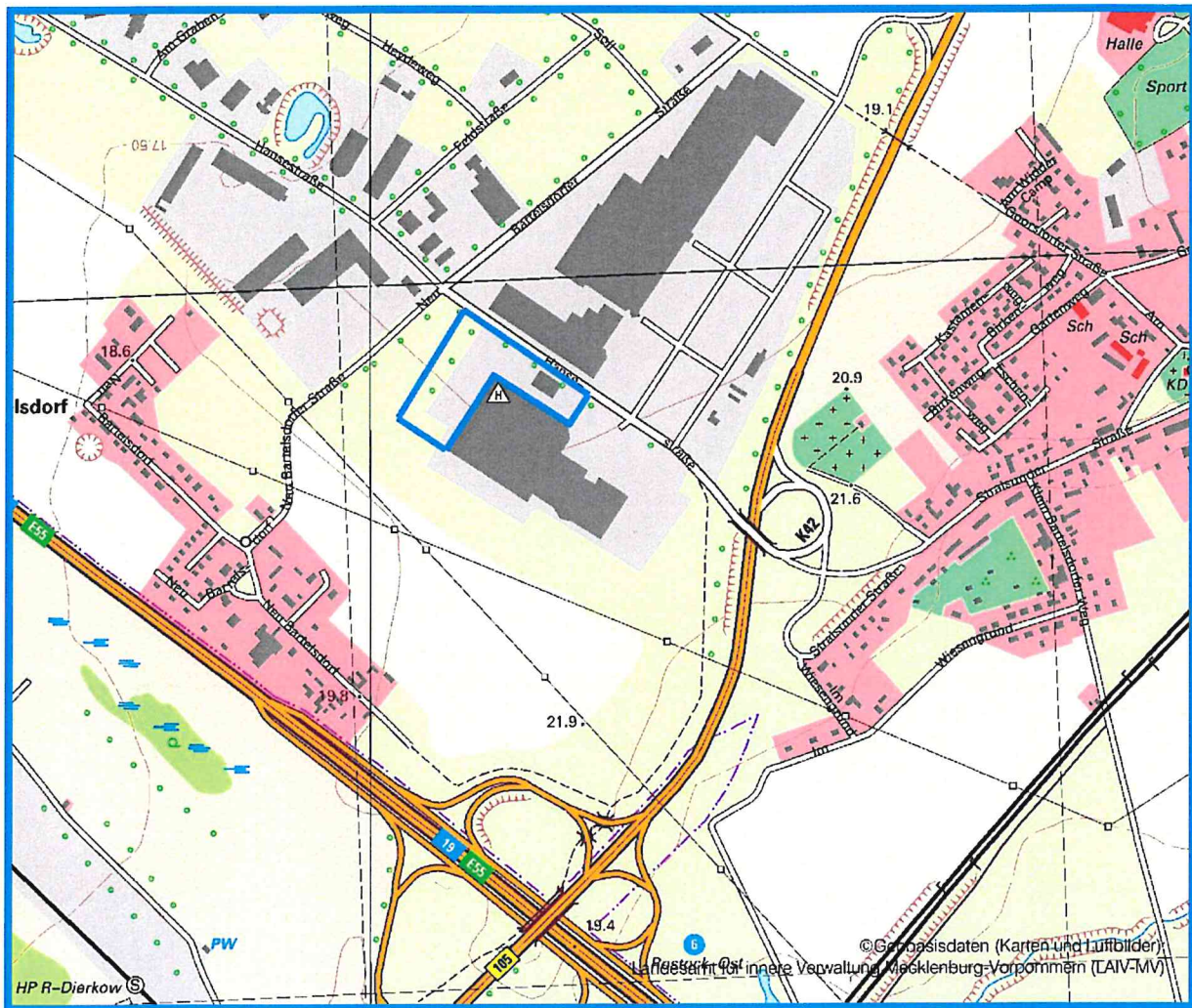




Übersichtsplan

Begründung

ZUR

1. Änderung des Bebauungsplans Nr.15

„Möbelmarkt Bentwisch“

südlich der Hansestraße, zwischen der Neu-Bartelsdorfer Straße im Westen und der B 105 im Osten

der Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom: 10.07.2014


Susanne Strübing
Bürgermeisterin

Inhalt

1	PLANUNGSANLASS	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes	3
2	AUFSTELLUNGSVERFAHREN	3
2.1	Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB	3
2.2	Verfahrensablauf	4
3	PLANUNGSGRUNDLAGEN	5
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
3.2	Städtebauliche Ausgangssituation	6
3.3	raumordnerische Belange	6
4	INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	7
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2	überbaubare Grundstücksflächen	11
4.3	Flächen für Stellplätze	12
5	UMWELTBELANGE	12
5.1.1	Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB	12
5.1.2	Artenschutz	12
6	ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG	13
7	SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG	16
7.1	Bodenordnende Maßnahmen	16
7.2	Verträge	16
7.3	Kosten und Finanzierung	16
8	HINWEISE FÜR NACHFOLGENDE PLANUNGEN	16

Anlage

Anlage 3 aus dem „Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock“,
Stand November 2011: Sortimentsliste der Hansestadt Rostock

1 PLANUNGSANLASS

1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge

Der seit dem 17.09.2008 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 setzt ein sonstiges Sondergebiet „Möbelmarkt“ für das jetzige Möbelhaus Höffner sowie ein sonstiges Sondergebiet „Zoo- und Tierfutterfachmarkt“ für den dort 2008 untergebrachten Fachmarkt für Zoobedarf und Tiere fest.

Im Zuge der Festsetzung des Bebauungsplanes im Jahr 2008 sind im Sinne einer Bestandsicherung die Baugrenzen um die Baukörper relativ eng gezogen worden, so dass keine nennenswerten Erweiterungen ohne Überschreitung dieser Baugrenzen möglich sind.

Der Eigentümer der Fläche betreibt neben dem ansässigen Höffner – Möbelhaus im gegenüberliegenden Hanse Fachmarktzentrum ein weiteres SB-Möbelgeschäft.

Nunmehr ist beabsichtigt, den SB-Möbelmarkt aus der Fachmarkt – Fläche auszulösen und auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Im Einzelnen ist beabsichtigt, das vorhandene Bauteil 2 (ehemals Küchenstudio, jetzt Fachmarkt für Zoobedarf und Tiere) durch Aufstockung und Erweiterung des Baukörpers im rückwärtigen Bereich so zu vergrößern, dass eine adäquate Verkaufs- und Ausstellungsfläche mit ca. 6.000 m² für den SB- Möbelmarkt geschaffen werden kann.

Gleichzeitig soll die Lagerhaltung für die Mitnahmемöbel des SB-Marktes im Zusammenhang mit den vorhandenen Lagerflächen des Möbelhauses Höffner neu errichtet werden. Die bisher vorhandene räumliche Trennung zwischen Verkauf und SB- Möbelabholung, die derzeit durch ein externes Lager erfolgt, soll zusammengelegt werden. Auf diese Weise wird neben einem logistischen Vorteil erreicht, dass die Kunden des Mitnahmemarktes keine weiteren Fahrwege mehr in Kauf nehmen müssen.

Die Maßnahme dient der Verbesserung und Erhaltung des SB- Möbelmarktes am Standort und sorgt neben einer verbesserten Kundenfreundlichkeit auch für eine verringerte Umweltbelastung durch die Reduzierung der hierfür erforderlichen Autofahrten.

Auch mit der gewünschten Bauerweiterung soll insgesamt hinsichtlich der zulässigen Verkaufsflächen am Status quo festgehalten werden. Dieser lässt für den Bereich Möbel eine Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m² und für den Bereich Zoo- und Tierhandel eine Verkaufsfläche von 1.500 m² zu. Eine Vergrößerung dieser Verkaufsflächen ist nicht vorgesehen.

1.2 Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst die in Richtung Hansestraße bzw. Neu-Bartelsdorfer Straße gelegenen Teilflächen des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ sowie das sonstige Sondergebiet „Zoo- und Tierfutterfachmarkt“.

2 AUFSTELLUNGSVERFAHREN

2.1 Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt, bzw. geändert werden.

Wiedernutzbarmachung von Flächen / Nachverdichtung / andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt auf einer bereits bebauten und dem Siedlungsgebiet der Gemeinde zuzurechnenden Fläche. Es werden keine zusätzlichen Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

zulässige Grundfläche

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind. Bei zulässigen Grundflächen von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ist eine überschlägige Prüfung dahingehend vorzunehmen, ob erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 wird die zulässige Grundfläche nicht verändert. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden, die unverändert beibehalten wird. In das bestehende Nutzungsmaß wird nicht eingegriffen.

Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind derzeit nicht in Aufstellung.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Die Zulässigkeit des Möbelmarktes wird nicht erst durch die 1. Änderung des Bebauungsplans begründet. Das Baurecht hierfür wurde bereits durch die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 mit integrierter Umweltprüfung hergestellt. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird nicht in Verkaufsflächengrößen oder in den Katalog der zulässigen Nutzungen eingegriffen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans regelt lediglich die räumliche Verteilung der bereits zulässigen Nutzungen im Baugebiet. Von daher ist das beschleunigte Verfahren anwendbar.

Gebiete von Gemeinschaftlicher Bedeutung

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) bestehen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ (DE 2138-302), gleichzeitig EU-Vogelschutzgebiet „Warnowtal, Sternberger Seen und untere Mildenitz“ (DE 2137-401) befindet sich ca. 4,5 km südwestlich des Plangebietes.

Aufgrund des sehr großen Abstands des Plangebietes zu den genannten Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

2.2 Verfahrensablauf

Die Gemeindevertretung hat am 20.06.2013 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 05.07.2013 bis zum 22.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden soll (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

Die Öffentlichkeit konnte sich in der Zeit vom 05.07.2013 bis zum 25.07.2013 im Amt Rostocker Heide, Eichenallee 20, 18182 Gelbensande, über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich während dieser Zeit zur Planung äußern.

Die Entwürfe des Plans und der Begründung wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.07.2013 bis zum 26.08.2013 zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 05.07.2013 bis zum 22.07.2013 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 Halbsatz 2 in Anwendung des § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung beteiligt.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Die im sonstigen Sondergebiet „Möbelmarkt“ zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente wurden an die Sortimentsliste der Hansestadt Rostock aus dem „Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock“ vom August 2011 angepasst. Außerdem wurde die aktuelle Rechtsprechung zur Unzulässigkeit von vorhabenunabhängigen baugebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen durch die Einführung einer Verkaufsflächenzahl (VFZ) berücksichtigt. In der Planzeichnung wurde der Abstand zwischen dem vorhandenen Kleingewässer und der nächstgelegenen Baugrenze auf 10 m vergrößert.

Nach § 4a Abs. 3 BauGB ist der Planentwurf erneut öffentlich ausgelegt worden. Die von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut beteiligt worden. Am 10.07.2014 hat die Gemeindevertretung die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und in die Abwägung eingestellt. In gleicher Sitzung ist der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplans gefasst worden.

3 PLANUNGSGRUNDLAGEN

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes und des Aufstellungsverfahrens sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777)

Planunterlage

Planunterlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans ist die ursprüngliche Planfassung des rechtskräftigen Bebauungsplans in abgeschwächter Form.

3.2 Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Einkaufszentrum „Hanse-Center“ und wird über die mittig gelegene Hansestraße erschlossen. Südöstlich grenzt die Ortsumgehung Bentwisch der B 105 an das Plangebiet an, im Süden befindet sich die Anschlussstelle Rostock Ost der Bundesautobahn A 19. Südwestlich des Plangebietes liegt die Ortslage Neu-Bartelsdorf der Gemeinde Bentwisch.

Über das Plangebiet verlaufen mehrere überregionale Versorgungsleitungen:

- 380 kV-Freileitung Rostock-Bentwisch 545/546 vom Mast Nr. 12 - 15,
- 110 kV-Freileitung Bentwisch-Überseehafen,
- Erdgashochdruckleitung 217.

Die jeweiligen Leitungen mit ihren von Bebauung freizuhaltenden Leitungsbereichen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Das Plangebiet ist mit einem Möbelmarkt und den zugehörigen Stellplätzen bebaut. Der Möbelmarkt hat 2 bzw. 3 Vollgeschosse. Die zwischen dem Möbelmarkt und der Ortslage Neu Bartelsdorf gelegenen Flächen sind unbebaut und als Ausgleichsflächen festgesetzt worden.

Die unmittelbare verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hansestraße mit Anschluss an die B 105 und die Autobahn A 19.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die öffentlichen Netze in der Gemeinde Bentwisch.

3.3 raumordnerische Belange

Der Möbelmarkt in Bentwisch (im Rostocker Stadt-Umland-Raum) stellt einen funktionierenden und funktional dem Oberzentrum Rostock zugehörigen Einzelhandelsstandort dar, der in das Einzelhandelsgefüge seit vielen Jahren integriert ist. Die verkehrliche Anbindung sowohl über den MIV als auch an das regionale ÖPNV-Netz ist gegeben. Somit wird der raumordnerischen Vorgabe nach einem teilintegrierten, verkehrlich gut erreichbaren Standort entsprochen.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Rostock wird das Hansecenter Bentwisch als peripherer Fachmarktstandort und funktional dem Rostocker Einzelhandel zugehörig berücksichtigt.

Um eine Funktionsschwächung des Standortes in Folge der IKEA-Ansiedlung in Rostock-Schutow zu vermeiden, ist bei der ursprünglichen Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 eine angemessene Erweiterung der Einzelhandelsverkaufsfläche des Möbelmarktes auf 35.000 m² festgesetzt worden.

Um Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen in der Hansestadt Rostock zu vermeiden wurden bestimmte zentrenrelevante Nebensortimente auf 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt, andere zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen.

Im 2. Entwurf des Bebauungsplans sind die zentrenrelevanten Nebensortimente, die gehandelt werden dürfen, an die Rostocker Sortimentsliste aus dem Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock angepasst worden. (siehe im Einzelnen Text 1.1 des 2. Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplans bzw. Punkt 4.1 der Begründung).

Mit den unter Punkt 1.1 der Begründung beschriebenen Umstrukturierungsmaßnahmen werden bestehende Verkaufsflächenreserven in Anspruch genommen, ohne die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze zu überschreiten.

4 INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im bisher gültigen Bebauungsplan sind zwei sonstige Sondergebiete festgesetzt worden:

- sonstiges Sondergebiet „Möbelmarkt“
- sonstiges Sondergebiet „Zoo- und Tierfuttermarkt“

Das sonstige Sondergebiet „Möbelmarkt“ umfasst mit einer Fläche von 12 ha den größten Teil des Baugebietes. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 35.000 m². Neben dem eigentlichen Möbelmarkt sind branchenübliche Randsortimente zulässig, wobei bestimmte zentrenrelevante Randsortimente auf eine Fläche von 15% der Gesamtverkaufsfläche begrenzt sind. Bestimmte zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen nicht gehandelt werden.

Das sonstige Sondergebiet „Zoo- und Tierfuttermarkt“ umfasst eine Baugebietsfläche von 0,3 ha und befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar an der Hansestraße gelegen. Im Gebiet ist ausschließlich ein Zoo- und Tierfuttermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.500 m² zulässig.

Das festgesetzte Nutzungsmaß beider Gebiete (GRZ, Oberkante baulicher Anlagen) ist identisch.

Im Rahmen von Umstrukturierungsmaßnahmen soll der Zoo- und Tierfuttermarkt nunmehr räumlich in das Sondergebiet „Möbelmarkt“ integriert werden. Dazu soll das sonstige Sondergebiet „Zoo- und Tierfuttermarkt“ aufgehoben und die Zulässigkeit des Zoo- und Tierfuttermarktes mit gleicher Verkaufsobergrenze im sonstigen Sondergebiet „Möbelmarkt“ angesiedelt werden.

In der Planzeichnung wurden daher die Abgrenzung beider Gebiete sowie das Festsetzungskästchen aufgehoben.

Neben den entsprechenden Korrekturen in der Planzeichnung sind hierzu auch Änderungen in den textlichen Festsetzungen erforderlich. Die nachfolgend aufgeführte textliche Festsetzung Nr. 1.2 entfällt zukünftig.

bisherige Festsetzung 1.2:

1.2 Das Sondergebiet Zoo- und Tierfuttermarkt (SO_{ZT}) dient der Unterbringung eines Fachmarktes zum Verkauf von Tierbedarfsartikeln an Endverbraucher.

zulässig sind:

- Zoo- und Tierfuttermarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 1.500 m²

Da die Zulässigkeit des Zoo- und Tierfuttermarktes nunmehr innerhalb des sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ angesiedelt werden soll, muss die textliche Festsetzung 1.1 entsprechend ergänzt werden.

Durch die Änderungen in der Planzeichnung, verbunden mit den Änderungen in den textlichen Festsetzungen wird die Standortbindung des Zoo- und Tierfuttermarktes aufgehoben. Er kann nunmehr räumlich auch an anderer Stelle in das Sondergebiet „Möbelmarkt“ integriert werden.

Weitere Änderungen der textlichen Festsetzung Nr. 1.1 sind erforderlich, weil die zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente an die Rostocker Sortimentsliste angepasst wurden. Außerdem ist die aktuelle Rechtslage zu berücksichtigen, wonach die Festsetzung von vorhabenunabhängigen, gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen unzulässig ist. Daraus ergibt sich eine Neufassung der bisherigen Festsetzung Nr. 1.1.

bisherige textliche Festsetzung 1.1:

1.1 Das Sondergebiet Möbelmarkt (SO_{Möb}) dient der Unterbringung eines großflächigen Möbelmarktes zum Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher.

zulässig sind:

- *ein Möbelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von höchstens 35.000 m² zum Verkauf von Möbeln und branchenüblichen Randsortimenten.*

Der Umfang der nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente wird begrenzt auf höchstens 15 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Möbelfachmarkts.

Als zentrenrelevante Randsortimente des Möbelfachmarkts gelten:

- a) Haushaltswaren einschließlich Glas, Porzellan und Keramik*
- b) Wohnaccessoires*
- c) Elektrokleingeräte*
- d) Lampen und Leuchten*
- e) Heimtextilien*
- f) Spielwaren*

Diese zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente dürfen je Kategorie einen Umfang von jeweils 1.000 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Sie dürfen weiterhin nicht in selbständigen Verkaufseinrichtungen angeboten werden.

nicht gehandelt werden dürfen nachfolgend aufgeführte, zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente:

- a) Nahrungs- und Genussmittel*
- b) Drogerie- und Parfümerieartikel*
- c) Bekleidung*
- d) Schuhe, Lederwaren*
- e) Foto, Optik*
- f) Sportartikel und Campingbedarf*
- g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel*
- h) Uhren, Schmuck*
- i) HiFi Artikel, Computer*
- j) Fahrräder*

- Schank- und Speisewirtschaften

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Möbelhaus zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

neue textliche Festsetzung Nr. 1.1

1.1 Das Sondergebiet Möbelmarkt (SO_{Möb}) dient insbesondere der Unterbringung von großflächigen Möbelmärkten zum Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher.

Zulässig sind:

- Möbelmärkte zum Verkauf von Möbeln und branchenüblichen Randsortimenten,
- Zoo- und Tierfuttermärkte,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Für die festgesetzten zulässigen Einzelhandelsnutzungen dürfen folgende Verkaufsflächenzahlen (VFZ) nicht überschritten werden:

Sortiment	Verkaufsflächenzahl (VFZ)	Verkaufsfläche im Baugebiet insgesamt (m ²)
Möbel	0,2846	35.000
Zoo- und Tierfutterbedarf	0,0122	1.500

Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Baugrundstück gelten die Flächenanteile der jeweiligen Flurstücke, die sich innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ befinden.

In den Möbelmärkten dürfen neben den jeweiligen Hauptsortimenten branchenübliche Randsortimente auf höchstens 15 Prozent der Verkaufsfläche des jeweiligen Möbelmarktes gehandelt werden. Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten gilt die Einschränkung, dass nur die nachfolgend aufgeführten Sortimente aus der Liste der zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland-Raum Rostock“ vom November 2011 gehandelt werden dürfen:

- Haushaltswaren und Wohnaccessoires einschließlich Glas, Porzellan, Keramik, Bilder und Bilderrahmen,
- Elektrokleingeräte,
- Lampen und Leuchten,
- Heimtextilien einschließlich Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche,
- Kinderwagen und Spielwaren

Für die Sortimente Elektrokleingeräte sowie Kinderwagen und Spielwaren darf eine Verkaufsflächenobergrenze je Kategorie von 800 m² nicht überschritten werden.

Sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen nicht gehandelt werden. Die zulässigen branchenüblichen Randsortimente dürfen nicht in selbständigen Verkaufsabteilungen mit eigener Kassenführung angeboten werden.

Hinweis:

Die unter der Festsetzung Nr. 1.1 festgesetzten Verkaufsflächenzahlen (VFZ) stellen sicher, dass innerhalb des 123.000 m² großen sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ die in der Tabelle angegebenen absoluten Verkaufsflächen in der Summe nicht wesentlich überschritten werden können.

Die Änderungen im Einzelnen:

zulässige Nutzungsarten:

Die in der Festsetzung Nr. 1.1 unter den Anstrichen eins bis vier aufgeführten Nutzungsarten sind aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen worden. Dabei wurde auf die Festsetzung der Zahl der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet „Möbelmarkt“ verzichtet. Nach Auffassung der Gemeinde Bentwisch ist es den Gemeinden verwehrt, die zulässige Anzahl von Vorhaben in einem Sondergebiet numerisch festzusetzen es sei denn, das Plangebiet bietet von seinem Zuschnitt her nicht genug Platz für mehrere Vorhaben der zulässigen Art. Das ist hier allein auf Grund der Größe des Baugebietes von 12,3 ha nicht der Fall.

Verkaufsflächenobergrenzen:

Die Verkaufsflächenobergrenzen von 35.000 m² für das Sortiment Möbel und 1.500 m² für das Sortiment Zoo- und Tierfutterbedarf sind unverändert in den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen worden. Zur Bestimmung der Verkaufsflächenobergrenzen wurde eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) ähnlich den Regelungen in § 19 Abs. 1 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO oder § 21 Abs. 1 BauNVO eingeführt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Als Baugrundstück gelten die Flächenanteile der jeweiligen Flurstücke, die sich innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ befinden. Rechtsgrundlage für die Festsetzung ist § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO. Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen sichern, dass die im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschritten werden können. Bei einer Baugebietsgröße von 123.000 m² und einer Verkaufsflächenzahl von 0,2846 für das Sortiment Möbel kann eine Verkaufsflächenobergrenze von 35.005,8 m² nicht überschritten werden. Bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,0122 für das Sortiment Zoo- und Tierfutterbedarf kann eine Obergrenze von 1.500,6m² nicht überschritten werden. Die Abweichung von wenigen m² gegenüber der früheren Fassung des Bebauungsplans ist marginal und städtebaulich nicht von Bedeutung.

Randsortimente

Neben dem Hauptsortiment Möbel dürfen auf 15% der Verkaufsfläche branchenübliche Randsortimente gehandelt werden. Im Hinblick auf die Rostocker Innenstadt und unter Berücksichtigung des „Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock“ vom August 2011 dürfen nur die nachfolgend aufgeführten zentrenrelevanten Randsortimente gehandelt werden:

- Haushaltswaren und Wohnaccessoires einschließlich Glas, Porzellan, Keramik, Bilder und Bilderrahmen,
- Elektrokleingeräte,
- Lampen und Leuchten,
- Heimtextilien einschließlich Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche,
- Kinderwagen und Spielwaren

Für die Sortimente Elektrokleingeräte sowie Kinderwagen und Spielwaren darf eine Verkaufsflächenobergrenze je Kategorie von 800 m² nicht überschritten werden.

Sonstige zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimente dürfen nicht gehandelt werden. Das betrifft die nachfolgenden Sortimente der Rostocker Sortimentsliste:

zentrenrelevante Sortimente:

- Bücher
- Schreibwaren, Bürobedarf
- Bekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Wäsche/Miederwaren, Bademoden
- Schuhe, Lederwaren
- Uhren/Schmuck
- Sportartikel
- Sportbekleidung
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Unterhaltungselektronik/Musik/Video/DVD/PC
- Optik/Fotoartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Boote und Zubehör (kleinflächig)
- Elektroartikel
- Jagdartikel und Zubehör

nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich auch zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk
- Getränke
- Drogerieartikel (Körperpflege, Kosmetik, Reinigungsmittel etc.)

4.2 überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im ursprünglichen Bebauungsplan wurden unter Berücksichtigung des jetzigen baulichen Bestandes festgesetzt und berücksichtigten nur begrenzt bauliche Gestaltungsmöglichkeiten. Mit der jetzt beabsichtigten Integration des gegenüberliegenden SB-Möbelmarktes in das sonstige Sondergebiet Möbelmarkt ist eine Neu- festsetzung der Baugrenzen erforderlich. Dies umso mehr, als auch die Lagerhaltung für die Mitnahmemöbel des SB-Möbelmarktes im Zusammenhang mit den vorhandenen Lagerflächen des bestehenden Möbelhauses neu errichtet werden soll. Die bisher vorhandene räumliche Trennung zwischen Verkauf und SB- Möbelabholung, die derzeit durch ein externes Lager erfolgt, soll zusammengelegt werden. Auf diese Weise wird neben einem logistischen Vorteil erreicht, dass die Kunden des Mitnahmemarktes keine weiteren Fahrwege mehr in Kauf nehmen müssen.

In der Planzeichnung wurden daher die Baugrenzen in Richtung Hansestraße sowie in Richtung Neu-Bartelsdorfer Straße neu festgesetzt und an die bestehenden Baugrenzen herangeführt. Der bisherige noch Norden ausgerichtete Teilabschnitt der Baugrenze, die im Westen festgesetzte Baugrenze sowie die separate Baugrenze für den Zoo- und Tierfutterfachmarkt entfallen. Dadurch wird eine größere, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche erzeugt, die Raum für die Integration des Zoo- und Tierfuttermarktes sowie die bezeichneten sonstigen Veränderungen lässt.

Zum gesetzlich geschützten Kleingewässer wurde die Baugrenze im 2. Entwurf des Bebauungsplans derart verändert, dass zur Traufe des Gehölzbestandes ein Maß von 10 m verbleibt. Dadurch können Eingriffe in das geschützte Biotop, insbesondere während der Bauphase, vermieden werden.

4.3 Flächen für Stellplätze

Durch die Änderung der Baugrenze wird eine Korrektur der Stellplatzfläche erforderlich. In der Planzeichnung ist daher die Umgrenzung der für die Stellplatzanlage vorgesehenen Fläche an die neue Baugrenze angepasst worden. Bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser Fläche gehen ca. 35 Stellplätze verloren. Im Südosten des sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ sind jedoch noch ausreichend Flächenreserven vorhanden, um das entstehende Defizit auszugleichen und noch weitere Stellplätze zu schaffen. Insgesamt steht hierfür noch eine Fläche von ca. 1,4 ha für die Unterbringung von mehr als 500 Stellplätzen zur Verfügung.

5 UMWELTBELANGE

5.1.1 Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplans gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorbereitet. Die Erweiterung der Baugrenze findet innerhalb des bereits festgesetzten Baugebietes statt. Die zulässige Grundfläche wird nicht verändert. Bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für das Baugebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden.

Hinzu kommt, dass durch die Gesetzesfiktion in § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten wären, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, sodass eine Ausgleichspflicht ohnehin nicht besteht.

5.1.2 Artenschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist zu prüfen, ob dem Vollzug des Bebauungsplans ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG entgegenstehen.

Schädigungsverbot:

Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i.V.m § 44 Abs. 5 BNatSchG; ggf. i.Z.m. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Störungsverbot:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG).

Tötungsverbot:

Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG).

Die o.g. Verbote treffen auf folgende in Mecklenburg-Vorpommern vorkommende Arten zu:

- alle wildlebenden Vogelarten,
- Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Die nunmehr vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche ist als Lebensraum für geschützte Tier- und Pflanzenarten ungeeignet. Ein großer Teil dieser Fläche ist bereits versiegelt. Gebäude als Lebensraum von Fledermäusen, oder gebäudebewohnenden Vogelarten sind in den angrenzenden Flächen nicht vorhanden. Auch sind ältere Bäume, die als Lebensraum von baum- und höhlenbewohnenden Vögeln, Horst- und Koloniebrüter, Fledermäusen oder Käfern dienen könnten, ebenfalls nicht vorhanden. Das bestehende Gewässer als möglicher Lebensraum von Amphibien oder Vögeln wird erhalten. Sonstige als Lebensraum für z.B. bodenbrütende Vögel, Amphibien, Reptilien, Tag- oder Nachtfalter geeignete Flächen wie Trocken-Biotop, Ödland, Säume oder Übergangsbereiche, trockene Waldränder, Bahndämme, Heideflächen, Dünen, Steinbrüche oder Kiesgruben sind ebenfalls nicht vorhanden. Faunistische Verbindungswege können ausgeschlossen werden.

Für Rastvögel und Nahrungsgäste spielt das Untersuchungsgebiet aufgrund der innerörtlichen Lage und der geringen Flächengröße keine Rolle.

Sonstige Informationen über eventuell geschützte Tier- oder Pflanzenarten liegen ebenfalls nicht vor. Aufgrund der Lage und der derzeitigen Nutzung der Fläche kann eine Betroffenheit von geschützten Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Weitergehende Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung sind nicht erforderlich. Vor Baubeginn ist jedoch das Vorkommen von Amphibien in dem vorhandenen gesetzlich geschützten Kleingewässer gutachterlich prüfen zu lassen. Wenn Amphibien nachgewiesen werden, ist zu ihrem Schutz während der Wanderungsperioden im Frühjahr zu den Laichgewässern (Mitte Februar/März bis Ende Mai) und im Herbst zu den Winterquartieren (September/Okttober) das Aufstellen eines temporären Schutzzaunes im Bereich des Gewässers an der westlichen und südlichen Baugrenze über 200 m vorzunehmen (Orientierung am Merkblatt für Amphibienschutz an Straßen (MAMs)). Die Tiere müssen abgesammelt und an geeignete Stellen im Umfeld verbracht werden.

Zum Schutz potenziell vorkommender, besonders geschützter Arten während der Brut- und Aufzucht ist die Beseitigung von Gehölzen i.d.R. nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März zulässig. Ein Beginn von Rodungsarbeiten außerhalb dieser Zeit bedarf gesonderter Nachweise, dass die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden. Dieser Nachweis, dass keine geschützten Brutvögel oder Fledermäuse vorkommen bzw. erheblich beeinträchtigt werden, ist durch den Bauherren/Vorhabenträger der zuständigen Behörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahme vorzulegen.

6 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Begrenzung der Zahl der Betriebswohnungen

Seitens des Landkreises Rostock wird angeregt, die Zahl der Betriebswohnungen zu begrenzen, damit nicht eine Vielzahl von Wohnungen entsteht.

Aus Sicht der Gemeinde ist die Begrenzung der Zahl der Betriebswohnungen im Bebauungsplan unzumutbar. Betriebswohnungen sind nur zulässig, wenn die Personen der Betriebsverantwortung besonders nahe stehen (Betriebsinhaber u. -leiter) oder als Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonen jederzeit kurzfristig verfügbar sein müssen. Regelmäßig kann eine Betriebswohnung nur dann zugelassen werden, wenn die Betriebsabläufe die ständige Anwesenheit von Personen erforderlich machen. Eine Umwandlung von Betriebswohnungen in frei verfügbaren Wohnraum müsste als Nutzungsänderung beantragt werden und hätte kaum Erfolgsaussichten, weil das Sondergebiet nicht für das allgemeine Wohnen geeignet ist. Wie viele Wohnungen für die bestehenden Betriebsabläufe erforderlich sind kann seitens der Gemeinde nur schwer beurteilt werden. Die Festsetzung einer absoluten Zahl von zulässigen Betriebswohnungen im Plangebiet erscheint außerdem rechtlich bedenklich, weil dadurch das sog. Windhundrennen eröffnet würde.

Grundstückseigentümer könnten bei Ausschöpfung der Zahl der Betriebswohnungen durch andere Vorhaben an den zulässigen Nutzungen nicht mehr teilhaben. Betriebswohnungen könnten also nur als Verhältnis zur Verkaufsfläche oder zur Grundstücksgröße festgesetzt werden. Das setzt genaue Kenntnisse über Betriebsabläufe verschieden großer Einzelhandelsunternehmen voraus. Da Betriebswohnungen auch bereits im Ursprungsbebauungsplan zulässig waren und es bei der bisherigen Planumsetzung diesbezüglich keinen Handlungsbedarf gegeben hat, wird keine städtebauliche Notwendigkeit für entsprechende Regelungen im Bebauungsplan gesehen.

Verschiebung von Baugrenzen

Der Hinweis der unteren Naturschutzbehörde zur Verschiebung der Baugrenze ist im Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Die in Richtung Neu Bartelsdorfer Straße festgesetzte Baugrenze wurde so verändert, dass zur Traufkante der nächstgelegenen Bäume um das Kleingewässer ein Maß von 10 m nicht unterschritten wird. Die Abgrenzung des Kleingewässers ist im vorhandenen Vermessungsplan enthalten, der Baumbestand ist eingemessen.

Dadurch können Beeinträchtigungen des Biotops während der Bauphase vermieden werden.

Belange des Verkehrs

Seitens des Landkreises wurde angeregt, die mit der Planänderung verbundene Änderung der Stellplatzsituation zu erläutern. Weiterhin wurde angeregt, auf das Aufstellen der mobilen Verkaufszelte auf der Stellplatzfläche zu verzichten.

Die Stellplatzsituation ist nunmehr in der Begründung erläutert worden. Durch die Änderung der Baugrenze wird eine Korrektur der Stellplatzfläche erforderlich. In der Planzeichnung ist daher die Umgrenzung der für die Stellplatzanlage vorgesehenen Fläche an die neue Baugrenze angepasst worden. Bei einer baulichen Inanspruchnahme dieser Fläche gehen ca. 35 Stellplätze verloren. Im Südosten des sonstigen Sondergebietes „Möbelmarkt“ sind jedoch noch ausreichend Flächenreserven vorhanden, um das entstehende Defizit auszugleichen und noch weitere Stellplätze zu schaffen. Insgesamt steht hierfür noch eine Fläche von ca. 1,4 ha für die Unterbringung von mehr als 500 Stellplätzen zur Verfügung, die bislang nicht genutzt wird.

Das Aufstellen von mobilen Verkaufszelten ist Bestandteil des Betriebskonzeptes des Möbelmarktes. Die Verkaufsfläche und das Sortiment unterliegen den übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere der textlichen Festsetzung Nr. 1.1. Andere Flächen für das Aufstellen der mobilen Zelte bieten sich für diesen Zweck räumlich nicht an. Da noch ausreichende Flächenreserven für weitere Stellplätze zur Verfügung stehen, soll die derzeitige Regelung beibehalten werden.

Nachnutzung der Verkaufsfläche des jetzigen SCONTO Marktes bei verlagerung in den B-Plan Nr. 15

Eine genaue Auflistung der bereits ausgeübten Nutzungen und der noch freien Kapazitäten im B-Plan Nr. 1 liegt der Gemeinde derzeit nicht vor. Die Nachnutzung der frei werdenden SCONTO Fläche kann jedoch nur im Rahmen der rechtskräftig festgesetzten Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen des Bebauungsplans Nr. 1 erfolgen. Insofern wird mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 15 nicht in die planungsrechtlich festgesetzten Sortimente und Verkaufsflächenobergrenzen eingegriffen. Selbst bei Verbleib des Möbelhauses SCONTO am jetzigen Standort wäre ein Potenzial von 6.000 m² Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 verfügbar, welches jeder Zeit zusätzlich zum benachbarten SCONTO Markt ausgeschöpft werden könnte.

Auch könnte, unabhängig von der Änderung des Bebauungsplans Nr. 15, die Fläche des SCONTO-Marktes im Rahmen der Festsetzungen des B-Plans Nr. 1 umgenutzt werden.

Rand- und Nebensortimente

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans wird die Begrenzung der zulässigen Rand- und Nebensortimente auf 15% der zulässigen Verkaufsfläche aus dem Ursprungsplan beibehalten. Die Liste der im sonstigen Sondergebiet „Möbelmarkt“ zulässigen zentrenrelevanten Randsortimente wurden in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde zwischenzeitlich an die Sortimentsliste der Hansestadt Rostock aus dem „Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock“ vom August 2011 angepasst. Die 1.000 m² Begrenzung für die jeweiligen Kategorien der zentrenrelevanten Randsortimente wurde, ebenfalls in Abstimmung mit der obersten Landesplanungsbehörde, gestrichen, da sie nicht mehr zeitgemäß ist. Stattdessen wurden die zentrenrelevanten Sortimente Elektrokleingeräte sowie Kinderwagen und Spielwaren auf jeweils 800 m² Verkaufsfläche begrenzt. Auch für die zulässigen baulichen Erweiterungen gelten die Verkaufsflächenobergrenzen der branchenüblichen Randsortimente und dürfen nicht überschritten werden.

Erfordernis einer interkommunalen Abstimmung

Der Einzelhandelsverband verweist auf ein interkommunales Abstimmungserfordernis. Ein solches Erfordernis wird seitens der Gemeinde Bentwisch derzeit nicht gesehen. Der im Jahre 2008 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 15 setzt eine Verkaufsfläche von 35.000 m² im Sortiment Möbel einschließlich eines Anteils von 15% branchenüblicher Rand- und Nebensortimente an der zulässigen Verkaufsfläche fest. Weiterhin wird eine zulässige Verkaufsfläche von 1.500 m² im Zoo- und Tierfutterbedarf festgesetzt.

Die Kooperationspartner des Stadt-Umland-Raumes haben unter fachlicher Begleitung der Obersten Landesplanungsbehörde 2010 ein „Einzelhandelskonzept für den Stadt-Umlandraum Rostock“ erarbeitet. Im „Entwicklungsrahmen Stadt-Umland Raum Rostock“ vom November 2011 wird der Standort Bentwisch auf der Grundlage des EHK als Begrenzungsstandort ausgewiesen. Begrenzungsstandorte sind aufgrund ihres Flächenangebotes (Schwerpunkt ist großflächiger Einzelhandel) mit qualifiziertem Nahversorgungsangebot sowie Angeboten aus mittel- bis langfristig benötigten Bedarfsbereichen, langfristig wettbewerbsfähig und sollten im Hinblick auf eine Stabilisierung der Versorgungsstrukturen im SUR begrenzt werden.

Mit der B-Planänderung werden die zulässigen Verkaufsflächen und die zentrenrelevante Sortimentsregelung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan eingehalten. Damit ist eine Kompatibilität zum Entwicklungsrahmen SUR Rostock gegeben. Eine Rücknahme von Baurechten auf der Grundlage des für die Hansestadt Rostock erarbeiteten Branchenkonzeptes Möbel kommt nicht in Betracht, da mit Entschädigungsforderungen auf der Grundlage von § 42 BauGB zu rechnen ist.

Aus den genannten Gründen ist eine interkommunale Abstimmung derzeit nicht zielführend.

Festsetzung eines Möbelmarktes/zulässige Verkaufsflächen

Die Festsetzung über die Zulässigkeit eines Möbelmarktes ist im 2. Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans geändert worden. Nach Auffassung der Gemeinde Bentwisch ist es den Gemeinden verwehrt, die zulässige Anzahl von Vorhaben in einem Sondergebiet numerisch festzusetzen es sei denn, das Plangebiet bietet von seinem Zuschnitt her nicht genug Platz für mehrere Vorhaben der zulässigen Art. Das ist hier allein auf Grund der Größe des Baugebietes von 12,3 ha nicht der Fall.

Außerdem war die aktuelle Rechtslage zu berücksichtigen, wonach die Festsetzung von vorhabenunabhängigen, gebietsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen unzulässig ist. Zur Bestimmung der Verkaufsflächenobergrenzen wurde daher eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) ähnlich den Regelungen in § 19 Abs. 1 BauNVO, § 20 Abs. 2 BauNVO oder § 21 Abs. 1 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig sind. Die festgesetzten Verkaufsflächenzahlen sichern, dass die im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschritten werden können. Bei einer Baugebietsgröße von 123.000 m² und einer Verkaufsflächenzahl von 0,2846 für das Sortiment Möbel kann eine Verkaufsflächenobergrenze von 35.005,8 m² nicht überschritten werden. Bei einer Verkaufsflächenzahl von 0,0122 für das Sortiment Zoo- und Tierfutterbedarf kann eine Obergrenze von 1.500,6m² nicht überschritten werden. Die Abweichung von wenigen m² gegenüber der früheren Fassung des Bebauungsplans ist marginal und städtebaulich nicht von Bedeutung.

7 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die von der Planung betroffenen Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum des Investors. Öffentliche Flächen oder Flächen für Erschließungsanlagen werden nicht festgesetzt.

7.2 Verträge

Verträge zur Umsetzung der Planung sind nicht erforderlich. Die geplanten baulichen Veränderungen werden vom Investor auf eigenem Grundstück ohne zusätzliche Erschließungsanlagen umgesetzt.

7.3 Kosten und Finanzierung

Sämtliche im Zusammenhang mit den Investitionen stehenden Kosten (Planung, Herstellung, Ver- und Entsorgungsanschlüsse) werden vom Investor getragen.

8 HINWEISE FÜR NACHFOLGENDE PLANUNGEN

Belange des Verkehrs

Auch private Verkehrsflächen, die tatsächlich-öffentlichen Charakter aufweisen, unterliegen der Anordnungsbefugnis der unteren Straßenverkehrsbehörde in Hinsicht auf die erforderliche Beschilderung/Markierung. Für diesbezügliche, im Zusammenhang mit der Umsetzung des B-Plans erforderliche Änderungen ist ein entsprechender Antrag an den Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr zu richten.

Belange der Ver- und Entsorgung

Gasleitungen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind MD-Gasleitungen vorhanden. Evtl. werden Umverlegungen erforderlich.

- Ein Überbauen sowie eine Höhen- und Lageveränderung der Gasleitungen ist nicht zulässig,
- die Gasleitungen sind vereinzelt nicht durch Warnband markiert,
- stellenweise sind Begleitkabel bzw. Kabelschutzrohre mit der Erdgasleitung verlegt worden,

- nach Bauende ist die ursprüngliche Leitungsüberdeckung wieder herzustellen,
- im Schutzstreifen (beiderseits der Leitung 1 m) dürfen keine Gebäude/bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand/Betrieb der Anlagen beeinträchtigen/gefährden.

Mindestens drei Wochen vor Baubeginn ist eine Einweisung für Erdarbeiten durch die bauausführende Firma bei der Stadtwerke Rostock AG - Zentraler Auskunftsdienst - zu beantragen.

elektrische Betriebsmittel

Im Plangebiet sind sowohl Mittel- als auch Niederspannungskabel verlegt. Ggf. sind Umverlegungen erforderlich.

Zu den vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich. Rechtzeitig vor Baubeginn muss eine Einweisung durch den Meisterbereich erfolgen.

Ableitung von Niederschlagswasser

Die Möglichkeiten der Ableitung der gegenüber dem jetzigen Bestand hinzukommenden Regenwassermengen sind im Rahmen der Erschließung der baulichen Erweiterungen durch den Grundstückseigentümer mit dem WWAV, der EURAWASSER Nord GmbH und bei Einleitung in ein Gewässer II.Ordnung mit dem WBV „Untere Wrnow-Küste“ abzustimmen.

Anlage 3: Sortimentsliste der Hansestadt Rostock¹⁵

Ein pauschaler Verweis auf die Auflistung der nahversorgungs-, zentrenrelevanten- und nicht zentrenrelevanten Sortimente im Einzelhandelserlass M-V bzw. auf das Landesentwicklungsprogramm M-V (4.3.2 – Begründung) reicht im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung nicht aus. Das hat u.a. das Oberverwaltungsgericht Münster in seinem Urteil vom 13. Mai 2004 – Az: 7a D 30/03 NE – entschieden.

Eine allgemeine Sortimentsliste, die gleichermaßen für ein Grundzentrum als auch für ein Oberzentrum gilt, ist danach rechtsfehlerhaft.

Eine Sortimentsliste muss demnach die jeweiligen örtlichen Besonderheiten im Hinblick auf den Einzelhandelsbestand (Quantität und Qualität der Sortimentsstruktur) in den Zentren (zentralen Versorgungsbereiche) berücksichtigen. Neben der Bewertung der aktuellen Bestandssituation müssen bei der Definition der zentrenrelevanten Sortimente auch städtebauliche Entwicklungsziele Berücksichtigung finden.

Fazit:

Die Aufstellung einer ortsspezifischen Sortimentsliste – **Rostocker Sortimentsliste** – zur Feinsteuerung des Einzelhandels im Oberzentrum Rostock und zur „Abwehr“ von zentrenschädigenden Entwicklungen in den Umlandgemeinden ist nach aktueller Rechtsprechung zwingend erforderlich und damit ein wichtiger Bestandteil des Zentrenkonzeptes.

Die Rostocker Sortimentsliste dient:

- als Grundlage für die sortimentsspezifische Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel
- die Sicherung der hierarchisch abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche (A-, B-, C-, D-Zentren)
- der Sicherung/Entwicklung einer räumlich funktionalen Versorgungsstruktur

Dient beispielsweise ein festgesetzter zentraler Versorgungsbereich der Nahversorgung (C- und D-Zentren), ist klar, dass in diesen Zentren innerstadtrelevante Sortimente nur in einem sehr engen Raum zulässig sind.

Für das Zentrengefüge können aber nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche gefährlich sein. Auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis 800 m²) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten kann die Entwicklung der Zentrenstruktur erheblich beeinträchtigen.

Dies gilt insbesondere für Lebensmitteldiscounter und Fachmärkte mit zentrentypischen Sortimenten (z.B. Textildiscounter). Diese bewegen sich häufig ganz bewusst im Grenzbereich der Großflächigkeit, um nicht gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO bauleitplanpflichtig zu werden.

Hier geht es darum, mit Hilfe der Sortimentsliste vor allem in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen und dadurch die Zentrenstruktur zu schützen.

Durch die Sortimentsliste bleibt im Übrigen die Wettbewerbsfreiheit unberührt. Mit Hilfe der Sortimentsliste wird lediglich gesagt, wo der Wettbewerb stattfindet.

Für das Oberzentrum Rostock ergibt sich unter Berücksichtigung der umfangreichen quantitativen und städtebaulich-funktionalen Analysen im Rahmen der Fortschreibung des Einzel-

¹⁵ Wörtlich übernommen von Dr. Lademann & Partner, Hamburg

handelskonzeptes folgende Einteilung in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante- und nichtzentrenrelevante Sortimente.

Zentrenrelevante Sortimente sind Sortimente, die die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche stabilisieren und deshalb vorrangig auf diese konzentriert werden sollen.

Dabei ist zu differenzieren zwischen den nahversorgungsrelevanten und klassisch innenstadtrelevanten Sortimenten, wobei nahversorgungsrelevante Sortimente stets auch innenstadtrelevant (A1, A2 Zentren) sind. Nahversorgungsrelevante Sortimente bilden die Basis für die B, C und D Zentren.

Nicht zentrenrelevante Sortimente stellen dagegen auch an städtebaulich nicht integrierten, außerhalb der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche, keine wesentliche Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche dar.

Nahversorgungsrelevante Sortimente (zugleich auch zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel incl. Lebensmittelhandwerk
- Getränke
- Drogerieartikel (Körperpflege, Kosmetik, Reinigungsmittel etc.)

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher
- Schreibwaren, Bürobedarf
- Bekleidung (Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Wäsche / Miederwaren Bademoden
- Schuhe, Lederwaren
- Glas/Porzellan/Keramik/Hausrat/Geschenke
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Hobby
- Sportartikel
- Sportbekleidung
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Unterhaltungselektronik/Musik/Video/DVD/PC
- Optik/Fotoartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Elektrokleingeräte
- Heimtextilien
- Kunstgewerbe und Antiquitäten, Bilder
- Bettwaren (Bettwäsche etc.)
- Leuchten/Lampen
- Boote und Zubehör (kleinflächig)
- Elektroartikel
- Jagdartikel und Zubehör

Nicht zentrenrelevante Sortimente

- Tiere, Tiernahrung und zoologische Artikel
- Bau- und Gartensortiment (Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Teppichboden-Auslegware, Elektroinstallationsbedarf, Werkzeug etc. Farben, Lacke, Pflanzen und Zubehör)
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Wohnmöbel
- Matratzen
- Rollläden/ Markisen

- Kfz und Zubehör

Versorgungsfunktion			
	NVRS	ZRS	NZRS
A-Zentren	X	X	X
B-Zentren	X	X*	X
C-Zentren	X	(X)*	
D-Zentren	X		
* maßstäblich, verträglich und mit abweichender Positionierung (Sortimentsniveau)			

Mit Bezug auf die Umsetzung des Sortimentskonzeptes ist auch die Problematik der sog. Randsortimente zu beachten. Um einen geordneten Umgang mit Randsortimenten zu gewährleisten, sollten zentrenrelevante Sortimente begrenzt werden.