

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 10.03.2020

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00275/2020

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 Nr. 116 "Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 116 "Krebsförden – Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße" einzuleiten.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die Absicht des Unternehmens Möbel-Krieger im Stadtteil Krebsförden zwei Möbelmärkte zu errichten. Der Inhaber des vorab genannten Unternehmens, Herr Krieger, weilte 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 – Möbemarktes mit 12.000 m² Verkaufsfläche im Discount-Segment auch die Entwicklung eines Möbelfachmarktes der Marke Höffner im Möbervollsortiment mit einer Verkaufsfläche von 30.000 m² beabsichtigt. Der Höffner - Markt soll am ursprünglich für den Sconto-Möbelmarkt vorgesehenen Standort Ellerried angesiedelt werden und ist Beschlussgegenstand des 1. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans Nr. 100 „Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ (Möbelhaus Höffner) - Drucksache 00274/2020.

Die Ansiedlung des Sconto – Möbelmarkt soll nunmehr auf einer unbebauten Fläche zwischen der Tankstelle Grabenstraße und der Umgehungsstraße (B 106) erfolgen. Diese Fläche liegt im Außenbereich. Bestandteil des zur Entwicklung vorgesehenen Areals sind auch Flurstücke, die innerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II – Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ liegen und als öffentliche Grünfläche festgesetzt sind. Aus diesem Grunde ist die Errichtung eines großflächigen Möbelmarktes derzeit nicht möglich.

Ziel der Planung ist es, die entsprechenden Voraussetzungen für ein Möbelhaus durch Entwicklung eines „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel 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 Möbelhauses und des Gewerbestandortes die Einordnung eines Kreisverkehrs in der Grabenstraße erfolgen soll, ist auch die Grabenstraße 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 im Parallelverfahren.

Nunmehr soll der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Auf Bitten des Eigentümers soll der Beschluss zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 100 „Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ (Möbelhaus Höffner) erfolgen.

Der Beschluss ersetzt einen am 16.11.2004 vom Hauptausschuss gefassten Beschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II – Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“. Entwicklungsziel war ein Möbelmarkt. Aus verschiedenen Gründen wurde die Planung jedoch seitens des Eigentümers nicht weiterverfolgt.

2. Notwendigkeit

Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

Die Fläche bleibt städtebaulich ungenutzt.

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 mit Fernwärmeversorgung und begrünem Dach an einem städtebaulich integrierten Standort ist keine Beeinträchtigung der angestrebten Treibhausgasneutralität 2035 zu erwarten.

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

Anlage 3: Städtebauliche Einordnung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister