

Begründung
zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100
„Krebsförden-Sondergebiet Grabenstraße/Ellerried“

Schwerin, März 2020

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Inhaltsverzeichnis

A. EINLEITUNG.....	3
1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2 Derzeitige Planungssituation	4
3 Verfahren	4
5 Verkehrsinfrastruktur	5
6 Ver- und Entsorgung	6
B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG.....	6
7 Entwicklung aus übergeordneten Planungen.....	6
8 Stellungnahme der Landesplanungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ..	6
9 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland- Raum Schwerin	6
10 Fachgutachten	7
10.1 Schallimmissionsprognose	7
10.2 Verkehrsgutachten	7
10.3 Artenschutz	8
10.4 Baum- und Heckenschutz.....	8
C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	8
11 Städtebauliches Konzept.....	8
12 Begründung der Festsetzungen	9
12.1 Art der baulichen Nutzung	9
12.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche ...	11
12.3 Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen	12
12.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.....	12
12.5 Werbepylon	12
12.6 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Knotenpunkte	13
12.7 Grünflächen, Erhaltungsbindungen und Pflanzgebote	13
12.8 Zuordnungsfestsetzung	15
12.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	15
12.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
12.11 Flächenbilanz	16
E. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	16
13.1 Bodenordnende Maßnahmen	16
13.2 Kosten und Finanzierung.....	16
14 Gutachten.....	16

A. EINLEITUNG

Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt, planungsrechtliche Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 der Landeshauptstadt Schwerin -Krebsförden II- in einem räumlich begrenzten Teilbereich zu ändern. Dafür wird ein neuer Bebauungsplan mit der Ordnungsziffer 100 aufgestellt, der dann die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 04.90.01 ersetzt.

Abb. 1: Lage des Änderungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 04.90.01 ohne Maßstab



Ziel der Planaufstellung ist eine bauliche und strukturelle Neuordnung / Verdichtung im Bereich westlich der Straße Ellerried (hier: sonstiges Sondergebiet SO 1). Hier sollen zwei Fachmärkte etabliert werden, die mit ihrer nicht zentrenrelevanten Sortimentsausrichtung die Angebotsstruktur des Einzelhandels in der Landeshauptstadt ergänzen.

Einer dieser Fachmärkte ist bereits am Standort etabliert, soll aber in einem neuen Gebäude zukunftsfähig neu aufgestellt werden. Zusätzlich ist die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes mit 12.000 qm Verkaufsfläche vorgesehen.

Für den zweiten Bereich (hier: sonstiges Sondergebiet SO 2 / vorhandenes Einkaufszentrum) ist eine Änderung bzw. Anpassung der bisherigen Festsetzungen zu den Verkaufsflächen und der Sortimentsstruktur erforderlich, um das Einkaufszentrum nachhaltig betreiben zu können.

1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 befindet sich im Stadtteil Krebsförden und hat eine Größe von 13 ha. Im Norden wird es durch die Grabenstraße begrenzt, im Osten durch die Umgebungsstraße (B 106), im Süden durch die Zufahrt zu einem Sport- und Fitnesscenter und die Lieferstraße zum Einkaufszentrum, im Westen durch Wiesenflächen entlang der Eisenbahnstrecke Schwerin-Ludwigslust. Es wird zudem von dem nördlichen Teil der Straße Ellerried durchquert.

2 Derzeitige Planungssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04.90.01 Krebsförden II der Stadt Schwerin (Ursprungsbebauungsplan) setzt im Änderungsbereich ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Handels- Dienstleistungs- und Handwerkszentrum gemäß § 11 BauNVO fest.

Auf der Grundlage dieses Bebauungsplans wurde im Bereich des Sondergebietes ein Einkaufszentrum, bestehend aus einem großen SB-Warenhaus und mehreren Einzelhandelsbetrieben, die sich in Form einer Mall dem SB-Warenhaus anschließen, errichtet. Der Ursprungsbebauungsplan setzt eine Gesamtverkaufsfläche von 30.000 qm fest. Des Weiteren sind pauschale höchstzulässige Verkaufsflächen pro Einzelhandelsbetrieb festgesetzt, ohne dass der Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente konkret geregelt wurde.

Westlich des Einkaufszentrums sieht der geltende Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vor. Die Flächen des Gewerbegebietes sind heute bereits zu großen Teilen anderweitig bebaut. Im Rahmen eines Verfahrens zur ersten Änderung des Bebauungsplans wurde ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb auf Basis des § 33 Abs. 1 BauGB zugelassen und errichtet.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 100 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB durchgeführt.

Da es sich aber um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben (Ansiedlung eines Möbelfachmarktes mit 12.000 qm Verkaufsfläche) handelt, wurde gem. Anlage 1 Ziffer 30 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz-LUVP M-V) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach Maßgabe von § 3c Satz 1 UVPG durchgeführt.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung ist festzustellen, dass aufgrund der Vorhabens- und Standortmerkmale des geplanten Möbelmarktes auf die Nutzungen, Qualitäten und Schutzgüter am Standort und im Einwirkungsbereich nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten sind. Die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht ist daher nicht erforderlich.

Schutzgebiete und -ausweisungen sind nicht betroffen.

Zudem ist davon auszugehen, dass u.a. aufgrund der heutigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes und des vorhandenen Versiegelungsgrades keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes zu erwarten sind.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB sind somit erfüllt.

4 Bestandssituation

Stadträumliche Anbindung

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 106, am Siedlungsrand des Stadtteiles Krebsförden. Die Bundesstraße gewährleistet eine gute verkehrliche Erschließung und die Anbindung an die übrigen Stadtbereiche sowie das überörtliche Verkehrsnetz.

Das Umfeld des Plangebietes ist heterogen geprägt. Im Nahbereich des Plangebietes befinden sich diverse gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen; nordöstlich und südöstlich grenzen Wohngebiete an.

Abb. 2: Luftbild



Nutzung und Bebauung

Im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Einkaufszentrum. Nördlich und westlich befinden sich die zugehörigen Stellplätze nebst den Ein- und Ausfahrten zur Grabenstraße und zur Straße Ellerried. Eine weitere Ein- und Ausfahrt für die Anlieferung befindet sich im südwestlichen Bereich der Betriebsfläche.

Neben der Fläche des Gebäudes selbst sind die Stellplatzflächen und Wege sowie der Anlieferungsbereich südlich hinter dem Gebäude versiegelt.

Im westlichen Bereich des Plangebietes ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit den zugehörigen Stellplätzen vorhanden. Es wurde zunächst ein Baumarkt errichtet. Seit einigen Jahren wird das vorhandene Gebäude von einem Heimtextilienfachmarkt genutzt.

5 Verkehrsinfrastruktur

Straßenverkehr

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der Grabenstraße und Ellerried. Der Anschluss an die Bundesstraße B 106 erfolgt über die Grabenstraße. Das Plangebiet ist daher gut an den zentralen örtlichen und überörtlichen Verkehr angeschlossen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Einrichtungen des ÖPNV (hier: Bushaltestellen Grabenstraße, Sportpark).

ÖPNV-Erschließung

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Entwicklungsziele zur Erweiterung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes sind insoweit nahverkehrsrelevant, als hierdurch

Bedienungsbedürfnisse für Kunden und Beschäftigte am Standort ausgelöst werden können, die eine Betrachtung der ÖPNV-Erschließungssituation verlangen.

Das Bebauungsplangebiet „Krebsförden –Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried" erfüllt die Kriterien der nahverkehrskonformen Entfernungen vollständig. Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet für die großflächigen Einkaufsmärkte eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist.

6 Ver- und Entsorgung

Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, Oberflächenwasserableitung, Lösch-wasserversorgung

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung erfolgen über ein vorhandenes Leitungsnetz. Die Umsetzung der vorliegenden Planänderung hat darauf keinen Einfluss.

Elektroenergieversorgung, Telekommunikation

Das Plangebiet ist medientechnisch erschlossen. Das Plangebiet befindet sich im Versorgungsgebiet der Stadtwerke Schwerin.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung ist durch örtliche Firmen gesichert.

B. GRUNDLAGEN DER PLANUNG

7 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der vorliegenden Planung um die Sicherung und Neuordnung einer bestehenden Einzelhandelssituation handelt, ist die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung gegeben.

Der Bereich des Plangebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt. Damit ist die Planung formal aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht erforderlich.

8 Stellungnahme der Landesplanungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Stellungnahme vom 21.03.2018 bestätigt die Landesplanungsbehörde, dass den Planungszielen und Planungsinhalten des Bebauungsplanes keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen

9 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin

Das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin ist ein gemeindeübergreifendes Konzept zur gemeinsamen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der beteiligten Kommunen. Ziel des Konzeptes ist die interkommunale Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes ist die Steuerung des Einzelhandels zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne des REHK.

Im REHK ist der Standort Sieben-Seen-Center als Sonderstandort ausgewiesen. Dieser wird gegenüber der Innenstadt mit dem Hauptgeschäftszentrum eingeschränkt. Hierdurch soll eine klare Hierarchie der Entwicklung aufgezeigt werden. Bereits auf konzeptioneller Ebene erfolgt hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Hauptgeschäftszentrums eine Abstufung durch die Ausweisung einer gesonderten Sortimentsliste.

Als Empfehlung zur Standortentwicklung sind dort zwei Grundsätze formuliert, die zur Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Schwerin beitragen und die die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen sollen:

- „Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin und der wohnortnahen Grundversorgung.
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevante Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) über die Festsetzung der geltenden Bebauungspläne hinaus, um die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Schweriner Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung, insbesondere im westlichen Schweriner Stadtgebiet und den angrenzenden Umlandkommunen zu gewährleisten.“

Gemäß den Zielvorgaben des Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzeptes und der definierten Zentrenstruktur mit der zugehörigen Sortimentsliste, ist die Planung in die städtebauliche Zielvorstellung der Landeshauptstadt Schwerin integriert.

10 Fachgutachten

10.1 Schallimmissionsprognose

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung für die Neubauvorhaben Möbel- und Heimtextilienfachmarkt erarbeitet worden. Darin wurden, ausgehend vom geplanten Nutzungsregime und unter Berücksichtigung der geometrischen und meteorologischen Bedingungen, die Geräuschimmissionen an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung berechnet. Diese Berechnungen führen zu folgenden Aussagen:

- Die Immissionen, die bei der bestimmungsgemäßen Nutzung der beiden Märkte zu erwarten sind, führen zu keiner Verletzung Nachbarschaft schützender Rechte.
- Die berechneten Beurteilungspegel liegen an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts unter den Teilimmissionsrichtwerten, die aus den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.90.01 „Krebsfördern II“ festgesetzten zulässigen Emissionswerten resultieren.
- Auch die Spitzenpegel, die durch einmalig kurzzeitige Ereignisse entstehen, liegen deutlich unter den zulässigen Richtwerten liegen.

Das betrachtete Vorhaben ist aus lärmtechnischer Sicht genehmigungsfähig. Die Berechnungsergebnisse zeigen auch, dass die Öffnungs- und Lieferzeiten ohne Verletzung Nachbarschaft schützender Rechte auf den Zeitraum von 07:00 Uhr bis 21:00 Uhr ausgedehnt werden können.

10.2 Verkehrsgutachten

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten Erweiterung des Einzelhandelsstandortes durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes auf das umgebene Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit wurde eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung erarbeitet. Im Rahmen der Untersuchung sind insbesondere die Anbindungen des geplanten Möbelmarktes an die Straßen Ellerried und Grabenstraße hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit untersucht worden.

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus dem Bebauungsplan zu erwartenden Neuverkehre nicht erforderlich sind. Insofern kann die vorhandene Infrastruktur das Verkehrsaufkommen bewältigen.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch den Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Schwerin verändert auch nicht die Verkehrsqualität am Knotenpunkt Grabenstraße/ Hauptzufahrt Einkaufszentrum / Zufahrt Tankstelle. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs sind relativ gering, da diese im Zuge der Hauptstraßenführung zu verzeichnen sind.

10.3 Artenschutz

Zur Überprüfung, ob durch die geplante bauliche Entwicklung geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr.13 und 14 BNatSchG im SO 1 betroffen sind, ist im August 2017 gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG eine faunistische Bestandserfassung und eine Artenschutzrechtlicher Betrachtung (AFB) zum überplanten Bereich erstellt worden. Der Untersuchungsumfang für die Auswahl der Artengruppen ist mit der Landeshauptstadt Schwerin abgestimmt und erfolgte nach fachlichen Gesichtspunkten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können bei Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungsmaßnahmen sowie bei Umsetzung von vorgezogenen Maßnahmen für bestimmte Arten vermieden werden.

10.4 Baum- und Heckenschutz

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume und Hecken unterliegen der Satzung zum Schutz von Bäumen und freiwachsenden Hecken im Gebiet der Landeshauptstadt Schwerin (Baumschutzsatzung – BsSchS) vom 01. Juni 2014 und zum Teil den besonderen Schutzbestimmungen des § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V). Der Baum- und Heckenbestand im Geltungsbereich wurde im Rahmen einer Bestandskartierung im Februar 2018 erfasst und bewertet.

Zur Umsetzung der Planung im Sondergebiet SO 1 ist die Fällung von Bäumen im Geltungsbereich unvermeidlich. Erforderlich ist die Rodung von 1.679 qm geschützten Hecken und die Fällung von 76 Bäumen. Darunter befinden sich 28 geschützte Bäume.

Im Sondergebiet SO 2 bleibt die Grünstruktur erhalten.

Bei der Neueinrichtung des Stellplatzes für die Märkte im Sondergebiet SO 1 ist je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse ist ein vollständiger Ausgleich der entfallenden Bäume und Hecken innerhalb des Sondergebietes SO 1 nicht möglich. Der restliche, auf den Grundstücken nicht realisierbare Ausgleich wird durch eine zweckgebundene Zahlung an die Landeshauptstadt Schwerin erbracht. Diese Mittel werden für die Anpflanzung von naturnahen Hecken bzw. für die Renaturierung sanierungsbedürftiger Hecken im Stadtgebiet verwendet wird.

C. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

11 Städtebauliches Konzept

Im Sondergebiet SO 1 wird das vorhandene, durch einen Raumausstattungs- und Heimtextilienmarkt genutzte Gebäude abgebrochen. Auf dem Baugrundstück werden zwei neue Gebäude errichtet. Dabei handelt es sich um einen Ersatzneubau für den Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt sowie einen Neubau, in dem ein Möbelfachmarkt etabliert werden sollen.

Im Sondergebiet SO 2 bleibt das vorhandene Einkaufszentrum in seinem heutigen baulichen Bestand erhalten.

Abb.4: Städtebaulicher Entwurf für die Ansiedlung der Fachmärkte



12 Begründung der Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der Nutzung sieht der Bebauungsplan ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung für **SO1** „Fachmärkte“ und für **SO 2** „Einkaufszentrum“ vor. Die jeweilige Zweckbestimmung der Teilgebiete richtet sich nach den darin vorhandenen bzw. geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Die Gliederung des sonstigen Sondergebietes erfolgt entlang bestehender Grundstücksgrenzen sowie nach Zuordnung der Grundstücksflächen zu den einzelnen Betrieben.

Sonstiges Sondergebiet (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“

Für den westlichen Teilbereich des Bebauungsplanes (Sondergebiet SO 1) ist die Ansiedlung zweier Fachmärkte mit entsprechenden Kern- und Randsortimenten sowie einer Verkaufsfläche von 2.500 qm bzw. 12.000 qm vorgesehen.

Zweckbestimmung

Fachmärkte sind in der Regel großflächige Einzelhandelsbetriebe, die ein breites Sortiment aus einem Warenbereich, zum Beispiel einem Möbel oder Heimtextilien anbieten.

Dazu wird die Art der baulichen Nutzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Fachmärkte“ mit einer Verkaufsfläche von höchstens 14.500 qm festgesetzt.

Die Verkaufsflächenobergrenzen von 12.000 qm für den Möbelfachmarkt und von 2.500 qm für den Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt sind somit anlagenbezogen. Im Bebauungsplan wird die Zulässigkeit der Vorhaben für jedes einzelne Baufeld (BF 1 und BF 2) definiert.

Sortimentskatalog

Eine weitere Konkretisierung der Nutzungsart wird über die Liste der zulässigen Sortimente und deren Umfang vorgenommen, um die Sortimentsbreite des zulässigen Betriebstyps zu fassen und den Begriff der Fachmärkte näher zu definieren. Hier sind entsprechend der Zweckbestimmung des jeweiligen Fachmarktes branchentypische Sortimente als Kernsortimente zulässig. Die Kernsortimente bestimmen den typischen Charakter des Betriebes.

Als Randsortiment kommen nur solche Waren in Betracht, die zu einem spezifischen Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzend durch solche Waren anreichern, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren der Kernsortimente haben. Zugleich muss das Angebot des Randsortiments dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein.

Für die zulässigen nicht zentrenrelevanten Randsortimente wurden Verkaufsflächenobergrenzen ermittelt, die eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Verträglichkeit sicherstellen. Die Festsetzung der Verkaufsflächenobergrenzen erfolgt anlagenbezogen. In Addition einzelner maximal verträglicher nicht zentrenrelevante Randsortimente darf die maximale Gesamtverkaufsfläche von 1.425 qm bzw. 2.100 qm nicht überschritten werden.

Weiterhin werden die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente näher konkretisiert. Dies ist auch hier durch das weit streuende Angebot des Betriebstyps notwendig, um die zentrenrelevanten Randsortimente klar zu fassen. Sie sind insgesamt auf 1.300 qm bzw. 400 qm als Höchstmaß begrenzt. Die Begrenzung dient dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Zur Abrundung des Gesamtangebots des Möbelmarktes sind gastronomische Betriebe zulässig. Diese Nutzungen sind als städtebaulich verträglich zu beurteilen.

Sonstiges Sondergebiet (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“

Als Art der baulichen Nutzung wird ein **sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum“** festgesetzt. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Einzelhandelsnutzung. Das bestehende Einkaufszentrum mit seiner vorhandenen Struktur und internen Gliederung wird über den Änderungsbebauungsplan gesichert.

Aufgrund des bestehenden Baurechts für Einzelhandelsbetriebe wird eine maximale Gesamtverkaufsfläche für das Einkaufszentrum festgesetzt. Diese liegt mit maximal 26.000 qm nur geringfügig über der derzeit in Nutzung befindlichen Fläche. Mit der Festsetzung wird ein Spielraum für Modernisierung oder Sanierung oder eine Neuausrichtung des Gebäudes gegeben.

In diesem Rahmen sind ein SB-Warenhaus mit maximal 10.800 qm Verkaufsfläche sowie groß- und kleinflächige Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

In Konkretisierung der Zulässigkeit wird im Bebauungsplan eine Festlegung von maximalen Verkaufsflächenanteilen für einzelne Sortimente gewählt. Unter dem Begriff des Sortiments wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Waren und Warensorten verstanden. Damit ist gewährleistet, dass auch bei internen Umstrukturierungen eine flexible Ausnutzung der Flächen für die verschiedenen Sortimente möglich ist. Gleichzeitig gilt neben der maximalen Fläche für die einzelnen Sortimente aber die Gesamtfläche als nicht zu überschreiten.

Zentrenrelevante Sortimente

Für zentrenrelevante Sortimente wird weiterhin eine Zulässigkeit bestimmt, die ebenfalls innerhalb der maximalen 19.200 qm zu erfolgen hat. Doch sind die höchstzulässigen Verkaufsflächen nicht vollständig additiv zu betrachten, sondern gelten als maximal mögliche Größenordnung der betreffenden Sortimente. Die Differenz soll notwendige Vermarktungsspielräume bieten, d.h. die aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen gewährleisten eine flexible Bewirtschaftung des Einzelhandelsstandortes, entsprechend der Nachfragesituation in den kommenden Jahren. Die Deckelung der zentrenrelevanten Sortimente dient dem Ziel, das Hauptgeschäftszentrum in der Innenstadt und andere schützenswerte Versorgungsbereiche zu sichern.

Ergänzende Nutzungen

Neben den Einzelhandelsnutzungen soll im Gebiet auch die Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften als Ergänzung zum Handelsangebot ermöglicht werden. Auch kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sollen im sonstigen Sondergebiet SO 2 zulässig sein.

12.2 Maß der baulichen Nutzung / Überbaubare Grundstücksfläche

SO 1

Grundflächenzahl

Im Sondergebiet SO 1 ist der Bebauungsplan unmittelbar umsetzungsorientiert und stellt auf ein konkretes Vorhaben ab, für das ein Vorhaben- und Erschließungskonzept entwickelt wurde und von einem Vorhabenträger realisiert werden soll. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zum Maß der Nutzung auch eng an den zu realisierenden Vorhaben.

In Anlehnung an die zuvor zulässige Nutzungsart Gewerbegebiet und das damit gemäß § 17 BauNVO definierte „Standardmaß“ der GRZ von 0,8, wird diese auch für das sonstige Sondergebiet SO 1 angesetzt. Es wird allerdings eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 für die in § 19 Abs. 1 Nr. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen auf Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Diese Überschreitung ist städtebaulich gerechtfertigt, um den bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort städtebaulich ergänzen bzw. verdichten zu können. Dadurch erhöhen sich aber zugleich die Anforderungen im Hinblick auf Kundenstellplätze, Nebenanlagen usw. in Bezug auf nunmehr 2 Fachmärkte auf einem Grundstück.

Die Arbeitsverhältnisse werden durch die o. g. Überschreitung / Verdichtung nicht beeinträchtigt.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Neben eines bisher auf dem Grundstück bestehenden Fachmarktes soll ein weiterer Fachmarkt das örtliche Fachmarktangebot im Rahmen der Innenentwicklung ergänzen. Es bedarf somit keines eigenständigen Baugrundstücks für einen Fachmarkt, auf dem dann die umwelt-/bodenrelevanten Folgen weitestgehend stärker ins Gewicht fallen würden. Gerade die kombinierte Nutzungsmöglichkeit von Kundenstellplätzen für 2 Fachmärkte minimiert den Flächenversiegelungsgrad in der Gesamtbetrachtung. Als ausgleichender Umstand ist anzusehen, dass das Grundstück im Westen und Süden bereits mit Bäumen und Sträuchern umfänglich eingegrünt ist und der Bebauungsplan zugleich die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festsetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Bei Gebäuden mit geneigten Dächern werden zur Bestimmung der Gebäudehöhe meist die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden jedoch häufig als Gebäude mit Flachdächern oder flach geneigten Pultdächern ausgebildet. Bei derartigen Bauformen ist es eindeutiger, die Oberkante des Gebäudes (OK) festzusetzen. Gemäß Festsetzung in der Planzeichnung darf der Baukörper des im Baugebiet SO 1 zulässigen großflächigen Einzelhandelsbetriebs am höchsten Punkt eine Höhe von 16,50 m nicht überschreiten. Diese Höhe entspricht der geplanten Bebauung.

Die untergeordneten Gebäudeteile (hier: Eingangsportal) und notwendige technische Anlagen sind über diese Höhenangaben hinaus um max. 4,00 m möglich, da diese in untergeordneter Form nicht wesentlich stören und funktional für die Betriebe erforderlich sein könnten.

Bezugspunkt

Eine Höhenfestsetzung erfordert stets den konkreten Bezug zu einem Geländepunkt (BP). Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 ist die zur Regelung der Höhe baulicher Anlagen festgesetzte Oberkante auf eine Geländehöhe von 44,50 m ü. NHN im HN zu beziehen (siehe auch Eintragung Höhenbezugspunkt in der Planzeichnung).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Sondergebiet SO 1 ist durch Baugrenzen und Baulinien im Bebauungsplan festgesetzt. Hier nehmen die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinien im Wesentlichen die geplanten Gebäudegrundflächen auf.

Durch die festgesetzten Baulinien wird die planungsrechtliche Grundlagen für die Festsetzung der vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen zur Umsetzung der mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung geschaffen.

SO 2

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO 2 ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt worden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das Sondergebiet SO 2 werden in der ursprünglichen Form beibehalten.

Die Grundflächenzahl ist auf max. 0,8 begrenzt. Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplan bleibt unverändert.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2 wird durch Baugrenzen definiert. Das festgesetzte Baufenster übernimmt die Festsetzungen des Ursprungsplanes.

12.3 Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan regeln, in welchen Bereichen des Grundstücks – neben den überbaubaren Grundstücksflächen - Stellplätze hergestellt werden dürfen. Innerhalb des Sondergebietes SO 1 werden die Kundenstellplätze zwecks Optimierung der Betriebs- und Verkehrsabläufe sowie mit einem direkten Bezug zur geplanten Eingangssituation nördlich bzw. östlich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) angeordnet.

Im Sondergebiet SO 2 erfolgt die Festsetzung am vorhandenen Bestand.

12.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Entlang der südlichen Grenzen der Sondergebiete SO1 und SO2 werden zugunsten der Versorgungsträger Geh- und Leitungsrechte festgesetzt. Sie geben planungsrechtlich eine Sicherung der vorhandenen Leitungslagen vor.

12.5 Werbepylon

Der Bebauungsplan definiert ausdrücklich die Zulässigkeit von Werbepylonen. Diese Art der Außenwerbung stellt ein übliches und geeignetes Mittel dar, um Kunden bereits aus weiterer Entfernung auf den - hier geplanten - Fachmarktstandort hinzuweisen.

Eine unkontrollierte Aufstellung von Pylonen dagegen kann die städtebauliche Qualität eines Gebietes deutlich verringern. Daher werden zur zulässigen Lage und Größe von Werbepylonen im Bebauungsplan getroffen. Für Werbepylone werden konkret zwei Standorte im Bebauungsplan festgesetzt.

Der ca. 35 m hohe dreiseitige Werbepylon befindet sich an der Ecke B 106 / Grabenstraße innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes. Die Errichtung des Werbepylons ist 12.06.1995 mit AZ.: 63-26-3153/94 (dro-hia) genehmigt worden.

Die Größe des geplanten Pylons im Bereich des sonstigen Sondergebietes SO1 wird durch die textlichen Festsetzung 3.3 beschränkt. Das Grundstück liegt im „hinteren“ Bereich der vorhandenen Gewerbe-/Marktagglomeration an der Grabenstraße und ist damit lagebedingt nicht ohne weiteres sofort zu erkennen. Diesem Umstand ist es geschuldet, dass ein Pylon mit einer höchstzulässigen Höhe von 42 m über den Bezugspunkt (BP) im Eckbereich Grabenstraße / Ellerried zulässig ist, der bereits im Einmündungsbereich Grabenstraße / B 106 und in Teilen darüber hinaus erkenntlich wird. Die Höhe ergibt sich aus den Faktoren „Logoflächen / Standfestigkeit / Ersichtlichkeit“.

Ein derartiger Pylon ist städtebaulich vertretbar, da die Grundkonzeption der Gewerbe-/Marktagglomeration an der Grabenstraße keine stadtgestalterisch bedeutende Struktur aufweist, aus der sich eine einschränkende Betrachtungsweise ableiten ließe. Zudem werden durch den Pylonen keine orts- und landschaftsbildbezogenen Sichtachsen beeinträchtigt.

12.6 Straßenverkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinie, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Knotenpunkte

Fließender Verkehr

Die Anbindung des Plangebiets an das überörtliche und örtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Grabenstraße. Die durch die zulässigen Nutzungen entstehenden Verkehre können von dem vorhandenen Straßennetz problemlos aufgenommen werden.

Das Gebiet wird an zwei Punkten an das Straßennetz angebunden. Die hauptsächliche Anbindung erfolgt über den Knotenpunkt Abfahrt B106 / Grabenstraße / Zum Schulacker. Die zweite Anbindung erfolgt über die Straße Ellerried.

Das bestehende Straßennetz wird nur geringfügig verändert. Die jetzige Zufahrt zum Stellplatz des Heimtextilienmarktes wird in die Achse der Zufahrt zum Einkaufszentrum verschoben. In der Folge entsteht an dieser Stelle ein vierarmiger Knotenpunkt. Der Knotenpunkt kann in dieser Form und mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen leistungsfähig betrieben werden.

Zu-/Ausfahrten

Zur Abwicklung des Kunden- und Lieferverkehr im Sondergebiet SO 1 sind vier Grundstückszufahrten vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt getrennt für Kunden- und Lieferverkehr. Die Planung verfolgt die Absicht, die Anlieferung auf den südwestlichen Gebäudeseiten abzuwickeln und die Stellplatzflächen für den Kundenverkehr den Märkten vorzulagern.

Die Kundenstellplätze werden unmittelbar an der Straße Ellerried über einen neu anzulegenden Verkehrsknotenpunkt angebunden. Die Anbindung erfolgt in Höhe der Stellplatzzufahrt des Sieben-Seen-Centers.

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung –Fußweg- an der südlichen Grenze des Sondergebietes SO 1 hat klarstellenden Charakter. Damit wird der vorhandene Fußweg planungsrechtlich gesichert.

12.7 Grünflächen, Erhaltungsbindungen und Pflanzgebote

Im Süden des Sondergebietes SO 1 wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung –Verkehrsbegleitgrün- (VBG) festgesetzt. Die Grünfläche stellt sich derzeit als Fläche mit freiwachsender Hecke aus überwiegend älteren Sträuchern und einigen Bäumen (vorwiegend Linden). Da die Fläche als Grünfläche erhalten bleiben soll, wird sie entsprechend festgesetzt. Die Abgrenzung erfolgt unter Berücksichtigung der bestehenden naturräumlichen Besonderheiten und der Ergebnisse der Biotoptypenerfassung.

Für den standortheimischen Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Grünfläche ist eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

An Teilen der nördlichen, südlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze im Sondergebiet SO 1 sind Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die festgesetzten Flächen erfassen im Wesentlichen den Bestand.

Die Flächen im Sondergebiet SO 2 werden an den tatsächlichen Bestand angepasst und mit entsprechender Erhaltungsfestsetzung gesichert.

Die Anpflanzvorgaben stammen weitestgehend aus der Übernahme der ursprünglichen Planungsidee. Es handelt sich insbesondere um Anpflanzvorgaben, die zu einer angemessenen Eingrünung des Gebietes führen sollen. Da die festgesetzten Anpflanzungen bereits umgesetzt wurden, werden nicht nur Anpflanzflächen, sondern kombinierte Anpflanz- und Erhaltungsflächen festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Da für Bebauungspläne nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist, sind i. d. R. auch keine Pflanzmaßnahmen im Sinne von Ausgleich / und Ersatz festzusetzen. Allerdings sind von dem geplanten Ersatzneubau bzw. Neubau der Fachmärkte einschließlich Stellplatzumbau Gehölze betroffen, die der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin unterliegen und deren Verlust zu ersetzen ist. Zur Umsetzung der Planung ist die Rodung von 1.679 qm geschützten Hecken vorgesehen und die Fällung von 76 Bäumen.

Für das Fällen der Bäume werden im Plangebiet zumindest teilweise Ersatzpflanzungen festgesetzt. In der Planzeichnung sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB Pflanzgebotsflächen in Ergänzung zu den Flächen für die Erhaltung festgesetzt. Heckenartigen Gehölzstreifen, die sich aus mehreren Straucharten zusammensetzen, sollen durch einzelne Baumpflanzungen gegliedert.

Unter Ausschöpfung der gegebenen Platzverhältnisse und der Anordnung von PKW-Stellplätzen werden ca. 45 Bäume als Ersatz gepflanzt. Die Pflanzmaßnahmen greifen dabei das bereits bestehende Grünsystem auf und ergänzen dieses sinnvoll.

Anpflanzen von Bäumen

Pro 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer, kleinkroniger Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen bzw. zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Durch diese Festsetzung wird der bereits vorhandene Bestand an Bäumen in SO 2 dauerhaft gesichert und eine Begrünung der Stellplatzanlage in SO 1 gewährleistet. Mit der Festsetzung werden die Vorgaben aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

Die Empfehlungen, Gehölze aus nachstehender Pflanzliste zu verwenden, zielt darauf, standortheimische Arten anzupflanzen.

Pflanzliste:

Kategorie	Art	Erforderliche Pflanzqualität
Bäume im Stellplatzbereich	Feld-Ahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hochstamm, StU 16-18 cm
Bäume vor dem neuen Hammer-Gebäude (Ostseite)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), kleinkronige Sorten, z.B. Frans Fontaine	Hochstamm, StU 16-18 cm
alle übrigen Bäume	Linden, vorzugsweise Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)	Hochstamm, StU 18-20 cm

12.8 Zuordnungsfestsetzung

Für die erforderlichen Baumkompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine Zuordnungsfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die einzelnen Maßnahmen der Zuordnungsfestsetzung sind in einer Erfassung und Bewertung der Bäume und Hecken detailliert erläutert. Die Zuordnungsfestsetzung bezieht sich nur auf das sonstigen Sondergebiet SO1, da die bereits erfolgten Eingriffe in den übrigen Bereichen bereits ausgeglichen sind.

Es ist vorgesehen, die festgesetzte Maßnahme „Renaturierung einer sanierungsbedürftigen geschützten Hecke“ im Stadtteil Neumühle an der Straße „Am Immensoll“, Lage zwischen „Am Immensoll“ und „Drosselstraße“ zeitnah zu erbringen. Die Flächen für Kompensationsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin und werden zum Zwecke der Maßnahmendurchführung zur Verfügung gestellt.

12.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Bebauungsplan sind auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt worden. Es handelt sich hierbei um Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotsstatbeständen (CEF-Maßnahmen).

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ergibt sich für die Fledermäuse, für die im Sondergebiet SO 1 am vorhandenen Gebäude des Heimtextilienfachmarktes das Vorkommen eines Sommerquartiers nachgewiesen wurde. Da ein Abriss des Gebäudes vorgesehen ist, muss der Verlust des Quartiers ausgeglichen werden. Dazu ist ein Fledermausflachkasten an der südlichen Seite der Gebäudefassade des neu zu errichtenden Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes anzubringen.

Im Zusammenhang mit dem Abriss des Gebäudes des Heimtextilienfachmarktes und Baumfällungen kann der Verlust von Brut- und Lebensstätten baumhöhlenbrütender Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Bei der Begutachtung des Bestandsgebäudes wurden Nistplätze von Haussperling, Rauchschwalbe und Amsel festgestellt. Im Zuge der CEF-Maßnahmen sind an der Gebäudefassade des neu zu errichtenden Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes Nisthilfen anzubringen. Die Anbringung der Ersatznistkästen ist vor Beginn der Abrissarbeiten im räumlichen Zusammenhang umzusetzen, damit die ökologische Funktion der Fortpflanzung- und Ruhestätten weiterhin erhalten bleibt.

12.10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf der Grundlage einer Schallimmissionsprognose wurden flächenbezogene Schalleistungspegel eruiert. Dabei wurden die bisher festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel bestätigt. Damit ist sichergestellt, dass unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans durch Geräusche aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung keine schädlichen Umweltauswirkungen auftreten. Die Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet tragen nicht relevant zur Gesamtbelastung bei. Aus diesem Grund werden die ursprünglichen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die zusätzlich als sonstigen Sondergebiet festgesetzten Flächen übernommen.

Die textlichen Festsetzungen sind entsprechend der Vorgaben der Schallimmissionsprognose an die aktuelle Genehmigungspraxis angepasst worden.

12.11 Flächenbilanz

- Gesamtfläche rd. 132.250 qm, davon
 - Sondergebiet SO1 rd. 24.500 qm
 - Sondergebiet SO2 rd. 98.900 qm
 - Verkehrsflächen rd. 6.260 qm
 - Fußweg rd. 560 qm
 - Grünfläche rd. 2.030 qm

E. SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

13.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die zur baulichen Entwicklung benötigten Flächen stehen im Eigentum der Investoren bzw. Betreiber.

13.2 Kosten und Finanzierung

Die mit der Aufstellung und Umsetzung der Planung verbundenen Kosten werden vom Investor getragen. Dies beinhaltet auch die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

14 Gutachten

Folgende Gutachten und Untersuchungen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplans herangezogen und in die Abwägung eingestellt:

- Verkehrsuntersuchung
- Schallimmissionsprognose
- Artenschutzrechtliche Betrachtung
- Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin
- Erfassung und Bewertung der Bäume und Hecken, Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs