

Begründung

zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01

„Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“



Schwerin, Juli 2019

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	3
1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Inhalte des Bebauungsplanes	4
1.3 Anlass und Ziel der Teilaufhebung	4
2. Übergeordnete Planung	5
2.1 Flächennutzungsplan	5
3. Formelles Verfahren	5
4. Zukünftige planungsrechtliche Beurteilung	5
5. Auswirkungen der Teilaufhebung	7
5.1 Belange der Nachbargemeinden	7
5.2 Denkmalpflege	7
5.3 Altlasten/Bodenschutz	8
5.4 Immissionsschutz.....	8
5.5 Wasserschutz.....	9
5.6 Natur- und Landschaftsschutz.....	9
6. Kosten	10

1. AUSGANGSLAGE

1.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung (siehe Abbildung 1) befindet sich im Stadtteil Krebsförden und ist circa 6,5 km vom Stadtzentrum entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 1,2 ha und wird wie folgt räumlich begrenzt:

- im Norden durch das Einkaufszentrum „Sieben Seen Center“, abgegrenzt durch einen Geh- und Radweg,
- im Osten durch die vorhandene gewerbliche Bebauung (Eckdrift 8, Hotelnutzung),
- im Süden durch die Straße „Ellerried“ mit der angrenzenden Wohnbebauung sowie
- im Westen durch die vorhandene gewerbliche Bebauung (Ellerried 51, gastronomische Nutzung).

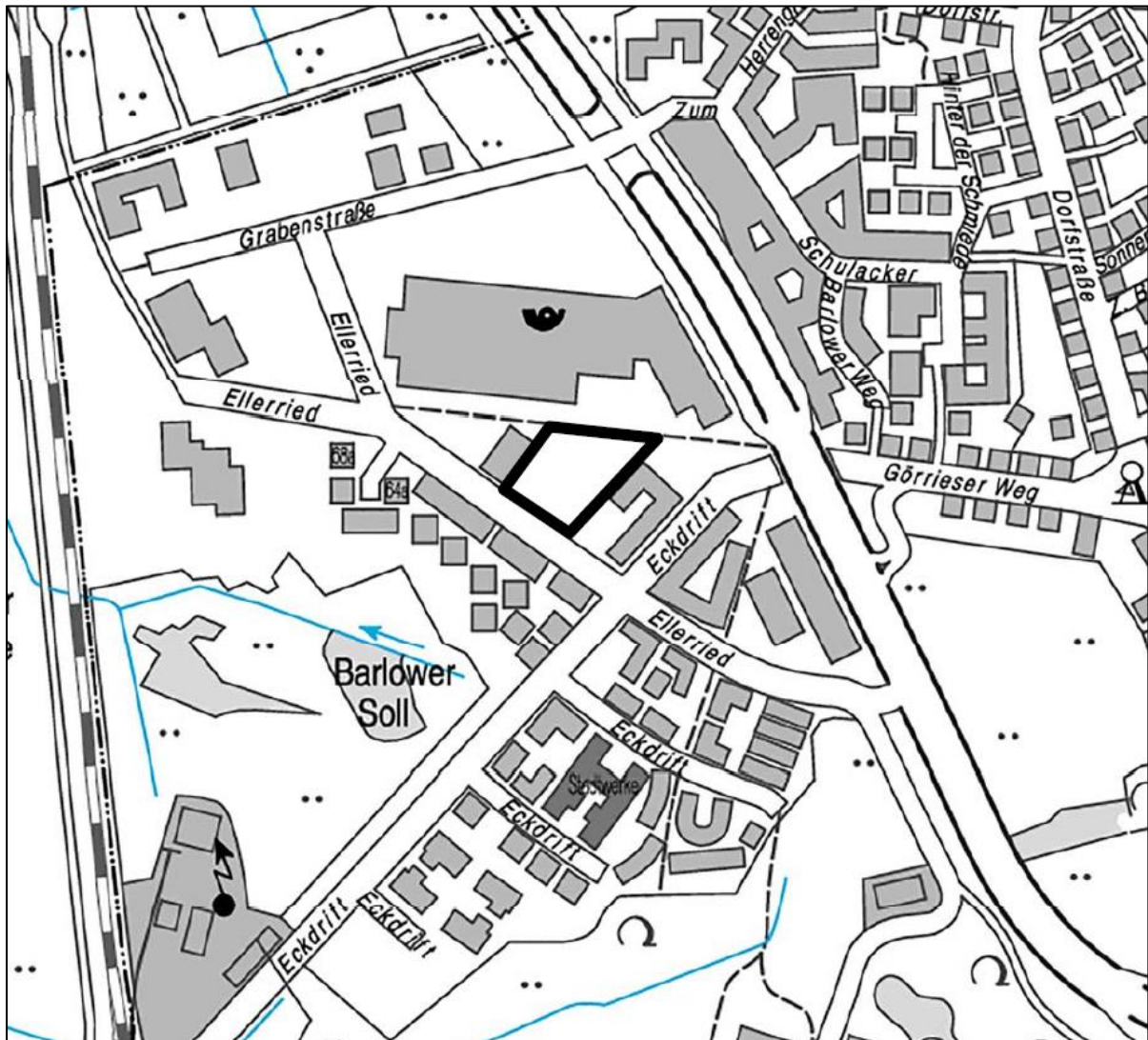


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“

1.2 INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ ist seit dem 21.02.1993 rechtskräftig.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Etablierung von Wohnen, Gewerbe und großflächigem Einzelhandel zu schaffen. Der Großteil der geplanten Nutzungen ist umgesetzt worden.

Im Teilgebiet 7 ist eine unbebaute Fläche vorhanden, welche den aufzuhebenden Teilbereich (siehe Abbildung 1) darstellt. Hierfür sind gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan folgende Festsetzungen festgesetzt:

- Mischgebiet (MI),
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6,
- Geschossflächenzahl (GFZ, zwingend): 1,6,
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze: III sowie
- offene und geschlossene Bauweise.

1.3 ANLASS UND ZIEL DER TEILAUFBEBUNG

Um die bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich fortzuführen, ist eine Aufhebung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ im Geltungsbereich erforderlich. Für den vorgesehenen Aufhebungsbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen und -zielen. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Mischgebieten Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, unterzubringen. Hierzu zählen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe. Mischgebiete erfordern ein Durchmischungsverhältnis von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, welches durch eine weitere Etablierung ausschließlich von Wohngebäuden in diesem Gebiet nicht mehr gegeben wäre.

Ziel ist es, die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) im Teilbereich des Bebauungsplanes aufzuheben. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen. Die Neubebauung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung mit umliegenden Einzelhandel und direkter Busanbindung (Haltestelle „Eckdrift“) bietet diese Fläche ideale Standortvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Aufgrund der geplanten Entwicklung und der geänderten Zielvorstellungen ist eine städtebauliche Anforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes gegeben.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der gültige Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für den Geltungsbereich der Teilaufhebung „Gemischte Baufläche“ dar.

3. FORMELLES VERFAHREN

Für die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sind ein Beteiligungsverfahren und eine Satzung, wie entsprechend bei einer Aufstellung eines Bebauungsplanes, erforderlich.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“, mit erstmaliger Rechtskraft vom 21.02.1993, wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB in Form einer Textsatzung aufgehoben. Das vereinfachte Verfahren findet seine Anwendung, da durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes sich der aus der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert und die zukünftigen Entwicklungen im Geltungsbereich gemäß § 34 BauGB gesteuert werden.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenfalls sind von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

4. ZUKÜNFTIGE PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

Die künftigen Vorhaben in dem Geltungsbereich der Teilaufhebung (siehe Abbildung 2 – rot gekennzeichnete Fläche) sind nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Die Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Einfügungsgebot ist zu beachten. Jeder Bauantrag unterliegt einer Einzelfallprüfung.

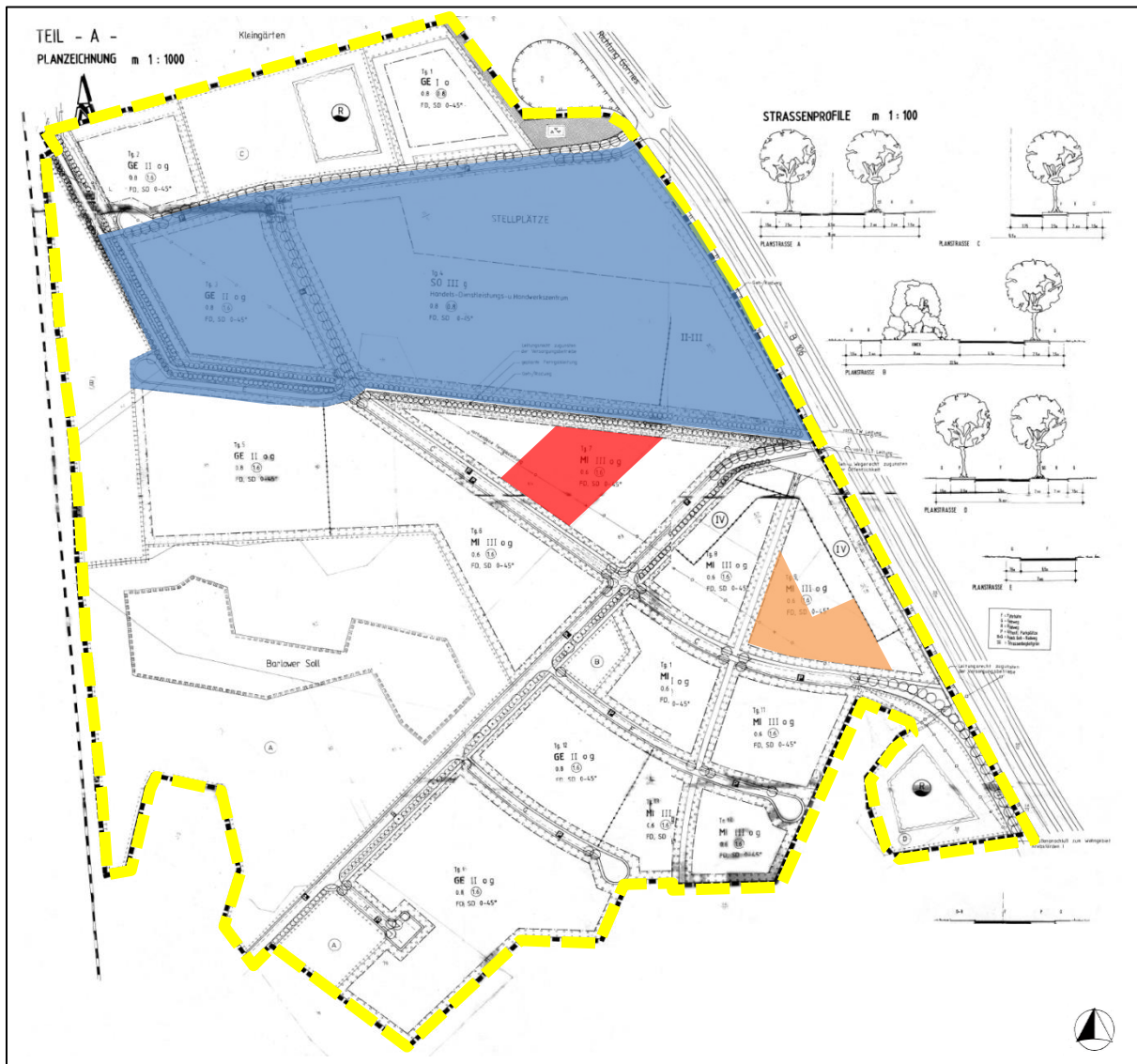
Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ (siehe Abbildung 2 – gelb umrandet) ist eine weitere unbebaute Fläche vorhanden. Diese Fläche (siehe Abbildung 2 – orange gekennzeichnete Fläche) befindet sich im Teilgebiet 9. Der Teilbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die vorhandene Parkpalette, die zur Hälfte genutzt wird,
- im Osten durch die vorhandene gewerbliche Bebauung, entlang der Umgehungsstraße „L 72“,
- im Süden durch die Straße „Ellerried“ mit der angrenzenden Wohnbebauung sowie
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung, abgegrenzt durch einen Rad- und Gehweg.

Entsprechend dem Bebauungsplan ist für das Teilgebiet 9 in den textlichen Festsetzungen unter „Immissionsschutz“ festgesetzt, dass eine Wohnnutzung unzulässig ist. Diese Festsetzung entspricht nicht den heutigen Planungsabsichten und -zielen, die für die Fläche im Teilgebiet 9 ebenfalls eine Wohnnutzung vorsieht. Um eine Wohnbebauung im Teilgebiet 9 trotz textlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzulassen, könnte in diesem Fall das Ge-

nehmungsverfahren über einen Befreiungsantrag durchgeführt werden. Dies bedarf einer vorherigen Überprüfung des Einzelfalles. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes ist in diesem Bereich nicht erforderlich. Weitere Ausführungen zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen bei einer Wohnbebauung im Teilgebiet 9 erfolgen unter „5.4 Immissionsschutz“.

Zur Einordnung ist in der Abbildung 2 ebenfalls der neu aufgestellte Bebauungsplan Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße/Ellerried“ dargestellt (blau gekennzeichnete Fläche), welcher das Areal eines Heimtextilienmarktes und des Sieben Seen Centers umfasst. Planungsziel ist die Ansiedelung eines Möbelmarktes am Standort des Heimtextilienmarktes sowie die planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Einzelhandelsgeschäfte.



- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II“ (Rechtskraft: 21.02.1993)
- Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 „Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße/Ellerried“
- Aufzuhebender Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 – Teilgebiet 7 (unbebaute Fläche)
- Zusätzlich zu betrachtende Teilfläche im Teilgebiet 9 – Berücksichtigung immissionsschutzrechtliche Belange (unbebaute Fläche)

Abbildung 2: Übersicht der Geltungsbereiche, des aufzuhebenden Teilbereiches und der unbebauten Flächen

5. AUSWIRKUNGEN DER TEILAUFBEBUNG

Der aufzuhebende Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ kann unterschiedliche Belange berühren, welche im Einzelnen nachfolgend aufgeführt werden.

5.1 BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN

Aus Sicht der Landeshauptstadt Schwerin werden die Belange der Nachbargemeinden durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.2 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale gem. § 2(1)/(2) Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V). Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Bodendenkmale (BD) gem. § 2(5) DSchG M-V. Im Geltungsbereich der Teilaufhebung des Bebauungsplanes (siehe Abbildung 3 – gelb umrandet) sind keine Baudenkmale und keine Bodendenkmale vorhanden. Die Bodendenkmale mit Dokumentationsgebot befinden sich außerhalb des Bereiches der geplanten Teilaufhebung.

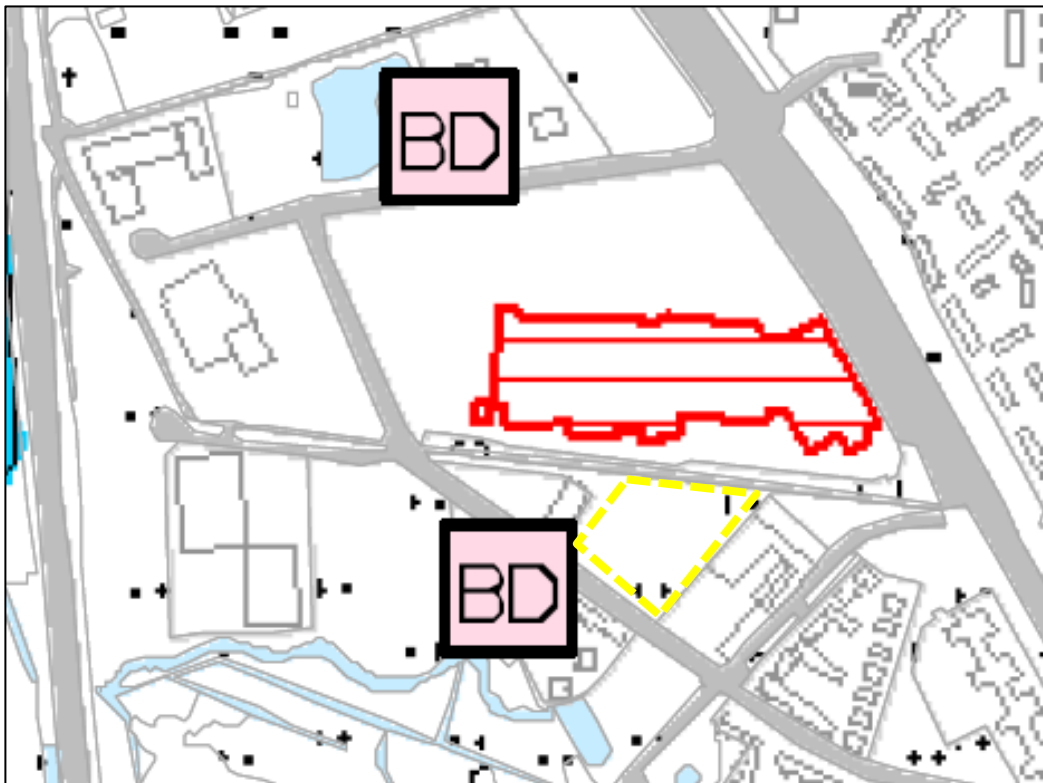


Abbildung 3: Kartierung Bodendenkmale (BD), Darstellung Sieben Seen Center (rot gekennzeichnete Fläche)

Bei Erdarbeiten gilt Folgendes zu beachten: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde/Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund/die Fundstelle bis

zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstücks sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, Ansprechpartner: Herr Dr. Jantzen, Tel.: 0385 – 79 643 / Fax 0385 – 588 79 344, E-Mail: d.jantzen@kulturerbe-mv.de, zu erhalten.

5.3 ALTLASTEN/BODENSCHUTZ

Die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ hat keine bodenschutzrechtlichen Auswirkungen. Dementsprechend bestehen hierzu keine Bedenken.

Für künftige Bauvorhaben sind bodenschutzrechtliche Belange im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen, sind im Geltungsbereich der Teilaufhebung in Form von Geräuschen und Gerüchen zu erwarten.

Nördlich des Teilgebietes 7 grenzt die gesamte Peripherie des Einkaufszentrums „Sieben Seen Center Schwerin“ (SSC) an. Hier wird zu unterschiedlichen Zeiten und über den Tag verteilt angeliefert und abtransportiert, außerdem wird Müll für die Abholung zwischengelagert. Weiterhin wird im SSC eine gewerbliche Räucherei betrieben.

Dementsprechend entstehen im gesamten Tagzeitraum Geräusche durch Lieferverkehr, sowie das Be- und Entladen. Unter ungünstigen Bedingungen können Gerüche aus den Quellen Räucherei und Müll auf das Teilgebiet 7 einwirken.

Für die zukünftigen Bauvorhaben im Teilbereich des Teilgebietes 7 sind folgende Lärmschutzmaßnahmen zu beachten: Die Grundrissgestaltungen der Gebäude zu den Lärmquellen der Straße „Ellerried“, dem Hotelparkplatz und dem Sieben Seen Center sind mit Nichtaufenthaltsräumen auszulegen. Wohn- und Schlafräume benötigen Schalldämmlüfter und sind in den Innenhof zu orientieren.

Zusätzliche Ausführungen zum Teilbereich im Teilgebiet 9:

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist eine Wohnnutzung im Teilbereich des Teilgebietes 9 grundsätzlich möglich. Die vorhandene gewerbliche Bebauung entlang der Umgehungsstraße erfüllt die entsprechende Schallschutzfunktion für eine geplante Wohnbebau-

ung. Hierfür sind zusätzlich entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu den Lärmquellen der Straße „Ellerried“ sowie der Parkpalette zu erfüllen. Hierzu zählen Folgende:

- Fassade in Anlehnung an umgebende Bebauung (9 m hinter der Flurstücksgrenze),
- nach Süden gerichtete Fassade nur mit Räumen für den nicht dauerhaften Aufenthalt,
- Schutzabstand von mindestens 15 m um die Parkpalette sowie
- Lärmschutzmaßnahmen an der Südwest- und Südostseite der Parkpalette.

Für die künftigen Bauvorhaben sind die immissionsschutzrechtlichen Belange aus diesem Grund im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

5.5 WASSERSCHUTZ

Der für reine Wohnbebauung vorgesehene Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Zudem sind in diesem Bereich keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das ca. 3-4 m unter Gelände anstehende Grundwasser ist durch wenige Meter mächtige, sehr gering wasserdurchlässige Geschiebelehme vor ggf. oberflächlich austretenden wassergefährdenden Stoffen gut geschützt. Eine Grundwassergefährdung ist somit weitgehend auszuschließen.

Durch die Teilaufhebung des Bebauungsplanes und einer künftig vorgesehenen Wohnbebauung ergeben sich keine Änderungen für die Entwässerung des anfallenden Regen- und Schmutzwassers. Entsprechende Leitungsmedien sind südseitig des Geltungsbereiches der Teilaufhebung an der Straße „Ellerried“. Aufgrund der bereits bestehenden ausreichend dimensionierten Regenwasserbehandlungsanlage „Ellerried“ vor der Einleitung in den kommunale Vorflutgraben KV 30 sind keine zusätzlichen Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteeinrichtungen erforderlich. Bei einer ggf. geplanten Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist zu beachten, dass diese aufgrund der oberflächlich verbreiteten sehr gering wasserleitenden Geschiebelehme und die unmittelbar darunter anstehenden grundwasserführenden Sande kaum möglich ist.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen gegen die Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ keine Bedenken.

5.6 NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ

Aufgrund der Durchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren sind die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 34 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorhanden. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Landschaftsschutzgebiet LGS Siebendorfer Moor.

Alle Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes sind im bauordnungsbehördlichen Verfahren zu beachten, welches sich im Anschluss der Teilaufhebung nach § 34 BauGB richtet. Für

künftige Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Es ist ein Artenschutzfachbeitrag für insbesondere die Boden- und Gehölzbrüter sowie das Fledermausjagdrevier zu erstellen. Das mögliche Vorkommen von Eidechsen ist zu überprüfen. Der Bedarf an einer externen Ausgleichsfläche für die Artenschutzmaßnahmen sowie Maßnahmen im Plangebiet wie u.a. Ersatzquartiere an und in den Gebäudefassaden sind im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens mit einzuplanen.

6. KOSTEN

Der Landeshauptstadt Schwerin entstehen keine Kosten für die Durchführung der Teilaufhebung des Bebauungsplanes.