

**Frühzeitige Unterrichtung der Allgemeinheit
gemäß § 13a BauGB**

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100
„Krebsförden – Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“**

Schwerin, November 2017

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

Gliederung

- 1. Anlass und Ziel der Planung**
- 2. Bebauungsplan der Innenentwicklung**
- 3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls**
- 4. Planverfahren**
- 5. Verkehrserschließung**
- 6. Städtebauliche Entwicklung**
- 7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellried“ gem. §13a BauGB aufzustellen. Planungsanlass ist die Absicht des Eigentümers und Betreibers des Einkaufszentrums Sieben - Seen - Center, der METRO Properties GmbH und Co. KG, am jetzigen Standort des Hammer - Heimtextilien - Marktes in der Grabenstraße die Ansiedlung eines Möbelhauses zu ermöglichen. Geplant ist ein SCANTO – Möbelfachmarkt mit ca. 10.000 m² Verkaufsfläche.

Planungsziel ist die Herstellung der dazu erforderlichen planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen. Die Planungsvorhaben liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 04.90.01 „Krebsförden II, Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ auf Grundstücken, die als Gewebegebiet festgesetzt sind. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist jedoch ausschließlich in eigens dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässig, die nun mit dem Bebauungsplan entwickelt werden sollen. Diese Zielstellung korrespondiert mit dem Flächennutzungsplan, der im Planungsbereich Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel darstellt.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung wird im sogenannten beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gemäß § 13a Baugesetzbuch wird dabei auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes grundsätzlich verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist entbehrlich. Außerdem kann auf die Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden, da die durch den Bebauungsplan zu erwartenden, baulichen Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung zur Planaufstellung erfolgt und zulässig gelten.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Unabhängig vom Baugesetzbuch könnte sich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung aus landesrechtlichen Vorschriften ergeben. Nach der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg – Vorpommern (UVPG) ist vor dem Bau einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung eine sogenannte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen. Dabei ist zu untersuchen, ob von dem einzelnen Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen können. Eine solche Vorprüfung ist für die beabsichtigte Errichtung eines Möbelmarktes durchgeführt worden. Im Ergebnis sind in dessen Einwirkungsbereich keine erheblichen Auswirkungen auf Nutzungen und Schutzgüter im Sinne des UVPG zu erwarten.

4. Planverfahren

Der förmliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 27.06.2017 gefasst und am 25.08.2017 im Stadtanzeiger bekannt gemacht. Aufgrund der Komplexität der zu regelnden planungsrechtlichen Belange soll statt eines Änderungsverfahrens zum o.g. rechtskräftigen Bebauungsplan ein neuer Bebauungsplan über dem von den Veränderungen betroffenen Teilbereich aufgestellt werden

Sein Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Grabenstraße
- Im Osten durch die Umgehungsstraße (B 106)
- Im Süden durch die Zufahrt zur Belasso Sport Welt und die Lieferstraße zum Sieben - Seen - Center
- Im Westen durch Wiesenflächen entlang der Eisenbahnstrecke Schwerin - Ludwigslust

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben den für die Ansiedlung eines Möbelmarktes erforderlichen Flächen somit auch das gesamte Areal des Sieben - Seen - Centers selbst. Die angedachten Neuentwicklungen sind nicht losgelöst von den übrigen Einzelhandelseinrichtungen des Centers möglich. Insbesondere müssen die Größen einzelner Verkaufsflächen überprüft und an die neuen Entwicklungen angepasst werden. Dabei ist auch das regionale Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umland-Raum Schwerin zu berücksichtigen.

5. Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über das vorhandene Straßensystem Grabenstraße und Ellerried. Straßenneubauten sind nicht erforderlich. Für den Möbelmarkt soll eine neue Grundstücksanbindung vom Ellerried in Höhe der schon vorhandenen Zufahrt zum Sieben-Seen-Center geschaffen werden. Dieser Bereich wird somit zu einem vierarmigen Knoten entwickelt. Ob an dieser Stelle zukünftig eine Lichtsignalanlage erforderlich ist, soll im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung geprüft werden. Bestandteil der Untersuchungen sind auch etwaige Auswirkungen des durch den Möbelmarkt erzeugten Kundenverkehrs auf das gesamte Erschließungssystem Grabenstraße und die dort vorhanden Anbindungen beispielsweise im Bereich Tankstelle und Fast-Food-Restaurant.

6. Städtebauliche Entwicklung

Das Planungsvorhaben beinhaltet die Neuerrichtung eines Möbelmarktes und eines Heimtextilien - Marktes. Das für den Möbelmarkt erforderliche Gebäude soll am Standort des jetzigen Heimtextilien - Marktes errichtet werden. Dessen Gebäude, das vormals einen Bau- und Gartenmarkt beherbergte, wird abgebrochen. Für den Heimtextilien - Markt wird ein Neubau unmittelbar neben dem geplanten Möbelmarkt auf einer noch unbebauten Fläche errichtet.

7. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die für die Errichtung des Heimtextilien – Marktes vorgesehene Fläche wird einer artenschutzrechtlichen Untersuchung zugeführt. Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.90.01 „Krebsförden II, Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ zwar als überbaubare Fläche festgesetzt, jedoch bis heute nicht entwickelt worden. Stattdessen hat sich darauf eine Wiesenfläche etabliert. Im Rahmen der Untersuchungen wird geprüft, ob besonders geschützte Arten vorhanden sind und welche Schutzmaßnahmen gegebenenfalls einzuleiten sind.