Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 18.01.2022

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00313/2021

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 Krebsförden
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße"
Öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 116 "Krebsförden – Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“ mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat beschlossen den Bebauungsplan Nr. 116 "Krebsförden – Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“ aufzustellen. Planungsanlass ist die Absicht des Unternehmens Möbel-Krieger auf einer unbebauten Fläche zwischen der Tankstelle an der Grabenstraße und der Umgehungsstraße (B 106) einen Sconto – Möbelmarkt anzusiedeln. Ursprünglich sollte dieser Markt am Standort des Heimtextilienmarktes am Ellerried errichtet werden. Dort plant das Unternehmen Möbel-Krieger stattdessen die zusätzliche Errichtung eines Möbelfachmarktes der Marke Höffner. Für dieses Vorhaben befindet sich das 1. Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 100 „Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ in Aufstellung.

Ziel der Planung ist es, die Voraussetzungen für einen Sconto – Möbelmarkt mit maximal 10.000 m² Verkaufsfläche durch Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung Möbelfachmarkt zu schaffen.

Daneben umfasst das Plangebiet auch den vorhandenen Gewerbestandort Grabenstraße mit Tankstelle, Schnellrestaurant und einem Dienstleistungsbetrieb (PC, Reifenservice). Für den Gewerbestandort umfasst das Planungsziel die Bestandssicherung.

Da im Rahmen der zukünftigen Erschließung des Möbelmarktes verkehrliche Umbauten an der Grabenstraße vorgenommen werden müssen, ist diese in den Bebauungsplan einbezogen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt

- Im Norden durch eine Kleingartenanlage
- Im Osten durch die Umgehungsstraße (B 106)
- Im Süden durch nördliche Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße/Ellerried“
- Im Westen durch die östliche Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplans Krebsförden II „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“

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 erforderliche Änderung der Darstellung Landwirtschaftliche Nutzfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel erfolgt im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans in einem eigenständigen Verfahren.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 18.05.2020 durch den Hauptausschuss gefasst.

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. Dabei hat das Straßenbauamt Schwerin des Landes Mecklenburg – Vorpommern darauf hingewiesen, dass die Leistungsfähigkeit des Knotens B106/Grabenstraße durch die geplanten Neuansiedlungen von zwei Möbelmärkten überschritten wird. In einem diesbezüglich aufgestellten Verkehrsgutachten wurden die an den vorhandenen Verkehrsanlagen erforderlichen Umbaumaßnahmen ermittelt. Erforderlich ist in diesem Zusammenhang eine geringfügige Verschwenkung von Teilen der Grabenstraße auf das Gelände des Sieben - Seen - Centers. Im betroffenen Bereich ist der Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplans entsprechend angepasst.

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. Der Planung entgegenstehende Stellungnahmen liegen nicht vor.

Nunmehr soll der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht öffentlich ausgelegt werden.

2. Notwendigkeit

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

Die Fläche bleibt städtebaulich ungenutzt.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien: Der Beschluss den Bebauungsplan öffentlich

auszulegen hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt: Aus der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine Auswirkungen.

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 einer Umweltprüfung erstellte Umweltbericht zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Gesundheit: Gesundheitliche Aspekte sind von der öffentlichen Auslegung nicht berührt.

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: ----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: Lageplan

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