

Bebauungsplan Nr. 83.13

„Erweiterung Hanse-Center“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01 / 3

„Hafen / Güstrower Straße“

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB und

die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 13a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB

Verf.-Stand: § 13a(2) i.V.m. §§ 3(2) + 4(2) BauGB § 10 BauGB

Begründung: 23.04.2014

Plan: 23.04.2014

INHALT

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	3
1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke	3
2 Verfahren	4
3 Räumlicher Geltungsbereich	4
4 Bestand	4
5 Planungsvorgaben	5
5.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung	5
5.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
5.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg	6
5.1.3 Ziele der Raumordnung	6
5.2 Örtliche Planungen	7
5.2.1 Flächennutzungsplan	7
5.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5.2.3 Einzelhandelsgutachten	8
6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
6.1 Art der baulichen Nutzung	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung	9
6.3 Bauweise, Baugrenzen	10
6.4 Grünflächen	10
7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen	10
8 Ver- und Entsorgung	10
8.1.1 Löschwasserversorgung	10
8.1.2 Oberflächenentwässerung	11
9 Bodenordnende Maßnahmen	11
10 Auswirkungen des Bebauungsplanes	11
10.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sowie auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange	11
10.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz	12
11 Städtebauliche Daten	13
ANHANG: GEHÖLZE IM BESTAND UND BAUMERSATZ	14
1 Bestand: Baumarten, Vitalität und Standort der Gehölze	14
2 Berechnung der Baumwertverluste, Ersatz bzw. Ausgleichszahlungen	17
2.1 Gehölzersatz nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin	17
2.1.1 Ersatz von Einzelbäumen	17
2.1.2 Ersatz einer freiwachsenden Hecke	18
2.2 Gehölzersatz nach Landesrecht	18
2.3 Gehölzerhalt und -ersatz im Überblick	18

ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGS-PLANES

1 Erfordernis der Planaufstellung: Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Landeshauptstadt Schwerin plant die Ansiedlung eines Drogeriemarktes nördlich des vorhandenen Nahversorgungszentrums „Hanse-Center“. In diesem Zuge sollen auch weitere Dienstleistungs- und Gastronomieflächen im Bereich des Hanse-Centers ermöglicht werden.



*Entwurf zum Neubau eines Drogeriemarktes und
weiterer Ladenflächen, Stand 05.02.2014*

Für den Neubau eines Drogeriemarktes sowie die Erweiterung des Hanse-Centers ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83.13 „Erwei-

terung Hanse-Center“ wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09.91.01 / 3 „Hafen/ Güstrower Straße“ aufgehoben.

2 Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO liegt unter 20.000 m². Daher wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung, die der Nachverdichtung von Flächen dient, durchgeführt. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich. Zudem wird auf die frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB verzichtet.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der ca. 0,4 ha große Geltungsbereich befindet sich im Nordosten der Landeshauptstadt Schwerin, Stadtteil Werdervorstadt, nahe der Kreuzung Möwenburgstr. / Güstrower Str. (Bundesstraße B 104). Er umfasst die Flurstücke 28/9 und 27/35 sowie einen Teil des Flurstücks 27/36 der Flur 19 in der Gemarkung Schwerin. Bei der kleinen Aussparung am südlichen Geltungsbereich handelt es sich um einen Schacht, der dem Flurstück 27/36 zugeordnet ist (außerhalb des Plangebietes). Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000 ersichtlich.

4 Bestand

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches umfasst ein brachliegendes Grundstück nördlich des Hanse-Centers. Nach Gebäudeabriss stellt es sich als großteils vegetationsfreie Fläche mit schottriger, verdichteter Oberfläche dar.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches (Bereich der Teillaufhebung) befinden sich einige Einzelbäume, Sukzessionsgehölze und Scherrasenflächen.

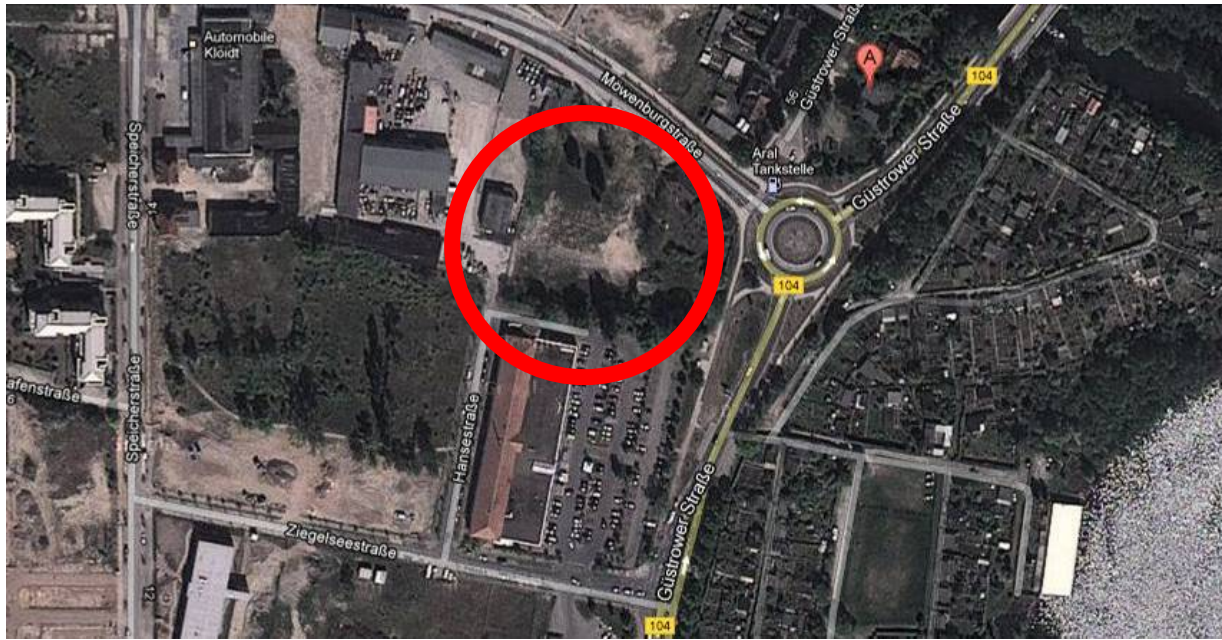
Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hansestraße bzw. das Grundstück des Hanse-Centers.



Zufahrtsbereich von der Hansestraße aus



Nördliches Plangebiet in Richtung Möwenburgstraße



Lage des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5 Planungsvorgaben

5.1 Überörtliche Planungen: Raumordnung und Landesplanung

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) und das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP) enthalten Grundsätze sowie konkrete Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG) erstellt wurden. Diese sind von den Behörden und Planungsträgern bei allen raumbedeutsamen Maßnahmen zu beachten und müssen mit der jeweiligen Zweckbestimmung vereinbar sein. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm, das aus dem LEP zu entwickeln ist, wird die angestrebte räumliche und strukturelle Entwicklung der regionalen Planungsräume dargestellt. Die Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) haben sich diesen Zielen gemäß § 1 (4) BauGB anzupassen.

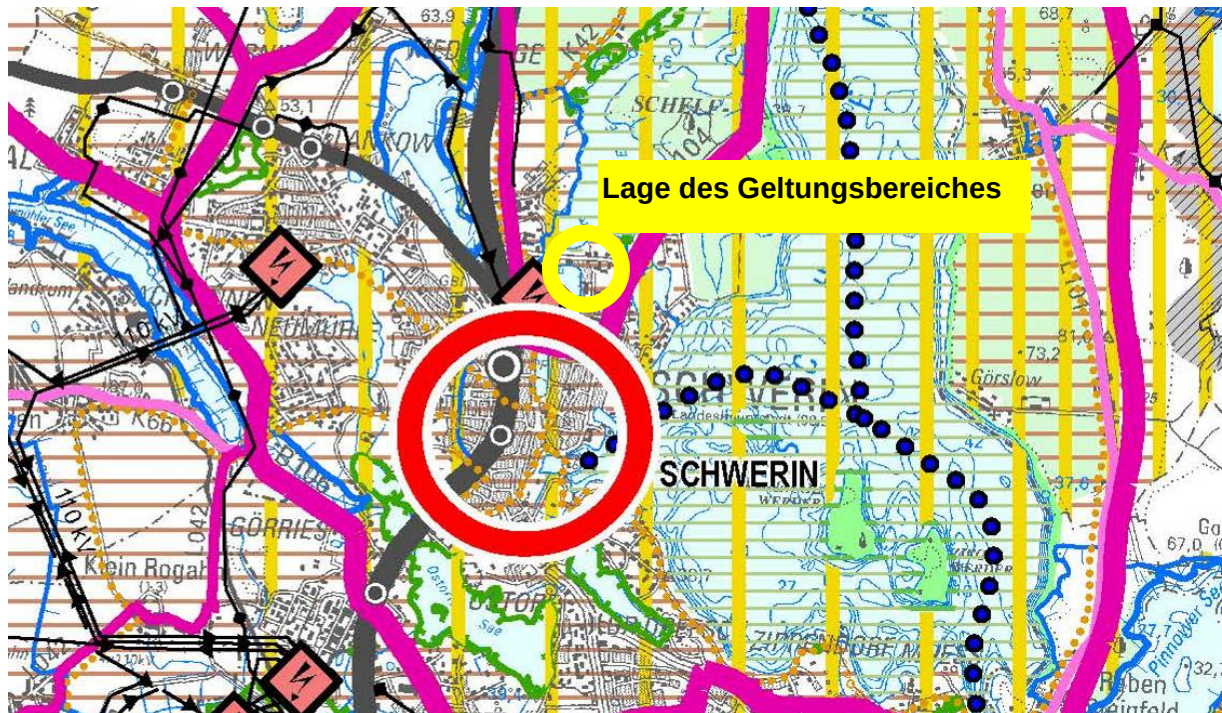
5.1.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Ziel des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern 2005 (LEP M-V) ist die räumliche Entwicklung des Landes. Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms zählt die Landeshauptstadt Schwerin zu den Stadt-Umland-Räumen. Unter Beachtung ihrer jeweiligen Struktur sollen die Stadt-Umland-Räume so gestärkt werden, dass sie weiterhin einen wesentlichen Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes leisten (s. Kap. 3.1 „Differenzierung der räumlichen Entwicklung“ LEP M-V). Die Landeshauptstadt Schwerin ist Oberzentrum. Oberzentren versorgen die Bevölkerung ihres Oberbereiches mit Leistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs (s. Kap. 3.2 „Zentrale Orte“ LEP M-V).

Gemäß LEP M-V sind Einzelhandelsgroßprojekte im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten zulässig. Neuansiedlungs-, Umnutzungs- oder Erweiterungsvorhaben von Einzelhandelsgroßprojekten sind nur zulässig wenn Größe, Art und Zweckbestimmung in einem angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen und die Auswirkungen des Vorha-

bens den Verflechtungsbereich des zentralen Ortes nicht wesentlich überschreiten (s. Kap. 4.3 „Standortanforderungen und -vorsorge für die wirtschaftliche Entwicklung“ LEP M-V).

5.1.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg



Auszug aus dem Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011

Im Zuge der gesamträumlichen Entwicklung wird die Landeshauptstadt Schwerin gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) den Stadt-Umland-Räumen zugeordnet. Diese sollen als landesweit bedeutsame Entwicklungsräume weiterhin so gestärkt werden, dass sie einen zunehmenden Beitrag insbesondere zur wirtschaftlichen Entwicklung Westmecklenburgs leisten (s. Kap. 3.1.2 „Stadt-Umland-Räume“, RREP WM).

Im System der zentralen Orte ist die Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum ausgewiesen. Dieses soll in seiner Funktion als Versorgungszentrum von überregionaler Bedeutung mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs und landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Tourismus-, Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Sport-, Kongress- und als attraktiver Wohnstandort gesichert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 3.2.1 „Ober- und Mittelzentren“, RREP WM).

5.1.3 Ziele der Raumordnung

Durch die Planung wird die oberzentrale Funktion von Schwerin unterstützt. Mit dem angestrebten Bau eines Drogeriemarktes sowie weiterer Ladenflächen für das Hanse-Center wird die Versorgung der Bevölkerung verbessert und Arbeitsplätze geschaffen. Zudem wird die wirtschaftliche Entwicklung innerhalb des Stadt-Umland-Raumes und damit Westmecklenburgs gestärkt.

Mit der Neuansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsprojekten im Plangebiet wird das Ziel der Landesraumentwicklung und der regionalen Raumentwicklung unterstützt, großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in zentralen Orten bzw. dem Oberzentrum Schwerin zuzulassen, wenn sie im angemessenen Verhältnis zu Größe und Versorgungsfunktion des zentralen Ortes stehen.

Mit der vorliegenden Planung im bestehenden Siedlungsbereich von Schwerin werden bereits bestehende Bauflächen sowie Baulücken überplant (s. auch Kap. 4.2.1 „Flächennutzungsplan“). Damit dient die Planung der Innenentwicklung von Schwerin.

Der Bereich des Plangebietes ist nicht touristisch geprägt. Er liegt an einer Haupteinfallsstraße von Schwerin (B 104) und grenzt unmittelbar an ein bereits bestehendes Nahversorgungszentrum an.

Die Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigen damit die vorgenannten Ziele der Landes- und Regionalplanung.

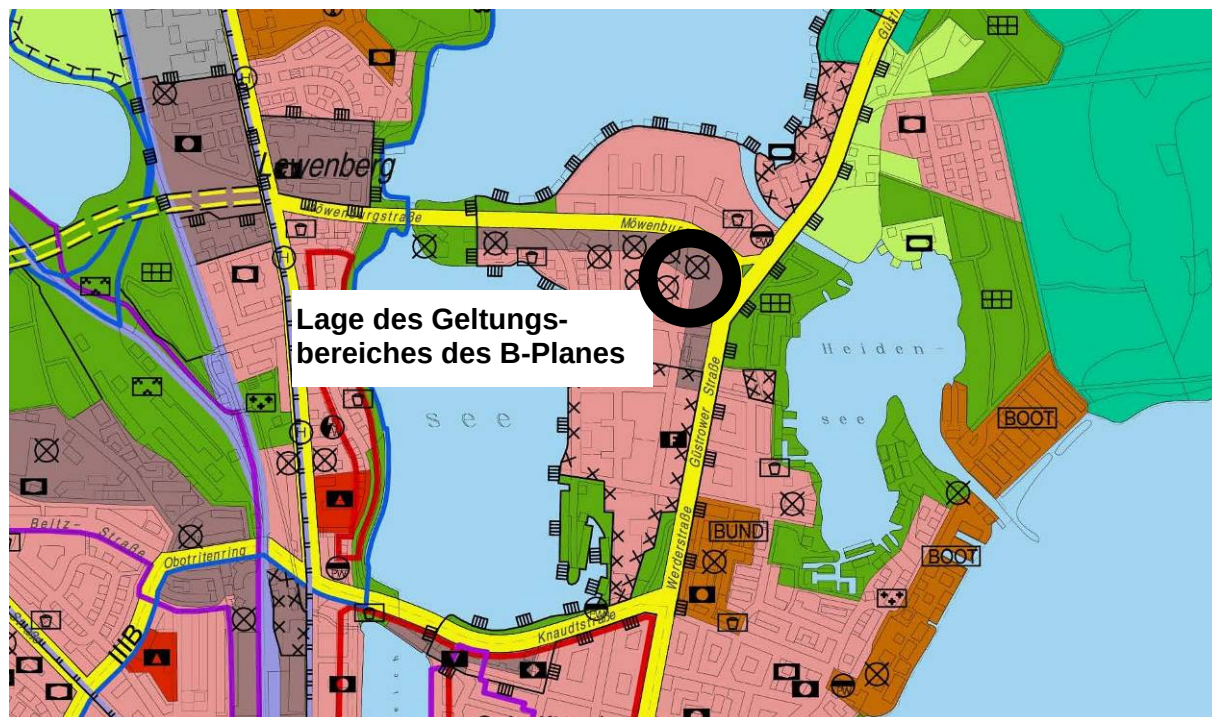
5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt den Geltungsbereich als gemischte Baufläche dar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ vorgesehen. Diese Nutzung ist im Flächennutzungsplan nicht dargestellt.

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die vorliegende Bebauungsplan-Aufstellung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist kein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Der Flächennutzungsplan kann vielmehr nachträglich im Wege der Berichtigung angepasst werden.



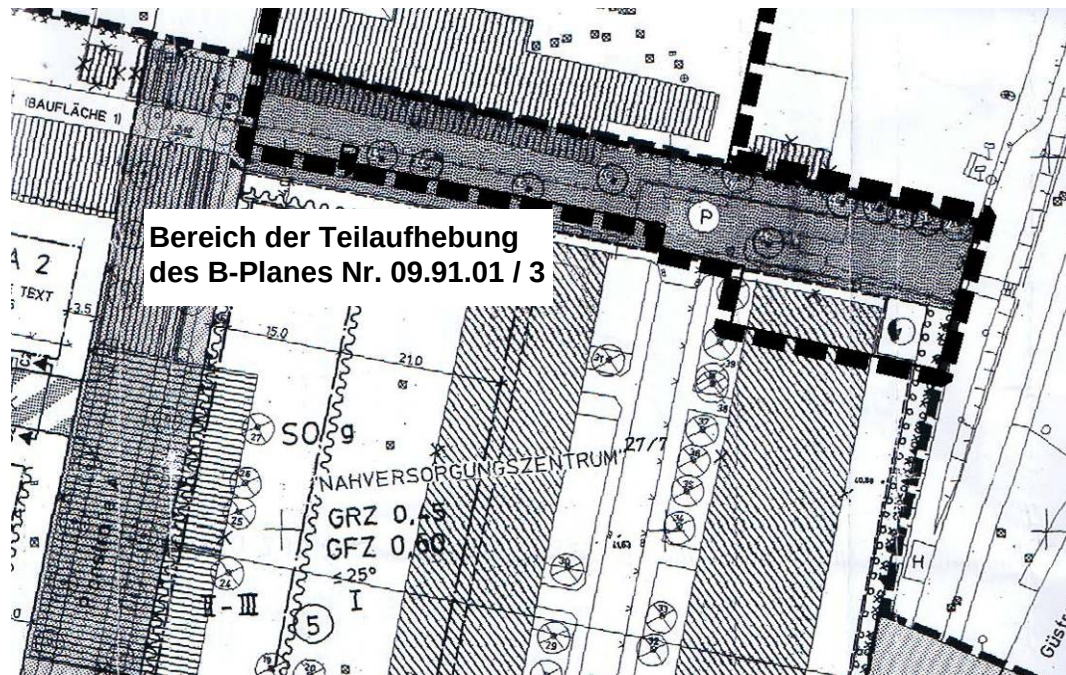
Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin

5.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der südliche Teil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09.91.01 / 3 „Hafen / Güstrower Straße“. Dieser setzt eine private Grünfläche mit Einzelbäumen, sonstiges Sondergebiet und eine Fläche zum Anpflanzen fest (s. folgende Abb.).

Der Bebauungsplan Nr. 09.91.01 / 3 wird in diesem Bereich aufgehoben.



Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 09.91.01 / 3 „Hafen / Güstrower Straße“

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des aufzustellenden und im Jahre 1999 (15.06. bis 14.07.) öffentlich ausgelegten Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 09.91.01 / 4 „Möwenburgstraße / Güstrower Straße“. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 09.91.01 / 4 „Möwenburgstraße / Güstrower Straße“ wird bei seiner nächsten Überarbeitung in dieser Hinsicht im Geltungsbereich reduziert.

5.2.3 Einzelhandelsgutachten

In den Jahren 2004 bis 2006 wurde das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 1998 zu den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel der Landeshauptstadt Schwerin fortgeschrieben (Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung - Planung, Dortmund, Stand August 2006).

Gemäß Konzept liegt das „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ verkehrsgünstig nahe der Kreuzung Güstrower Straße/ Ziegelseestraße. Es übernimmt die Nahversorgung des Stadtteils Werdorfvorstadt und des südlichen Bereiches von Lewenberg. Das Nahversorgungszentrum besitzt in seiner derzeitigen Form (2004-2006) ein zufriedenstellendes Darstellungsniveau. Die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete ist sowohl quantitativ als auch qualitativ ausreichend, so dass für das Nahversorgungszentrum trotz der Wohnraumentwicklung im Umfeld des Standortbereiches kein Handlungsbedarf besteht.

Nach ca. 8 Jahren wird inzwischen ein weiterer Bedarf spezieller Angebote gesehen (Drogerie, Gastronomie und Dienstleistung). Hierdurch soll die Nahversorgung des Stadtteils ergänzt und gesichert werden.

6 Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet bestehen der konkrete Ansiedlungswunsch eines Drogeriemarktes (ca. 800 m² Verkaufsfläche) sowie der Bedarf, das vorhandene Hanse-Center (Dienstleistung und Gastronomie, ca. 400 m² Nutzfläche) zu erweitern. Vergnügungsstätten und Spielhallen sind in diesem Zusammenhang nicht als Dienstleistungseinrichtungen anzusehen.

Um die Vorhaben realisieren zu können, wird die Erweiterung des sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ gemäß § 11 BauNVO erforderlich.

Durch die Planung wird das bestehende „Nahversorgungszentrum Güstrower Straße“ in seinem Angebot erweitert und damit in seiner Funktion gestärkt.

Nach novellierter Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin gilt das Drogeriemarkt-Sortiment als nicht innenstadtrelevant. Daher bedarf es im Bebauungsplan keiner weiteren Definition von zulässigen und auszuschließenden Teilsortimenten.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung werden gemäß § 16 BauGB Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Geschossfläche (GF) und zur Firsthöhe (FH) getroffen.

In den sonstigen Sondergebieten werden die Festsetzungen entsprechend der Realisierung konkreter Einzelhandelsvorhaben getroffen. Die GRZ wird daher auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO vorgegebenen Obergrenze für sonstige Sondergebiete. Mit dieser Festsetzung kann das Plangebiet zu 80 % mit baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen) überbaut werden. Damit ist die Höchstgrenze der Grundstücksüberbauung gem. § 19 (4) BauNVO bereits erreicht.

Mit der hohen Ausnutzung der Grundstücke wird der konkrete Flächenbedarf (u. a. für Stellplätze) der geplanten Vorhaben berücksichtigt. Es wird eine hohe Bauflexibilität gewährleistet und die Grundstücke optimal ausgenutzt.

Die zulässige Geschossfläche wird für das SO 1 auf max. 1.000 m² und für das SO 2 auf max. 400 m² begrenzt. Dadurch werden zum Einen die konkreten Vorhaben berücksichtigt. Zum Anderen wird aber auch eine unangemessene Erweiterung der Verkaufsflächenzahlen verhindert.

In den sonstigen Sondergebieten wird die Firsthöhe auf max. 10,0 m begrenzt. Damit ist gewährleistet, dass sich die Bebauung mit ihren Höhen in die Umgebung einfügt.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Für das sonstige Sondergebiet 1 gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Damit sind nur Gebäude mit einer Länge von max. 50 m und mit Abstand zur Grenze möglich. So wird entsprechend der Umgebung eine offene Baustruktur gewährleistet, die die entlang der Güstrower Straße anzutreffende vorhandene Bebauung fortsetzt.

Für das sonstige Sondergebiet 2 wird eine abweichende Bauweise in der Art festgesetzt, dass eine Unterschreitung der gemäß LBauO M-V geltenden Mindestabstände zu Nachbargrundstücken zulässig ist. Diese Festsetzung ergibt sich aus dem konkreten Bedarf für das relativ kleine Grundstück des SO 2. Diese Festsetzung alleine schafft aber nur die Voraussetzung einer Unterschreitung der Grenzabstände. Erst durch Erklärung einer entsprechenden Baulast auf dem Nachbargrundstück wird die Umsetzung sichergestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Die Baufenster sind so gefasst, dass die konkreten Bauvorhaben realisiert werden können.

6.4 Grünflächen

Zur Eingrünung und ökologischen sowie gestalterischen Aufwertung wird im Norden des Plangebietes eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen festgesetzt. Auf dieser Fläche kann zudem eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgen.

7 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Gemäß § 9 (4) BauGB wird die bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzung als integrierte Gestaltungssatzung in den Bebauungsplan aufgenommen, um den Planbereich gemeinsam mit dem Bebauungsplan auch gestalterisch zu entwickeln.

Der Geltungsbereich hat durch seine Lage nahe der Kreuzung Möwenburgstr. / Güstrower Str. (Bundesstraße B 104) eine stadtbildprägende Bedeutung. Um eine Einfügung in die Umgebung zu steuern bzw. zu gewährleisten wird die Gestaltung von Fassaden und Dächern geregelt.

8 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung angrenzend an den Geltungsbereich ist bereits komplett erschlossen. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser und Abfall) sind vorhanden und können für mögliche Ergänzungen erweitert bzw. verlegt werden. Für die bestehende technische Infrastruktur der Landeshauptstadt Schwerin ist nur eine geringfügig höhere Auslastung durch die Planung zu erwarten.

8.1.1 Löschwasserversorgung

Die ausreichende Löschwasserversorgung ist für das Plangebiet durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

8.1.2 Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung für das Plangebiet muss voraussichtlich teilweise über eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken bzw. über Einleitung in das öffentliche Kanalisationsnetz erfolgen. Sowohl für die Versickerung von Oberflächenwasser ins Grundwasser als auch für eine Einleitung in die vorhandene Kanalisation ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine Versickerung darf nur mit nicht verunreinigtem Niederschlagswasser erfolgen. Dies ist ein wesentlicher ökologischer Beitrag zur Sicherung des Grundwassers.

Die konkrete Oberflächenentwässerung für das Plangebiet ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

9 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

10 Auswirkungen des Bebauungsplanes

10.1 Auswirkungen auf die umgebende Bebauung sowie auf wirtschaftliche und infrastrukturelle Belange

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich voraussichtlich keine erheblichen Nachteile für die in der Umgebung des Plangebietes lebenden Menschen.

Allerdings werden mit der geplanten Erweiterung des sonstigen Sondergebietes und damit der Einzelhandelsnutzung (Drogeriemarkt, Dienstleistungs- u. Gastronomieflächen) die Emissionswerte zunehmen (erhöhter Zu- und Abfahrtsverkehr, Anlieferverkehr, Geräusche der Betriebe).

Die geplanten Erweiterungen schließen sich unmittelbar an das bestehende Nahversorgungszentrum Güstrower Straße an. Die zusätzlichen Verkehr können über vorhandene Verkehrsflächen bzw. über den Parkplatz des Hanse-Centers (mittels Eintragung einer Baulast) abgewickelt werden. Damit entstehen keine neuen Verkehrswege und Lärmbereiche. Entsprechende Nachweise zur Einhaltung der schalltechnischen Emissionswerte gegenüber angrenzender Nutzungen sind bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die Festsetzungen entsprechen dem Ziel im Plangebiet einen Drogeriemarkt anzusiedeln. Nach novellierter Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin wird ein Drogeriemarktsortiment als nicht innenstadtrelevant eingestuft. Zudem werden in geringem Maß weitere, dem Hanse-Center zuzuordnende, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen ermöglicht. Insgesamt ergeben sich durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur im Stadtgebiet. Es handelt sich um eine Ergänzung des bestehenden „Nahversorgungszentrums“. Zudem

10.2 Auswirkungen auf naturschutzrechtliche Belange, Artenschutz

Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren handelt, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung der Planung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Im Juli 2013 wurde eine Bestandskontrolle für die unbeplanten Flächen nördlich des Bebauungsplanes „Hafen-Güstrower Straße“ durchgeführt (infraplan GmbH). Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein durch Vornutzungen stark überprägtes Grundstück in geringer Entfernung zu einer Bundesstraße mit Kreisverkehr. Nach Gebäudeabriss ist das Areal großteils vegetationsfrei (bei schottriger, verdichteter Oberfläche). Die im südlichen Bereich des Plangebietes vorhandenen Bäume und Sukzessionsgehölze sowie Scherrasenflächen wiesen keine aktuellen Brutplätze oder Quartiere für Wirbeltiere (keine Höhlenbäume, keine Baum- oder Bodenbrüter) auf. Ebenso sind keine besonders wertvollen Pflanzenbestände mit Ausnahme von 4 älteren Sommerlinden und 1 Pappel vorhanden.

Nach der Bestandsaufnahme kann ein dauerhaftes Vorkommen von geschützten oder gefährdeten Tier- und Pflanzenarten im Sinne der Naturschutzgesetzgebung ausgeschlossen werden.

Zzt. wäre das Gebiet gem. § 34 BauGB bebaubar.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 83.13 „Erweiterung Hanse-Center“ werden Umweltbelange in dem Maß berührt, dass ein Abtrieb von 4 älteren Laubbäumen (2 Sommerlinden, 1 Esche und 1 Hybrid-Pappel) und 7 jüngeren angepflanzten Laubbäumen (1 Spitzahorn, 6 Bergahorne) sowie weiteren Sukzessionsgehölzen, die derzeit ohne Höhlenquartiere oder Nestanlagen sind, erfolgt. Diese Gehölze unterliegen den Bestimmungen des § 4 (1) Nr. 1, 3, 4 und 5 (Schutzgegenstand) der geltenden Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin bzw. dem Naturschutzrecht des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Zwei ältere Sommerlinden (Nr. 1 und Nr. 3, s. Abb. auf Seite 13) werden erhalten. Die im Weiteren zu fällenden Bäume sind gemäß Baumschutzsatzung bzw. unter Beachtung des § 18 NatSchAG M-V zu ersetzen (s. Anhang).

Der Ersatz erfolgt durch Neuanspflanzung einer Strauch-Baum-Hecke am Nordrand der Grünfläche, in die 9 hochstämmige Laubbäume integriert werden sowie durch Neupflanzung von 4 solitären Laubbäumen innerhalb des Plangebietes.

Durch die Umsetzung der Planung sind somit keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

11 Städtebauliche Daten

Geplante Nutzung des Geltungsbereichs:	Fläche [m²]
• Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO 1) „Nahversorgungszentrum“, davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 1.934 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche 484 • Nettobauland - sonstiges Sondergebiet (SO 2) „Nahversorgungszentrum“, davon - o überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8 = 80 % des Nettobaulands) 636 - o nicht überbaubare Grundstücksfläche 159 • Grünfläche 752	2.418
Summe:	3.965

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), am _____._____ als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan hat die Stadtvertretung gebilligt. Eine zusammenfassende Umwelterklärung wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Schwerin, _____._____

Siegel

.....
Oberbürgermeisterin

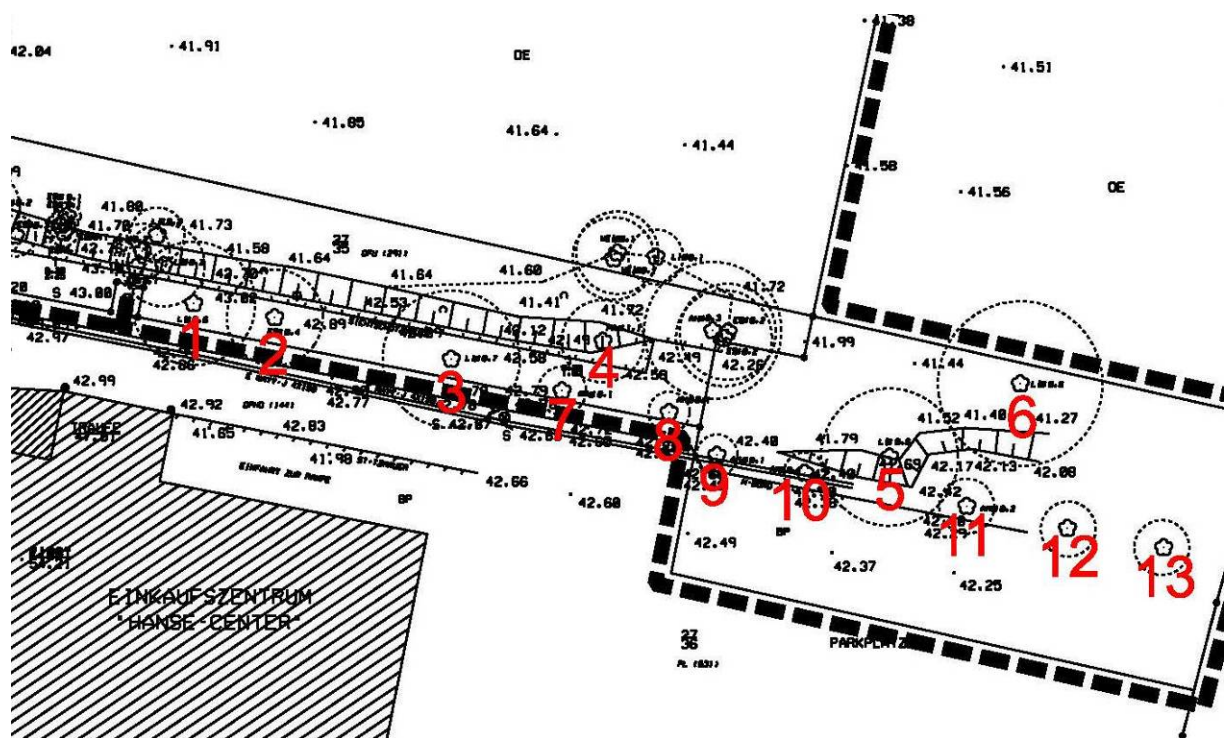
ANHANG: GEHÖLZE IM BESTAND UND BAUMERSATZ

1 Bestand: Baumarten, Vitalität und Standort der Gehölze

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich vier großkronige Sommerlinden (Stammdurchmesser von 60 bis 70 cm, Baum Nr. 1, 3, 5 und 6) und eine abgängige Esche (40 cm Stammdurchmesser, Baum Nr. 2). Prägend ist eine Hybrid-Pappel mit pyramidalen Krone (ca. 100 cm Stammdurchmesser, Baum Nr. 4). Für die älteren Linden ist nach der Art und Vitalitätseinschätzung noch eine hohe Lebenserwartung anzusetzen. Für die geschädigte Esche und die Pappel ist die künftige Lebensdauer relativ kurz bemessen (ca. 10-15 Jahre).

Im südöstlichen Plangebiet (nördlich des Parkplatzes) befinden sich ein junger Spitzahorn und sechs Bergahorne (Anpflanzungen von Hochstämmen mit ca. 4 bis 8 Standjahren, Baum-Nr. 7 bis 13).

Entlang einer Betonmauer im Südwesten des Plangebietes wachsen junge Sukzessionsgehölze mit Stammdurchmessern von 5 bis 15 cm (Berg- und Spitzahorn, Esche, Linde, Robinie und Salweide). Sie wurden insgesamt als frei wachsende Baumhecke von ca. 60 m Länge und 5 m Breite aufgenommen. Die Zeile wurde vor etwa 8 Jahren auf Stock gesetzt. Die Stämmlinge ab 0,10 wurden ebenso eingemessen (im folgenden Plan nicht als Einzelbäume nummeriert).



Bestand der Bäume (Sommer 2013)

Die nachfolgende Einschätzung nach Art, Vitalität, Standort und Baumwert der betroffenen Gehölze erfolgt nach der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin (Formblatt F 15.1, Tab. 3 u. 4).

Gehölz-Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Baumart	Sommer-Linde	Gemeine Esche	Sommer-Linde	Hybrid-Pappel	Sommer-Linde	Sommer-Linde	Spitzahorn	Bergahorn	Bergahorn	Bergahorn	Bergahorn	Bergahorn	Bergahorn
STU in 1m Höhe	1,90	1,30	2,20	3,20	1,85	1,95	0,30	0,40	0,40	0,40	0,50	0,50	0,50
Kronendurchmesser	9 m	6 m	10 m	9 m	9 m	11 m	3 m	4 m	4 m	4 m	5 m	4 m	5 m
Fällung	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Sichtbare Schädigungen	gering	stark	gering	gering	gering	gering	mäßig	gering	gering	gering	gering	gering	gering
Pilze	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Todholz	gering	stark	gering	mäßig	mäßig	gering	gering	gering	gering	gering	gering	gering	gering
Krankheiten	Unbedeutend	Eschen-Degeneration	Kleine Stammwunde	Unbedeutend	Unbedeutend	Unbedeutend	keine	keine	keine	keine	keine	keine	keine
Schnittmaßnahmen	Bis 5 cm Äste	Bis 10 cm Äste	Bis 5 cm Äste	Bis 10 cm Äste	Bis 10 cm Äste	Bis 5 cm Äste	Jung-Baumpfleger fehlt	Jung-Baumpfleger	Jung-Baumpfleger	Jung-Baumpfleger	Jung-Baumpfleger	Jung-Baumpfleger	Jung-Baumpfleger

Bewertung der Einzelbäume



Ältere Linde u. eine abgängige Esche (Bäume Nr. 1 + 2)



Großkronige Sommerlinde (Baum Nr. 3)



Ältere Hybrid-Pappel (Baum Nr. 4)



Geräumte Fläche im Norden, Blick auf 2 Sommerlinden im östlichen Planbereich (Bäume Nr. 5 + 6)



Junge Baumpflanzungen mit Berg- und Spitzahorn (Nr. 10 bis 13) dahinter 2 ältere Linden (Bäume Nr. 5 + 6)



7 Jungbäume nördlich des Parkplatzes: Berg- und Spitzahorn (Bäume Nr. 7 - 13)



Sukzessionsgehölze an einer Betonmauer (Berg- und Spitzahorn, Esche, Robinie, Salweide, Pappel)



Zeile mit jungen Sukzessionsgehölzen hinter einer Betonmauer im Südosten des Plangebietes



Freifläche im Norden des Plangebietes (in Richtung Kreisverkehr und Möwenburgstraße)



Freifläche nördlich des Plangebietes an der Möwenburger Straße (einige Stechfichten und Ruderalsaum)

2 Berechnung der Baumwertverluste, Ersatz bzw. Ausgleichszahlungen

Von der Unteren Naturschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin (Dezernat III - Wirtschaft, Bau- und Ordnung, Amt für Umwelt, Abteilung Natur- und Klimaschutz) wurde der Hinweis gegeben, dass für die einzelnen Bäume nach zwei unterschiedlichen Kriterien im Bauersatz zu verfahren ist:

- Einige Bäume und eine Heckenstruktur unterliegen den Bestimmungen des § 4 (1) Nr. 1, 3, 4 und 5 (Schutzgegenstand) der geltenden Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin.
- Für weitere Einzelbäume ist § 18 NatSchAG M-V i. V. m. dem Baumschutz-Kompensationserlass anzuwenden.

2.1 Gehölzersatz nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin

2.1.1 Ersatz von Einzelbäumen

Der folgende Ansatz gilt für Gehölzverluste, die unter die Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin fallen. Der Baum Nr. 4 (Pappel über 3,00 m Stammumfang) und zum Ausgleich angepflanzte 7 Jungbäume (nördlich des Parkplatzes vom Hanse-Center) sind geschützt durch Baumschutzsatzung.

Gemäß Baumschutzsatzung haben Ersatzpflanzungen von 18-20er STU bei Sicherung mit 3-Bock sowie mindestens 3-jähriger Herstellungs- und Entwicklungspflege zu erfolgen (896,00 €/Baum).

Gehölz-Nr.	4	7	8	9	10	11	12	13
Baumart	Hybrid-Pappel *	Spitzahorn	Bergahorn	Bergahorn	Bergahorn	Bergahorn	Bergahorn	Bergahorn
Grundwert (A) in €	6.272	896	896	896	896	896	896	896
Gehölzart (b)	0,25	Bei den Jungbäumen Nr. 7 - 13 handelt es sich um konkrete Ausgleichspflanzungen, die der Baumschutzsatzung unterliegen. Sie sind jeweils durch einen Baum (Stammumfang 18-20 cm) oder je Baum mit 896,00 € zu ersetzen.						
Standortsituation (c)	0,8							
Vitalität (d)	0,8							
Baumwert A x b x c x d in €	1.004	896	896	896 x 5 = 4.480,00 €				
Baumwert-Summe	Realer Ersatz durch Pflanzung von 8 hochstämmigen Feldahornen (STU 18-20 cm)							

* Die konkrete Berechnung des Baumwertes bei Fällanträgen (gemäß Tab. Nr. 4 in Formblatt F 15.1) trifft hier für die Pappel (Baum Nr. 4) zu.

2.1.2 Ersatz einer freiwachsenden Hecke

Eine Baumhecke an einer Betonmauer besitzt etwa 60 m Länge und 5 m Breite (= 300 m²). Diese Gehölzstruktur geht durch das Vorhaben vollständig verloren.

Die Hecke wird als dreireihige Baum-Strauch-Hecke im Norden der im Plangebiet festgesetzten Grünfläche auf 300 m² ersetzt (Fläche 1:1). Dafür werden etwa 134 Gehölze benötigt (Artenstruktur s. textliche Festsetzung Nr. 5). In Schwerin wird dafür eine Herstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren gefordert.

2.2 Gehölzersatz nach Landesrecht

Die Bäume Nr. 1 und Nr. 3 (Sommerlinden) sind auf Dauer zu erhalten (s. Planzeichnung und textliche Festsetzung Nr. 6).

Die Bäume Nr. 2, 5 und 6 unterliegen dem Schutz des § 18 NatSchAG M-V. Der Ersatz ist nach dem „Baumschutz-Kompensationserlass“ zu ermitteln. Hier liegen die zu fordernden Ersatzpflanzungen bei etwas geringeren Stammstärken und Ausgleichswerten:

Gehölz-Nr.	2	5	6
Baumart	Gemeine Esche	Sommer-Linde	Sommer-Linde
Ersatzforderung	1 Baum (mind. 16-18er STU)	2 Bäume (mind. 16-18er STU)	2 Bäume (mind. 16-18er STU)
Wertansatz	642,00 €	2 x 642,00 €	2 x 642,00 €
Baumwert-Summe und Ersatz(€)	Realersatz einer Esche: Pflanzung eines Feldahorns (18-20er STU)	Realersatz von zwei Linden: Pflanzung von 4 Hainbuchen (18-20er STU)	

2.3 Gehölzerhalt und -ersatz im Überblick

Die Bäume Nr. 1 und Nr. 3 (Sommerlinden) werden erhalten. Für diese Bäume ist eine vegetationsoffene Baumscheibe von mind. 4 x 5 m freizuhalten. In der Bauphase erfolgen unter den Linden Handschachtungen und Starkwurzelschutz sowie notwendige Pflegeschnitte bis max. 20 % des Kronenvolumens. Auf der Nordseite erfolgt zudem die Aufbringung von Erdmaterial zur Aufwertung des Wurzelraumes.

Nach Fällungen der unter Kap. 2.1 und 2.2 genannten Gehölze erfolgt der Ersatz der Heckenstruktur auf 300 m² im Norden des Plangebietes. In die Hecke werden 9 Laubbäume integriert (5 Feldahorn und 4 Hainbuchen).

Die Neupflanzung von weiteren 4 solitären Feldahornen (18-20er Hochstämme) erfolgt auf Freiflächen innerhalb des Plangebietes.

Alle Gehölzverluste werden somit vollständig im Plangebiet ersetzt. Eine Ausgleichszahlung ist nicht erforderlich.