

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“

Schwerin, April 2016

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

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren**
- 3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 4 Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung**
- 5 Umfang der Planänderung**
- 6 Ersatz des bestehenden Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Am Haselholz“**
- 7 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1 SB – Verbrauchermarkt
 - 7.1.2 Möbelfachmarkt
 - 7.1.3 Sportfachmarkt
- 8 Auswirkungen der Planung Kosten, Planverwirklichung**
 - 8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Umweltprüfung
 - 8.2 Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem und die Zentrenstruktur der Landeshauptstadt Schwerin
- 9 Kosten, Planverwirklichung**
- 10 Gutachten**

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ ist seit dem 27.06.2014 rechtskräftig. Er verfolgt das Ziel ein Fachmarktzentrum mit einem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (10.400 m² Verkaufsfläche), einem Sportfachmarkt (2.800 m² VkFl.), einem Möbelfachmarkt (6.000 m² VkFl.) und einem Fachmarkt für Bürotechnik (2.000 m² VkFl.) zu entwickeln. Hierzu sind entsprechende Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Bislang hat sich allerdings noch kein Fachmarkt angesiedelt. Entsprechende Ansiedlungsbemühungen sind erfolglos verlaufen.

Nunmehr soll der Bebauungsplan mit folgender Zielstellung geändert werden. Das Fachmarktzentrum wird um einen SB – Verbrauchermarkt mit ca. 4500 m² Verkaufsfläche ergänzt. Im Gegenzug werden die Verkaufsflächen für Möbel reduziert und die für Bürotechnik komplett herausgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 2 verbleibt unverändert bei 10.800 m².

2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Durch die genannten Änderungen werden die städtebaulichen Zielstellungen des bestehenden Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Somit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit der geplanten Nutzung werden Einzelhandelseinrichtungen lediglich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung ausgetauscht. Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegt, wird mit dem geplanten SB – Verbrauchermarkt daher nicht vorbereitet.

Durch die Änderung von textlichen Festsetzungen werden europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt. Letztgenannte Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung des bestehenden Bebauungsplans bereits berücksichtigt.

3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Die 1. Änderung zum o.g. Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Dieser stellt den von der Änderung betroffenen Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dar. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung nicht entgegen.

4 Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Gartenstadt südlich der Mettenheimer Straße im Kreuzungsbereich der B 321 mit der B 106. Der Geltungsbereich der Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans identisch. Die Änderung umfasst ausschließlich den Textteil des Bebauungsplans.

5 Umfang der Planänderung

Die Planänderung ist auf Änderungen im Textteil (teil B) beschränkt. Geändert werden die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – SO 2. Infolge der Änderungen

werden die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.2, 1.2.2 und 1.2.3 in der Fassung des seit dem 27.06.2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63.09/1 außer Kraft gesetzt.

6 Ersatz des bestehenden Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Am Haselholz“

Der Bebauungsplan Nr.63.09/01 „Fachmarktzentrum am Haselholz“ wurde auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 aufgestellt. Mit der 1. Änderung wird dieser Bebauungsplan ersetzt. Der Geltungsbereich bleibt unverändert.

7 Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel ist die Entwicklung großflächiger Fachmärkte planungsrechtlich möglich. Zulässig sind ein SB – Verbrauchermarkt, einen Möbelfachmarkt und ein Sportfachmarkt.

Insbesondere durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor Ort unterstützt und die Funktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum gestärkt werden. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen ist die Verkaufsfläche der Märkte hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur branchenspezifisch festgesetzt.

7.1.1 SB - Verbrauchermarkt

Die zulässige Verkaufsfläche des SB - Verbrauchermarktes ist auf maximal 4500 m² festgesetzt. Die Betreiberkonzepte vergleichbarer Märkte untergliedern die Verkaufsfläche in Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Beim periodischen Bedarf handelt es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel etc. Die hierfür zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 3850 m² festgesetzt. Im aperiodischen Bereich handelt es sich überwiegend um zentrenrelevante Sortimente. Die hierfür zulässige Fläche wird auf 650 m² begrenzt. Die festgesetzten Obergrenzen entsprechen dem beabsichtigten Betreiberkonzept. und sind aus dem zum Planvorhaben aufgestellten Verträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz abgeleitet.

7.1.2 Möbelfachmarkt

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf maximal 3.500 m² festgesetzt. Sie reduziert sich im Rahmen der 1. Änderung damit um 2500 m². Die Reduzierung ist erforderlich um eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 2 zu vermeiden. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche ist der Handel mit den in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen branchentypischen Sortimenten eines Möbelmarktes zulässig. Für den Handel mit branchenüblichen Randsortimenten ist die Verkaufsfläche auf 5% der tatsächlich entstehenden Verkaufsfläche begrenzt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche für Randsortimente entspricht der von Märkten vergleichbarer Fläche und stellt eine übliche Größenordnung dar. Negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die Einzel-

handelsstruktur der Stadt Schwerin sind nicht zu erwarten. Die generelle Verträglichkeit eines Möbelmarktes war bereits im Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nachgewiesen worden. Dies gilt umso mehr bei einer verkleinerten Verkaufsfläche. Zudem ist das Sortiment Möbel gemäß der Schweriner Sortimentsliste als nicht – zentrenrelevant definiert.

7.1.3 Sportfachmarkt

Der Sportfachmarkt ist von der Änderung nicht berührt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans vom 27.06.2014 werden übernommen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Umweltprüfung

Durch die geänderte Planung werden keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft bewirkt. Die für die Eingriffsberechnung maßgebliche überbaubare Grundstücksfläche sowie die Grundflächenzahl bleiben im Rahmen der 1. Änderung unverändert. Die Bilanzierung und der Ausgleich des Eingriffs sind bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans erfolgt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird im vereinfachten Verfahren gemäß 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

8.2 Immissionsschutz

Zur Änderung des Bebauungsplans wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine erhöhte Geräuschimmission durch den Betrieb des geplanten Fachmarktzentnums für das benachbarte mit einem fünfgeschossigen Wohnblock bebaute Grundstück Ludwigsluster Chaussee ermittelt. Das erfordert einen baulichen Schallschutz entsprechend Lärmpegelbereich IV für die Süd- und Ostfassade des Wohngebäudes. An der Ostfassade dehnt sich der von der Pegelerhöhung betroffene Bereich von der Hausnummer 66 bis zum Ende des Gebäudevorsprunghes der Hausnummer 62 aus, was einem Abstand von 70 m bis zur Einmündung der Mettenheimer Straße in die Ludwigsluster Chaussee entspricht. Der bauliche Schallschutz ist zu realisieren, wenn der vorhandene Schallschutz nicht ausreicht. Im Zuge der Projektentwicklung ist zu prüfen, ob der am Wohngebäude vorhandene Schallschutz bereits den Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV genügt.

8.3 Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem und die Zentrenstruktur der Landeshauptstadt Schwerin

Die Entwicklung des SB – Verbrauchermarktes erfolgt außerhalb der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin von 2006 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz wurden diese Bereiche in Ihrer Abgrenzung und Funktion bestätigt.

Die Ansiedlung eines SB - Verbrauchermarktes ist jedoch möglich. Der Planungsstandort zeichnet sich durch eine städtebaulich teilintegrierte Lage mit guter fußläufiger und Radfahranbindung an unmittelbar benachbarte Wohn- und Gewerbegebiete aus. Er ist somit geeignet nahversorgungsrelevante Funktionen zu übernehmen. Hinsichtlich etwaiger negativer Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Ver-

sorgungsbereiche wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet. Die ökonomische Wirkungsprognose des Gutachtens zeigt auf, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in ihrer Gesamtheit durch eine Neuansiedlung nicht gefährdet sind.

9 Kosten, Planverwirklichung

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt kostenneutral mit personellen Kapazitäten und Ressourcen der Landeshauptstadt Schwerin.

Die mit der Erschließung des Fachmarktzentruns in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Investor. Entsprechende vertragliche Regelungen wurden bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans getroffen.

Der Investor trägt auch die Kosten erforderlicher Schallschutzmaßnahmen. Die schon bestehenden vertraglichen Regelungen wurden entsprechend ergänzt.

Die Plangebietsflächen stehen in Verfügung des Investors. Bodenordnerische Maßnahmen sind im Zuge des Änderungsverfahrens nicht erforderlich.

10 Gutachten

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zur Aufstellung der 1.Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Gutachten zu Grunde.

- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2006 / Schweriner Sortimentsliste
- Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz 2014
- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz
- Auswirkungs-/ Verträglichkeitsanalyse und Plausibilitätsprüfung für eine großflächige Einzelhandelsplanung in Schwerin durch die BBE Münster
- Gutachterliche Stellungnahme der CIMA zur Plausibilitätsprüfung der BBE–Münster
- Aktualisierung des Verkehrsgutachtens zur Anbindung der Mettenheimer Straße an die Ludwigsluser Chaussee
- Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung
- 1. Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung zur 1. Änderung