

**Begründung
zum
Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 66.09
„Lankow - Nahversorgungsmarkt
Edgar - Bennert - Straße“**

Schwerin, April 2010

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV - Wirtschaft und Bauen
Amt für Stadtentwicklung

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Bebauungsplan der Innenentwicklung
3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen
5. Beschreibung des Plangebietes
 - 5.1 Lage und Geltungsbereich
 - 5.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
 - 5.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
6. Städtebauliches Konzept
7. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 - 7.2 Verkehrsflächen, Stellplätze
 - 7.3 Fläche für die Abfallsorgung
 - 7.4 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
 - 7.4.1 Werbeanlagen
 - 7.4.2 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachgestaltung
 - 7.5 Grünordnung
8. Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
 - 8.2 Altlasten
 - 8.3 Immissionsschutz
 - 8.4 Umweltprüfung
9. Technische Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser
 - 9.2 Abfall
10. Kosten, Durchführung des Verfahrens
11. Flächenbilanz
12. Gutachten

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Neuentwicklung eines Nahversorgungsmarktes in Lankow an der Edgar - Bennert - Straße. Die am Standort vorhandene und Anfang der 70er Jahre errichtete Kaufhalle soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Planungsziel ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Nahversorgungsmarktes als Vollsortimenter zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird die Verkaufsfläche von bislang ca. 950 m² auf 1650 m² erweitert.

Mit dem erweiterten Neubau soll eine qualitative Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes bewirkt werden. Dies umfasst u.a. die Verbesserung des Warenangebotes durch Ausbau zu einem Vollsortimenter mit umfangreichen, frischeorientierten Lebensmittelsortiment und die Neuordnung von Kundenstellplätzen. Zudem kann durch die Errichtung einer energetisch optimierten Verkaufshalle die Wirtschaftlichkeit des Standortes insgesamt auf eine tragfähige und zukunftsorientierte Grundlage gestellt werden.

2. Bebauungsplan der Innenentwicklung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Mit dem Planverfahren werden ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet. Gemäß 13a Abs.1 Baugesetzbuch kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 6600 m² wird der Schwellwert von 20.000 m² Grundfläche nicht erreicht.

Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage innerhalb eines Wohngebietes bestehen solche Beeinträchtigungen nicht.

Mit dem Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegen. Im Ergebnis einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls unterliegt der geplante Nahversorgungsmarkt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

3. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls

Die Errichtung des Nahversorgungsmarktes fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz M-V). Gemäß § 3 Abs. 1 ist entsprechend der Anlage 1 Nr. 30 für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, wenn der in der Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVP, Bundesgesetz) bestimmte Prüfwert erreicht ist. Nach Nr. 18.6.2 dieser Anlage ist bei einer zulässigen Geschossfläche von 1200 m² bis 5000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen. Die Geschoss-

fläche des geplanten Nahversorgungsmarktes beträgt 2120 m². Aus diesem Grund wurde eine Vorprüfung im Hinblick auf etwaige vom Nahversorgungsmarkt ausgehende erhebliche negative Umweltauswirkungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass infolge der Realisierung des geplanten Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Wegen des geringen Flächenumfangs des Vorhabens ist die Darstellung eines eigenständigen Sondergebietsfläche im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Darstellungsrelevant sind Flächen ab einer Größe von 1,5 ha. Die Fläche des gesamten Plangebiet unterschreitet diese Größenordnung deutlich. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der

Der Bebauungsplan berücksichtigt die im Juni 2006 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin. Ziel des Konzeptes ist die Stärkung des Einzelhandels in zentralen Lagen, wozu die Edgar - Bennert - Straße zählt. In diesem Zusammenhang empfiehlt das Einzelhandelskonzept ausdrücklich die Stärkung des Standorts durch Verkaufsflächenerweiterung und andere qualitative Maßnahmen wie z.B. die Verbesserung der Stellplatzsituation.

5. Beschreibung des Plangebietes

5.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,67 ha. Es befindet sich im Stadtteil Lankow, an der Edgar - Bennert - Straße innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine Grünanlage
- im Osten und Westen durch fünfgeschossige Wohnbebauung
- im Süden durch eine Kindertagesstätte

Die Fahrbahn der Edgar - Bennert - Straße ist Bestandteil des Bebauungsplans.

5.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über die Edgar - Bennert - Straße und Ratzeburger Straße an das Hauptstraßennetz angebunden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestelle Rahlstedter Straße. Hier verkehrt die Straßenbahnlinie 2 von Lankow - Siedlung in Richtung Hegelstraße.

Im Zuge der Edgar - Bennert - Straße verlaufen Fernwärme-, Elektroenergie- und Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle.

5.3 Topografie, Baubestand, Vegetation

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Fläche und ist mit einer Kaufhalle bebaut. Der Markt befindet sich in einem schlechten Bauzustand. Insbesondere der Energiehaushalt der in den 70er Jahren erbauten Halle entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Aufgrund des hohen Energieverbrauches für die Raumheizung ist ein wirtschaftlicher Betrieb der Verkaufseinrichtung kaum möglich. Deshalb ist beabsichtigt den alten Markt abzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Die zugehörigen Grundstücksflächen umfassen die Eingangszone sowie auf der rückwärtigen Seite Belieferungs- und Stellplatzbereiche. Dem Kaufhallenbereich ist eine Fläche für Wochenmärkte vorgelagert, die bis an die Edgar - Bennert - Straße heranreicht. Im westlichen Bereich befindet sich eine Stellplatzanlage mit Sammelcontainern für Papier, Glas und Leichtverpackungen.

In den seitlichen Bereichen sowie vor der Kaufhalle ist Baum- und Gehölzbestand vorhanden.

6. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer eingeschossigen Kaufhalle vorgesehen. Dabei rückt der Baukörper an die rückwärtige Grundstücksgrenze, so dass die Einordnung von Stellplätzen im Eingangsbereich der Halle möglich wird. Der vorgelagerte Wochenmarkt wird in das Konzept integriert.

Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung an die Edgar - Bennert - Straße vor. Kunden- und Lieferverkehr erfolgt über eine Grundstückszufahrt.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum wird der beabsichtigte Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich ermöglicht. Das Nahversorgungszentrum soll als Vollsortimenter die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und Frischwaren im Stadtteil insbesondere auch für nicht motorisierte Kunden sichern. Insgesamt wird damit eine qualitative Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes bewirkt.

Die Verkaufsfläche ist hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur begrenzt, um negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die bestehende Einzelhandelsstruktur zu vermeiden. Nach der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin ist die Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1650 m² verträglich. Der Stadtteil Lankow verfügt aufgrund der im städtischen Durchschnitt eher geringen Größe der vorhandenen Lebensmittelmärkte über lediglich 0,26 m² Lebensmittelverkaufsfläche je Einwohner. Die Beschränkung sonstiger Sortimente auf max. 150 m² ist dem Nutzungszweck angemessen. Im Verhältnis zur gesamtzulässigen Verkaufsfläche entspricht sie der vergleichbarer Schweriner Nahversorgungsstandorte.

Die Festsetzung einer zulässigen Geschosshöhe resultiert aus dem vorliegenden Bauprojekt zur Errichtung der Kaufhalle. Darüber hinaus soll durch Begrenzung der

Gebäudehöhe auf 5,50 m städtebaulich gesichert werden, dass der zukünftige Baukörper sich der bestehenden Wohnbebauung angemessen unterordnet.

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,42 ist aus dem konkreten Bauprojekt abgeleitet. Sie entspricht dem Flächenanteil des Baufensters am gesamten Baugrundstück und sichert die bauliche Hauptnutzung.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen grundsätzlich um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern.

Aufgrund der Lage zwischen vorhandener Wohnbebauung bei gleichzeitiger flächenmäßiger Beschränkung des Baugrundstücks liegt ein solcher städtebaulicher Grund vor. Um Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern, müssen alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche umgesetzt werden. Zu den erforderlichen Funktionen zählen u.a. insbesondere die gemäß des städtebaulichen Konzeptes festgesetzten Stellplätze für Kunden. Zudem erfordert der Belieferungsverkehr größere Fahrgassenbreiten in den Zufahrtbereichen. In der Summe aus baulicher Hauptnutzung und vorab genannten Anlagen führt dies zu einem baulichen Versiegelungsgrad, der geringfügig die geltenden Obergrenze von 0,8 überschreitet.

Als zulässige von o.g. Regelung abweichende Bestimmung ist im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass in Verbindung mit der Hauptnutzung durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,85 nicht überschritten werden darf. Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass alle notwendigen Funktionen tatsächlich realisiert werden können.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. Dies ist schon im Rahmen der zum Vorhaben durchgeführten allgemeinen Vorprüfung nachgewiesen worden. Zudem ist das zur Neuentwicklung vorgesehene Baugrundstück bereits heute nahezu vollständig baulich versiegelt, so dass auch bei einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,85 keine übermäßige bauliche Neuversiegelung entsteht. Den Bedürfnissen des Verkehrs wird in besonderem Maße entsprochen, weil die festgesetzte Grundflächenzahl ebenso die Anlage einer dem Vorhaben angemessenen Anzahl von Stellplätzen sichert. Auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Bauweise für das Hauptgebäude und die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die baukörperorientierte Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Gemäß vorliegendem Bauprojekt zur Errichtung des Kaufhallengebäudes folgt der Verlauf der Baugrenze der geplanten Fassadenabwicklung.

7.2 Verkehrsflächen, Stellplätze

Entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Erschließungsstraße wird die Edgar - Bennert - Straße im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Gleichermaßen erfolgt die Festsetzung des von der Edgar - Bennert - Straße in Richtung Schleswiger Straße verlaufenden Fußwegs mit der Zweckbestimmung Fußweg. Um fußläufig kurze Wege zu ermöglichen beinhaltet die Festsetzung in Höhe des neuen Marktes einen Übergang in den Parkplatzbereich. Für die Erreichbarkeit des Marktes

aus Richtung Schleswiger Straße bedarf es keiner gesonderten Festsetzung. Marktvorfläche und Wohnweg grenzen direkt aneinander, so dass ein Übergang im Rahmen der Projektumsetzung eingerichtet werden kann.

Die angrenzende Vorfläche der bestehenden Kaufhalle dient der fußläufigen Erschließung. Sie ist erweiterter Bestandteil des straßenbegleitenden Fußweges auf der Nordseite der Edgar – Bennert – Straße. Darüber hinaus wird auf dieser Fläche zweimal wöchentlich ein Markt abgehalten. Deshalb erfolgt die Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Markt“. Die Zweckbestimmung Markt sichert die auch zukünftig beabsichtigte Nutzung als Wochenmarkt.

Parkplätze für den Kundenbedarf sind ausschließlich innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die Festsetzung der für Stellplätze umgrenzten Flächen erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Insgesamt wird die Errichtung von etwa 71 Stellplätzen gesichert. Dem Stellplatzbedarf des Nahversorgungsmarktes wird damit in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Die Festsetzungen führen im Ergebnis zu einer deutlichen Entspannung der Stellplatzsituation am Nahversorgungsstandort.

7.3. Fläche für die Abfallentsorgung

Seit Einführung des Dualen Systems für Einwegverpackungen befindet sich an der Edgar - Bennert - Straße ein Standort für Wertstoffcontainer. Er ist Bestandteil eines für den Stadtteil Lankow hinsichtlich der Einzugsbereiche optimierten Standortnetzes. Um den Sammelplatz langfristig zu sichern, wird die hierfür benötigte Fläche als Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Die Beschickung und Entleerung der Sammelcontainer erfolgt über den Erschließungsweg des Wohngebäudes Schleswiger Straße 5 – 11. Der Weg grenzt unmittelbar an die westliche Plangebietsgrenze an.

7.4. Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

7.4.1 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Stadtbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen. Das Anbringen von Werbung ausschließlich auf der Straßenseite im Eingangsbereich ermöglicht die aus Sicht des Nahversorgungsmarktes erforderliche Außenwirkung in ausreichendem Maße. Das Anbringen von Beleuchtung ausschließlich mit verdeckter Lichtquelle ist im Rahmen der Werbung zumutbar. Die verdeckte Lichtquelle soll sicherstellen, dass von der Beleuchtung keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch übermäßigen Lichteinfall insbesondere während der Nachtstunden ausgehen.

Der mit der vorab genannten Festsetzung verbundene Ausschluss von Werbeanlagen an den straßenabgewandten Fassadenseiten soll unterbinden, dass die zur angrenzenden Wohnbebauung gerichteten seitlichen und rückwärtigen Fassadenflächen durch Werbung oder entsprechende Anlagen verunstaltet werden. Damit wird einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegen gewirkt und

nicht zuletzt die Wohnzufriedenheit der unmittelbaren Anwohner gefördert. Somit bleibt auch der typische Charakter eines werbeanlagenfreien Wohngebiets gewahrt.

7.4.2 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform

Prägend für den Nahversorgungsstandort an der Edgar - Bennert - Straße sind umgebende Wohngebäude die ausschließlich Flachdächer aufweisen. Auch die zum Abriss vorgesehene Kaufhalle verfügt über ein Flachdach. Aus städtebaulicher Sicht ist es konsequent und folgerichtig, dieses Gestaltungselement auch bei der Neuerrichtung des Nahversorgungsmarktes einzusetzen. Daher ist ausschließlich das Flachdach zulässig. Mit dieser Festsetzung wird das Einfügen in das Ortsbild nachhaltig gesichert. Die etwaige Ausstattung mit einer Dachbegrünung steht mit dieser Zielstellung in Einklang.

7.5. Grünordnung

Im Zuge der baulichen Realisierung des geplanten Nahversorgungsmarktes ist im Bereich der festgesetzten Baugrenzen die Abnahme von 4 Bäumen erforderlich. Infolge der Neuordnung der Stellplätze sowie der Zu- und Abfahrten für den Kunden- und Lieferverkehr müssen 2 Bäume im Bereich des Wochenmarktes gerodet werden.

Gemäß des städtebaulichen Konzeptes sind innerhalb des Plangebiets grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. An den in der Planzeichnung bestimmten Pflanzorten werden standortgerechte heimische Laubbäume gepflanzt. Als typisches Ausstattungselement urbaner Stadträume gliedern bzw. begrenzen sie den städtebaulichen Raum. Durch Festsetzung einer Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im östlichen Planbereich wird dieses Anliegen unterstützt. Die an der westlichen Plangebietsgrenze vorhandenen Baum- und Gehölzbestände werden in ihrem Bestand erhalten und durch Festsetzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll das vorhandene Siedlungsgrün gestärkt, das Mikroklima vor Ort verbessert und der Naturhaushalt insgesamt positiv beeinflusst werden.

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² festgesetzter Grundfläche zu erwarten sind gelten gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 1a Abs.3 Satz 5 tritt als Rechtsfolge ein, dass ein Ausgleich oder Ersatz im naturschutzrechtlichen Sinne nicht erforderlich ist. Aus diesem Grunde ist die Erarbeitung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und eines Grünordnungsplans nicht erforderlich.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist tatsächlich bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplan zur Errichtung eines Nahversorgungsmarktes erfolgt. Die durch den Neubau baulich in Anspruch zu nehmenden Flächen wurden im Zuge der Errichtung der vorhandenen Kaufhalle bereits in den 1970er Jahren baulich versiegelt. Die Realisierung des Marktes erfolgt somit ausschließlich auf bereits baulich genutzten Flächen.

Nach vorab genannter Rechtsvorschrift ist auch der mit der Planung verbundene Eingriff, hier die Fällung von 6 Bäumen, zulässig.

Dennoch wurden schon aus städtebaulichen Gründen die in Abschnitt 7.5 beschriebenen grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt. Gegenüber dem heutigen Zustand bewirken sie deutliche Verbesserungen. Aus Sicht des Naturschutzes steht der Abnahme von 6 Bäumen die mögliche Pflanzung von 8 Bäumen sowie einer größeren Anzahl von Gehölzen gegenüber.

8.2 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Infolge der Lage in einem Wohngebiet und der vor dessen Entstehung ausgeübten landwirtschaftlichen Nutzung sind Beeinträchtigungen durch schädliche Bodenveränderungen nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens dennoch Ablagerungen entdeckt werden, sind diese im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu untersuchen und entsprechend zu entsorgen.

8.3 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Untersuchungsgegenstand war die etwaige Beeinträchtigung umliegender Wohnbereiche durch vom Nahversorgungsmarkt ausgehende Lärmimmissionen. Maßgeblich waren hierbei der Kundenparkplatz sowie der Belieferungsverkehr. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen nicht zu verzeichnen sind.

8.4 Umweltprüfung

Die zum geplanten Vorhaben durchgeführte allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass infolge der Realisierung des geplanten Nahversorgungsmarktes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Aus diesem Grunde wird gemäß § 13 Abs.3 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie der Erarbeitung eines Umweltberichtes abgesehen.

9. Technische Ver- und Entsorgung

9.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Fernwärme sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung. Die Satzung bestimmt Wärmevorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Das Plangebiet liegt somit in einem solchen Vorranggebiet.

9.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt über bestehende Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin.

10. Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die in Umsetzung der Planung entstehenden Kosten werden vom Investor, der Edeka Handelsgesellschaft Nord GmbH getragen.

Da sich die geplante Anlage für Kundenstellplätze in geringem Umfang auch auf in kommunalem Eigentum befindliche Grundstücksteile erstreckt, werden diese vom Investor erworben.

11. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in ca. m ²	Anteil in %
Sonstiges Sondergebiet	4891	73,4
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	173	2,6
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	284	4,3
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	545	8,3
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	699	10,6
Fläche für die Abfallentsorgung	75	1,1
Plangebiet insgesamt	6667	100

12 Gutachten

Folgende Gutachten wurden für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen und in die Abwägung eingestellt.

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
- Schallimmissionsprognose
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin