

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

**Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 105  
„Weststadt – Nahversorgungszentrum Lessigstraße“**

Schwerin, August 2018

---

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. Umweltprüfung**
- 4. Flächennutzungsplan**
- 5. Planverfahren**
- 6. Verkehrserschließung**
- 7. Städtebauliche Entwicklung**
- 8. Fachgutachten**
  - 8.1 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**
  - 8.2 Schallimmissionsprognose**
  - 8.3 Verkehrstechnische Untersuchung**
  - 8.4 Einzelhandelsgutachten**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Landeshauptstadt Schwerin hat beschlossen den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 105 „Weststadt – Nahversorgungszentrum Lessingstraße“ gem. §13a BauGB aufzustellen.

Planungsanlass ist die Absicht des Eigentümers und Betreibers des Einkaufszentrums dieses zukunftsfähig umzugestalten. Der ehemalige SKY – Markt wurde aus wirtschaftlichen Gründen geschlossen. Eine Nachnutzung durch einen anderen Vollsortimenter ist aus Gründen der beschränkten Nutzfläche des Marktes nicht realistisch.

Bestandteil des neuen Nutzungskonzeptes ist deshalb die Vergrößerung der Verkaufsraumflächen für den Vollsortimenter und in diesem Zusammenhang auch für den Discounter. Im Einzelnen sind bei den Fachmärkten folgende Verkaufsflächen vorgesehen.

<b>Nutzer</b>	<b>Verkaufsfläche Bestand m<sup>2</sup></b>	<b>Verkaufsfläche Planung m<sup>2</sup></b>
Vollsortimenter	1014	1804
Discounter	726	1000
Textilmarkt	516	530
Drogeriemarkt	620	960
<b>Σ</b>	<b>2876</b>	<b>4294</b>

Planungsziel ist die Herstellung der dazu erforderlichen planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen. Für das Plangebiet existiert bislang kein Bebauungsplan. Die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen ist jedoch ausschließlich in eigens dafür festgesetzten Sonstigen Sondergebieten zulässig, die nun mit dem Bebauungsplan entwickelt werden sollen.

## 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 zulässig gelten.

## 3. Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung bzw. Vorprüfung des Einzelfalls nach den Kriterien des § 13a BauGB ist nicht erforderlich. Der dort genannte Schwellwert der zulässigen Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis zu der eine Vorprüfung nicht erforderlich ist, wird nicht überschritten. Die tatsächlich hinzutretende, für eine Prüfung relevante Fläche, liegt bei lediglich ca. 1420 m<sup>2</sup>.

#### **4. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal des Nahversorgungszentrums als Gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan darf dennoch aufgestellt werden.

Gemäß § 13a (2) BauGB kann ein Bebauungsplan der im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) BauGB aufgestellt wird, abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, bevor dieser geändert ist. In der Folge ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **5. Planverfahren**

Der förmliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 08.05.2018 gefasst und am 01.06.2018 im Stadtanzeiger bekannt gemacht. Am 15.06.2018 wurde ergänzend bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird.

Sein Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Lessingstraße
- Im Osten durch vorhandene Wohnbebauung
- Im Süden und Westen durch Kleingärten

In Verbindung mit der Neuerrichtung der großflächigen Märkte führt die Umgestaltung des Nahversorgungszentrums zu einer räumlichen Ausdehnung in westliche und östliche Richtung. Von der westlich gelegenen Kleingartenanlage Lessingstraße sind sechs direkt angrenzende Kleingärten durch die Erweiterung betroffen. In östlicher Richtung werden Teile eines WGS – eigenen Wohngrundstückes benötigt. In beiden Fällen wurde im Vorfeld der Planung zwischen dem Eigentümer des Einkaufszentrums und dem betroffenen Kleingartenverein sowie der WGS Vereinbarungen getroffen, die eine Inanspruchnahme im Sinne des Vorhabens ermöglichen.

#### **6. Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt weiterhin über die Lessingstraße. Bestandteil des städtebaulichen Konzeptes ist die Errichtung von 88 ebenerdigen Stellplätzen. Der westliche Gebäudekomplex soll mit einer Tiefgarage unterlagert werden. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist über örtlich vorhandene Systeme möglich.

#### **7. Städtebauliche Entwicklung**

Das Planungsvorhaben beinhaltet die Neuerrichtung des Vollsortimenters und des Discount - Marktes. Dazu sollen die bisher durch den Textilmarkt, den Discounter, den Drogeriemarkt, den Elektronikmarkt und kleinere Dienstleistungsbetriebe wie Friseur, Änderungsschneiderei, Gaststätte genutzten Gebäude abgebrochen werden. Als Ersatz sind Neubauten geplant, welche die Ansiedlung von zwei großflächigen Märkten ermöglichen.

Während der Vollsortimeter und der Discounter in eigens für sie zu errichtende Gebäude einziehen werden, sollen der Textil- und Drogeriemarkt die Flächen des ehemaligen Sky – Marktes nutzen. Eine räumliche Veränderung erfahren auch die derzeit vorhandenen Nutzungen Bank, Post, Blumen, Friseur, Änderungsschneiderei, Gaststätte etc. Alle vorhandenen Nutzungen sollen am Standort verbleiben. Damit bleibt die Funktionsvielfalt des Nahversorgungszentrum Lessingstraße erhalten.

## **8. Fachgutachten**

### **8.1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag**

Im Rahmen der Untersuchungen wird geprüft, ob im Plangebiet besonders geschützte Arten vorhanden sind und welche Schutzmaßnahmen gegebenenfalls einzuleiten sind. Darin eingeschlossen sind folgende Maßnahmen.

- Erfassung der Brutvögel und Fledermausquartiere in den Erweiterungsflächen
- Untersuchung der zum Abriss vorgesehenen Gebäude auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäusen
- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Bäume nach Baumschutzsatzung

### **8.2 Schallimmissionsprognose**

In einer schalltechnischen Begutachtung werden die Auswirkungen ermittelt, die sich aus der Verkaufsflächenerweiterung ergeben und auf die benachbarte Wohnbebauung und auf die benachbarten Kleingartenanlagen einwirken können.

### **8.3. Verkehrstechnische Untersuchung**

Die verkehrstechnische Untersuchung hat folgende Inhalte.

- Untersuchung der Auswirkungen im Verhältnis PKW- zu fußläufigen Kunden im zumutbaren 600 m - Bereich
- Überprüfung der Wegeführung, der Fahrradabbindung,
- Überprüfung der Zufahrt zur Parkgarage.

### **8.4 Einzelhandelsgutachten**

Gemäß dem Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin befindet sich unweit des Nahversorgungszentrums Lessingstraße ein städtebaulich integrierter Nahversorgungsstandort. Es ist vorgesehen über ein Verträglichkeitsgutachten zu prüfen, ob durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung negative Auswirkungen auf den Nahversorger zu befürchten sind.