

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 10.91.01
‚Warnitz - Margaretenhof‘
der Landeshauptstadt Schwerin

ENTWURF

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

I N H A L T :

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Planungsanlass und Zweck der Planänderung**
 - 1.2 Geltungsbereich der Planänderung, Verfahren**
 - 1.3 Flächennutzungsplan
übergeordnete Planungen, Begleitpläne**
- 2. Bestandssituation**
 - 2.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung**
- 3. Inhalte der Planänderung**
 - 3.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung**
 - 3.2 Grünordnung**
 - 3.3 Sonstige Festsetzungen**

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungsanlass und Zweck der Planänderung

Die Landeshauptstadt Schwerin hat mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Stadtanzeiger am 09.05.1992 den Bebauungsplan ‚Warnitz - Margaretenhof‘ in Kraft gesetzt und damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines großflächigen Einkaufszentrums und angelagerter gewerblicher Nutzungseinheiten geschaffen.

Alle Bauflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut, nur eine MI-Fläche in der Mitte des Gebietes ist bisher ohne bauliche Nutzung verblieben. Die in der heutigen Form seit gut 15 Jahren unveränderte Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen hat sich bewährt.

Die Nutzungsaufgabe eines Autohandels auf der Baufläche 5 führte zuletzt zu unterschiedlichen Interpretationen über die Ziele und Nutzungsfestsetzungen des Bebauungsplanes.

Mit einer Ersten Änderung des Bebauungsplanes sollen auf den nördlich gelegenen Bauflächen 4 und 5 die zulässigen Nutzungen eindeutiger gefasst werden.

Anlässlich dieser Planänderung wird auch auf eine laufende Anfrage eines ansässigen Autohandels reagiert, der seine Bauflächen auf ein Grundstück außerhalb des Plangebietes erweitern möchte. Der Geltungsbereich wird so erweitert, dass diese etwa 3800 m² große Fläche zukünftig ebenfalls ins Plangebiet einbezogen ist.

1.2 Geltungsbereich der Planänderung, Verfahren

Die Planänderung beschränkt sich auf die Bauflächen 4 und 5 des Bebauungsplanes und anliegende Straßenstücke sowie die genannte geringfügige Erweiterung der Baufläche 4 nach Norden. Das Gebiet der Planänderung ist 3,7 ha groß.

Die Erste Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von naturschutzrechtlichen Schutzgütern im Sinne von § 1 (6) 7b BauGB (Europäische Vogelschutzgebiete, ..) bestehen nicht.

1.3 Flächennutzungsplan, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

Die Planänderung berührt nicht den Flächennutzungsplan. Sonstige übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht berührt. Die im Aufstellungsverfahren erstellten Begleitpläne (GOP, Schallimmissionsprognose) treffen in ihren Bilanzierungen weiterhin zu. Das Gebiet ist bebaut. Umweltauswirkungen sind von der Planänderung in einer Bestandssituation nicht zu erwarten.

2. Bestandssituation

2.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Mit Schreiben vom 16. Oktober 1990 ist bei der Landeshauptstadt Schwerin unter dem Stichwort Gewerbegebiet Margaretenhof der Antrag auf Ausweisung eines Sondergebietes für Einkaufszentren gestellt worden. In diesem Antrag sind unter der Begriff Planungsziel näher ausgeführt worden, dass außer einem Baumarkt, einem Möbelhaus, einem Selbstbedienungswarenhaus, Fachmärkten, etc. auch verschiedene Autohäuser und eine Tankstelle mit Waschanlage und Werkstattkomplex errichtet werden sollen. Der Antragsteller sicherte zu, dass er in der Lage sei, das Vorhaben und seine Erschließung durchzuführen. Den Unterlagen war eine Zeichnung beigelegt, die die Struktur des späteren Bebauungsplanes mit nur sehr geringen Abweichungen bereits wiedergibt. Dort sind auf den Bauflächen 1 bis 3 im Süden der großen zentralen Parkplatzfläche die großflächigen Einzelhandelsbetriebe und auf den Bauflächen 4 und 5 kleinteiligere Bauten eingezeichnet und wurden diese auch farblich unterschieden.

Der Bebauungsplan setzt für die Bauflächen 4 und 5 bisher Sonstige Sondergebiete (SO) nach § 11 BauNVO fest. Diese sind in den textlichen Festsetzungen als SO - Handelsbetriebe nach Zweckbestimmung und Art der Nutzung näher bestimmt.

Beschlossen wurde der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Dachneigung von 36-48 Grad für die Gebäude auf den Bauflächen 4 und 5.

Mit Rechtskraft der Planung entstanden südlich des großen Parkplatzes großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe und kleinere Shops in ladenzeilenähnlicher Reihung. Nördlich des Parkplatzes siedelten sich auf der Baufläche 4 und 5 Autohäuser an, dazwischen eine Tankstelle.

Die Festsetzungsvorschläge zur Dachneigung der neuen Gebäude auf diesen Bauflächen sich im seinerzeitigen Planverfahren abschließend zu den steilen, oben benannten Dachneigungen verändert worden.

So waren vor der öffentlichen Auslegung phasenweise Planentwürfe mit Dachneigungen von 0-48 Grad für die Baufläche 5 und für die nördliche Baufläche 4 erarbeitet worden.

Für die südliche Baufläche 4 ist der Unterschied zwischen einem Entwurfsstand mit 0-10 Grad und dem beschlossenen Plan mit 36-48 Grad noch auffälliger.

Die abschließende Festsetzung der Dachneigung im Bebauungsplan folgte der Überlegung, zumindest für die zu erwartenden kleinteiligeren Bauten eine steile Dachneigung vorzugeben. Dies geschah in Anlehnung an die Dachform des Hauptgebäudes des namentgebenden Bauernhofes und als gestalterisches Eingehen und Anpassung auf den hier zu verzeichnenden Übergang in einen ländlichen Siedlungsraum.

3. Inhalte der Planänderung

3.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Der Bebauungsplan wird in seinem zeichnerischen Teil (Teil A) für die Bauflächen 4 und 5 neu gefasst. In seinem textlichen Teil (Teil B) werden einzelne Festsetzungen verändert oder werden neu eingefügt. Die Festsetzungen sind in ihrer neuen Fassung teils differenzierend, teils klarstellend angelegt.

Die kraftfahrzeugbezogene Nutzung, die heute das Gebiet der Planänderung mit Autohäusern und einer Tankstelle prägt und die bei Planaufstellung ein fester Bestandteil des Entwicklungs- und Ansiedlungskonzeptes war, soll weiterhin der Kern der dort ausgeübten gewerblichen und Handelsnutzung sein. Die Festsetzung wird so erweitert, dass erweiterte mobilitätsbezogenen Dienstleistungen dort angeboten werden können, also auch Autovermietung, der Handel mit motorisierten Zweirädern, etc. Der Verkauf von Fahrrädern und Zubehör kann als zentrenrelevantes Warensortiment hingegen nicht zugelassen werden.

Tankstellen bleiben wegen des starken Zu- und Abfahrtsverkehr auf die Zulässigkeit nur innerhalb der Baufläche 5 beschränkt.

Auch die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B der Trinkwasserschutzgebietsverordnung begünstigt eine Erweiterung der Tankstellenzulässigkeit auf die Baufläche 4 nicht.

Um auf mögliche strukturelle Veränderungen in der Nachfrage nach gewerblichen Nutzungsflächen flexibler reagieren zu können, können über die mobilitätsbezogenen Nutzungen hinaus Großhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, soweit deren Anlieferungs- und Kundenverkehr nicht zu einer Verkehrsfrequenz führt, die die Hauptzufahrt zum zentralen Einzelhandels-Parkplatz zeitweilig überlastet.

Auf den Einzelhandel soll sich diese ausnahmsweise Nutzungszulässigkeit nicht erstrecken, da das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Schwerin aus dem Jahr 2006 zu dem Ergebnis kam, dass der Stadtteil Warnitz mit Einzelhandelsflächen ausreichend versorgt ist.

Die Grund- und Geschossflächenzahlen bleiben mit Ausnahme der nördlichen Baufläche 4 unverändert. Hier ist die Grundflächenzahl von 0,5 auf 0,55 angehoben. Auf diese Weise entsteht ein Ausgleich für den schmalen Grundstücksflächenanteil zwischen der Ortsumfahrung und der Straße Am Margaretenhof, der als festgesetzte private Grünfläche einer betrieblichen Nutzung entzogen ist. Diesen Grünflächenanteil eingerechnet, nähert sich die zulässige Gesamtüberbauung den anderen Grundstücken wieder an.

Die Obergrenzen für die Verkaufsflächen auf den Bauflächen 4 und 5 können entfallen. Die Grundstücke sind moderat bebaut. Wesentliche Erweiterungen auf den Grundstücken stehen wegen des hohen Stellplatzbedarfs der Autohäuser nicht zu erwarten und darüber hinaus mit Blick auf die zulässigen Nutzungen unproblematisch.

Die Zulässigkeit jeweils einer einzelnen Betriebswohnung ist nicht mehr in der Planzeichnung, sondern jetzt textlich festgesetzt (T. F. 1.80). Die Zulässigkeitsvoraussetzungen werden eindeutig an den Betrieb gebunden, was bereits bisher beabsichtigt war, aber weniger präzise gefasst war.

Die auf den Bauflächen 4 und 5 errichteten Gebäude halten die festgesetzte Dachneigung teilweise ein, teilweise sind Abweichungen feststellbar. Wie weit diese Abweichungen bauordnungsrechtlich aufgearbeitet sind, kann hier außer Betracht bleiben.

Insgesamt steht bei Annäherung an das Baugebiet außer Zweifel, dass es trotz der auffälligen großen steilen Dachflächen auf der Baufläche 1 aufgrund seiner kompakten und verdichteten blockartigen Baumassen heute als Ausdruck einer städtischen Überformung des Landschaftsraumes und als Ausläufer des Stadtgebietes wahrgenommen wird. Dahingehend ist es vertretbar, sich auf die bestehende Situation planungsrechtlich soweit einzustellen, dass die zulässigen Dachneigungen auf eine Bandbreite von 18 bis 48 Grad geöffnet werden. Ein mindestens 18 Grad geneigtes Dach wird optisch noch als deutlich geneigt wahrgenommen.

Die unveränderte maximale Höhenbegrenzung für Dachfirste von 12 m über der mittleren Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes lässt sich mit einer geringeren Dachneigung leichter erfüllen als mit den zuvor mindestens 36 Grad. Andernfalls könnten größere Gebäudegrundflächen jeweils nur mit mehrteiligen steil geneigten Dächern überdeckt werden.

3.2 Grünordnung

Für die Bauflächen 4 und 5 sind Festsetzungen zur Eingrünung der Grundstücke getroffen, maßgeblich durch Begrünung von Flächen zwischen der Baugrenzen und Straßenbegrenzungslinien als auch durch Baumpflanzungen entlang der Straßen.

Eine Durchsicht der für die Bauflächen 4 und 5 vorliegenden Bauanträge zeigt ganz überwiegend eine dichte Reihung von Bäumen und große Grünflächen. Dass die vor Ort anzutreffende Situation ein anderes Bild vermittelt, ist gegebenenfalls rückwirkend bauordnungsrechtlich aufzuarbeiten.

Eine grundlegende Anpassung an den heute anzutreffenden Zustand, d. h. der weitgehende Verzicht auf Baumpflanzungen ist mit dem planerischen Auftrag nach § 1 (5) BauGB nicht zu vereinbaren (Stichworte : menschenwürdige Umwelt, natürliche Lebensgrundlagen schützen und entwickeln, Verantwortung für den Klimaschutz, städtebauliche Gestalt, Ortsbild baukulturell erhalten und entwickeln).

Auch im Hinblick auf die seinerzeitige naturschutzrechtliche Bilanzierung, in die die festgesetzten Begrünungen und Baumpflanzungen eingeflossen sind, kann keine erhebliche

Aufweichung der Festsetzungen zugestanden werden. Dies würde eine neuerliche naturschutzrechtliche Bewertung erforderlich machen. Eine Anpassung soll lediglich dahin erfolgen, dass die bisher im Bebauungsplan auf den Bauflächen 4 und 5 mit einem Abstand von 10 m zeichnerisch festgesetzten Bäume jetzt in einen Abstand von 15 m überführt werden.

Die entlang des nordwestlichen Plangebietsrandes bisher festgesetzte Baumreihe entfällt zugunsten einer Baumreihe, die nun auf dem neu einbezogenen Grundstücksteil ebenfalls entlang der nordwestlichen Plangebietsrandes festgesetzt wird. Die festgesetzte Baumreihe rückt sozusagen mit der Plangebietserweiterung noch etwas weiter nach Nordwesten.

3.3 Sonstige Festsetzungen

Eine textliche Festsetzung zur Zulässigkeit einer Sammelwerbeanlage am nordwestlichen Plangebietsrand soll in der Nähe der Gebietszufahrt die Möglichkeit eröffnen, sich frühzeitig über die im Plangebiet ansässigen Firmen zu informieren.

*

*

*

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat die Begründung am gebilligt.