

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 63.09/1
„Fachmarktzentrum Am Haselholz“**

Schwerin, Oktober 2013

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

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel der Planung
 - 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
 - 3 Beschreibung des Plangebietes
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich
 - 3.2 Verkehr und technische Infrastruktur
 - 3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
 - 4 Städtebauliches Konzept
 - 5 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.1.1 Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt
 - 5.1.2 Möbelfachmarkt
 - 5.1.3 Fachmarkt für Bürotechnik
 - 5.1.4 Sportfachmarkt
 - 5.1.4.1 Verkaufsfläche und Großflächigkeit
 - 5.1.4.2 Standortalternativen
 - 5.1.4.3 Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
 - 5.4 Leitungs- und Gehrechte
 - 5.5 Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr
 - 5.6 Schallschutzfestsetzungen
 - 6 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
 - 6.1 Werbeanlagen
 - 6.2 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform
 - 7 Grünordnung
 - 7.1 Waldabstand/Nachrichtliche Übernahme
 - 8 Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
 - 8.2 Altlasten
 - 8.3 Umweltprüfung / Monitoring
 - 9 Technische Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser
 - 9.2 Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung
 - 10 Kosten, Durchführung des Vorhabens
 - 11 Flächenbilanz
 - 12 Gutachten
- Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die Absicht über die Ansiedlung mehrerer Fachmärkte die bislang brachliegenden Flächen eines ehemaligen Tierzuchtbetriebes, umgangssprachlich Bullenstation genannt, städtebaulich zu entwickeln.

Ein Teil des Plangebiets ist Bestandteil der bis 1993 militärisch genutzten Konversionsfläche Gartenstadt/ Haselholz. Dieses ca. 50 ha große Areal wurde in vier Abschnitte unterteilt, deren Entwicklung sich auf der Grundlage separater Bebauungsplanverfahren gestaltet. Im 4. BA wurden bislang die Bebauungspläne „Technisches Hilfswerk“ und IT Zentrum Am Haselholz“ aufgestellt. Der Bebauungsplan „Technologie- und Gewerbepark Am Haselholz“ befindet sich in Aufstellung.

Ziel der aktuellen Planung ist die Herstellung der rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Mischbaufläche, Wohnbaufläche und Fläche für Wald dargestellt. Die dargestellte Entwicklung wird so nicht weiter verfolgt. Im März 2009 ist das 11. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht das Ziel der Änderung in der Umwidmung der jetzigen Darstellung von Mischbaufläche und Wohnbaufläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. In direkter Folge ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,16 ha. Es befindet sich südlich der Mettenheimer Straße im Kreuzungsbereich der B 321 mit der B 106.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Mettenheimer Straße
- im Osten durch die Ludwigsluster Chaussee
- im Süden durch Waldflächen, die bis an die Umgehungsstraße B 321 reichen
- im Westen durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.09/2

3.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Mettenheimer Straße an die Ludwigsluster und die Hagenower Chaussee angebunden. Gemäß dem im Oktober 2004 von der Stadtvertretung beschlossenen Verkehrskonzept für das Wohn- und Gewerbegebiet des Ortes Haselholz wurde der durchgängige Ausbau der Mettenheimer Straße mit Anschluss an die Ludwigsluster Chaussee im Herbst 2012 realisiert.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz durch die Straßenbahnlinien 3 und 4 (Hegelstraße bzw. Platz der Freiheit – Neu Pampow) über die Haltestelle Ludwigsluster Chaussee angebunden. Die Buslinie 7 (Hauptbahnhof – Krebsförden soll zukünftig über die Haselholz- und Mettenheimer Straße geführt werden. In räumlicher Nähe zum Plangebiet ist die Einrichtung einer Haltestelle vorgesehen.

Im Zuge der Mettenheimer Straße bzw. im näheren Umgebungsbereich verlaufen Fernwärme-, Elektroenergie- und Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle.

3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation

Das Plangebiet ist relativ eben. Von Norden steigt es von rd. 58,7 m HN in südliche Richtung auf 61,5 m HN an. Aus östlicher Richtung fällt es im Mittel von 61,8 m HN nach Westen auf 58,3 m HN ab.

Das zur Entwicklung vorgesehene Areal ist unbebaut. Aus der Vornutzung ist lediglich ein unterirdisches Bauwerk, das der Fernwärmeversorgung diente, vorhanden. Dieses wird nicht mehr benötigt und kann rückgebaut werden.

Das Plangebiet umfasst vor allem Offenbereiche mit Gehölzen und Gebüsch. Die Großgehölze sind Bestandteil der Begrünung der ehemaligen Bullenstation und der Militärfläche, während Gebüsch und Vorwälder nach deren Auflassung aufgewachsen sind. Der südliche Bereich hingegen ist durch Buchenwald geprägt.

Am Ostrand des Plangebietes ist eine Linden-Allee vorhanden. Am Nordrand befindet sich eine aus Kastanien bestehende Baumreihe. Allee und Baumreihe sowie weitere im Plangebiet vorhandene Einzelbäume (33 Stk.) unterliegen dem gesetzlichen Schutz der §§ 18 und 19 des Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) Mecklenburg - Vorpommern.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Entwicklung von zwei orthogonal zu einander gruppierten Gebäudekomplexen. Dabei rücken die Baukörper in die rückwärtigen Grundstücksbereiche, so dass die vor gelagerte Einordnung einer durch Bäume gegliederten Stellplatzanlage möglich wird. Die einzelnen Baukörper sollen als kubische Gebäude in einheitlicher Formensprache errichtet werden.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Sonstigen Sondergebiete I und II mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel wird der beabsichtigte Neubau mehrerer großflächiger Fachmärkte planungsrechtlich ermöglicht. Im Einzelnen handelt es sich um einen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt, einen Möbelfachmarkt, einen Fachmarkt für Büroausstattung sowie einen Sportfachmarkt. Durch die Ansiedlung der Fachmärkte wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor Ort eingeleitet und die Funktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum gestärkt.

Im Sinne einer städtebaulich geordneten Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen ist die Verkaufsfläche der Märkte hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur branchenspezifisch festgesetzt.

5.1.1 Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt 10.400 m². Innerhalb dieser Fläche ist der Handel mit den in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen branchentypischen Sortimenten zulässig. Für den Handel mit branchenüblichen Randsortimenten ist die Verkaufsfläche auf 700 m² begrenzt. Die Art der zulässigen Randsortimente ergibt sich aus dem 1996 von der Schweriner Stadtvertretung beschlossenen Rahmenkon-

zept „Bau-/Heimwerker- und Gartenmärkte in Schwerin und seinem mittleren Verflechtungsbereich“. Dabei entsprechen die festgesetzten Verkaufsflächen denen vergleichbarer Märkte und genügen den Anforderungen der Betreiberkonzepte großer Baumarkt – Ketten.

Negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Landeshauptstadt Schwerin sind durch die Ansiedlung eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes nicht zu erwarten. Die branchenüblichen Sortimente sind gemäß der Fortschreibung des Schweriner Einzelhandelskonzeptes und der Schweriner Sortimentsliste als nicht – zentrenrelevant definiert.

Zudem attestiert das Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin, dass der Ansiedlungsspielraum noch nicht ausgeschöpft ist. Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde in einer im November 2004 durchgeführten Unternehmenserhebung die sortimentspezifische Verkaufsflächenausstattung im Stadtgebiet ermittelt. Für die Branche Baumarkt, Gartenbedarf wurde eine vorhandene Verkaufsfläche von 34.780 m² ermittelt. Dabei entfielen auf die großflächigen Baumärkte in Lankow ca. 7.200 m², in Krebsförden ca. 6.000 m², in Görries ca. 7.400 m² und Am Grünen Tal ca. 11.200 m² Verkaufsfläche, in der Summe also 31.800 m². Der Verkaufsflächenausstattung steht ein tragfähiger Verkaufsflächenbedarf von 44.000 m² gegenüber. Infolge von Marktberichtigungen (Schließung von Baumärkten in Schwerin - Süd, in Lankow - Ziegeleiweg, am Margarethenhof) und durch die aus wettbewerbsrechtlichen Gründen erfolgte ersatzlose Schließung des Baumarktes in Krebsförden hat sich die Verkaufsfläche im Baumarktsektor deutlich reduziert. Für die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung im Do-It-Yourself Bereich besteht somit ausreichend Ansiedlungsspielraum.

5.1.2 Möbelfachmarkt

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt max. 6.000 m². Innerhalb dieser Fläche 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 Einzelhandelsstruktur der Stadt Schwerin sind nicht zu erwarten. Das Sortiment Möbel ist gemäß der Fortschreibung des Schweriner Einzelhandelskonzeptes und der Schweriner Sortimentsliste als nicht – zentrenrelevant definiert. Zudem attestiert das Einzelhandelskonzept, dass bei der Sortimentsgruppe Möbel Kaufkraftpotential im Stadtgebiet besteht. Die Kaufkraftbindung liegt lediglich bei 45%. Demzufolge beträgt der Kaufkraftabfluss in der Möbelbranche ca.55%, wovon allein ca. 26% der Kaufkraft in eine unmittelbar an eine Nachbargemeinde abfließen, auf deren Gebiet sich ein großes Möbelhaus befindet. Aufgrund der vergleichsweise geringen Umsätze in der Möbelbranche, kann der Kaufkraftabfluss durch Zuflüsse aus dem Umland jedoch nicht kompensiert und der bestehende Strukturdefizit somit nicht behoben werden. Das führt u.a. dazu, dass der Zentralitätswert, der das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zum vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet, in dieser Warengruppe mit 0,81 deutlich unter dem Indexwert 100 liegt. Die Abweichung unterhalb dieses Basiswertes signalisiert eine Strukturschwäche des Möbel - Einzelhandels in der Landeshauptstadt, die sich branchenspezifisch folgendermaßen darstellt.

Im Einzelhandelskonzept für die Landeshauptstadt Schwerin findet als signifikantes Unternehmen lediglich der großflächige Möbelmarkt Roller-Discount am Margarethenhof mit ca. 5300 m² Vfl. Erwähnung. Nach städtischen Erhebungen bestehen weitere großflächige Möbelmärkte mit Ausnahme der KABS – Polsterwelt (10.000m² Vfl.) nicht. Bei Letzterem handelt es sich um einen Spezialanbieter, der ausschließlich Sitzmöbel im Sortiment führt. Folgende Märkte verfügen in geringem Umfang über Möbelabteilungen: Dänisches Bettenhaus in Krebsförden, Josch – Polstermöbel in Wüstmark, Poco/Domäne in Görries, Polsterabholmarkt in Lankow. Die möbelrelevante Verkaufsfläche dieser Märkte beläuft sich auf 150 m² bis max. 300 m². Ergänzt wird das Angebot durch diverse Küchenstudios und Möbeltischlereien, wie der Fa. Kuhlmann.

Mit Ausnahme der KABS – Polsterwelt als spezialisiertem Anbieter handelt es sich bei den aufgeführten Möbelmärkten ausschließlich um Mitnahmemöbelmärkte oder Möbeldiscounter. Damit überwiegen innerhalb des Oberzentrums Schwerin discountierende Betriebsformen. Das klassische Wohnkaufhaus als typisches Ausstattungsmerkmal eines Oberzentrums ist nicht vorhanden. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist die Ansiedlung eines Möbelmarktes in der beabsichtigten Größenordnung deshalb sinnvoll und möglich.

5.1.3 Fachmarkt für Bürotechnik

Die zulässige Verkaufsfläche beträgt max. 2.000 m². Innerhalb dieser Fläche ist der Handel mit den Sortimenten Büromöbel und Büromaschinen zulässig. Vorrangig wird das Ziel verfolgt, im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin ansässige Bürotechnikmärkte aus derzeit städtebaulich nicht integrierten Lagen in das Fachmarktzentrum Am Haselholz umzusiedeln. Negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die Einzelhandelsstruktur der Stadt Schwerin sind nicht zu erwarten. Das festgesetzte Sortiment ist gemäß der Fortschreibung des Schweriner Einzelhandelskonzeptes und der Schweriner Sortimentsliste als nicht – zentrenrelevant definiert.

Für den Handel mit branchenüblichen Randsortimenten ist die Verkaufsfläche auf 10% der tatsächlich entstehenden Verkaufsfläche begrenzt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche für Randsortimente entspricht der von Märkten vergleichbarer Fläche und stellt eine übliche Größenordnung dar.

5.1.4 Sportfachmarkt

5.1.4.1 Verkaufsfläche und Großflächigkeit

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf maximal 2.800 m² festgesetzt. Innerhalb der Verkaufsfläche ist der Handel mit den in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen branchentypischen Sortimenten zulässig. Die Verkaufsfläche ist von der unteren Wirtschaftlichkeitsgrenze eines Decathlon – Sportfachmarktes, der ein von üblichen Sportmärkten abweichendes, besonderes Betreiberkonzept aufweist, abgeleitet. Kennzeichnend für das Betreiberkonzept ist ein hoher Anteil von Ausstellungsflächen für sperriges, flächenintensives Sport-Equipment wie z.B. Tischtennisplatten, Heimtrainer, Surfbretter oder Tauchausrüstungen. Kennzeichnend ist dabei der Umstand, dass die Sportgeräte voll funktionsfähig in Modellen unterschiedlicher Hersteller ausgestellt werden und allein hierdurch einen hohen Flächenverbrauch erzeugen. Gegenstand des Betreiberkonzeptes ist auch die Möglichkeit die ausgestellten Sportgeräte auszuprobieren. Bestandteil der Verkaufsfläche sind somit auch Test- und Bewegungsflächen. In diesem Rahmen können z.B. Golfabschlagsfelder, Lauf-

bänder, Kletterwände, Fitnessbereiche, Tischtennisplatten, Schlauchboote, Kajaks und selbst Zelte getestet werden. Ebenso sind die breit und weitläufig angelegten Gänge des Marktes für das Testen von Fahrrädern, Skatern oder auch Ballsportgeräten nutzbar. Als besonderen Service bietet das Betreiberkonzept auch einen Fahrradverleih nebst Werkstatt. In der Regel werden für diese Nutzung 10% der Gesamtverkaufsfläche benötigt.

Somit begründet sich die Großflächigkeit und die damit verbundene zulässige Verkaufsfläche in nicht unerheblichem Maße in der Atypik des Sortiments, welches durch großvolumige und schwer transportierbare Artikel sowie die Möglichkeit diese zu testen, gekennzeichnet ist.

5.1.4.2 Standortalternativen

Die Entwicklung des Sportfachmarktes erfolgt außerhalb der im Einzelhandelskonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche. Eine Lenkung des Sportfachmarktes in das zur Ansiedlung in Frage kommende Hauptgeschäftszentrum ist jedoch nicht möglich. Dies ist das Resultat einer Standortalternativenprüfung. Untersucht und hinsichtlich ihrer Eignung bewertet wurden insgesamt 5 im Hauptgeschäftszentrum liegende Standorte. Im Ergebnis werden die Standorte ehemaliges Modehaus C&A und Burgsee - Galerie zwar als städtebaulich geeignet bewertet. Jedoch stehen diese Objekte für die beabsichtigte Nutzung durch den Sportfachmarkt aufgrund anderweitiger Nutzungen nicht zur Verfügung.

5.1.4.3 Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit

Hinsichtlich etwaiger negativer Auswirkungen auf schützenswerte zentrale Versorgungsbereiche der Landeshauptstadt Schwerin und ausgewählter Städte wie Wismar, Hagenow, Ludwigslust, Grevesmühlen, Parchim wurde eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass durch die Ansiedlung eines Sportfachmarktes keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten sind. Die Ansiedlung eines Decathlon – Sportfachmarktes mit 2800 m² Verkaufsfläche ist daher aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht als verträglich zu erachten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Regelung der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 orientiert sich an den gewerblichen Nutzungsausrichtungen für das Plangebiet und entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO. Der festgesetzte GRZ - Rahmen umfasst auch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die ggf. unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden sollen. Damit dürfen bis zu 80 v. H. der festgesetzten Sondergebiete baulich genutzt werden. Mindestens 20 v. H. verbleiben unversiegelt.

Für das Sonstige Sondergebiet SO I ist ein Vollgeschoss zulässig. In Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Höhe von 11,5 m für die Gebäudeoberkante über dem Bezugspunkt wird der erforderliche städtebauliche Rahmen für die Errichtung eines Bau- Heimwerker und Gartenmarktes gewährleistet. Die Festsetzung von maximal 2 zulässigen Vollgeschossen im Sonstigen Sondergebiet II ermöglicht die beabsichtigte Ansiedlung mehrerer Fachmärkte auf zwei Ebenen. Durch die gleichzeiti-

ge Festsetzung der zulässigen Höhe für die Gebäudeoberkante von 11,50 m über dem Bezugspunkt soll gesichert werden, dass der geplante Gebäudekomplex in Höhenentwicklung und Gebäudekubatur mit dem zukünftigen Gebäude des Baumarktes harmoniert. Als Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist 61,50 m über HN festgesetzt. Der Bezugspunkt ist aus der örtlichen Situation im Plangebiet abgeleitet.

Häufig sind auf gewerblich genutzten Gebäuden technisch notwendige Dachaufbauten erforderlich. Diese sind bis höchstens 3,00 m über der Dachoberkante zulässig. Die Begrenzung soll dazu beitragen, dass Dachaufbauten keine ortsbildstörenden Ausmaße in der Höhenentwicklung annehmen.

Die Höhe des Werbepylons ist auf max. 10,00 m Höhe festgesetzt. Die Obergrenze begründet sich mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz für Werbeträger an anderen Standorten z. B. Margarethenhof, wo beantragten Anlagen dieser Größenordnung aus städtebaulichen und stadtgesterischen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden konnte. Der Standort des Pylon ist für den Fuß- und Fahrverkehr auffällig gelegen und kann so die gewünschte Werbewirksamkeit entfalten. Mit der Höhenbegrenzung soll auch gesichert werden, dass sich der Pylon städtebaulich der umgebenden Wohnbebauung unterordnet.

Zum Zwecke der Eigenwerbung der im Fachmarktzentrum ansässigen Firmen ist im Bereich der Grundstücksanbindung an die Ludwigsluster Chaussee die Errichtung eines Sammelaufstellers in Form einer Eurotafel möglich. Die Höhe des Sammelaufstellers wird auf max. 6,0 m Höhe begrenzt. Die Obergrenze begründet sich mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz für vergleichbare Werbeträger an anderen Standorten im Stadtgebiet. Als Bezugspunkt der Höhenbemessung fungiert für beide Werbeanlagen die Höhe des in der Ludwigsluster Chaussee verlaufenden Mittelstreifens, gelotet zum Aufstellort der Werbeanlagen. Durch die Wahl dieser Bezugspunkte wird vorrangig der visuellen Sichtbarkeit aus dem Straßenraum entsprochen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Die festgesetzten Baufenster ermöglichen die Entwicklung der jeweils für die geplanten Nutzungszwecke erforderlichen baulichen Anlagen.

In der offenen Bauweise ist die Errichtung einzelner, freistehender Gebäudekomplexe von maximal 50 m Länge zulässig. Da dieses Maß für einen Standard - Baumarkt unzureichend ist wird für das Sonstige Sondergebiet I die abweichende Bauweise festgesetzt. Um die Errichtung einem möglichen, erhöhten Flächenbedarf eines Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes zu entsprechen, ist in der abweichenden Bauweise eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig.

Im sonstigen Sondergebiet II ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise sichert die städtebauliche Zielstellung auch im Sonstigen Sondergebiet einen kompakten, geschlossenen Baukörper zu entwickeln. Insbesondere im Falle einer zeitlich versetzten, abschnittswisen Errichtung ist die Aneinanderreihung von Gebäudeteilen ohne seitlichen Grenzabstand möglich.

5.4. Leitungs-, Fahr- und Gehrechte

Im Verlauf der das Plangebiet querenden stadttechnischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Fahr-, Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten des örtlichen Versorgungsträgers festgesetzt. Die Leitungsrechte dienen der Sicherung der jeweiligen Trassenverläufe auf den privaten Grundstücksflächen.

5.5 Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr

Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung an die Mettenheimer Straße vor. Kundenverkehr erfolgt über 2 Grundstückszufahrten. Der Lieferverkehr wird über eine eigene Zufahrt im rückwärtigen Bereich des geplanten Baumarktes Grundstückszufahrten organisiert. Eine aus der vormaligen Nutzung existierende Anbindung an die Ludwigsluster Chaussee soll für Rechtsein- und -ausfahrvorgänge genutzt werden. Die Anbindungen sind als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die konkrete Lage berücksichtigt bereits in der Mettenheimer Straße vorgehaltene stadttechnische Anschlussleitungen, die das Planebiet erschließen.

Die an der östlichen und südlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Fuß- und Radwege werden ihrer Funktion entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und dauerhaft gesichert.

Für das geplante Fachmarktzentrum wurde ein Stellplatzbedarf von ca. 600 Stück ermittelt, der innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze in Form offener Stellplätze gedeckt wird.

5.6 Vorkehrungen zum Schallschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersuchungsgegenstand war die Ermittlung von Geräuschimmissionen die vom geplanten Fachmarktzentrum auf schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft einwirken können. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei bestimmungsgemäßen Betrieb des Fachmarktzentums die gesetzlich vorgeschriebenen, gebietsspezifischen schalltechnischen Orientierungsrichtwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Schallschutztechnische Festsetzungen sind daher nicht erforderlich.

6 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

6.1. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Ortsbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen.

Durch die getroffene Eingrenzung wird der ortsbildstörenden Ansammlung von einer Vielzahl einzelner, auch überdimensionierter Werbeanlagen im Ortsbild entgegengewirkt. Der Ausschluss von blinkendem und bewegtem Licht sowie von hoch glänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien soll die visuelle Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung auf ein verträgliches Maß beschränken.

6.2 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform

Prägend für den Planungsstandort sind die umgebenden mehrgeschossigen Wohngebäude in Plattenbauweise die ausschließlich Flachdächer aufweisen. Aus städtebaulicher Sicht ist es konsequent und folgerichtig, dieses Gestaltungselement auch bei der Neuerrichtung des Fachmarktzentums einzusetzen. Daher ist ausschließlich das Flachdach zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Einfügen in das Ortsbild nachhaltig gesichert. Die etwaige Ausstattung mit Photovoltaikanlagen steht mit dieser Zielstellung in Einklang.

7 Grünordnung

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Sie umfassen im Wesentlichen Baumpflanzungen auf oberirdischen Stellplatzanlagen und im Baugebiet verbleibenden Freiflächen, die Entwicklung von mit Bäumen und/oder Sträuchern bepflanzten Hecken an der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze sowie den weitgehenden Erhalt der im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Waldflächen. Mit den dargestellten Maßnahmen werden Gehölz- und Heckenstrukturen geschaffen bzw. erhalten, die zur städtebaulich gewünschten Eingrünung des Plangebietes führen.

Im Zuge der Grünordnung entfallen mehrere Alleebäume an der Mettenheimer Straße. Die Rodung der Bäume ist im Bereich der verkehrstechnischen Anbindung der Planstraße an die Mettenheimer Straße notwendig. Außerdem sind ca. 85 Bäume von der baulichen Entwicklung betroffen und können nicht erhalten werden.

Am Südrand des Sondergebietes SO 1 sind ca. 15 nach Naturschutzausführungsgesetzes (NatSchAG) Mecklenburg – Vorpommern oder Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützte Bäume vorhanden. Das Erschließungskonzept sieht südlich der festgesetzten Baugrenze eine verkehrliche Umfahrung für Lieferfahrzeuge vor.

Da die konkreten Abmessungen der Umfahrung noch nicht vorliegen, ist im Rahmen des Bauvorhabens zu prüfen, inwieweit die vorhandenen Bäume in das Erschließungskonzept integriert werden können. Deshalb sind die Bäume in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich dargestellt. Kann die Fällung einzelner Bäume nicht vermieden werden, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Fällgenehmigung zu beantragen und die Möglichkeit zur Abnahme einzelner Bäume zu prüfen.

7.1 Waldabstand / Nachrichtliche Übernahme

Zwischen Wald und baulichen Anlagen ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern ein Abstand von 30 m einzuhalten. Unter Berücksichtigung des der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes kann dieses Maß nicht gewährleistet werden. Alternative städtebauliche Anordnungen für die Gebäude und Stellplatzflächen bei denen der bauliche Abstand zum Wald gewahrt bleibt, wurden geprüft und sind aus städtebaulichen, verkehrsplanerischen und gestalterischen Gründen nicht realisierbar.

Bei Verschiebung der Baukörper an die Mettenheimer Straße und gleichzeitiger Einordnung des Parkplatzes im rückwärtigen Bereich der Baufläche müssten die geplanten Märkte mit ihren Eingangszonen zum Parkplatz orientiert werden. In direkter Folge lägen die Belieferungszonen der einzelnen Fachmärkte unmittelbar an der Mettenheimer Straße. Es widerspricht jedoch der städtebaulichen Zielstellung zum öffentlichen Raum der Mettenheimer Straße die funktionsbedingt architektonisch unattraktivsten Gebäudefassaden zu orientieren.

Zudem ist die direkte Belieferung mit Lastzügen über die südliche, Lieferfahrzeugen vorbehaltene Grundstückszufahrt aufgrund der engen Kurvenradien dann nicht mehr möglich. Die Nutzung weiterer Zufahrten mit aufwendigen Rangiermanövern im Straßenraum wäre erforderlich. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass Liefervorgänge unter diesen Voraussetzungen zu einer deutlichen Beeinträchtigung der nördlich der Mettenheimer Straße vorhandenen Wohnbebauung führen. Somit ist eine für die

Öffentlichkeit weitgehend störungsfreie Be- und Entlieferung nur gemäß des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes möglich.

Negative Auswirkungen würden sich auf die Werbewirksamkeit der Märkte ergeben. Eine direkte Einsehbarkeit der Eingangsfassaden und daran platzierter Werbung wäre nicht oder nur noch eingeschränkt wahrnehmbar. Es besteht jedoch aus verschiedenen Gründen ein berechtigtes Interesse an gebäudebezogener Werbung, die auch in den öffentlichen Raum wirkt.

Die mit einer geänderten Gebäudestellung verbundene Sichteinschränkung behindert auch das Betreiberkonzept des Sportfachmarktes. Dessen Konzept beinhaltet Outdoor – Sportevents, die in unmittelbarer Umgebung des Sportmarktes unter temporärer Einbeziehung von Parkplatzflächen auch in Zusammenarbeit mit Sportvereinen durchgeführt werden.

Insgesamt besteht somit ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Realisierung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes. Der bauliche Mindestabstand zum Wald wird in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Gädebehn deshalb wie folgt gesichert.

Auf einer Tiefe von 30 m verläuft der Abstand über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Fläche wird auf Antrag durch das Forstamt Gädebehn aus dem jetzigen Status (Wald nach Landeswaldgesetz) entlassen und in die im Bebauungsplan festgesetzte naturschutzrechtliche Nutzung überführt. Konkret wird der ehemalige Wald als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Ziel ist der Erhalt und die ungestörte Entwicklung des Gehölzbestandes. Die an den umgewandelten Bereich anschließenden Waldflächen sind in den Bebauungsplan als nachrichtliche Darstellung übernommen. Mit den Festsetzungen wird das vorhandene Landschaftsbild erhalten und auf Dauer gesichert.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewerten zu können, wurde als Bestandteil der im Planverfahren durchzuführenden Umweltprüfung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

Neben den im Plangebiet bestimmten bzw. festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zum vollständigen Ausgleich folgende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Innerhalb des Ökokontos „Schelfwerder – Wald“ werden dem Bebauungsplan ca. 1,0 ha Fläche zugeordnet. Zu diesem Zweck wird die betroffene Waldfläche durch die zuständige Forstbehörde aus der Nutzung genommen und steht für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. In diesem Zusammenhang realisiert der Investor Ausgleichszahlungen in das Ökokonto. Zusätzlich ist infolge der Waldumwandlung eine Ersatzaufforstung auf einer Fläche von ca. 4,5 ha in der Gemeinde Kobrow, Amt Sternberger Land vorgesehen.

8.2 Altlasten

Nach der zum Bebauungsplan erarbeiteten Ergänzenden Altlastenerkundung befinden sich innerhalb des Plangebietes Flächen die erheblich mit Altlasten belastet sind. Dabei wurden altlastenrelevante Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Im Bebauungsplan sind die Flächen entsprechend gekennzeichnet. Aufgrund der militäri-

schen Vornutzung sind Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

8.3 Umweltprüfung / Monitoring

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich. Um dennoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermitteln zu können, werden folgende Maßnahmen durchgeführt.

Der Anwuchserfolg der Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet ist nach der einjährigen Fertigstellungspflege und der zweijährigen Entwicklungspflege zu überprüfen. Die ungestörte Entwicklung der an das Plangebiet angrenzenden Sukzessionsflächen ist in regelmäßigen Abständen zu prüfen.

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1. Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser

Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Fernwärme sowie die Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung. Die Satzung bestimmt Wärmevorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Das Plangebiet liegt in einem solchen Vorranggebiet.

9.2. Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung

Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll, zur Förderung der Grundwasserneubildung anfallendes Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Aufgrund der im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse ist das Versickern von Niederschlagswasser jedoch nur in eingeschränktem Maß möglich. Es ist deshalb vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser durch Anschluss an die in der Mettenheimer Straße vorhandene Freigefälleleitung dem am ehemaligen Garagenstandort Hagenower Straße geplanten Regenrückhaltebecken zu zuführen. Nach entsprechender Behandlung erfolgt die Ableitung in die Vorflut Ostorfer See.

Die Müllabfuhr erfolgt über in der Landeshauptstadt Schwerin bestehende Entsorgungssysteme.

10 Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Investor, der LMI Laden-Montagen-Innenausbau GmbH mit Sitz in Warin übernommen. Darüber hinaus trägt der Investor sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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

11 Flächenbilanz

Sonstiges Sondergebiet	60358 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1784 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8146 m ²
Wald	17112 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2698 m ²
sonstige Flächen	1468 m ²
Fläche Plangebiet	91566 m²

12 Gutachten

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials liegen zusätzlich und begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans folgende Gutachten zu Grunde:

- Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsuntersuchung zur Ansiedlung eines Decathlon – Sportfachmarktes
- Standortalternativenprüfung zur Ansiedlung eines Decathlon – Sportfachmarktes
- Konzeptdarstellung von Decathlon - Sportfachmärkten
- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Ergänzende Altlastenerkundungen
- Schalltechnische Untersuchung
- Schallimmissionsplan für die Stadt Schwerin
- Verkehrsplanerische Untersuchung zur Anbindung der Mettenheimer Straße an die Ludwigsluster Chaussee