

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 10.03.2020

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

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00274/2020

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

1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried"  
Aufstellungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 "Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried" einzuleiten.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Mit Drucksache 00271/2020 hat die Stadtvertretung den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ als Satzung beschlossen. Damit sind unter anderem die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Möbelmarktes mit maximal 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort des jetzigen Hammer - Heimtextilien - Marktes gegeben. Als Vorhabenträger des geplanten Möbelmarktes fungiert das Unternehmen Möbel – Krieger mit der Marke „Möbel Höffner“.

Der Inhaber des vorab genannten Unternehmens, Herr Krieger, war am 04. Februar 2020 zu einem Gespräch beim Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Schwerin. Dabei informierte Herr Krieger die Verwaltungsspitze, dass er aufgrund einer positiven Bewertung des Standortes Schwerin inzwischen neben der Errichtung eines Sconto – Möbelmarktes im Discount-Segment auch die Entwicklung eines Möbelfachmarktes der Marke Höffner im Möbelvollsortiment mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m<sup>2</sup> beabsichtigt.

Der Höffner - Markt soll am bislang für den Sconto - Markt vorgesehenen Standort Ellerried errichtet werden.

Ein Sconto – Möbelmarkt soll parallel auf einem unbebauten Grundstück zwischen der Tankstelle an der Grabenstraße und der Umgehungsstraße (B 106) angesiedelt werden. Zur Entwicklung dieses Vorhaben bedarf es eines eigenständigen Planverfahrens (Drucksache 00275/2020), das zeitgleich zur 1. Änderung eingeleitet werden soll.

Da der aktuelle Bebauungsplan Nr. 100 für einen Möbelmarkt lediglich 12.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässt, soll für die beabsichtigte Ansiedlung eines Höffner - Möbelhauses ein Änderungsverfahren durchgeführt werden. Schwerpunkt der Änderung ist die Festsetzung der zukünftig zulässigen Verkaufsfläche auf 30.000 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird begrenzt:

- Im Norden durch die Grabenstraße
- Im Osten durch die Straße Ellerried
- Im Süden durch die Zufahrt zur Belasso Sport Welt
- Im Westen durch die Eisenbahnstrecke Schwerin - Ludwigslust

Der Geltungsbereich umfasst einerseits einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“. Dabei handelt es sich um den Bereich des Sonstigen Sondergebietes SO 1 mit der Zweckbestimmung Fachmärkte.

Andererseits muss für die bauliche Entwicklung eine westlich an das Plangebiet angrenzende Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II – Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ ebenso mit einbezogen werden. Diese Fläche ist dort als Maßnahmefläche mit dem Entwicklungsziel Sukzession festgesetzt. Außerdem ist sie Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Siebendorfer Moor. Die Fläche wurde bereits von der Deutschen Bahn als Lager für Materialien, Schotter und Bodenaushub beim Ausbau der Bahnanlagen genutzt und ist in ihren Funktionen beeinträchtigt.

Aufgrund der Funktionsbeeinträchtigung und wegen ihrer isolierten Lage zwischen Hauptstrecke der Deutschen Bahn und gewerblich genutzten Flächen, könnte nach Einschätzung des Fachdienstes Umwelt eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erfolgen. Dazu ist die Durchführung eines eigenständigen Verfahrens zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich überwiegend Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dar. Der westlich entlang der Eisenbahnstrecke liegende Bereich ist zwar als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dennoch entwickelt sich der Bebauungsplan auch in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan. Die in Anspruch genommene Fläche hat lediglich eine Größe von ca. 1,38 ha. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan regelmäßig erst ab einer Größe von 1,5 ha.

## **2. Notwendigkeit**

Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

## **3. Alternativen**

Es könnte ein Möbelhaus mit geringerer Verkaufsfläche errichtet werden.

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

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

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

Infolge des Aufstellungsbeschlusses werden durch den Projektentwickler Aufträge z.B. für gutachterliche Untersuchungen an Planungsbüros vergeben.

#### **6. Klimaschutz**

Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes hat der zur baulichen Entwicklung vorgesehene Bereich eine geringe klimaökologische Bedeutung. Durch die Entwicklung eines Möbelhauses an einem überwiegend bereits baulich genutzten und städtebaulich integrierten Standort sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der angestrebten Treibhausgasneutralität 2035 zu befürchten.

#### **7. 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

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: Lageplan

Anlage 2. Luftbildübersicht

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister