauses bzw. die Ansiedlung eines weiteren Möbelmarktes durch Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes SO - Möbel. Der Satzungsbeschluss wurde am 25.09.2019 im Stralendorfer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Offensichtlich hat sich die Gemeinde Pampow mit ihren Beschlüssen für eine Investition auf dem eigenen Gemeindegebiet positioniert. In Kenntnis dieser Umstände kann davon ausgegangen werden, dass kein tatsächliches Investitionsinteresse mehr in der Landeshauptstadt Schwerin besteht. Ein in der Schweriner Volkszeitung am 11.09.2020 veröffentlichter Beitrag (Anlage 4) bestätigt diesen Sachverhalt grundsätzlich.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Errichtung eines Möbelhauses an der Ludwigsluster Chaussee nicht mehr erforderlich. Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 100 „Sondergebiet Grabenstraße/Ellerried“ besteht Planungs- und Baurecht für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes. Für die Errichtung dieses Marktes wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt.

- Umwandlung aller als Mischgebiet festgesetzten Flächen in Gewerbegebiete

Gemäß Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine ausschließliche Wohn- oder gewerbliche Nutzung ist unzulässig. Beide Nutzungsarten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis entwickelt werden. Dieser Umstand hat sich in der jüngeren Vergangenheit in Bebauungsplangebiet mit Mischgebietsfestsetzungen als problematisch erwiesen. Bislang hat sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Nachfrage nach Wohnnutzungen entwickelt.

Wegen der Lage in Nähe der Umgehungsstraße und der Ludwigluster Chaussee, als einer Haupteinfallstraße erscheinen die Mischgebiete als Wohnstandorte wenig attraktiv. Daher soll die Nutzung geändert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden durch eine Fernwärmeleitung und das Grundstück eines Baumarktes
- Im Osten und Süden durch die Graf-Yorck-Straße
- Im Westen durch die Ludwigluster Chaussee

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Mischbaufläche und Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel dar. Im Bereich der Sonderbaufläche weicht das Planungsziel vom Flächennutzungsplan ab. Der Flächennutzungsplan muss an dieser Stelle geändert werden. Das erfolgt zeitnah in einem Parallelverfahren.

## **2. Notwendigkeit**

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gefahrenabwehrzentrums ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

## **3. Alternativen**

Das Gefahrenabwehrzentrum für den Katastrophenschutz kann nicht an diesem Standort angesiedelt werden. Die unmittelbare Nachbarschaft zur Hauptfeuer- und Rettungswache ist wegen der zu erwartenden Synergieeffekte jedoch sinnvoll.

## **4. Auswirkungen**

**Lebensverhältnisse von Familien:** Der formelle Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

**Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:**  
Aus dem formellen Beschluss zur Einleitung der 2. Änderung ergeben sich keine Auswirkungen.

**Klima / Umwelt:** Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes hat der Änderungsbereich eine geringe klimaökologische Bedeutung. Da lediglich die Art der baulichen Nutzung in einem bereits bestehenden Bebauungsplan geändert werden soll, ist keine Beeinträchtigung der angestrebten Treibhausgasneutralität im Jahr 2035 zu erwarten.

**Gesundheit:**

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

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe:

ja

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

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

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:

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

**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: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Konzept zur Entwicklung eines Gefahrenabwehrzentrums

Anlage 4: Presseartikel vom 11.09.2020

---

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister