

**Begründung zur
1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 25.95.01
„Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal“**

Schwerin, Februar 2011

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 der 1. Änderung
 - 3.2 Verkehr und Technische Infrastruktur
 - 3.3 Topographie, Grünausstattung, Baubestand
 - 3.4. Umfang der Planänderung
- 4 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - 4.3 Stellplätze
 - 4.4 Werbeanlagen
 - 4.5 Lärmschutzfestsetzungen
 - 4.6. Grünordnung
 - 4.7 Verkehrserschließung
- 5 Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.2 Artenschutz
 - 5.3 Altlasten
 - 5.4 Umweltprüfung
- 6 Technische Ver- und Entsorgung**
 - 6.1 Stadttechnik
 - 6.2 Abfall
- 7 Kosten, Planverwirklichung**
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Gutachten**

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal“ ist seit dem 29.06.1997 rechtskräftig. Grundlegende Zielstellung des bestehenden Bebauungsplanes ist die städtebauliche Neuordnung einer ehemaligen Kasernenanlage. Dieses Ziel soll u.a. durch Ansiedlung von für die städtische Wirtschaft bedeutsamen Einzelbetrieben erreicht werden. Hierzu zählen insbesondere Betriebe, welche die Funktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum stärken.

Anlass für die Planänderung ist die Absicht eines Möbelunternehmens einen großflächigen Möbelmarkt zu errichten. Möbelmärkte sind Nutzungen, die vorrangig in Oberzentren angesiedelt werden sollen.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Möbelmarktes zu entwickeln. Mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans ist das Vorhaben nicht realisierbar. Der bestehende Bebauungsplan setzt auf dem zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Grundstück ein Mischgebiet fest. Zudem wäre nur eine mindestens 4 – geschossige Bebauung zulässig. Planungsrechtlich sind großflächige Möbelmärkte nur in für diesen Zweck festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässig. Daher ist das Mischgebiet in ein entsprechendes Sondergebiet umzuwandeln. Zudem muss die Geschosszahl auf die Erfordernisse des geplanten 2 – geschossigen Möbelmarktes angepasst werden.

Durch die genannten Änderungen werden die städtebaulichen Zielstellungen des bestehenden Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Die 1. Änderung zum o.g. Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt den von der Änderung betroffenen Bereich als Mischbaufläche dar. Die beabsichtigte Nutzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Wegen des geringen Flächenumfangs des Vorhabens ist die Darstellung einer eigenständigen Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Darstellungsrelevant sind Flächen ab einer Größe von 1,5 ha. Die Fläche des Plangebietes unterschreitet diese Größenordnung.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Änderungsbereich befindet sich im Kreuzungsbereich der Ludwigsluster Chaussee im Schnittpunkt B 321/B 106. Er umfasst eine Fläche von ca. 1,25 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von einer Fernwärme - Trasse
- im Osten durch die Nutzungsgrenze des vorhandenen Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes
- im Süden durch die Nutzungsgrenze zum Mischgebiet Nr. 3
- im Westen durch die Ludwigsluster Chaussee (B 106)

3.2 Verkehr und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Graf - Yorck - Straße erschlossen. Anbindungen an das örtliche Straßennetz bestehen im Bereich der Hauptfeuerwache an die Ludwigsluster Chaussee und an den Kreuzungsbereich Friedrich - Engels - Straße/Am Grünen Tal. Die Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs ist über die Buslinien 9, 16 (Haltestelle Graf – Yorck - Straße) sowie die Straßenbahnlinien 3 und 4 (Haltestelle Ludwigsluster Chaussee) gegeben.

Stadttechnisch ist das Plangebiet vollständig erschlossen.

3.3 Topographie, Grünausstattung, Baubestand

Das Gelände ist relativ eben und liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 68,9 m (HN) und unbebaut. Die vorhandene Vegetation (Wiesengräser, Kleingehölze, Buschwerk) ist ruderal geprägt. Unmittelbar an der südlichen Plangebietsgrenze ist ein winterkahler Nadelbaum (Lärche) vorhanden. An der nord-westlichen Baugrenze befindet sich eine oberirdische Grundwassermessstelle. Sie dient der Überwachung der Grundwassersituation hinsichtlich der langjährigen militärischen Nutzung. Die Messstelle ist zu erhalten. Im Zuge des konkreten Bauvorhabens ist zu prüfen, ob sie in Unterflurausführung oder auf andere Weise umzugestalten ist.

3.4 Umfang der Planänderung

Die Planänderung ist auf die Umwidmung des Mischgebietes Nr. 1 in ein Sonstiges Sondergebiet sowie die Anpassung der in diesem Bereich festgesetzten Zahl der Vollgeschosse beschränkt.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Möbelmarkt wird der beabsichtigte Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich ermöglicht. Durch die Ansiedlung eines Möbelmarktes wird die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor Ort eingeleitet und die Funktion der Stadt Schwerin als Oberzentrum gestärkt.

Die Verkaufsfläche ist entsprechend des Betreiberkonzeptes auf max. 4200 m² festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist auf max. 3800 m² der Handel mit klassischen Möbelwaren und auf max. 400 m² mit branchenüblichen Randsortimenten zulässig. 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 das bei der Sortimentsgruppe Möbel Kaufkraftpotential im Stadtgebiet besteht. Die Kaufkraftbindung liegt bislang lediglich bei 45%. Die Beschränkung der Verkaufsfläche für Randsortimente auf ca. 10% der gesamtzulässigen Fläche entspricht der von Märkten vergleichbarer Größenordnungen.

Die im bestehenden Bebauungsplan enthaltene Festsetzung einer Mindestgeschossigkeit von vier Vollgeschossen wird auf mindestens zwei Vollgeschosse geändert. Großflächige Möbelmärkte werden in der Regel in ein- bis zweigeschossiger Bauweise errichtet. Diesen baulichen Anforderungen des geplanten Möbelmarktes wird mit der Festsetzung entsprochen. Außerdem werden durch die Beibehaltung einer Mindestgeschossigkeit im Rahmen der baulichen Entwicklung grundsätzlich Mindestanforderungen an die städtebauliche Relevanz eines Gebäudes im Kreuzungsbereich der Ludwigsluster Chaussee/Karl - Marx - Alle gesichert. Bedarfsgerechte Aufstockungen auf bis zu sechs Geschosse sind weiterhin möglich. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt mit 0,6 unverändert.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die städtebauliche Einordnung des Baukörpers wird durch Baugrenzen bestimmt. Form und Abmessungen des Baufensters sind gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan unverändert. Zu beachten ist ein Mindestabstand von 20 m zur Ludwigsluster Chaussee (B 106). Gemäß § 31 Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg – Vorpommern dürfen innerhalb dieses Abstands bauliche Anlagen nicht errichtet werden.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise wird unverändert übernommen. Die abweichende Bauweise ermöglicht die Errichtung von Gebäuden mit Baulängen über 50m. Typische großflächige Möbelmärkte benötigen aufgrund ihrer Großflächigkeit solche Baulängen.

4.3 Stellplätze

Die für das Vorhaben erforderlichen PKW – Stellplätze sind im Plangebiet zu realisieren. Da zur baulichen Entwicklung Fläche nur in beschränktem Umfang zur Verfügung steht, ist die Errichtung von Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche möglich.

4.4 Werbeanlagen

Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Stadtbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen. Werbeanlagen sind bis max. 3,00 m über der Gebäudehöhe zulässig. Werbetafeln sind zulässig soweit sie 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

Die Festsetzungen gelten nicht für die zur Ludwigsluster Chaussee (B 106) gerichtete Fassade sowie den zur Karl-Marx-Allee (B 321) gerichteten Fassadenteil des Warenlagers. Werbeanlagen sind hier unzulässig. Die genannten Fassadenbereiche wirken unmittelbar in den Kreuzungsbereich der Bundesstraßen B 106 und B 321. Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen an diesen Fassaden soll Ortsbild störende Werbung im Haupteinfahrtbereich der Stadt unterbunden werden. Damit wird die Zielsetzung verfolgt, die Ecksituation an diesem bedeutenden Verkehrsknoten ausschließlich mit städtebaulichen und architektonischen Mitteln zu gestalten.

Die Einschränkung der Werbung auf bestimmte Fassadenteile ist vertretbar, da zum Zwecke der Eigenwerbung des Möbelmarktes die Errichtung eines Werbepylons möglich ist. Mit dem Pylon wird dem besonderen Werbebedürfnis eines großflächigen Mö-

belmarktes nach Signal- und Fernwirkung in ausreichendem Maße entsprochen. Die Höhe des Pylons wird auf max. 10m 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 stadtgestalterischen Gründen eine Baugenehmigung nicht erteilt werden konnte. Der Standort des geplanten Möbelmarkts ist für den Fuß- und Fahrverkehr auffällig gelegen und bedarf deshalb nicht zwingend einer 15m hohen Werbung. Ein bis zu 10m hoher Werbepylon kann die gewünschte Werbewirksamkeit ebenso entfalten. Die Höhe des Pylons ist über einen Bezugspunkt zu bestimmen. Als Bezugspunkt fungiert die mittlere Höhe des in der Karl-Marx-Allee verlaufenden Mittel-/Grünstreifens gelotet zum Aufstellort des Pylons. Die Höhe wird auf diesen Punkt bezogen um zu vermeiden, dass aufgrund des topographisch bedingten Höhenunterschiedes zwischen Straße und Plangebiet eine visuelle Überhöhung des Pylons eintritt.

Um die bauliche Einzelstellung des Pylons zu ermöglichen, ist die Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Das Anbringen von Beleuchtung ausschließlich mit verdeckter Lichtquelle ist im Rahmen der Werbung zumutbar. Die verdeckte Lichtquelle soll sicherstellen, dass von der Beleuchtung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbarschaft insbesondere der vorhandenen Wohnbebauung durch übermäßigen Lichteinfall insbesondere während der Nachtstunden ausgehen. Mit gleicher Begründung erfolgt der Ausschluss von blinkendem und bewegtem Licht sowie von hoch glänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien.

4.5. Lärmschutzfestsetzungen

Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen durch Kunden- und Lieferverkehr des zukünftigen Möbelmarktes auf benachbarte Wohnnutzungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass zur Vermeidung unzumutbarer Lärmbeeinträchtigungen die Herstellung der Fahrgassen für die Kundenstellplätze in Asphalt oder einer baugleichen Herstellung erfolgen muss. Eine entsprechende Festsetzung wird im Bebauungsplan getroffen.

Zudem empfiehlt das Gutachten die Festsetzung von sogenannten Emissionskontingenten. Emissionskontingente bestimmen die Obergrenze der Lärmemission, die ein Gewerbebetrieb in die nähere Umgebung ausstoßen darf, ohne dass die für benachbarte Nutzungen einzuhaltenen schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Die Festlegung solcher Kontingente ist sinnvoll, wenn innerhalb einer bestimmten Nutzung mehrere Lärm emittierende Betriebe entstehen können. Da sich innerhalb des Plangebietes nur ein Betrieb als Möbelmarkt ansiedeln wird, ist die Festsetzung solcher Kontingente im geänderten Bebauungsplan nicht erforderlich.

Im vorliegenden Gutachten wird auch darauf hingewiesen, dass die Belieferung des Möbelmarktes während der Nachtstunden (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) und an Sonn- und Feiertagen unzulässig ist.

4.6 Grünordnung

Die für den Änderungsbereich relevanten grünordnerischen Festsetzungen werden in die 1. Änderung übernommen. Diese Festsetzungen sind Bestandteil der zum bestehenden Bebauungsplan aufgestellten Eingriffs- /Ausgleichsbilanz und deshalb grundstücksbezogen zu realisieren. Die Festsetzungen umfassen folgende Maßnahmen.

Entlang der Ludwigsluster Chaussee wird eine straßenbegleitende Baumreihe, bestehend aus 16 Laubbäumen in einem 3 m breiten Grünstreifen, festgesetzt. Zielstellung ist es, damit den Charakter der Ludwigsluster Chaussee als Allee zu stärken. Als weitere Ausgleichsmaßnahmen sind für die geplanten Stellplätze des Möbelmarktes einheimische Bäume (1 Baum je 6 Stellplätze) innerhalb des Plangebietes zu pflanzen sowie geschlossene Fassadenflächen zu begrünen.

Die vorhandene Lärche ist im bestehenden Bebauungsplan als zu erhaltender Baum festgesetzt. Gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg - Vorpommern ist sie gesetzlich geschützt. Daher wird die Lärche in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs.6 BauGB nachrichtlich dargestellt. Im Rahmen des konkreten Bauvorhabens ist zu prüfen, ob der Baum in das Erschließungskonzept integriert werden kann. Kann die Fällung nicht vermieden werden, ist im Baugenehmigungsverfahren eine Fällgenehmigung zu beantragen.

4.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird über die Graf - Yorck - Straße erschlossen. Die direkte Anbindung erfolgt über die Planstraßen A und D des bestehenden Bebauungsplans. Die Grundstückszufahrt für Kunden- und Lieferverkehr wird über die vorhandene Wendeanlage realisiert. Zusätzlich soll eine Kundenüberfahrt zum Parkplatz des benachbarten Bau-, Heimwerker- und Gartenmarktes geschaffen werden.

Eine Zufahrt über die an die Planstraße A anschließende Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist derzeit nicht möglich. Die Fläche verfügt zwar über einen baulichen Anschluss an die Ludwigsluster Chaussee (B 106). Der Anschluss ist jedoch durch Poller gesperrt. Aus Sicht des zuständigen Straßenbauamtes Schwerin besteht für eine etwaige Öffnung dieser Zufahrt genehmigungsrechtlich keine Aussicht auf Erfolg. Ursächlich hierfür sind verkehrstechnische Belange.

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze werden im Rahmen der Projektentwicklung auf dem Grundstück des zukünftigen Möbelmarktes nachgewiesen.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

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.

5.2 Artenschutz

Im Hinblick auf das etwaige Vorkommen von besonders geschützten Artengruppen erfolgt parallel zur Aufstellung der 1. Änderung die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Die damit verbundenen Untersuchungen beinhalten insbesondere Wärme liebende Insekten wie Bienen, Hummeln, Laufkäfer und Heuschrecken sowie Reptilien. Zudem sind Fledermäuse Bestandteil der Erhebungen, die das Plangebiet sowie angrenzende Bereiche als Jagdhabitat nutzen könnten.

5.3 Altlasten

Aufgrund der nahezu 60 Jahre währenden militärischen Vornutzung des Plangebietes können Kampfmittel- oder Munitionsfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise aus dem in den Jahren 1996/97 erarbeiteten Sanierungskonzept enthält der bestehende Bebauungsplan. Die für die 1. Änderung relevanten Hinweise werden übernommen. Danach ist vor Beginn jeglicher Arbeiten im Plangebiet eine Freigabe durch den Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern zu erwirken. Zudem sind sämtliche Erschließungs- und Erdarbeiten durch ein fachlich geeignetes Ingenieurunternehmen zu begleiten und abschließend zu dokumentieren.

Werden bei Erdbauarbeiten außergewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder Abfallablagerungen oder andere Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bemerkt, ist das städtische Umweltamt zu benachrichtigen.

5.4 Umweltprüfung

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird im vereinfachten Verfahren gemäß 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

6 Stadttechnische Ver- und Entsorgung, Abfallentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser, Fernwärme und Strom ist gesichert. Schmutz- und Niederschlagswasser kann vorhandenen Sammlersystemen zugeleitet werden. Sämtliche Anschlussleitungen sind in den Erschließungsstraßen vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung und damit in einem Wärmevorranggebiet, in dem zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung ausschließlich Fernwärme einzusetzen ist.

Die Entsorgung anfallender Reststoffe erfolgt über bestehende Entsorgungssysteme.

7 Kosten, Planverwirklichung

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Investor, der Boss V + V GmbH & Co. KG mit Sitz in Porta Westfalica übernommen.

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

8 Flächenbilanz, Gutachten

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| ▪ Sonstiges Sondergebiet | ca. 1,25 ha |
| ▪ Fläche des Baufensters | ca. 0,80 ha |

9 Gutachten

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

- Schalltechnisches Gutachten
(Hinweis: Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag befindet sich in Arbeit)