

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 10.03.2020

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00271/2020

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Wirtschaft, Liegenschaften und Tourismus
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Krebsförden
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried"
Beschluss über die Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt über die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlagen 1 und 2.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wird nach der Offenlage ergänzt. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 27. Juni 2017 beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ aufzustellen. Schwerpunkt der Planung ist die Ansiedlung eines Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 12.000 m² am Standort des Heimtextilien - Marktes (Hammer). Das heutige Gebäude des Heimtextilien - Marktes soll abgebrochen und durch einen Neubau unmittelbar neben dem Möbelmarkt ersetzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben dem für die oben genannten 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 wurden die Größen einzelner Verkaufsflächen überprüft und an neue Entwicklungen angepasst.

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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB per 08.01.2019 förmlich beteiligt. In beiden Beteiligungsverfahren wurden keine Einwendungen gegen die Planung erhoben.

Vom 11.02. bis 13.03.2019 hat der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegen. Aus der Öffentlichkeit sind zwei Stellungnahmen eingegangen, über die gemäß den in Anlage 1 und 2 formulierten Vorschlägen entschieden werden soll.

Nach der öffentlichen Auslegung wird der Bebauungsplan ergänzt. In der Planzeichnung wird der vorhandene Werbepylon des Sieben-Seen-Centers durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Die Grundzüge der Planung sind durch die Ergänzung nicht berührt.

Nunmehr soll der Bebauungsplan als Satzung beschlossen werden.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt und Voraussetzung für das Inkraft - Treten des Bebauungsplans.

3. Alternativen

Die bisherige Nutzung bleibt unverändert bestehen.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Aus der Entwicklung von Fachmärkten resultieren keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit dem Vorhaben sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

6. Klimaschutz

Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes hat der zur Entwicklung vorgesehene Bereich eine geringe klimaökologische Bedeutung.

Es handelt sich um einen bereits bebauten, städtebaulich integrierten Standort, so dass keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der angestrebten Treibhausgasneutralität zu befürchten sind.

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

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger des Möbelmarktes getragen. Dieser trägt auch die Kosten für die Erstellung erforderlicher Fachgutachten sowie auch sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten. Sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen, wie z.B. Kosten für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls vom Vorhabenträger getragen. Zu diesem Zweck wurde ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der KGG GmbH & Co. KG geschlossen.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

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

Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist als Pflichtaufgabe einer Kommune anzusehen, da anders eine städtebauliche Weiterentwicklung nahezu ausgeschlossen ist.

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: -----nicht erforderlich-----

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): -----keinen-----

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

Es besteht die Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererträge in Folge der Realisierung des Bebauungsplans.

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: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Anlage 2: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Anlage 3: Luftbildübersicht

Anlage 4: Bebauungsplan

Anlage 5: Begründung

Anlage 6: Erfassung von Bäumen und Hecken mit Ausgleichsbilanzierung

Anlage 7: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 8: Schallimmissionsprognose

Anlage 9: Verkehrsuntersuchung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister