

Begründung zum Bebauungsplans Nr. 04.90.03 Krebsförden II „Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ 2. Änderung

1 Planungsanlass und Ziel der Planung

Der Eigentümer des Flurstücks 15/29 beabsichtigt, auf dem Flurstück einen Lebensmitteldiscounter und einen Zweiradfachhandel zu errichten. Das Flurstück ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan derzeit als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Um die Gewerbeansiedlung zu ermöglichen, soll der Bebauungsplan geändert und diese Fläche als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

2 Entwicklung aus der übergeordneten Planung

Der Flächennutzungsplan stellt westlich des Regenrückhaltebeckens gewerbliche Baufläche dar. Eine parzellenscharfe Trennung zwischen den Bauflächen und den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht möglich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen den Planungszielen der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht entgegen.

3 Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Krebsförden westlich der B 106. Das bestehende Bebauungsplangebiet umschließt den Bereich des Sieben-Seen-Einkaufszentrums mit weiteren anliegenden Gewerbeeinrichtungen sowie südlich gelegenen Misch- und Gewerbegebietsflächen an der Eckdrift. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den Ausschnitt nördlich der Grabenstraße mit Regenrückhaltebecken und einer westlich davon gelegenen Fläche.

4 Inhalt und Umfang des Bebauungsplans

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft westlich des Regenrückhaltebeckens wird als Gewerbegebiet umgewidmet.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Gewerbegebiet auf 0,6 festgesetzt. Damit liegt die GRZ unterhalb der Höchstgrenzen, die die Baunutzungsverordnung ermöglicht. Diese Festsetzung wurde gewählt, weil die durch Baugrenzen festgesetzte Baufläche nur einen Anteil von 0,6 der Grundstücksfläche aufweist.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans überdeckt einen Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 04.90.01 und ersetzt den Plan an dieser Stelle vollständig. Der bestehende Bebauungsplan gilt für den Bereich fort, der nicht durch die 2. Änderung überdeckt wird.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Als Ausgleich für die baulichen Eingriffe durch das Gewerbegebiet wird eine 10 m breite Hecke auf 0,75 ha der Flur 2 auf dem Flurstück 1/5 in Klein Medewege entwickelt. Grundlage für die festgelegten Maßnahmen ist der Grünordnungsplan mit einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen ist über einen gesonderten städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer verbindlich gesichert.

6 Kosten und Bodenordnung

Für die Stadt Schwerin entstehen durch die Änderung des Bebauungsplans keine investiven Folgekosten. Bodenrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich