

## **Begründung**

**zur**

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“**

Schwerin, November 2015

---

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

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren**
- 3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 4 Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung**
- 5 Umfang der Planänderung**
- 6 Ersatz des bestehenden Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Am Haselholz“**
- 7 Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 7.1 Art der baulichen Nutzung
    - 7.1.1 SB – Verbrauchermarkt
    - 7.1.2 Möbelfachmarkt
    - 7.1.3 Sportfachmarkt
- 8 Auswirkungen der Planung Kosten, Planverwirklichung**
  - 8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Umweltprüfung
  - 8.2 Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem und die Zentrenstruktur der Landeshauptstadt Schwerin
- 9 Kosten, Planverwirklichung**
- 10 Gutachten**

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

Der Bebauungsplan Nr. 63.09/1 „Fachmarktzentrum Am Haselholz“ ist seit dem 27.06.2014 rechtskräftig. Er verfolgt das Ziel ein Fachmarktzentrum mit einem Bau-, Heimwerker- und Gartenmarkt (10.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), einem Sportfachmarkt (2.800 m<sup>2</sup> VkFl.), einem Möbelfachmarkt (6.000 m<sup>2</sup> VkFl.) und einem Fachmarkt für Bürotechnik (2.000 m<sup>2</sup> VkFl.) zu entwickeln. Hierzu sind entsprechende Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Bislang hat sich allerdings noch kein Fachmarkt angesiedelt. Entsprechende Ansiedlungsbemühungen sind erfolglos verlaufen.

Nunmehr soll der Bebauungsplan mit folgender Zielstellung geändert werden. Das Fachmarktzentrum wird um einen SB – Verbrauchermarkt mit ca. 4500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergänzt. Im Gegenzug werden die Verkaufsflächen für Möbel reduziert und die für Bürotechnik komplett herausgenommen. Die Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 2 verbleibt unverändert bei 10.800 m<sup>2</sup>.

## **2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren**

Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert werden. Durch die genannten Änderungen werden die städtebaulichen Zielstellungen des bestehenden Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. Somit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Mit der geplanten Nutzung werden Einzelhandelseinrichtungen lediglich hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung ausgetauscht. Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegt, wird mit dem geplanten SB – Verbrauchermarkt daher nicht vorbereitet.

Durch die Änderung von textlichen Festsetzungen werden europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt. Letztgenannte Belange wurden im Rahmen der Umweltprüfung des bestehenden Bebauungsplans bereits berücksichtigt.

## **3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Die 1. Änderung zum o.g. Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Dieser stellt den von der Änderung betroffenen Bereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel dar. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung nicht entgegen.

## **4 Lage und Geltungsbereich der 1. Änderung**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Gartenstadt südlich der Mettenheimer Straße im Kreuzungsbereich der B 321 mit der B 106. Der Geltungsbereich der Änderung ist mit dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans identisch. Die Änderung umfasst ausschließlich den Textteil des Bebauungsplans.

## **5 Umfang der Planänderung**

Die Planänderung ist auf Änderungen im Textteil (teil B) beschränkt. Geändert werden die planungsrechtlichen Festsetzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – SO 2. Infolge der Änderungen werden die planungsrechtlichen Festsetzungen Nr. 1.2, 1.2.2 und 1.2.3 in der Fassung des seit dem 27.06.2014 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 63.09/1 außer Kraft gesetzt.

## **6 Ersatz des bestehenden Bebauungsplans „Fachmarktzentrum Am Haselholz“**

Der Bebauungsplan Nr.63.09/01 „Fachmarktzentrum am Haselholz“ wurde auf Grundlage des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechtes vom 11.06.2013 aufgestellt. Mit der 1. Änderung wird dieser Bebauungsplan ersetzt. Der Geltungsbereich bleibt unverändert.

## **7 Inhalt des Bebauungsplans**

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

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes 2 mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel ist die Entwicklung großflächiger Fachmärkte planungsrechtlich möglich. Zulässig sind ein SB – Verbrauchermarkt, einen Möbelfachmarkt und ein Sportfachmarkt.

Insbesondere durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung vor Ort unterstützt und die Funktion der Landeshauptstadt Schwerin als Oberzentrum gestärkt werden. Im Sinne einer städtebaulich geordneten Steuerung der Einzelhandelsentwicklungen ist die Verkaufsfläche der Märkte hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur branchenspezifisch festgesetzt.

#### **7.1.1 SB - Verbrauchermarkt**

Die zulässige Verkaufsfläche des SB - Verbrauchermarktes ist auf maximal 4500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Betreiberkonzepte vergleichbarer Märkte untergliedern die Verkaufsfläche in Waren des periodischen und aperiodischen Bedarfs. Beim periodischen Bedarf handelt es sich um nahversorgungsrelevante Sortimente wie z.B. Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel etc. Die hierfür zulässige Verkaufsfläche wird auf maximal 3850 m<sup>2</sup> festgesetzt. Im aperiodischen Bereich handelt es sich überwiegend um zentrenrelevante Sortimente. Die hierfür zulässige Fläche wird auf 650 m<sup>2</sup> begrenzt. Die festgesetzten Obergrenzen entsprechen dem beabsichtigten Betreiberkonzept und sind aus dem zum Planvorhaben aufgestellten Verträglichkeitsgutachtens zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz abgeleitet.

#### **7.1.2 Möbelfachmarkt**

Die zulässige Verkaufsfläche ist auf maximal 3.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Sie reduziert sich

im Rahmen der 1. Änderung damit um 2500 m<sup>2</sup>. Die Reduzierung ist erforderlich um eine Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet SO 2 zu vermeiden. Innerhalb der zulässigen Verkaufsfläche ist der Handel mit den in den textlichen Festsetzungen ausgewiesenen branchentypischen Sortimenten eines Möbelmarktes zulässig. Für den Handel mit branchenüblichen Randsortimenten ist die Verkaufsfläche auf 5% der tatsächlich entstehenden Verkaufsfläche begrenzt. Die Beschränkung der Verkaufsfläche für Randsortimente entspricht der von Märkten vergleichbarer Fläche und stellt eine übliche Größenordnung dar.

Negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die Einzelhandelsstruktur der Stadt Schwerin sind nicht zu erwarten. Die generelle Verträglichkeit eines Möbelmarktes war bereits im Verfahren zur Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans nachgewiesen worden. Dies gilt umso mehr bei einer verkleinerten Verkaufsfläche. Zudem ist das Sortiment Möbel gemäß der Schweriner Sortimentsliste als nicht – zentrenrelevant definiert.

### **7.1.3 Sportfachmarkt**

Der Sportfachmarkt ist von der Änderung nicht berührt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans vom 27.06.2014 werden übernommen.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Umweltprüfung**

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

### **8.2 Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem und die Zentrenstruktur der Landeshauptstadt Schwerin**

Die Entwicklung des SB – Verbrauchermarktes erfolgt außerhalb der in der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin von 2006 festgelegten zentralen Versorgungsbereiche. In der Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz wurden diese Bereiche in Ihrer Abgrenzung und Funktion bestätigt.

Die Ansiedlung eines SB - Verbrauchermarktes ist jedoch möglich. Der Planungsstandort zeichnet sich durch eine städtebaulich teilintegrierte Lage mit guter fußläufiger und Radfahranbindung an unmittelbar benachbarte Wohn- und Gewerbegebiete aus. Er ist somit geeignet nahversorgungsrelevante Funktionen zu übernehmen. Hinsichtlich etwaiger negativer Auswirkungen auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche wurde ein Verträglichkeitsgutachten erarbeitet. Die ökonomische Wirkungsprognose des Gutachtens zeigt auf, dass die Schweriner Nahversorgungsstrukturen in ihrer Gesamtheit durch eine Neuansiedlung nicht gefährdet sind.

## **9 Kosten, Planverwirklichung**

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt kostenneutral mit personellen Kapazitäten und Ressourcen der Landeshauptstadt Schwerin.

Die mit der Erschließung des Fachmarktzentrums in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen trägt der Investor. Entsprechende vertragliche Regelungen wurden bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans getroffen.

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

## **10 Gutachten**

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Gutachten zu Grunde.

- Verträglichkeitsgutachten zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Fachmarktzentrum Am Haselholz
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadtteile Großer Dreesch, Neu Zippendorf und Mueßer Holz
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2006 / Schweriner Sortimentsliste
- Verkehrsgutachten zur Anbindung der Mettenheimer Straße an die Ludwigsloser Chaussee