



BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AM HEINERS- DORFER DAMM“



VORENTWURF
NOVEMBER 2023

BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AM HEINERS- DORFER DAMM“

VORENTWURF
NOVEMBER 2023

Stadt: Stadt Schwedt/Oder
FB 3
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12
16303 Schwedt/Oder

Planungsbüro: W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-Straße 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaude

Bearbeiter: Dipl.-Ing. André Nerlich, Stadt- und Regionalplanung

1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Die MGR Zweite Immobilienverwaltung Stiftung & Co. KG beabsichtigt an der Leverkusener Straße/ Ecke Heinersdorfer Damm einen Einzelhandelsstandort zu entwickeln. Dazu wurde bereits ein ca. 5.790 m² großes Grundstück eines ehemaligen Autohandels erworben (Gemarkung Schwedt, Flur 59, Flurstück 95/1). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll sich bis an die Grenzen der erschließenden öffentlichen Hauptverkehrsstraßen auf ca. 0,845 Hektar (ha) erstrecken (Gemarkung Schwedt, Flur 59, Flurstück 244 teilweise). Der Aufstellungsbeschluss ist in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/ Oder am 06.12.2023 vorgesehen.

Es ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche, Warenanlieferung und den dazugehörigen Kundenstellplätzen geplant. Die Zufahrten zum Kundenparkplatz sind über die zweiseitig anliegenden öffentlichen Straßen geplant, die Anlieferung soll über den Heinersdorfer Damm erfolgen.

Die Verwirklichung des Vorhabens wird die Nahversorgungssituation im Westteil der Stadt verbessern, da die aktuelle Situation unzureichend für die anliegende Bevölkerung ist. Für Bewohner des Stadtteils Kastanienallee sowie der ansässigen Gewerbebetriebe stellt dies eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung dar.

Das Plangrundstück liegt gegenwärtig in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 410/22/92 "Gewerbegebiet Berkholzer Allee". Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, wie der geplante Lebensmittelmarkt, sind darin nicht zulässig.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Einzelhandelsvorhabens zu schaffen, wird ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Planungsziel ist die Festsetzung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 2 Satz 2 BauVNO. Dabei soll der neue Bebauungsplan für den Lebensmittelmarkt die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes in diesem Bereich durch Überlagerung ersetzen.

Da das Areal im Siedlungsgebiet der Kernstadt Schwedt liegt und bereits mit einer Stellplatzanlage und einem ehemaligen Autohaus bebaut ist, ist es planungsrechtlich einer Maßnahme der Wiedernutzbarmachung sowie als sonstige Maßnahme der Innenentwicklung zuzuordnen. Die zulässige Grundfläche wird weniger als 20.000 m² betragen. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie). Somit sind die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB gegeben. Von einem Umweltbericht sowie einem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a BauGB kann daher abgesehen werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h. dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gem. § 13 a

Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird. Der § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

2. RÄUMLICHE LAGE, GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das ca. 0,845 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Schwedt und liegt westlich des Stadtzentrums und südlich der Neubaugebiete Kastanienallee und Talsand.

Die öffentliche Erschließung ist über den südlich verlaufenden Heinersdorfer Damm sowie die westlich anschließende Leverkusener Straße gesichert. An der Leverkusener Straße befindet sich eine fußläufig erreichbare Haltestelle des lokalen Busverkehrs.



Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2023

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ beinhaltet die Flurstücke 95/1 und 244 (teilweise) der Flur 59, Gemarkung Schwedt.

Das Flurstück 95/1 des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich im Eigentum des Planungsbegünstigten. Das Flurstück 244 bildet den Anschluss an den öffentlichen Straßenraum und befindet sich im Eigentum der Stadt Schwedt/ Oder.

Der räumliche Geltungsbereich wird umschlossen:

- im Norden von der Berkholzer Allee (Fuß-Radweg-Abschnitt),
- im Westen von der Leverkusener Straße,
- im Süden vom Heinersdorfer Damm und
- im Osten von einem Wohngrundstück mit Einfamilienhausbebauung (Berkholzer Allee 21).

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan LEP HR, dem Landesentwicklungsprogramm sowie den Regionalplänen dargelegt.

Landesplanung

Die Stadt Schwedt/ Oder erfüllt nach Ziel 3.5 LEP HR die Funktion eines Mittelzentrums im Weiteren Metropolenraum.

Nach Ziel 2.6 sollen sich großflächige Einzelhandelsbetriebe in Orten mit zentralörtlicher Einstufung ansiedeln (Konzentrationsgebot). Da der Stadt Schwedt/ Oder die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen ist, wird diesem Ziel entsprochen.

Nach Ziel Z 2.7 dürfen großflächige Einzelhandelseinrichtungen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot). Dem Ziel wird durch die Festsetzung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur der Neubaugebiete westlich des Stadtzentrums von Schwedt/ Oder entsprochen.

Nach Grundsatz G 2.8 sollen neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot). Mit der Festsetzung von insgesamt ca. 1.250 m² Verkaufsfläche mit beschränktem Warensortiment (Lebensmittel) wird dem Kongruenzgebot entsprochen.

Nach Grundsatz G 2.11 soll bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.

Nach Ziel Z 3.12 Abs. 2 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

Dem Ziel soll mit der Festsetzung entsprochen werden, dass maximal 10% des zentrenrelevanten Randsortiments zugelassen werden sollen (siehe Kap. 5.1).

Abschließend ist festzustellen, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung unter den o.g. Maßgaben vereinbar ist.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Berlin und Brandenburg, wird gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und des Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10. August 2005 um die Mitteilung der Zeile der Raumordnung gebeten.

Regionalplanung

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, hier die Planungsregion Uckermark-Barnim mit den gleichlautenden Landkreisen. Dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor, die aus dem Landesentwicklungsplan zu entwickeln sind.

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) wurde mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23. Dezember 2020 im Amtsblatt für Brandenburg rechtskräftig. Die Stadt Schwedt/ Oder wurde darin als Mittelzentrum festgelegt.

Der Integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim liegt nunmehr als raumkonkreter Entwurf vom 28. Juni 2023 vor. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten und bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. U.a. konkretisiert der Regionalplan-Entwurf Vorbehaltsgebiete Siedlung. Darin befindet sich das in Rede stehende Plangebiet. Da der geplante Lebensmittelmarkt als Wohnfolgeeinrichtung der Nahversorgung der Wohnbevölkerung dient, ist er mit den Zielen des Regionalplans vereinbar.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim wird um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Schwedt/Oder besitzt derzeit keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Formell handelt es sich bei diesem Bebauungsplan daher um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB.

Vorzeitige Bebauungspläne können aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht wird.

Die aufgeführten Bedingung sind im vorliegenden Fall gegeben: Mit der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes für Einzelhandel besteht ein dringender Bedarf zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung der westlichen Neubausiedlung von

Schwedt/ Oder. Dabei soll der Vervollständigung des Nahversorgungsnetzes in städtischen Wohnschwerpunkten in fußläufiger Entfernung Rechnung getragen werden.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung ist nicht durch Anwendung des § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") gesichert (Plangebiet befindet sich innerhalb eines rechtskräftig aufgestellten Bebauungsplanes, siehe nachfolgendes Kap.), ist zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Entwicklungsziel Einzelhandel erforderlich.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind daher erfüllt.

3.3. Sonstige Bauleitplanverfahren

Das Plangrundstück liegt gegenwärtig in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 410/22/92 "Gewerbegebiet Berkholzer Allee". Großflächige Einzelhandelseinrichtungen, wie der geplante Lebensmittelmarkt, sind in dem als Mischgebiet festgesetzten Teil nicht zulässig.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“ soll als Neuaufstellung den Bebauungsplan Nr. 410/22/92 überlagern und dessen Festsetzungen im Überschneidungsbereich ersetzen. In den nicht überplanten Teilen des Bebauungsplanes Nr. 410/22/92 soll dieser fortgelten.

3.4. Integriertes Stadtentwicklungskonzept 2025+

Ziel der Fortschreibung des INSEK Schwedt/ Oder 2025+ vom Mai 2015 ist es, den Handlungsrahmen und die Schwerpunkte der Stadt- und Wirtschaftsentwicklung bis zum Jahr 2025+ neu zu bestimmen. Die strategische und konzeptionelle Grundlage soll mit Blick auf die aktuellen Schwerpunktsetzungen der EU-Förderperiode 2014-2020 sowie der zukünftigen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene angepasst bzw. weiterentwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der soziodemographischen und wirtschaftlichen Entwicklung werden Stadtentwicklungsziele definiert, aus denen konkrete Maßnahmen und Investitionen in den einzelnen Themen- und Handlungsfelder mit dem Zielhorizont 2025+ abgeleitet werden.

Das INSEK stellt damit eine gesamtstädtische Strategie dar, in der bereits vorliegende oder noch zu erstellende Fachplanungen gebündelt und zentrale Vorhaben für die Stadt Schwedt/Oder bestimmt werden.

In Bezug auf das geplante Vorhaben zur Entwicklung eines Lebensmittelstandortes in der westlichen Vorstadt hat das INSEK nur eine untergeordnete Relevanz. Das Vorhaben ist nicht geeignet, die Einzelhandelsentwicklung in der Altstadt zu beeinflussen. Das Vorhaben dient lediglich zur Verbesserung der Nahversorgungsstruktur im Wohnumfeld der westlichen Vorstadt.

3.5. Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In Umsetzung dieses Bebauungsplans wird die im Einzelhandelskonzept (EHKZ) der Stadt Schwedt/Oder in diesem Bereich festgestellte Unterversorgung an Nahversorgung im Nahrungsmittelsortiment behoben. Die Entwicklung eines Nahversorgungsstandorts steht damit im Einklang mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts.

4. PLANUNGSKONZEPT

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht die Errichtung eines den modernen und standortgerechten Anforderungen entsprechenden Lebensmittelmarktes mit ca. 1.250 m² Verkaufsfläche vor. Die geplanten 66 Kundenstellplätze werden nutzungstypisch im Bereich des Haupteinganges an der West- und Südseite des Marktes angeordnet und in Grünflächen eingefasst.

Die Anlieferung des Marktes soll über die südliche Zufahrt vom Heinersdorfer Damm aus erfolgen. Für die Kunden ist darüber hinaus auch eine Ein- und Ausfahrt über die Leverkusener Straße möglich.

5. PLANINHALT

5.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Dieses dient überwiegend der wohngebietsnahen Versorgung mit Gütern des kurz- bis mittelfristigen Bedarfes. Aussagen zu Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung des Sondergebietes erfolgen gem. § 1 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO gesondert über eine textliche Festsetzung.

Textliche Festsetzung:

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient überwiegend der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit Nahversorgungsfunktion. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, die im Kernsortiment Waren aus den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf maximal 1.250 m Verkaufsfläche anbieten:

- *Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren,*
- *Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren,*
- *Zeitungen und Zeitschriften,*
- *Schnittblumen,*
- *Apotheken*

Die zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen auf maximal 10% ihrer Verkaufsfläche auch zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Begründung:

Für das Sondergebiet werden differenzierte Festsetzungen darüber getroffen, welche Arten von Einzelhandelsbetrieben, die im Wesentlichen durch ihre Sortimente und ihre Verkaufsflächengröße (1.250 m²) definiert werden, zulässig sind. Gemäß der textlichen Festsetzung sind im Sondergebiet „Nahversorgung“ nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die überwiegend Nahversorgungsfunktionen übernehmen sollen.

5.2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung soll für den Bebauungsplan über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt werden. Diese soll dem Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 0,8 entsprechen.

Die städtebauliche Abgrenzung des Hauptbaukörpers erfolgt durch Festsetzung eines Baufeldes mit Baugrenzen nach § 23 BauNVO.

5.3. Immissionsschutz

Auswirkungen der geplanten Anlieferungszone an der Ostseite des geplanten Marktgebäudes werden im weiteren Verfahren durch ein Lärmgutachten geprüft.

5.4. Grünordnung und Artenschutz

Das Plangebiet ist im Bereich des Flurstücks 95/1 bereits mit einem Hauptgebäude (ehemaliges Autohaus mit Werkstattteil) und einer Stellplatzanlage fast vollständig bebaut. Durch die länger zurückliegende Nutzungsaufgabe hat sich ruderaler Bewuchs auf den unbefestigten Randflächen und den teilbefestigten Stellplätzen entwickelt. Einzelne Gebüsche befinden sich auf dem Gelände.

Auf den in die Planung einbezogenen Flächen (Flurstück 244) entlang des Heinersdorfer Damms befinden sich eine ausgebaute Zufahrt zum Plangrundstück sowie eine Baumreihe mit Straßenbegleitgrün (Scherrasen). Entlang der Leverkusener Straße verläuft auf dem straßenbegleitenden Abschnitt ein Fuß- und Radweg sowie ebenfalls Straßenbegleitgrün (Scherrasen) ohne Baumbewuchs. Eine zweite Zufahrt zum Plangrundstück ist hier nicht vorhanden.

Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auf dieser anthropogen vorbelasteten Fläche im Stadtraum vom Schwedt/ Oder wurden bisher nicht ermittelt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird die untere Naturschutzbehörde um Mitteilung des artenschutzrechtlichen Untersuchungsrahmens gebeten.



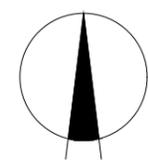
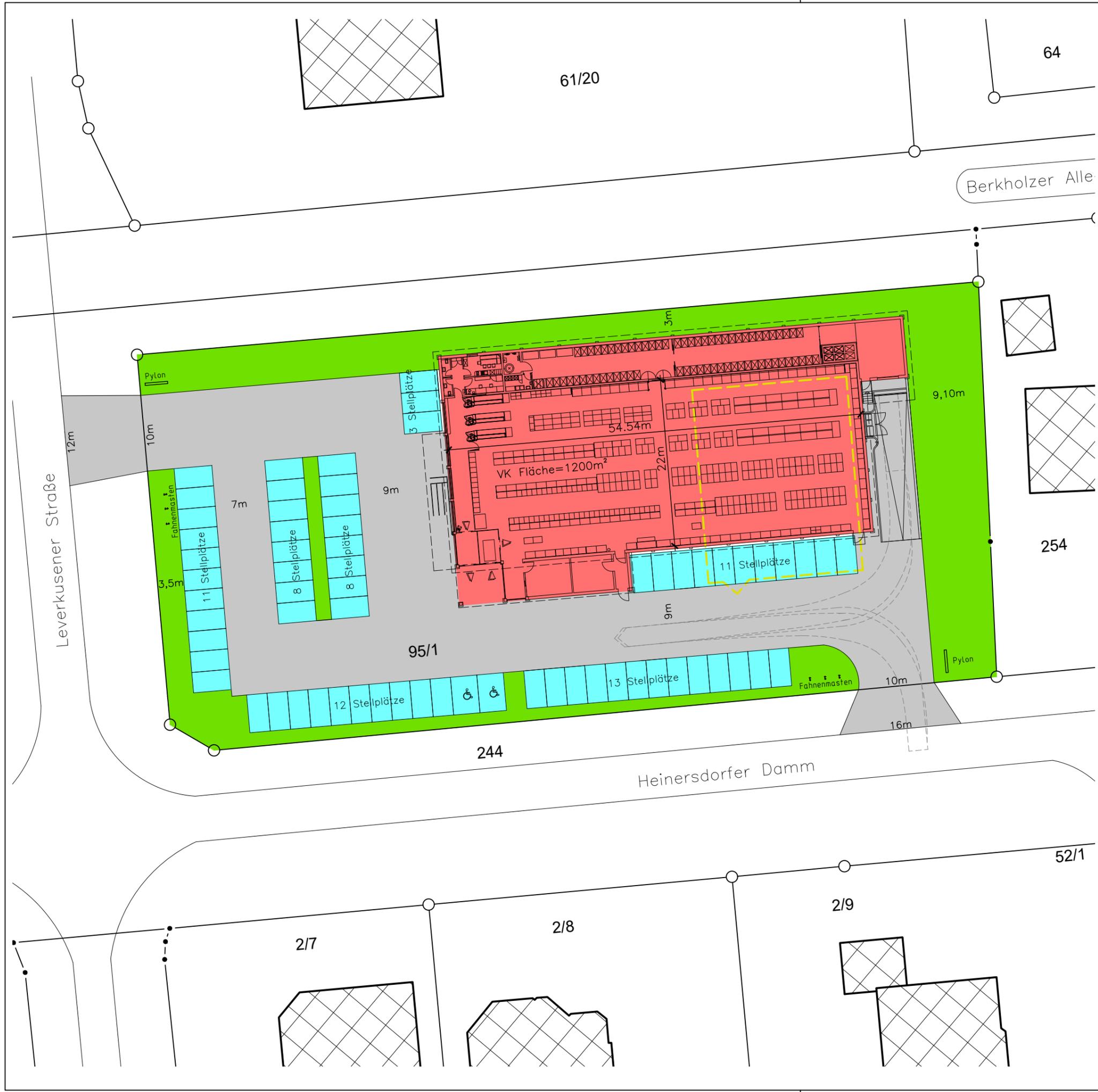
Stadt Schwedt/Oder

Anlage 2 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel am Heinersdorfer Damm“

- Geltungsbereich des Bebauungsplans -

Datum: 08.09.2023 Maßstab: 1:2000 Urheber: Stadt Schwedt/Oder_Luftbild Stadt Schwedt/Oder DOP 2021



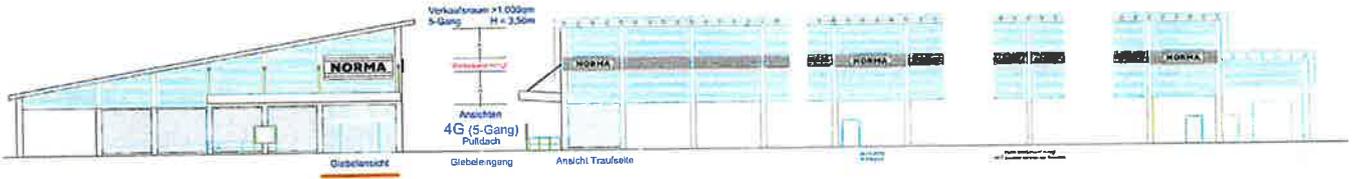


LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Neubau NORMA Markt
- befestigte Fläche
- 66 Stellplätze (2.70x5.00)
- Rasenfläche

Flur: 59 Flurstück: 95/1
 Grundstück: 5785,52m²
 Gebäude: 1881,73m²
 Nebenanlagen: 2739,59m²
 GRZ I+II: 0,80

Gebäudekontur und Stellplätze korrigiert	MG	02.08.2023	B
Änderungen / Ergänzungen	Name	Datum	Index
Vorhaben	Errichtung eines NORMA Marktes Heinersdorfer Damm 16303 Schwedt		Projekt-Nr. 22-021
Bauherr	NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG Möbel-Hübner-Straße 1 16356 Ahrensfelde OT Blumberg		Tel. 033394/566911 Fax 033394/566912
Planverfasser	Prüfer & Wilke Schwedter Straße 18 16303 Schwedt/Oder	INGENIEURE ARCHITECTEN GENERALPLANER	Tel. 03332/2185-0 Fax 03332/218590
Planbezeichnung	Lageplan OKFF EG ± 0.00		
Leistungsphase	Vorplanung		
Maßstab	1:500	Verfasser	Bauherr
Bearbeitet	MG		Zeichn.-Nr.
Datum	02.01.2023		LG 2-1
Blattgröße	A3		A



NORMA Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG
 Tafelfeldstr. 16
 90443 Nürnberg

Anlage zur
 NORMA-Baubeschreibung
 Stand: 11.2019

Ansichten : Var. 4G (Pultdach / Giebelengang) 5-Gang (Giebel und Traufseite)

