

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt
Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023
76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203 496
www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 15 „Möbelmarkt Bentwisch“

Gemeinde Bentwisch

Satzungsfassung

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundsätze / Ausgangslage.....	2
2) Übergeordnete Planungen.....	3
2.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
2.2) Erfordernisse der Raumordnung	3
3) Bestandsaufnahme	3
3.1) Planungsrecht.....	3
3.2) Bestehende Nutzungen	4
3.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts	4
4) Städtebauliche Planung	4
4.1) Bebauungskonzept	4
4.2) Flächenbilanz	5
4.3) Erschließung.....	5
5) Auswirkungen	6

1) Grundsätze / Ausgangslage

Die 2. vereinfachte Änderung erstreckt sich auf den nordwestlichen Bereich des Bebauungsplans, bestehend aus den Flurstücken ganz od. teilweise 49/17, 49/15, 47/18, 10/6, 15/3, 48/6, 48/7, 46/8, 46/9, 47/13, 17/3, 25/4, 25/5, 26/5, 26/9, 28/9, 28/21, 28/25, 33/8, 33/3, 33/8, 33/20, 33/11, 33/24, 32/4, 32/8, 32/12, 32/14, 36/5, 36/11, 10/10, 15/6, 17/4, 25/7, 26/8, 28/13, 31/1, 37/5, 37/12 der Flur 1, Gemarkung Neu Bartelstorf. Das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Neu Bartelsdorfer Straße,
- im Nordosten durch die Hansestraße,
- im Osten durch die Ortsumgehung Bentwisch,
- im Süden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen parallel zur Autobahn.

Mit der Aufstellung der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Möbelmarkt Bentwisch“ sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Um- und Ausbau des Einrichtungshauses Höffner geschaffen werden. Hierzu sollen die Baugrenzen (überbaubare Grundstücksfläche) sowie der Abgrenzung der Flächen für Stellplätze an die geänderte Gebäudekonzeption angepasst werden.

Sämtliche übrigen Festsetzungen, darunter die zu Art und Maß der baulichen Nutzung, werden unverändert übernommen. Die Änderung wirkt sich damit nicht auf die Grundzüge der Planung aus, so dass das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung / Umweltbericht angewandt werden kann.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des Ursprungsplans in der Fassung vom 28.08.2008. Das Kataster sowie der Gebäudebestand wurden zum Stichtag Dezember 2016 aktualisiert.

2) Übergeordnete Planungen

2.1) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für das Plangebiet der 2. vereinfachten Änderung mit schematischer Abgrenzung im Norden ein Sondergebiet EKZ (Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe) sowie im Süden ein Gewerbegebiet dar.

Da die Änderung keine Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung sowie die Abgrenzung der Baugebiete hat und nur die überbaubare Grundstücksfläche im Detail betrifft, ist die Änderung wie die Ursprungsplanung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2) Erfordernisse der Raumordnung

Im aktuellen Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP) von 2011 ist die Gemeinde Bentwisch dem Stadt-Umland-Raum um das Oberzentrum Rostock zugeordnet. Das Plangebiet liegt in einer Entwicklungsachse, die durch Ausweisung von gewerblichen Bauflächen nördlich angrenzend an das Hansecenter gestärkt werden soll (Vorbehaltsgebiet Gewerbe und Industrie). Nach 3.1.2(1) bildet das Oberzentrum Rostock zusammen mit den dazugehörigen Umlandgemeinden den Stadt-Umland-Raum Rostock. Für den Stadt-Umland-Raum ist ein verbindlicher Entwicklungsrahmen zu erarbeiten. Dabei sollen Einzelhandelsplanungen der Gemeinden im Stadt-Umland-Raum Rostock auf der Grundlage des Einzelhandelskonzeptes, das Bestandteil des Entwicklungsrahmens für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist, abgestimmt werden.

Da die 2. vereinfachte Änderung keine Auswirkungen auf die Art der baulichen Nutzung sowie die Abgrenzung und Größe der Baugebiete hat und nur die überbaubare Grundstücksfläche im Detail betrifft, ist die Änderung nicht geeignet, eine raumbedeutsame Wirkung zu entfalten.

3) Bestandsaufnahme

3.1) Planungsrecht

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Möbelmarkt Bentwisch“ in der Fassung der 1. Änderung von 2014 weist für den Bereich der 2. vereinfachten Änderung aus: SO Möbelmarkt für großflächige Möbelmärkte zum Verkauf von Möbeln aller Art an Endverbraucher. Zulässig sind Möbelmärkte, Zoo- und Tierfuttermärkte, Schank- und Speisewirtschaften sowie flächenmäßig untergeordnete Betriebswohnungen.

Für die Bebauung ist eine GRZ von 0,8 bei einer Gebäudehöhe von 16 m über Verkehrsfläche zulässig. Um angesichts der möglichen mehrgeschossigen Anordnung die Verkaufsflächen einzugrenzen, wurde die Größe der Verkaufsflächen ergänzend durch eine Verkaufsflächenzahl (VFZ) beschränkt, wobei für Möbel 0,2846 und für Tierbedarf 0,0122 festgesetzt wurde. Bezogen auf die gesamte Baugebietsfläche von rund 123.000 qm ergibt sich damit eine maximale Verkaufsfläche (VK) für Möbel von rund 35.000 qm VK sowie für Tierbedarf von rund 1.500 qm VK.

Der Umfang der zentrenrelevanten Rand- und Fachsortimente wurde auf maximal 15% der Gesamtverkaufsfläche beschränkt, wobei als zentrenrelevant die Sortimentsgruppen Haushaltswaren und Wohnaccessoires (einschl. Glas, Porzellan und Keramik), Elektrokleingeräte, Lampen und Leuchten, Heimtextilien (einschl. Bettwaren, Haus-, Bett- und Tischwäsche) sowie Kinderwagen und Spielwaren angeführt werden. Für die Sortimentsgruppen Elektrokleingeräte sowie Kinderwagen und Spielwaren sind max. jeweils 800 qm VK zulässig.

Weitere nahversorgungs- oder zentrenrelevante Sortimentsgruppen bleiben gänzlich ausgeschlossen; dies betrifft nach der Ursprungsfassung u.a. Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie- und Parfümerieartikel, Bekleidung, Schuhe und Lederwaren, Foto und Optik, Sportartikel und Campingbedarf, Schreibwaren mit Büchern und Büroartikel, Uhren und Schmuck, HiFi Artikel und Computer, Fahrräder.

3.2) Bestehende Nutzungen

Am Standort besteht das Einrichtungshaus Höffner mit rund 28.000 qm Verkaufsfläche sowie randlich der MegaZoo Fachmarkt an der Hansestraße.

Nördlich jenseits der Hansestraße schließt das Hansecenter (Kaufland-Passage) als regional bedeutsames Fachmarktzentrum an.

Der Standort ist verkehrstechnisch gut erschlossen über die Hansestraße (gleichzeitig Kreisstraße 42), die im Osten an die Bundesstraße B 105 (Fahrtrichtung Rostock – Ribnitz-Damgarten) angeschlossen ist. Für den Verkehr aus Richtung Norden besteht ein Anschluss nördlich des Hansecenters. Über die B 105 besteht Anschluss an die Autobahn A 19.



Abbildung 1 Luftbild mit Flurstücksgrenzen (Umweltkarten M-V)

3.3) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Das Plangebiet befindet sich am Rande eines durch großflächige Versiegelung sowie große Einzelbaukörper geprägten Siedlungsbereichs (Hansecenter) in einer stark durch Infrastrukturtrassen bestimmten Landschaft (Freileitungen, Bundesautobahn, Bundesstraße, IC-Trasse).

Im näheren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Natura 2000-Gebiete. 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.

Südlich der Bundesautobahn liegt in einer Entfernung von mehr als 550 m zum Plangebiet ein Ausläufer des mit 244 ha vergleichsweise kleinen Landschaftsschutzgebiet L 148 „Carbäkniebung“. Aufgrund der stark trennenden Wirkung von Autobahn und Bundesstraße besteht keine räumliche Verbindung.

Im Biotopverzeichnis sind innerhalb des Plangebiets sowie angrenzend keine nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope verzeichnet. Der im Westen des Baugebiets bestehende Teich mit den umgebenden Ufergehölzen ist jedoch hinsichtlich seiner Ausstattung als geschütztes Biotop anzusprechen.

4) Städtebauliche Planung

4.1) Bebauungskonzept

Mit der 2. vereinfachten Änderung soll die kurzfristig geplante bauliche Erneuerung des in die Jahre gekommenen Möbelhauses ermöglicht werden. Der Umbau und die Erweiterung des Bestandsgebäudes sind für Mitte 2017 geplant.

Grundsätzlich entspricht die Ausbauabsicht hinsichtlich der angestrebten Größe (Grund- und Verkaufsfläche, Gebäudehöhe) der Festlegung des bestandskäftigen Bebauungsplans in der Fassung der 1. Änderung.

Aufgrund funktionaler Vorgaben soll der Gebäudeflügel mit den Verkaufs- und Ausstellungsflächen jedoch weniger tief, dafür aber länger als ursprünglich geplant ausfallen. Dementsprechend ragt das geplante Gebäude im Südosten um rund 70 m aus dem bisherigen Baufenster heraus. Um einen zügigen Baubeginn zu ermöglichen, wird die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche geändert.

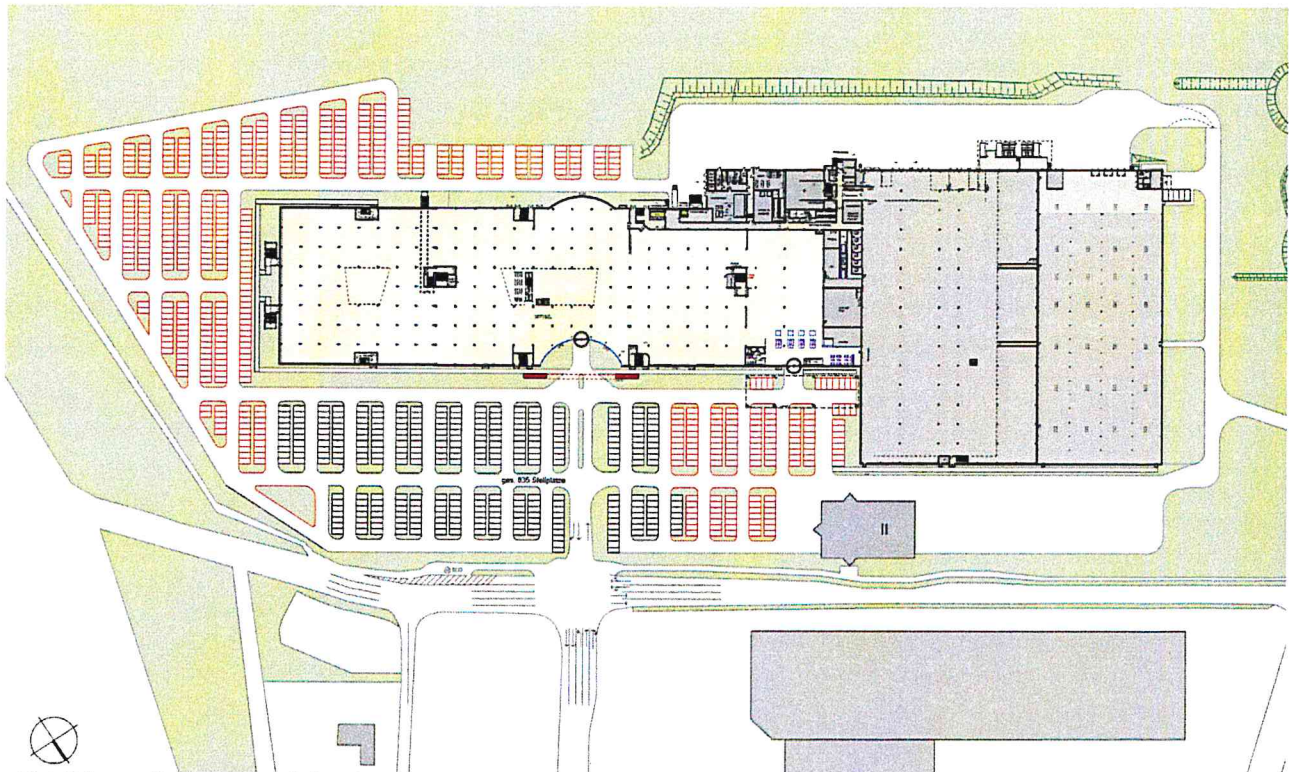


Abbildung 2: Um- und Ausbauplanung, beier baudeSIGN GmbH, Braunschweig, hier: Erdgeschossgrundriss mit Lageplan ohne Maßstab

Die überbaubare Grundstücksfläche wird v.a. im Bereich des bestehenden Parkplatzes erweitert.

Zum gesetzlich geschützten Kleingewässer wird die Baugrenze zurückgenommen, so dass zur Traufe des Gehölzbestandes ein Maß von 13 m verbleibt. Dadurch können Eingriffe in das geschützte Biotop, insbesondere während der Bauphase, sicherer vermieden werden.

Entlang der südwestlichen Grenze des Baufeldes wird die überbaubare Grundstücksgrenze um 3,0 m erweitert, um die mit Befreiung genehmigte Anlieferungsrampe des Bestandsgebäudes einzufangen.

Durch die Änderung der Baugrenze wird eine Korrektur der Stellplatzfläche erforderlich. Innerhalb des Baugebiets wird die Umgrenzung der für die Stellplatzanlage vorgesehenen Fläche an die neue Baugrenze angepasst.

Auch bei einer baulichen Inanspruchnahme bisheriger Stellplatzflächen sind ausreichend Flächenreserven vorhanden, um auch den Stellplatzbedarf zu erfüllen. Insgesamt steht für Stellplätze eine Fläche von ca. 3,0 ha zur Verfügung, was theoretisch für die Unterbringung von mehr als 1.000 Stellplätzen ausreichen würde.

4.2) Flächenbilanz

Die Planung hat insgesamt auf die Flächenbilanz keine Auswirkungen.

4.3) Erschließung

Die Planung hat insgesamt keine erkennbaren Auswirkungen auf die Erschließung.

Die verkehrs- und medientechnische Erschließung des Standorts ist Bestand.

Änderungen von Grundstücksanschlüssen und Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß § 6a der Abwassersatzung anzuzeigen. Zusätzliche Grundstücksanschlüsse sind zu beantragen.

Vom Grundstück wird bereits Regenwasser ins öffentliche Netz eingeleitet. Die Menge ergibt sich aus den z. Zt. angeschlossenen Flächen und dem entsprechenden Versiegelungsgrad. Diese Menge kann weiterhin eingeleitet werden. Werden weitere Flächen erschlossen, ist die zusätzlich anfallende Regenwassermenge über eine Retention zeitverzögert ins Netz abzuleiten.

5) Auswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans bzw. der 1. Änderung wurden die Auswirkungen umfassend untersucht und dargestellt. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Von der Änderung der Baugrenzen, insb. der Ausweitung Bereich der bisherigen Stellplätze, gehen keine negativen Auswirkungen auf öffentlichen Belange aus.

Bei den für die Erweiterung des Baufensters beanspruchten Flächen handelt es sich um Baugebietsfläche, die bisher bereits für bauliche Maßnahmen (Stellplätze, Verkehrsanlagen) beansprucht werden. Die zulässige Gesamtversiegelung von 80% des Baugrundstücks wird dadurch nicht erhöht. Dies gilt prinzipiell für die Ausweitung der für die Anlage von Stellplätzen ausgewiesenen Fläche im Süden des Gebäudes.

Durch die Ausweitung des Baufensters wird die mögliche Gebäudelänge von bisher rund 360 m auf 430 m vergrößert. Das nähere Umfeld ist durch vergleichbare Gebäudelängen geprägt (Hansecenter / Kaufland-Passage) und fügt sich damit in die durch große Einzelbaukörper geprägte Siedlungsstruktur ein, so dass keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds zu erwarten ist.

Durch die Zurücknahme der Baugrenze im Bereich des bestehenden Teichs (als gesetzlich geschütztes Biotop) wird dem Biotopschutz entsprochen, da Eingriffe in das geschützte Biotop nicht zuletzt während der Bauphase aufgrund der vergrößerten Abstände besser vermieden werden können.

Bentwisch, Januar 2017