

## **Begründung**

**zur**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“**

ENTWURF

Schwerin, Juli 2023

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

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren
- 3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
- 4 Beschreibung des Plangebietes
  - 4.1 Lage und Geltungsbereich der 2. Änderung
  - 4.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
  - 4.3 Topographie, Baubestand, Vegetation
- 5 Umfang der Planänderung
- 6 Städtebauliches Konzept
- 7 Inhalt des Bebauungsplanes
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
  - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 7.4 Verkehrsflächen
- 8 Grünordnung
- 9 Auswirkungen der Planung
  - 9.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft,
  - 9.2 Schall- und Immissionsschutz
  - 9.3 Wald
  - 9.4 Umweltprüfung
- 10 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
  - 10.1 Einfahrten
  - 10.2 Werbeanlagen
- 11 Kosten, Planverwirklichung

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass ist die Absicht am Standort der Hauptfeuer- und Rettungswache an der Graf - Yorck - Straße ein Gefahrenabwehrzentrum für den Katastrophenschutz zu entwickeln. Auf der nördlichen Seite der jetzigen Hauptfeuer- und Rettungswache ist die Errichtung eines aus nachstehenden Komponenten bestehenden Komplexes geplant.

- Gebäude für Katastrophenschutz
- Übungshalle
- Fahrzeughalle

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit dem 29.06.1997 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“. Jedoch liegt das geplante Vorhaben außerhalb der Baugrenzen des als „Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr und THW“ festgesetzten Bereiches. Zudem ist die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche für die Aufnahme von Stellplätzen für eine ehemals geplante Justizvollzugsanstalt festgesetzt. Damit entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Schwerpunkt der Planung ist deshalb die Herstellung der zur Ansiedlung des Gefahrenabwehrzentrums erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch entsprechende Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche. Weiteres Planungsziel ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung nachstehender Flächen in die Nutzungsart Gewerbegebiet.

- Mischgebiete Nr. 1 – 4

Gemäß Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine ausschließliche Wohn- oder gewerbliche Nutzung ist unzulässig. Beide Nutzungsarten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis entwickelt werden. Dieser Umstand hat sich in der jüngeren Vergangenheit in Bebauungsplangebieten mit Mischgebietsfestsetzungen als problematisch erwiesen. Bisher hat sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Nachfrage nach Wohnnutzungen entwickelt. Wegen der Lage in der Nähe der Umgehungsstraße (B321/B106) und der Ludwigsluster Chaussee als einer Hauptverkehrsstraße, erscheinen die Mischgebiete als Wohnstandorte wenig attraktiv.

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „THW“

Das Technische Hilfswerk verfügt über einen zentralen Standort an der Mettenheimer Straße und benötigt die Fläche nicht mehr.

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“

Der Bebauungsplan Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal" ist seit dem 29.06.1997 rechtskräftig. Über einen Zeitraum von bis dato mehr als 25 Jahren ist eine Umsetzung der Planung im Sonstigen Sondergebiet nicht erfolgt. Die Fläche selbst befindet sich im Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft, die im Wesentlichen für ein in der Gemeinde Pampow vorhandenes großes Möbelhaus tätig ist. Im Interesse dieses Unternehmens wurden in der Gemeinde Pampow Bauleitpläne aufgestellt. Die Gemeinde Pampow hat im Jahr 2019 den Feststellungsbeschluss über die 4. Änderung ihres Flächennutzungsplans gefasst und die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewer-

begebiet Pampow“ rechtskräftig beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 31.07.2019 sowie 25.09.2019 im Stralendorfer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Mit den Änderungsverfahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Erweiterung des in Pampow befindlichen Möbelhauses geschaffen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Errichtung eines Möbelhauses an der Ludwigsluster Chaussee nicht mehr erforderlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 116 „Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“ besteht Planungs- und Baurecht für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes. Dieser Markt befindet sich bereits in Bau.

Zudem wird mit dem in Aufstellung befindlichen 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Möbelmarktes vorbereitet. Die Entwicklung hier dient dazu den Einzelhandelsstandort „Krebsförden“ als Sonderstandort zu stärken.

## **2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren**

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal“ ist die städtebauliche Neuordnung der Stadteingangssituation auf einer vormals militärisch genutzten Fläche. Hierzu sind u.a. überbaubare Grundstücksflächen mit grundstücksbezogenen Regelungen wie Zahl der Vollgeschosse oder Grundflächenzahl festgesetzt. Die Bauflächen liegen innerhalb von Planstraßen, die bereits hergestellt sind. Die vorab genannte städtebauliche Zielstellung wird mit der 2. Änderung aufrechterhalten. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung werden die städtebaulichen Ziele nicht beeinträchtigt. Damit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Durch die geplanten Änderungen werden europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind solche Gebiete nicht vorhanden.

Somit kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

## **3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Mischbaufläche und Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Damit weicht das Planungsziel vom Flächennutzungsplan ab. Die Darstellung des Flächennutzungsplans muss an dieser Stelle in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Das erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung nicht entgegen.

## **4 Beschreibung des Plangebietes**

### **4.1 Lage und Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Großer Dreesch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch eine Fernwärmeleitung und das Grundstück eines Baumarktes
- Im Osten und Süden durch die Graf-Yorck-Straße
- Im Westen durch die Ludwigsluster Chaussee

### **4.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur**

Das Plangebiet ist über die Planstraße B (Graf-Yorck-Straße) an das Hauptverkehrsnetz (Ludwigsluster Chaussee und Straße am Grünen Tal) angeschlossen. An der Planstraße befinden sich die Bushaltestellen Klein Buchholz und Graf-Yorck-Straße. Hier verkehrt die Linie 9 (von-Stauffenberg-Straße – Stern Buchholz). Fußläufig erreichbar sind die Straßenbahnhaltstellen Ludwigsluster Chaussee und Haselholz. Hier verkehren die Linie 3 von der Hegelstraße und die Linie 4 vom Klinikum jeweils nach Neu Pampow.

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet vorhanden.

### **4.3 Topographie, Baubestand, Vegetation**

Das Gelände des Änderungsbereiches stellt sich als relativ ebene Fläche dar. Im südlichen Bereich ist der Gebäudekomplex der Hauptfeuer- und Rettungswache vorhanden. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Nr. 4 hat sich ein Sanitärausstatter angesiedelt. Die übrigen Bereiche sind unbebaut.

Im Plangebiet ist Siedlungsgrün vorhanden. An verschiedenen Standorten sind Bäume vorhanden. Südlich der Gewerbegebiete Nr. 4 und 5 grenzt eine Sukzessionsfläche an. Der zu erhaltende Grünbestand ist aus dem vorhandenen Bebauungsplan in den Geltungsbereich der 2. Änderung übernommen. Im Bereich des Gewerbegebietes Nr. 5 (vormals SO-Gebiet Möbel) hat sich durch Sukzession Wald entwickelt.

## **5 Umfang der Planänderung**

Die Planänderung ist auf die Art der baulichen Nutzung und die Anpassung der Baugrenzen auf der vormaligen THW – Fläche und der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr entsprechend den aktuellen Planungszielen beschränkt. Alle anderen, relevanten Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ unverändert übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal“ durch die Änderung ersetzt.

## **6 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept wird aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen. Entlang der Ludwigsluster Chaussee sieht es die Entwicklung mehrgeschossiger, straßenbegleitender Gebäude vor. Damit soll die Stadteingangssituation eine deutliche städtebauliche Prägung erhalten. Für abseits der Ludwigsluster Chaussee liegende Gebäude besteht diese Zielstellung nicht.

## **7 Inhalt des Bebauungsplans**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Bebauungsplan Nr. 25.95.01 sind die Nutzungen Mischgebiet 1 bis 4 und Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung Möbel sowie Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Technisches Hilfswerk vorhanden. Im Rahmen der 2. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans werden diese Gebiete umgewidmet und als Gewerbegebiete 1 – 7 festgesetzt. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben planungsrechtlich gesichert. Die allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sie mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes grundsätzlich nicht harmonisieren. Dies trifft ebenso für die nach § 8 Abs.3 Nr. 2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu. Davon erfasst sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für die vorab genannten Nutzungen besteht innerhalb des Plangebietes kein städtebauliches Erfordernis.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist im Bereich des Plangebietes gemäß des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin unzulässig. Das Konzept beschränkt mögliche Einzelhandelsentwicklungen auf definierte zentrale Versorgungsbereiche.

Die Landeshauptstadt verfolgt hiermit die Zielsetzung Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend auszuschließen. Damit wird einer räumlichen Zersplitterung von Handlungszentren und einem möglichen Funktionalitäts- und Attraktivitätsverlust der Nahversorgungszentren benachbarter Stadtteile (z.B. Neue Gartenstadt–Mitte, Dreescher Markt) vorgebeugt. Zudem sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet Einkaufsmöglichkeiten im Einkaufszentrum Köpmarkt vorhanden. Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor Ort besteht daher auch kein Bedarf.

Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Eine Ausnahme besteht für Unternehmen, die Verkaufsraumflächen vorhalten, auf denen mit Gütern und Produkten gehandelt wird, die in den Gewerbegebieten produziert werden. Solche Verkaufsflächen sind ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben die unmittelbare Vermarktung ihrer Güter ermöglichen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Mindest- und/oder Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Werte sind aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ unverändert übernommen (siehe Abschnitt 5). Mit der Festset-

zung einer mindestens und maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen wird der gewünschte städtebauliche Rahmen für die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude bestimmt. Um die Gestaltungsmöglichkeit gewerblicher Gebäude hinsichtlich ihrer Funktionalität flexibel zu halten, sind in den Gewerbegebieten entlang der Ludwigsluster Chaussee ausnahmsweise auch Gebäude zulässig, deren Anzahl der Vollgeschosse die festgesetzte Mindestzahl unterschreitet. Damit das städtebauliche Konzept dennoch umgesetzt werden kann, ist für diese Gebäude eine Mindestaufhöhe festgesetzt.

### **7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Im Zuge der Änderung wird für das Baufeld 6 und 7 ein neues Baufenster eingefügt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr wird das vorhandene Baufenster in östliche Richtung erweitert. Alle anderen Baugrenzen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ unverändert übernommen (siehe Abschnitt 5). Die festgesetzten Baufenster ermöglichen die Entwicklung der erforderlichen baulichen Anlagen auf entsprechend dimensionierten Grundstücken.

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Flächenanteile sind beschränkt und grenzen auch an öffentliche Verkehrsflächen an. In diesem Bereich würden hochbauliche Einrichtungen das gewünschte urbane städtebauliche Erscheinungsbild stören. Daher sind hochbauliche Anlagen ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5).

### **7.4 Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die bezüglich der Planstraßen A und D sowie dem Fuß- und Radweg getroffenen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5).

## **8. Grünordnung**

Die grünordnerische Planung regelt die naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. In den Geltungsbereich der 2. Änderung sind die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5).

## **9. Auswirkungen der Planung**

### **9.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Dabei wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf ist kompensiert worden.

## **9.2 Schall- und Immissionsschutz**

Die Ermittlung etwaiger notwendiger Schutzmaßnahmen erfolgt im Zusammenhang mit konkreten Ansiedlungsvorhaben auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

## **9.3 Wald**

Als Voraussetzung für eine hochbauliche Nutzung ist der im Bereich des Gewerbegebietes Nr. 5 entstandene Wald in eine andere Nutzungsart umzuwandeln und in einem noch zu bestimmenden Umfang zu roden. Die hierzu erforderlichen formellen Verfahren sollen auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

## **9.4 Umweltprüfung**

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

## **10 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften**

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

### **10.1 Einfahrten**

Die Regelung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5).

### **10.2 Werbeanlagen**

Die in Nr. 2 unter dem zweiten und dritten Anstrich getroffenen Regelungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5). Die Festsetzungen werden durch in vergleichbaren Bebauungsplänen getroffene aktuelle Regelungen ergänzt.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Ortsbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen. Durch die getroffene Eingrenzung wird der ortsbildstörenden Ansammlung von einer Vielzahl einzelner, auch überdimensionierter Werbeanlagen im Ortsbild entgegengewirkt. Der Ausschluss von blinkendem und bewegtem Licht sowie von hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien soll die visuelle Beeinträchtigung mindern.

## **11 Kosten, Planverwirklichung**

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt mit materiellen und personellen Kapazitäten der Verwaltung. Weitere Kosten wie z.B. für Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen entstehen nicht.