

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100
„Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“

Januar 2025

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat I – Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Inhaltsverzeichnis

A	EINLEITUNG	3
1	Lage und Größe des Plangebietes/-geltungsbereiches	3
2	Planungsanlass und Planungsziel	4
3	Bestandssituation	4
B	GRUNDLAGEN DER PLANUNG	5
4	Entwicklung aus überörtlichen und örtlichen Planungen	5
5	Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin	6
6	Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan	7
7	Fachgutachten/-planungen	8
7.1	Städtebauliche Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center in der Landeshauptstadt Schwerin	8
7.2	Verkehrsuntersuchung/-flächenplanung	10
7.3	Schallimmissionsprognose	11
7.4	Faunistische Kartierungen	11
7.5	Artenschutzbericht.....	11
C	INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES	12
8	Begründung der Festsetzungen	12
8.1	Art der baulichen Nutzung	12
8.2	Maß der baulichen Nutzung	14
8.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	15
8.4	Verkehr	15
8.5	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen	16
8.6	Schall- und Lichtimmissionsschutz.....	16
8.7	Ver- und Entsorgung	18
8.8	Grünordnung und Fassaden-/Dachbegrünung.....	18
8.9	Maßnahmen zur Kompensation	20
D	KOSTEN	20
E	UMWELTPRÜFUNG/-BERICHT	20
F	HINWEISE	20

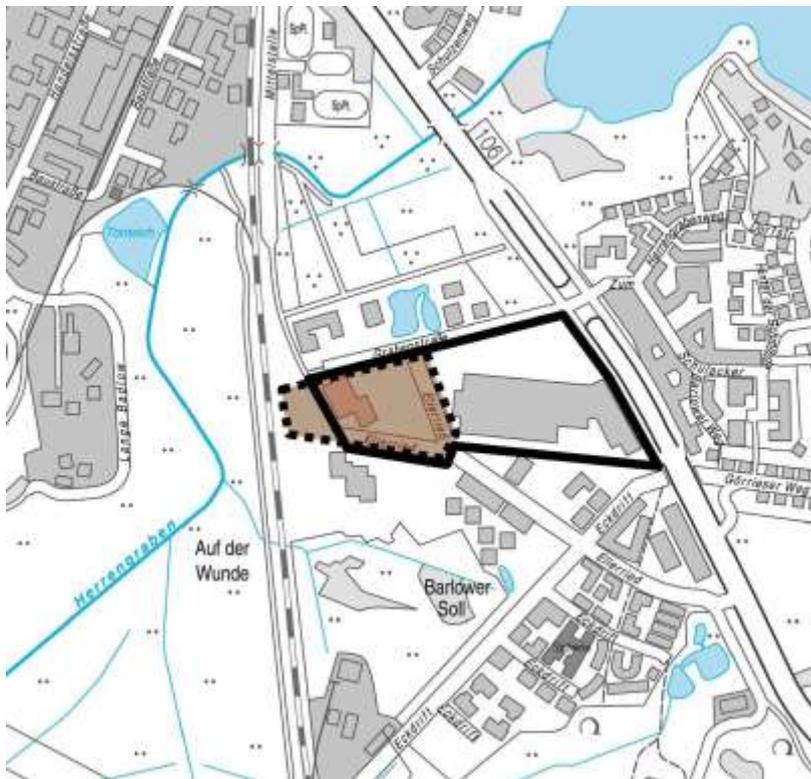
A EINLEITUNG

Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt, den rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ für ein räumlich abgegrenztes Teilgebiet zu ändern und zu ergänzen. Für das Sonstige Sondergebiet „Fachmärkte“ (hier vormals SO 1 zzgl. einer westlichen Flächenergänzung) wird die 1. Änderung aufgestellt.

1 Lage und Größe des Plangebietes/-geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich liegt im Süden der Landeshauptstadt Schwerin, im Stadtteil Krebsförden. Er wird im Norden durch die Grabenstraße, im Osten und Süden durch die Straße Ellerried und im Westen durch eine Bahnstrecke begrenzt.

Abb. 1: Lage der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden -Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ (hier braune Darstellung)



Quelle: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss der Landeshauptstadt Schwerin

Die westliche Ergänzung des Plangebietes über den Plangebietsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ hinaus erfolgt aus dem Grund, dass ein Planungserfordernis für die Erweiterung des möglichen Baugrundstücks für ein städtebaulich zielkonformes Vorhaben besteht. Dafür wird eine Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II – Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ mit in die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ einbezogen und nunmehr ersetzt. Die Fläche ist in dem Bebauungsplan Nr. 04.90.01 als Maßnahmenfläche mit dem Entwicklungsziel Sukzession festgesetzt. Außerdem ist diese Fläche Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Siebendorfer Moor.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ umfasst eine Flächengröße von rd. 4,7 ha.

2 Planungsanlass und Planungsziel

Planungsanlass ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Möbelhäusern/-fachmärkten sowie Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkten zu schaffen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ weist für das westliche Teilgebiet ein Sonstiges Sondergebiet „Fachmärkte“ aus. Dieses Sondergebiet soll zugunsten von Möbelhäusern/-fachmärkten erweitert werden, mit dem Zweck, die zentralen Funktionen des Oberzentrums Schwerin zu stärken.

Das derzeitige Bestandsgebäude eines mittlerweile geschlossenen Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarktes soll abgerissen werden. Ein entsprechender Fachmarktstandort soll lageversetzt neu ausgewiesen werden.

Zwecks Umsetzung der städtebaulichen Ziele bedarf es der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“.

3 Bestandssituation

Die Struktur innerhalb des Plangebietes ist durch das Gebäude eines mittlerweile geschlossenen Fachmarkts (Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt) mit einer vorgelagerten Stellplatzanlage an der Straße Ellerried sowie durch rückwärtige Grünflächen/-bestände (hier: Staudensäume und Ruderalfluren im Westen und Siedlungsgehölze/-gebüsch im Westen und Süden) geprägt. Teilflächen parallel zur Bahnstrecke wurden von der Deutschen Bahn bereits als Lager für Materialien, Schotter und Bodenaushub beim Ausbau der Bahnanlagen genutzt und sind entsprechend beeinflusst worden.

Die derzeit un bebauten Flächen westlich des derzeitigen Bestandsgebäudes liegen in einem Landschaftsschutzgebiet.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch gewerbliche Nutzungen entlang der Grabenstraße und hier insbesondere des Einzelhandels. Besonders gebietsprägend ist das Sieben Seen Center südlich der Grabenstraße, bzw. östlich des Plangebietes mit einer großflächigen Stellplatzanlage.

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage südlich der Grabenstraße. Der Anschluss an die Bundesstraße B 106 erfolgt über eben diese Straße. Das Plangebiet ist von daher gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich eine Haltestelle des ÖPNV (hier: Bushaltestelle Sportpark). Somit kann festgestellt werden, dass das Plangebiet eine hohe Lagegunst in Bezug auf die vorhandene ÖPNV-Infrastruktur aufweist.

Ein Fußweg führt, abgehend von der Straße Ellerried, südlich und westlich um das Bestandsgebäude.

Das Plangebiet ist an die vorhandene technische Infrastruktur angebunden.

B GRUNDLAGEN DER PLANUNG

4 Entwicklung aus überörtlichen und örtlichen Planungen

Die Landeshauptstadt Schwerin ist gemäß der überörtlichen Planung als Oberzentrum eingestuft und hat eine entsprechende zentralörtliche Versorgungsfunktion zu erfüllen. Diese Funktion umfasst u. a. die spezialisierte Versorgung der Bevölkerung ihres oberzentralen Verflechtungsbereiches.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um großflächige Einzelhandelsprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, mit einem untergeordneten Anteil an branchentypischen, zentrenrelevanten Sortimenten.

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016) definiert unter Abschnitt 4.3.2 (4) folgende Ziele:

„Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche an städtebaulich integrierten Standorten zulässig. Ausnahmsweise dürfen Vorhaben in städtebaulicher Randlage angesiedelt werden, wenn nachweislich keine geeigneten Standorte in integrierten Lagen vorhanden sind. Voraussetzung für die Ansiedlung in städtebaulicher Randlage ist eine Anbindung an das ÖPNV-Netz und an das Radwegenetz.

Zentrenrelevante Randsortimente innerhalb der Einzelhandelsgroßprojekte sind zulässig, sofern keine schädlichen Auswirkungen auf die Innenstadt / das Ortszentrum und auf sonstige Zentrale Versorgungsbereiche zu befürchten sind (Einzelfallprüfung erforderlich).“

In der Begründung ist folgendes dargelegt:

„Nicht zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, z. B. Möbel- und Einrichtungshäuser, Bau- und Gartenmärkte, benötigen in der Regel zur Umsetzung ihres Unternehmenskonzeptes große Flächen, die nicht immer städtebaulich integrierbar sind. Bevor neue Standorte in städtebaulicher Randlage entwickelt werden, sollen zunächst bestehende integrierte Standorte bezüglich ihrer Erweiterungsmöglichkeiten geprüft werden.“

Im Einzelhandels- und Zentrensystem der Landeshauptstadt Schwerin ist der Bereich „Sieben Seen Center“ als „Autokundenorientierter Sonderstandort“ bestimmt. Hierbei handelt es sich um einen Sonderstandort des Einzelhandels i. S. eines großflächigen Ergänzungsstandortes mit lokaler und regionaler Bedeutung mit überwiegend nicht zentrenrelevantem Einzelhandel, ausgerichtet auf Autokunden.

Der Sonderstandort ist langjährig etabliert und trägt heute zu einer Ergänzung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen bei. Der Sonderstandort ist laut des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin im Bestand zu sichern.

Die weitere Entwicklung im nicht zentrenrelevanten Bedarfsbereich dient letztendlich der Arrondierung, so dass die Konzentration des nicht zentrenrelevanten Einzelhandels weiterhin einen leistungs- und zukunftsfähigen Standortbereich ermöglicht.

Schädliche Auswirkungen der geplanten Nutzungen (hier: Möbelhäuser/-fachmärkte) auf zentrale Versorgungsbereiche in den im Untersuchungsraum gelegenen Kommunen können gem. einer Städtebaulichen Wirkungsanalyse für die Ansiedlung von Möbelmärkten am Standort Sieben Seen Center in der Landeshauptstadt Schwerin ausgeschlossen werden, wenn die in der Wirkungsanalyse ermittelten, maximal verträglichen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen Berücksichtigung finden.

Ein Möbelmarkt ist mittlerweile auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 116 „Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“ errichtet worden.

5 Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin

Das regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin ist ein gemeindeübergreifendes Konzept zur gemeinsamen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung der beteiligten Kommunen. Ziel des Konzeptes ist u. a. die interkommunale Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Es bildet sogleich die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der gemeindlichen Bauleitplanung.

Im REHK ist der Standort -Sieben Seen Center-, zu dem auch das Plangebiet gehört, als Sonderstandort ausgewiesen. Dieser wird gegenüber der Innenstadt mit dem Hauptgeschäftszentrum städtebaulich abgegrenzt. Durch die Abgrenzung ergibt sich eine klare Hierarchie hinsichtlich möglicher Entwicklungen. Bereits auf konzeptioneller Ebene erfolgt in Anbetracht möglicher Beeinträchtigungen des Hauptgeschäftszentrums eine Abstufung durch die Ausweisung einer gesonderten Sortimentsliste.

Als Empfehlung zur Standortentwicklung sind zwei Grundsätze formuliert, die zur Steuerung des Einzelhandels in der Landeshauptstadt Schwerin beitragen und die die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung sicherstellen sollen:

- „Sicherung und Entwicklung als zentrenverträglicher Ergänzungsstandort mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen des SUR Schwerin und der wohnortnahen Grundversorgung.
- Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) über die Festsetzung der geltenden Bebauungspläne hinaus, um die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Schweriner Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung, insbesondere im westlichen Schweriner Stadtgebiet und den angrenzenden Umlandkommunen zu gewährleisten.“

Gemäß den Zielvorgaben des REHK und der definierten Zentrenstruktur mit zugehöriger Sortimentsliste fügt sich die vorliegende Planung in die städtebauliche Zielvorstellung der Landeshauptstadt Schwerin ein, zumal die Zielzentralität des Einzelhandels im SUR Schwerin noch Entwicklungsspielräume für „Möbel“ zulässt. Hinzu tritt, dass der Möbeleinzelhandel angesichts der großen Flächenansprüche und der Transportfähigkeit für den innerstädtischen Einzelhandel keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung besitzt.

Gem. der regionalen Sortimentsliste für den SUR Schwerin bzw. den entsprechenden Darlegungen dazu sind die Sortimentsgruppen Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren, Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe sowie Wohndekorationsartikel anteilig überwiegend nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden, zählen jedoch zum festen Bestandteil eines attraktiven und breit gefächerten Angebots eines innerstädtischen Geschäftszentrums. Die Angebotsbreite und -tiefe in diesen innerstädtischen Leitsortimenten sind wesentlich für die Ausstrahlungskraft eines Zentrums sowie seine kundenseitige Inanspruchnahme. Daher sind diese Sortimentsgruppen in ihrer Gesamtheit als zentrenrelevant einzustufen.

Dennoch stellen gerade diese Sortimentsgruppen sogleich einen wesentlichen Bestandteil von Möbelhäusern/-fachmärkten sowie von Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkten dar, bzw. stehen mit ihnen in einem funktionalen Zusammenhang, so dass sie bei der vorliegende Planung einen entsprechend zu berücksichtigenden, allerdings zu begrenzenden Rahmen einnehmen.

6 Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin. Dieser stellt für den Änderungsbereich überwiegend eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Einkaufszentrum- (EZH) dar. Der westliche, entlang der Bahnstrecke liegende, kleinere Bereich ist zwar als Fläche für die Landwirtschaft nebst eines Landschaftsschutzgebiets (LSG) und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt; dennoch entwickelt sich der Bebauungsplan auch in diesem Bereich aus dem Flächennutzungsplan.

Die in Anspruch genommene Fläche hat eine Größe von ca. 1,38 ha. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan in der Regel erst ab einer Größe von 1,5 ha. Ab einer Fläche von 1,5 ha gelten alsdann besondere Bestimmungen, da größere Flächen weitreichendere Auswirkungen auf die Umgebung haben.

Eine landwirtschaftliche Nutzung findet tatsächlich nicht statt. Eine sinnvolle Abgrenzung landwirtschaftlicher Nutzungen wird erst durch die Bahnstrecke eingeleitet.

Zudem wird die grundkonzeptionelle städtebauliche Flächenverteilung/-entwicklung anhand der umliegenden, prägenden Nutzungskulisse (hier: Einzelhandelsnutzungen/-strukturen) ergänzend aufgegriffen bzw. entsprechend abgerundet.

Abb. 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin



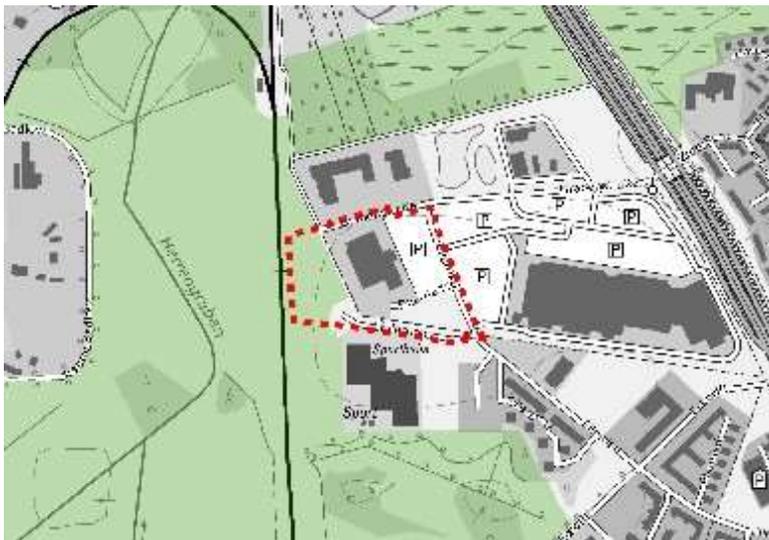
Quelle: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin (inkl. 6. Änderung)

Der westliche Teil des B-Plangebiets, das Flurstück 13/5, befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Siebendorfer Moor.

Eine Entlassung aus dem Schutzgebiet wird in Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ vorbereitet; das notwendige Verfahren wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Das Landschaftsschutzgebiet wird im Lageplan konkreter dargestellt (hier grüne Flächen-darstellung).

Abb. 3: Lage des Landschaftsschutzgebietes



Quelle: Lage des LSG, Auszug aus dem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100

7 Fachgutachten/-planungen

Die folgenden Fachgutachten wurden bei der Planung herangezogen und in die Abwägung eingestellt:

7.1 Städtebauliche Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben-Seen-Center in der Landeshauptstadt Schwerin

Großflächige Einzelhandelsbetriebe können sich auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche (Haupt- und Nebenzentren) der Gemeinde und der Region auswirken. Es sind daher die raumordnerischen, städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Konsequenzen, die sich aus der Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels ergeben, zu analysieren und zu bewerten. Für die geplante Ansiedlung des großflächigen Möbeleinzelhandels im Bereich der Grabenstraße wurde daher eine Städtebauliche Wirkungsanalyse durchgeführt, um eine Bewertung der absatzwirtschaftlichen, versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen vornehmen zu können.

Der o. g. Wirkungsanalyse ist zu entnehmen, dass im Oberzentrum Schwerin ein städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliches Potenzial für die Ansiedlung von großflächigen Möbelmärkten mit insgesamt rd. 40.000 qm Verkaufsfläche besteht.

Im Rahmen des rechtskräftigen B-Planes Nr. 116 -Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße - entfallen hiervon bereits 10.000 qm als Höchstmaß auf den dortigen Möbelfachmarkt. Insofern verbleibt für das geplante Vorhaben im Plangebiet der 1. Änderung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 100 ein Verkaufsflächen-Potenzial von höchstens 30.000 qm. Beide Fachmärkte sind insofern in Relation zu betrachten.

Die Städtebauliche Wirkungsanalyse kommt zu folgendem Fazit:

„Im Rahmen einer realitätsnahen worst case-Betrachtung sind die folgenden Untersuchungsergebnisse festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß REHK für den SUR Schwerin am Sonderstandort „Sieben-Seen-Center“ im südlichen Schweriner Stadtgebiet. Gemäß den durchgeführten Analysen wird das Vorhaben ein regionales Einzugsgebiet erschließen. Der Untersuchungsraum umfasst den Oberbereich Schwerin. Als größter Wettbewerber innerhalb des Untersuchungsraumes fungiert das Einrichtungshaus in Pampow.
- Die Zentralität in dem Sortiment Möbel liegt in dem Oberzentrum Schwerin nur bei 0,70, einem Wert, der für ein Oberzentrum deutlich unterdurchschnittlich ist. Im gesamten Oberbereich Schwerin wird eine Zentralität von 0,57 erzielt. Es zeigen sich damit deutliche Kaufkraftabflüsse an Standorte außerhalb des Oberbereichs, für den die Stadt Schwerin die oberzentrale Versorgungsfunktion übernimmt. Für das Kernsortiment Möbel kann somit ein Kaufkraftrückgewinn angesetzt werden, der umverteilungsneutral ist.
- Im Sinne der geforderten worst case-Betrachtung und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum wurde eine überwiegende Umverteilung innerhalb des Untersuchungsraumes in Höhe von 90 % des Vorhabenumsatzes unterstellt.
- Im Ergebnis sind für das Kernsortiment Möbel städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigungen - im Sinne einer erheblichen Störung der Erfüllung der durch die Landesplanung zugewiesenen zentralörtlichen Versorgungsfunktion - für keine der Umlandkommunen zu erwarten.
- Für die avisierte Verkaufsfläche in den Sortimenten GPK / Haushaltswaren und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe können insbesondere in der Wismarer Innenstadt negative städtebauliche Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden. In der Schweriner Innenstadt sind einzig in dem Sortiment GPK / Haushaltswaren höhere Umverteilungen zu erwarten. In den übrigen Innenstädten und Ortskernen im Untersuchungsraum liegen die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in allen untersuchungsrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle der Nachweisbarkeit.“

Um ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente in negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausschließen zu können, empfiehlt die Städtebauliche Wirkungsanalyse folgende, maximal verträgliche, zentrenrelevante Randsortimente zu berücksichtigen (hier bezogen auf beide Möbelfachmärkte in den Plangebieten der 1. Änderung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 100 und des B-Planes Nr. 116 „Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“:

- | | |
|--|----------|
| ■ GPK / Haushaltswaren | 1.200 qm |
| ■ Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe | 750 qm |
| ■ Wohndekorationsartikel | 650 qm |
| ■ Elektrokleingeräte | 300 qm |

In Gegenüberstellung der beiden (hier zu vergleichenden) B-Pläne „1. Änderung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 100 und B-Plan Nr. 116“ ergeben sich folgende Verkaufsflächen für die relevanten, zentrenrelevanten Randsortimente:

Sortiment	B-Plan Nr. 100, 1. Änd.	B-Plan Nr. 116 (rechtskräftig und vollzogen)	insgesamt an beiden Standorten
GPK / Haushaltswaren	670 qm	500 qm	1.170 qm
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe	170 qm	250 qm	420 qm
Wohndekorationsartikel	460 qm	150 qm	610 qm
Elektrokleingeräte	250 qm	50 qm	300 qm

Die o. g. Empfehlung aus der städtebauliche Wirkungsanalyse wird somit berücksichtigt.

Für eine Kompatibilität mit regionale Einzelhandelsentwicklungskonzept (REHK) für den Stadt-Umland-Raum (SUR) Schwerin sind lt. der Städtebauliche Wirkungsanalyse die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu beschränken.

Für den geplanten Möbelfachmarkt werden zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 2.500 qm Verkaufsfläche empfohlen. Auch sollen die einzelnen zentrenrelevanten Randsortimente 500 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten. Die vorliegende B-Plan-Änderung berücksichtigt auch dieses.

7.2 Verkehrsuntersuchung/-flächenplanung

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklung bzw. Erweiterung des Einzelhandelsstandortes an der Grabenstraße auf das umgebene Verkehrsnetz und dessen Leistungsfähigkeit wurde eine Verkehrsuntersuchung im Rahmen des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ erarbeitet.

Im Rahmen des B-Planes Nr. 116 „Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“ wurde die o. g. Verkehrsuntersuchung konkretisiert bzw. die Anbindung der Grabenstraße an die B 106 hinsichtlich Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit erneut bewertet, wobei zugleich der Verkehr bezüglich des Plangebiets der 1. Änderung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ mit betrachtet wurde. Es stellte sich heraus, dass zwecks Gewährleistung der verkehrlichen Leistungsfähigkeit Veränderungen an dem Verkehrsknotenpunkt erforderlich wurden, um eine ausreichend leistungsfähige Verkehrssituation zu erreichen. Der Verkehrsknotenpunkt wurde insofern mit 3 Spuren auf die B 106 aus-/umgebaut. Die Fahrbahnbreiten, sowie der Umbau der Rad- und Gehwege im Knotenpunkt wurden in diesem Zusammenhang angepasst. Die vorhandene Lichtsignalanlage wurde erweitert und modernisiert und zusätzlich mit einer foto-/videotechnischen Ausstattung versehen.

Mit dem vollzogenen Aus-/Umbau des Verkehrsknotens ist gewährleistet, dass der künftige Verkehr aus der Grabenstraße weitgehend flüssig verläuft.

Aufgrund des Aus-/Umbaus sind keine weiteren verkehrstechnischen Änderungen im Zusammenhang mit der 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ erforderlich.

7.3 Schallimmissionsprognose

Zur 1. Änderung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ wurde eine Stellungnahme zur Schallimmissionssituation auf Grundlage der schalltechnischen Betrachtung zum B-Plan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ erarbeitet.

In der Stellungnahme wird dargelegt, dass „das betrachtete Vorhaben anhand der qualitativen Beurteilung der Immissionssituation aus lärmtechnischer Sicht genehmigungsfähig ist“.

Die qualitative Beurteilung der Immissionssituation umfasst die Einschätzung der Immissionssituation anhand der geänderten Planung.

7.4 Faunistische Kartierungen

Im Untersuchungsgebiet wurden 25 Brutvogelarten nachgewiesen, von denen eine Art nach der Roten Liste Mecklenburg-Vorpommern gefährdet ist. Eine weitere Art wird im Anhang I der EU-VSRL aufgeführt. Im Nahbereich des Untersuchungsgebietes wurden weitere 17 Brutvogelarten erfasst, von denen eine Art nach der Roten Liste Deutschland gefährdet ist. Für die Brutvögel hat die Baumhecke und die westliche Brachfläche im Untersuchungsgebiet eine hohe Habitateignung.

Auf der Fläche wurde weiterhin die streng geschützte Zauneidechse (*Lacerta agilis*) erfasst.

Es wurden sieben verschiedene Fledermausarten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Bei einer bereits 2017 durchgeführten Untersuchung des derzeitigen Bestandsgebäudes wurden im geringen Umfang Spalten im Bereich der Fassaden bzw. der Traufe festgestellt, die gelegentlich von Fledermäusen genutzt werden könnten.

7.5 Artenschutzbericht

Im Rahmen der Planung wurde ein Artenschutzbericht erarbeitet. In ihm werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.

Unter Einhaltung der im Bericht dargelegten Vermeidungsmaßnahmen und den dort bestimmten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen können die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten), Abs. 1 Nr. 2 (Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, Wanderungszeiten) sowie Abs. 3 Nr. 1 BNatSchG (Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) der streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der EU-VRL ausgeschlossen werden.

C INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

8 Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte festgesetzt.

Die Festsetzung als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte verfolgt das Ziel der planerischen Steuerung des großflächigen Einzelhandels i. V. m. spezifischen Fachmärkten in der Landeshauptstadt Schwerin auf der Grundlage der übergeordneten Planungen und hier insbesondere des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin nebst ergänzender, vorliegender Wirkungsanalyse.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe mit einem breiten Sortiment aus einem spezifischen Warengruppenbereich.

Die Entwicklung eines Standortes für großflächige Einzelhandelsbetriebe bedarf der Festsetzung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, da derartige Betriebe außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 10 BauNVO) die Zweckbestimmung der Gebiete und die zulässige Art der Nutzung vorgibt, müssen bei Sonstigen Sondergebieten entsprechende Regelungen im Bebauungsplan getroffen werden.

Dabei sind auch Festsetzungen zu Verkaufsflächenunter-/obergrenzen zulässig, da die Kommune auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Verkaufsflächengrenzen sind somit rechtliche Bestimmungen in Bebauungsplänen, die die Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe innerhalb des bestimmten Gebiets / Baugrundstücks festlegen. Diese Grenzen beziehen sich direkt auf einzelne Vorhaben und dienen letztendlich dazu, die Entwicklung des Einzelhandels in einer Kommune zu steuern und zu begrenzen.

Im vorliegenden Fall sind auf Grundlage der städtebaulichen Zielsetzung Möbelhäuser/-fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 15.001 qm Verkaufsfläche als vorhabenbezogene Verkaufsflächenuntergrenze und höchstens 30.000 qm Verkaufsfläche als grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze sowie Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 1.750 qm Verkaufsfläche als vorhabenbezogene Verkaufsflächenuntergrenze und höchstens 2.500 qm Verkaufsfläche als grundstücksbezogene Verkaufsflächenobergrenze zulässig.

Mit der Spannweite der festgesetzten Verkaufsflächen soll erreicht werden, dass die jeweiligen Fachmärkte über eine angemessene Größenordnung an Verkaufsflächen verfügen, um damit die städtische Facheinzelhandelsstruktur zielkonform ergänzen zu können. Es kann darüber hinaus sichergestellt werden, dass die in der jeweils betreffenden Fläche zulässigen Fachmärkte mindestens über die festgesetzte vorhabenbezogene Verkaufsflächenuntergrenze verfügen müssen und gleichzeitig aber die insgesamt grundstücksbezogene zulässige Verkaufsflächenobergrenze nicht überschritten werden darf. Damit wäre sichergestellt, dass zwangsläufig auch nur ein Möbelhaus/-fachmarkt und auch nur ein Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmarkt errichtet werden kann.

Eine numerische Beschränkung der Anzahl von Vorhaben in einem B-Plan ist nicht zulässig. Durch die Verortung der jeweiligen Fachmärkte auf zwei überbaubaren Grundstücksflächen / Baufeldern (hier: BF 1 und 2), welche für die jeweiligen Vorhaben konkret bestimmt sind, werden hingegen die Fachmarktstandorte im Plangebiet konkretisiert.

Eine weitere Konkretisierung der Nutzungsart wird über die Liste der zulässigen Sortimente und deren Umfang vorgenommen, um die Sortimentsbreite/-tiefe des jeweils zulässigen Anlagentyps zu fassen und die Fachmärkte damit konkret zu definieren. Hier sind entsprechend der Zweckbestimmung des jeweiligen Fachmarktes branchentypische Sortimente zulässig.

Die jeweiligen Sortimente bestimmen den typischen Charakter des Betriebes. Dabei unterscheiden sich die Sortimente nach den Kernsortimenten sowie den nicht zentrenrelevanten und den zentrenrelevanten Randsortimenten.

Das Kernsortiment bestimmt den konkreten, einzelhandelsbezogenen Charakter des Betriebes. Die Verkaufsfläche für das Kernsortiment -Möbel- ist mit 24.200 qm als Höchstmaß bestimmt. Im Fall der zulässigen Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte ist kein spezifisches Kernsortiment festgesetzt, da derartige Märkte über ein vielfältiges Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten verfügen, die zusammen gesehen das eigentliche Kernsortiment bilden.

Als Randsortimente kommen nur solche in Betracht, die zu einem Kernsortiment lediglich hinzutreten und dieses gleichsam ergänzen und dabei in einer untergeordneten Beziehung zum Kernsortiment stehen. Insofern sind die zulässigen Randsortimente und deren Verkaufsflächen je Sortiment grundstücksbezogen beschränkt. Die festgesetzten Verkaufsflächen zu den einzelnen Sortimenten entsprechen denen, die i. d. R. als (markt)typisch in Relation zum Kernsortiment zu bezeichnen sind.

Bei der Planung sind zugleich weitere, fachmarktzugehörige Warengruppen zu berücksichtigen. Diese Warengruppen beinhalten neben nicht zentrenrelevanten Randsortimenten u. a. auch Randsortimente, die zentrenrelevant sind. Die zentrenrelevanten Randsortimente gehören hier zu einem handelsüblichen Gesamtsortimentsangebot dazu. Ein Ausschluss dieser Sortimente im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes würde diese Betriebe schlechter gegenüber anderen Betrieben in der Stadt und in benachbarten Orten bzw. in der Region stellen. Dieses dürfte bereits als Eingriff in den Wettbewerb des Handels zu werten sein. Die Wettbewerbsneutralität der Bauleitplanung muss allerdings gewahrt bleiben. Insofern sind die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente konkret den zulässigen Fachmärkten textlich zugeordnet und mit Quadratmeterangaben bestimmt. Sie sind letztendlich auf 2.500 qm für die Möbelhäuser/-fachmärkte bzw. 400 qm für die Raumausstattungs- und Heimwerkerfachmärkte als Höchstmaß begrenzt. Die Begrenzung dient insbesondere dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche.

Die sortimentsbezogenen Festsetzungen basieren u. a. auf der vorliegenden Städtebaulichen Wirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung zweier Möbelmärkte am Standort Sieben Seen Center in der Landeshauptstadt Schwerin.

Eine i. d. R. stattfindende Warenlagerung, gerade bei Möbelhäusern/-fachmärkten, stellt eine spezifische Form der kundenfreundlichen Auslieferung/-händigung von sofort verfügbarer Waren dar, wobei reine Warenlager nicht von Kunden betreten werden und damit nicht zu den Verkaufsflächen gehören.

Zur Abrundung des Nutzungsangebots von Möbelhäusern/-fachmärkten sind (wie branchentypisch üblich) Schank- und Speisewirtschaften zulässig, wobei diese dem Einzelhandelsbetrieb untergeordnet sein müssen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Sonstigen Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe / Fachmärkte wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen / der Oberkante von Gebäuden bestimmt.

Grundflächenzahl

Im Sonstigen Sondergebiet stellt der Bebauungsplan zielorientiert auf großflächige Einzelhandelsbetriebe ab. Deshalb orientieren sich die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier eng an den geplanten Vorhaben. Die festgesetzte GRZ von 0,8 ist städtebaulich gerechtfertigt, da der Einzelhandelsstandort in gewerblich verdichteter Form bebaut werden und sich dabei zugleich an den umliegenden gewerblich geprägten Strukturen orientieren soll.

Es wird zugleich eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,85 für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen und Einrichtungen auf Grundlage des § 17 Abs. 2 BauNVO bestimmt. Diese Überschreitung ist ebenfalls städtebaulich gerechtfertigt, um den bereits vorhandenen Einzelhandelsstandort städtebaulich ergänzen bzw. verdichten zu können; denn damit erhöhen sich zugleich die Anforderungen im Hinblick auf Kundenstellplätze, Nebenanlagen usw. auf dem möglichen Baugrundstück. Die Arbeitsverhältnisse werden durch die o. g. Überschreitung / Verdichtung nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten, bzw. können adäquat ausgeglichen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Bei gewerblich orientierten Zweckgebäuden ist es i. d. R. erforderlich bzw. zweckmäßig, anstatt von Vollgeschossen die Höhe der baulichen Anlagen zu regeln. Insbesondere bei Möbelhäusern/-fachmärkten ist in die Abwägung einzustellen, dass aufgrund einer typischen Hochregallagerung Gebäudehöhen erreicht werden können, die das Ortsbild erheblich beeinträchtigen können, zumal der hier geplante Baukörper am vorgezeichneten Siedlungsrand eine stärkere Wirkung erzielen wird, als stadträumlich vollumfänglich integrierte Gebäude.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen (Oberkanten Gebäude als Höchstmaß / OK) lassen nutzungsadäquate hochbauliche Entwicklungen zu. Die festgesetzten OK variieren zum einen von Baufenster 1 zu Baufenster 2 sowie zum anderen innerhalb des Baufensters 1 selbst (hier: Gliederung des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen).

In Abwägung der einzustellenden Belange (hier: Schattenwurf, Siedlungsstruktur-/bild, vorhabenbezogene sowie versorgungsstrukturelle Erfordernisse) werden die festgesetzten Höhen als städtebaulich vertretbar angesehen.

Die zulässige Oberkante eines Hauptgebäudes darf durch Eingangsportale und durch gebäudetechnisch notwendige Anlagen um höchstens 4,00 m überschritten werden. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind als untergeordnet anzusehen, stören nicht wesentlich, können aber gestalterisch und funktional erforderlich sein.

Der Bebauungsplan definiert auch die Zulässigkeit eines Werbepylonen und dessen Standort. Diese Art der Außenwerbung stellt ein übliches und geeignetes Mittel dar, um Kunden bereits aus weiterer Entfernung auf den Fachmarktstandort hinzuweisen. Das Plangebiet liegt im „hinteren“ Bereich der vorhandenen Gewerbe-/Marktagglomeration an der Grabenstraße und ist damit lagebedingt nicht ohne weiteres sofort zu erkennen. Diesem Umstand ist es geschuldet, dass ein Pylon mit einer höchstzulässigen Höhe von 42 m im Eckbereich Grabenstraße / Eilerried aus dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 übernommen wird. Die Höhe ergibt sich aus den Faktoren „Logoflächen / Standfestigkeit / Ersichtlichkeit“. Ein derartiger Pylon ist städtebaulich vertretbar, da die Grundkonzeption der Gewerbe-/Marktagglomeration

an der Grabenstraße keine stadtgestalterisch bedeutende Struktur aufweist, aus der sich eine einschränkende Betrachtungsweise ableiten ließe. Zudem werden durch den Pylonen keine orts- und landschaftsbildbezogenen Sichtachsen beeinträchtigt.

Unterer Bezugspunkt

Eine Höhenfestsetzung erfordert stets einen konkreten Bezugspunkt. Gemäß der textlichen Festsetzung 3.1 ist dieser mit 44,50 m über HN76 bestimmt. Er wurde aus dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ übernommen.

8.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, auf denen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Hochbauvorhaben errichtet werden dürfen. Da im vorliegenden Fall zwei überbaubare Flächen vorgesehen sind, sind diese als Baufeld 1 (BF1) und Baufeld 2 (BF2) festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den geplanten Vorhaben, welche realisiert werden sollen, lassen aber sogleich einen Spielraum für die Entwicklung und Errichtung von hochbaulichen Anlagen.

Baugrenzen dürfen für Gebäude und Gebäudeteile i. d. R. nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Nebenanlagen i. V. m. überbaubaren Grundstücksflächen

In dem Sonstigen Sondergebiet sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen (Na) zulässig, um einer gänzlich ungeordneten Entwicklung von Nebenanlagen entgegenzuwirken.

Bauweise

In dem Sonstigen Sondergebiet gilt die offene Bauweise mit der Abweichung, dass die Länge von Gebäuden über 50,00 m betragen dürfen. Insofern ist hier eine abweichende Bauweise festgesetzt, da § 22 Abs. 2 BauNVO nicht in der verordnungsgebenden Form vollzogen werden soll. Sie ermöglicht letztendlich die Errichtung von kompakten Baukörpern i. S. einer vorhabengeeigneten Realisierung.

8.4 Verkehr

Verkehrsanbindung -Straße-

Das Plangebiet wird über das angrenzende Straßennetz bzw. über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen.

Anhand der Festsetzung von Zu-/Ausfahrten wird die Position der jeweiligen Anbindungen erkennbar. Insgesamt sind 5 Zu-/Ausfahrten festgesetzt. Sie dienen als satzungsvorgebende Bedingung der Verkehrssicherheit. Die Zu-/Ausfahrt in der Straße Ellerried (hier direkt gegenüber der Zu-/Ausfahrt zum Parkplatz des Sieben Seen Centers ist aus dem Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ übernommen worden.

Die südlich des Plangebietes vorhandene Stichstraße Ellerried mündet derzeit in einer Wendeanlage. Diese wird entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt und ermöglicht das Wenden von z. B. Müll- und Notdienstfahrzeugen. Die Stichstraße weist auch eine Erschließungsfunktion für die südlich davon gelegenen Grundstücke.

Ruhender Verkehr und dessen Anbindung an die öffentliche Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan regelt durch Festsetzungen, in welchen Bereichen des Plangebiets - neben den überbaubaren Grundstücksflächen - erforderliche Stellplätze (St) i. S. v. Kunden- und Mitarbeiterstellplätzen städtebaulich geordnet hergestellt werden dürfen.

Im Zusammenhang mit dem Lieferverkehr verfolgt die Planung das Ziel, die Lieferzonen an den jeweils westlichen und südlichen Gebäudestandorten zu etablieren. Eine gemeinsame Lieferzonenanbindung über die Seitenstraße Ellerried wurde geprüft, wurde aber aus grünordnerischen und immissionsrelevanten Gründen verworfen, so dass nunmehr im Wesentlichen 2 Anbindungen für den Lieferverkehr vorgesehen sind (hier: Grabenstraße für die Möbelhäuser-/fachmärkte und die Seitenstraße Ellerried für die Raumausstattungs- und Heimtextilienfachmärkte).

Fußweg

Der vorhandene Fußweg, der momentan südlich und westlich um das derzeit vorhandene Gebäude herumführt, soll künftig ab der Stichstraße Ellerried und entlang der Grünfläche an der Bahnlinie um das Baugebiet herum verlaufen und im Norden an einen vorhandenen Weg bzw. an die Grabenstraße i. S. einer Wegeverknüpfung angebunden werden.

Zwischen dem Schienenweg und dem Fußweg sind private Grünflächen festgesetzt, die u. a. einen „Schutzstreifen“ darstellen.

8.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Im südlichen Plangebiet und westlich an dem derzeit vorhandenen Gebäude entlang ist eine unterirdische Wasserleitung (DN 500) der Stadtwerke Schwerin verortet. Diese soll in Teilen verlegt werden.

Für den Teil, der nicht durch überbaubare Grundstücksflächen überplant wird, ist im südlichen Plangebiet ein Leitungsrecht mit Schutzbereich zugunsten von Versorgungsträgern planungsrechtlich ausgewiesen. Die in nördliche Richtung weiterführende Leitung ließe eine Überbauung nicht zu und würde die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung an diesem Standort verhindern. Insofern soll die Leitung künftig am Rande des Baufelds 1 bzw. teilweise im Bereich eines Fußweges verlaufen und muss entsprechend verlegt werden. Die mögliche Lage der neuen Leitung ist zunächst dargestellt, muss alsdann erschließungsplanerisch/-technisch konkret bestimmt und letztendlich auf Privatgrundstücksteilen dinglich abgesichert werden. Dieser Vorgang wird bei Umsetzung der Planung erfolgen.

8.6 Schall- und Lichtimmissionsschutz

Schallimmissionsschutz

Bei der Abwägung des Schallschutzes sind zwei Herangehensweisen zu betrachten; zum einen der von dem geplanten Fachmarktstandort ausgehende Lärm (Anlagenlärm) sowie der auf das Plangebiet von außen einwirkende Verkehrslärm.

Der B-Plan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ sah bereits anlagenbezogene Geräuschkontingentierungen vor. Diese sollen auch im

Rahmen der 1. Änderung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ weitergelten.

Es sind nur solche Nutzungen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die im folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ nicht überschreiten:

LEK tags 60 dB(A)

LEK nachts 45 dB(A)

Die Einhaltung ist im Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691:2006–12, Abschnitt 5, nachzuweisen.

Damit wird sichergestellt, dass durch Geräusche aus dem Plangebiet an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung keine schädlichen Umweltauswirkungen, bzw. unzumutbare Belastungen auftreten und das städtebauliche Planungsziel problemlos umgesetzt werden kann.

Darüber hinaus sind in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche bestimmt (hier: Abgrenzung III, IV und V / Tageszeitraum), die der Lärmkarte für die Landeshauptstadt Schwerin vom 13.10.2015 entnommen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)
IV	66 bis 70
V	71 bis 75

Der Lärmpegelbereich (LPB) bezeichnet im Bau-/Planungsrecht für zu bebauende Flächen bzw. Fassaden, Bereiche auf denen mit erhöhtem Lärmaufkommen (hier Verkehrslärm) gerechnet werden muss.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ nennt für vergleichbare Baugebiete einen gebietsrelevanten Orientierungswert von tags 65 dB(A).

Aus Sicht des Lärmschutzes sind die LPB IV und V relevant.

Da die Lärmkarte für die Landeshauptstadt Schwerin letztendlich nur als eine Orientierung anzusehen ist, ist eine weitergehende schalltechnische Prüfung in den Baugenehmigungsverfahren vorzunehmen, um betroffene Sozial- und Büroräume und relevante Außenflächen vor Einwirkungen durch Geräusche zu schützen.

Hinweis: Die DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ und die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden in der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Schwerin bereitgehalten und können dort eingesehen werden.

Lichtimmissionsschutz

Licht ist gemäß § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) je nach Art, Ausmaß und Dauer als schädliche Umwelteinwirkung definiert. Dabei verfolgt die Zielbestimmung des Gesetzes sowohl den Schutz des Menschen als auch den von Tieren und Pflanzen, des Bodens und der Atmosphäre.

Entsprechend unterliegen auch Betreiber nicht genehmigungspflichtiger Lichtanlagen gemäß § 22 BImSchG einer Vermeidungs- und Minimierungspflicht, wenn die Lichtanlage gewerblichen Zwecken dient.

Die Außenbeleuchtung darf gem. den Festsetzungen nur die Fassaden und Verkehrswege erhellen. Es darf zudem kein Wechsellicht oder blinkende Beleuchtung erfolgen.

Das Lichtmanagement bei Außenbeleuchtungsanlagen berührt die Ebene der baulichen Ausführung. Dennoch wird bereits an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass bei der Her- und Umstellung von Außenbeleuchtungsanlagen grundsätzlich eine insekten- und fledermausfreundliche Ausführung zu berücksichtigen ist. Es sind insofern nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtquellen wie LED-Lampen zu verwenden. Lichtkegel sind möglichst nach unten auszurichten. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

8.7 Ver- und Entsorgung

Die äußere technische Erschließung des Plangebietes ist vollumfänglich vorhanden. Das wesentliche Grundnetz der Ver- und Entsorgungsträger ist in / an der Grabenstraße und der Straße Ellerried vorhanden.

Die baugrundstücksbezogene Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an die vorhandenen Netze und Einrichtungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sicherzustellen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dies gilt auch für die Löschwasserversorgung und die Niederschlagswasserentsorgung. Infolge der mit der globalen Klimaveränderung häufiger auftretenden Starkregenereignisse darf die vorhandene Regenwasserkanalisation hinsichtlich Ihrer Kapazität nicht überlastet werden. Eine Nachweisführung ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Schwerin und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Das Plangebiet liegt in einem Fernwärmevorranggebiet.

8.8 Grünordnung und Fassaden-/Dachbegrünung

Grünordnung

Im Süden des Plangebietes wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Verkehrsbegleitgrün- (VBG) aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ übernommen. Die Grünfläche ist mit einer freiwachsenden Hecke aus überwiegend älteren Sträuchern und einigen Bäumen (vorwiegend Linden) bewachsen. Der Baum- und Gehölzbestand im Bereich der Grünfläche ist zu erhalten.

Eine derzeit vorhandene Zufahrt innerhalb dieser Grünfläche wird in Richtung Osten verschoben und ein bisher dort integrierter Fußweg teilweise aufgehoben. Die bisher versiegelten Flächen werden entsiegelt und sollen analog der bereits zu erhaltenden Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Darüber hinaus ist eine zweite Zufahrt erforderlich,

die vormals im Knoten der Straße Ellerried / Stichstraße planerisch verortet war, aber aus verkehrssicherheitsrelevanter Sicht nunmehr an die Stichstraße Ellerried angebunden werden soll.

In westlicher Richtung wird die Grünfläche als private Grünfläche fortgeführt. Hier sollen zusätzliche Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

Insgesamt gesehen ergibt sich mit den o. g. Grünflächen eine deutlich wahrnehmbare Grünabgrenzung des Sonstigen Sondergebietes, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Weitere private Grünflächen sollen den westlichen Gebietsrand zur Bahnstrecke hin abschirmen/-grenzen, wobei hier u. a. vorhandene Gehölzstrukturen erhalten bleiben.

Fassaden-/Dachbegrünung

Im Baufeld 1 (BF 1) sind geschlossene Außenfassadenflächen zu mindestens 30 v. H. zu begrünen, da die Gebäudekubatur hier großflächig geschlossene Außenfassadenflächen erwarten lässt. Es sind dafür standortgeeignete Selbstklimmer oder Rank-/Kletterpflanzen zu verwenden.

Fassadenbegrünungen haben positive Auswirkungen auf das Kleinklima in dem ansonsten stark versiegelten Bereich (hier: Anpassung an die Klimaveränderungen) und auf die Artenvielfalt. Sie binden zudem Feinstaub. Sie tragen auch zu einer visuellen Fassadengliederung bei.

Im Baufeld 1 (BF 1) sind zudem Dachflächen eines Hauptgebäudes (mindestens 6.300 qm) mit einer Sedum-Gras-Kräutermischung extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, da die geplante Gebäudekubatur hier großflächige Dachflächen erwarten lässt. Die Dachbegrünung vermindert den grundstückbezogenen Niederschlagswasseranfall und hat positive Auswirkungen auf das Kleinklima in dem ansonsten stark versiegelten Bereich (hier: Anpassung an die Klimaveränderungen) und auf die Artenvielfalt. Sie bindet zudem Feinstaub. Eine Dachbegrünung lässt sich u. a. auch deshalb auf die Kompensation anrechnen.

Anpflanzen von Gehölzen und Rasen

Gehölzpflanzungen tragen grundsätzlich zu einem positiv wahrgenommenen Ortsbild, zur Verbesserung des Kleinklimas, zur Artenvielfalt und zur Feinstaub-Bindung bei. Sie sind insofern aus städtebaulicher Sicht relevant. Deshalb sieht die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ eine Reihe von Anpflanzungen vor.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen östlich des Baufelds 2 (BF 2) ist als Baumreihe auszubilden. Hier sind mindestens 7 standortgeeignete, kleinkronige und kompakt wachsende Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen. Sie wirken sich parallel zur möglichen Außenfassade des dort zulässigen Gebäudes ortsbildverbessernd in Bezug auf den angrenzenden Straßenraum aus. Die Bäume sind so zu pflanzen, dass sie nicht mit den im Straßenraum vorhandenen, zu erhaltenden Bäumen kollidieren, sondern diese im Sinne einer Baumreihenstruktur mit ergänzen.

Innerhalb den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im südwestlichen Plangebiet sind mindestens 19 standortgeeignete Laubbäumen zu pflanzen, zu pflegen und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen. Darüber hinaus soll auf der westlichen Fläche der beiden Flächen eine frei wachsende Hecke mit Bäumen und Sträuchern mit entsprechend geeigneten Gehölzarten angelegt werden. Diese Pflanzungen greifen die bisherige Freiraumqualität strukturell auf.

Zwecks ortsbildverbessernder Gliederung der großflächigen Stellplatzanlage östlich des Baufensters 1 bzw. nördlich des Baufensters 2 sind mindestens 30 standortgeeignete, klein-kronige Laubbäume in einer 12 qm großen Baumscheibe zu pflanzen, zu erhalten und bei einem Abgang artengleich zu ersetzen.

Alle o. g. Pflanzmaßnahmen nehmen zugleich an der Kompensation von Eingriffen teil.

Auf den nicht überbauten Flächen ist die Anlage von Rasenflächen als Kräuter- bzw. Blumenrasen vorzusehen. Damit kann insbesondere die Biodiversität auf diesen Flächen erhöht werden.

8.9 Maßnahmen zur Kompensation

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

Aufgrund dessen, dass eine vollständige Kompensation der durch den B-Plan verursachten Eingriffe nicht im Plangebiet erbracht werden kann, sieht die Planung so genannte externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen vor. Die hier relevanten Flächen / Standorte sind ausführlich im Umweltbericht dargelegt. Per textlicher Festsetzung werden die Flächen und Maßnahmen den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet zugeordnet und planungsrechtlich gesichert.

Die aus artenschutzrechtlichen Gründen erforderlichen Maßnahmen sind per textlicher Festsetzung ebenfalls planungsrechtlich abgesichert.

D KOSTEN

Die mit der Aufstellung und Umsetzung der Planung verbundenen Kosten werden von dem Vorhabenträger getragen. Dies beinhaltet auch die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

E UMWELTPRÜFUNG/-BERICHT

Zur 1. Änderung des B-Planes der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ ist ein Umweltbericht erarbeitet worden. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar.

F HINWEISE

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange sind umfassend und auf Basis eines Artenschutzberichtes aus dem Jahr 2023 in dem Umweltbericht dargelegt. CEF-Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Vermeidung sind ebenfalls in dem Umweltbericht (als auch im Artenschutzbericht selbst) benannt und dargelegt.

Archäologische Funde

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M – V unverzüglich die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund bzw. die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unveränderten Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbelastung

Das Bauvorhaben -Möbelfachmarkt- an der Grabenstraße liegt innerhalb einer Fläche, die im

Kampfmittelkataster des Munitionsbergungsdienstes keine Informationen über eine Kampfmittelbelastung ausweist.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen oder unbekanntem Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

Der Umgang mit Kampfmitteln ist gemäß § 2 Abs. 1 Kampfmittelverordnung M-V nur dem Munitionsbergungsdienst bzw. einer durch diese beauftragte Stelle gestattet.

Fachgerechte Ausführung „Baumpflanzungen/-scheiben“

Die planungsrechtliche Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen impliziert sogleich, dass die gem. Bebauungsplan anzupflanzenden Bäume in fachgerechter Weise anzupflanzen und zu pflegen sind.

Baumscheiben: Sie sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden und mit einer Blumen-Kräuter-Rasenmischung zu begrünen. Die Baumscheiben sind als Mulden anzulegen. Die Fläche einer Baumscheibe ist mit mindestens 12 m², der durchwurzelbare Raum mit einem Mindestvolumen von 16 m³ sowie einer Mindestdiefe von 1,0 m auszuführen. Die Bäume sind mit einem Dreibeck zu sichern. Die Pflanzgruben sind mit einem Bewässerungs- / Belüftungssystem zu versehen. Eine Regenwasserzufuhr ist vorzusehen. Regenwasser ist auf die Baumscheiben und in die Grünflächen über Lücken zwischen den Einfassungen zu leiten.