



Übersichtsplan

## Hansestadt Rostock

Land Mecklenburg - Vorpommern

**1. Änderung**  
**des Bebauungsplans Nr. 06.SO.137**  
„Einkaufszentrum Handwerkstraße“

# Begründung

gebilligt durch Beschluss der Bürgerschaft der Hansestadt Rostock vom 07.10.2009

ausgefertigt am **26. OKT. 2009**



*R. Müller*  
Oberbürgermeister

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>PLANUNGSANLASS</b>	<b>3</b>
1.1	Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge	3
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	3
1.3	Bisheriger Verfahrensablauf	3
<b>2</b>	<b>PLANUNGSGRUNDLAGEN</b>	<b>5</b>
2.1	Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen	5
2.2	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>6</b>
2.2.1	Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung	6
2.2.2	Nutzung und Bebauung	6
2.2.3	Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur	7
2.2.4	Eigentumsverhältnisse	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSINHALTE</b>	<b>7</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9
3.3	überbaubare Grundstücksflächen	10
3.4	Verkehrerschließung	10
3.5	Technische Infrastruktur	10
3.6	Grünordnung	11
3.7	<b>Übernahme von Rechtsvorschriften</b>	<b>11</b>
3.7.1	Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung	11
3.8	Kennzeichnungen	11
<b>4</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG</b>	<b>14</b>
5.1	Bodenordnende Maßnahmen	14
5.2	Verträge	14
5.3	Kosten und Finanzierungen	14

## **1 PLANUNGSANLASS**

### **1.1 Ziel und Zweck der Planung/Grundzüge**

Der Bebauungsplan Nr. 06.SO.137 „Einkaufszentrum Handwerkstraße“ ist seit dem 28.06.2006 rechtskräftig. Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich eines bestehenden größeren Gewerbegebietes in Rostock Schmarl. Der Bebauungsplan setzt in seinem Geltungsbereich ein Sondergebiet Möbelmarkt (SO 1), ein Sondergebiet Lebensmittelmarkt (SO 2), ein Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3), ein Sondergebiet Tankstelle (SO 4) sowie ein Gewerbegebiet fest. Das bestehende Baurecht wird, mit Ausnahme des Möbelmarktes, genutzt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans umfasst einzelne Änderungen von textlichen Festsetzungen im Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3) im Hinblick auf Sortimente und Verkaufsflächen. Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 7.000 m<sup>2</sup> sowie Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.250 m<sup>2</sup> zulässig. Mit 4.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist der überwiegende Teil der Fachmarktfläche bisher durch einen Baumarkt belegt worden. Eine Verkaufsfläche von 2.000 m<sup>2</sup> stellte eine Planungsreserve dar, da zum Zeitpunkt der Planaufstellung davon ausgegangen wurde, dass der Baumarkt eine entsprechende Erweiterungsoption benötigt, um langfristig konkurrenzfähig zu sein. Dieser hat jedoch zum Jahresende 2008 den Standort aus wettbewerbspolitischen Gründen aufgegeben. Es ist zu befürchten, dass die Fachmarktfläche zukünftig nicht wieder genutzt wird, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans das Sortiment stark einschränken bezüglich der innenstadtverträglichen Sortimente. Um dauerhaften Leerstand und damit deutlichen Qualitätsverlust für das Einkaufszentrum zu vermeiden besteht die Absicht, die bisher vom Baumarkt genutzte Fachmarktfläche auch für innenstadtrelevante Sortimente zu öffnen. Die Obergrenze der Verkaufsfläche soll für einzelne Sortimente gesondert festgesetzt werden, um negative Auswirkungen auf die Innenstadt sowie die Bereiche Schmarl und Lütten Klein weitestgehend zu vermeiden.

### **1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden einzelne Festsetzungen des seit dem 28.06.2006 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.SO.137 „Einkaufszentrum Handwerkstraße“ geändert.

Das Plangebiet des ursprünglichen B-Plans Nr. 06.SO.137 befindet sich im Stadtteil Rostock-Schmarl, östlich der Stadtautobahn (B 103) und westlich der Warnow. Es wird örtlich begrenzt:

im Nordwesten	:durch das Betriebsgelände von ehemals Shanty-Moden
im Nordosten	:durch das Betriebsgelände von Thyssen-Schulte
im Südosten	:durch die Handwerkstraße
im Südwesten	:durch das Betriebsgelände der DRK-Werkstätten.

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 7,75 ha.

Die Änderungen des Bebauungsplans beziehen sich auf einzelne Festsetzungen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Einkaufszentrum (SO 3).

### **1.3 Bisheriger Verfahrensablauf**

Das Planverfahren wurde auf Grund einer Anfrage der GK GROSSKAUF GmbH & Co. KG, als Betreiberin des Einkaufszentrums „Citti-Park“, vom 30.05.2006 bezüglich Änderung des B-Plans Nr. 06.SO.137 „Einkaufszentrum Handwerkstraße“ inhaltlich begonnen.

Das Aufstellungsverfahren wurde nach den Vorschriften des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt.

Nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.SO.137 gegeben. Die Plangebietsfläche kann nach § 34 BauGB beurteilt werden. Das Umfeld ist durch großvolumige Hallen geprägt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich große ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen mit großen befestigten oder durch intensive Nutzung stark verdichteten Feiflächen auf den Grundstücken sowie Werkstätten. Westlich des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Bürogebäude, das den städtebaulichen Auftakt zum Gewerbegebiet in Richtung S-Bahn verkörpert.

#### weitere Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB:

##### *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 m<sup>2</sup> festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06.SO.137 werden keine über den Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans hinausgehenden Grundflächen festgesetzt. Es ändern sich lediglich Sortimentsfestsetzungen auf den bisher zulässigen Grundflächen. Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen oder räumlichen Zusammenhang stehen, sind in der Hansestadt Rostock derzeit nicht in Aufstellung.

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.

Aus dem Landes - UVP Gesetz (LUVPG M-V) lässt sich keine UVP-Pflicht für die Änderungen herleiten. Nach Nr. 30 der Anlage 1 zum LUVPG M-V besteht hier lediglich die Pflicht zur allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls für den Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO, soweit der in den Nummern 18.1 bis 18.4 oder 18.6 der Anlage 1 zum UVPG genannte jeweilige Prüfwert für die Vorprüfung erreicht oder überschritten wird. Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 06.SO.137 sind bereits großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Im Wege der Änderung werden hier lediglich die zulässigen Sortimente des SO Einkaufszentrum modifiziert. Hierfür wird der Bebauungsplan geändert. Ähnliches gilt auch für die Regelungen des UVPG. Einer UVP-Pflicht unterliegt nach dieser Vorschrift, abhängig von der Geschossfläche, die Errichtung eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes für den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Auch aus dem UVPG lässt sich daher keine UVP Pflicht ableiten. Zum Einen dient die Änderung des Bebauungsplans nicht der Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und andererseits liegt das Plangebiet selbst nicht im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

### *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.

Im näheren Umfeld des Bebauungsplans befindet sich weder ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung noch ein Europäisches Vogelschutzgebiet. Die nächstgelegenen Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich jeweils ca. 30 km westlich (SPA 06, „Küstenlandschaft Wismarbucht“, DE 2034-401) bzw. nordöstlich (SPA 08, „Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal, DE 1942-401) vom Plangebiet entfernt. Die nächstgelegenen FFH-Gebiete („Wälder und Moore der Rostocker Heide“ DE 1739-304, „Warnowtal mit kleinen Zuflüssen“ DE 2138-302, „Stoltera bei Rostock“ DE 1838-301“) sind mehr als 6 km vom Plangebiet entfernt.

Nach Nr. 10.3 der „Hinweise zur Anwendung der §§ 18 und 28 des Landesnaturschutzgesetzes und der §§ 32 bis 38 des Bundesnaturschutzgesetzes in Mecklenburg- Vorpommern“ (gemeinsamer Erlass des Umweltministeriums, Wirtschaftsministeriums, Ministeriums für Ernährung, Landwirtschaft, Forsten und Fischerei & Ministeriums für Arbeit und Bau M-V vom 16. Juli 2002) kann von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten i.d.R. nicht ausgegangen werden, wenn die festzusetzenden Flächen in einem Abstand von mindestens 300 Metern zu den Natura 2000- Gebieten liegen.

Aufgrund der großen Entfernung zu den jeweiligen Schutzgebieten kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss der Bürgerschaft wurden die Entwürfe des Plans und der Begründung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB zu Jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

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.

## **2 PLANUNGSGRUNDLAGEN**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

*Grundlagen des Bebauungsplanes sind:*

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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)

*Verbindliche Vorgaben übergeordneter Planungen sind:*

#### Ziele der Raumordnung

Für die landesplanerische Beurteilung und die Einhaltung raumordnerischer Zielstellungen sind das Landesentwicklungsprogramm M-V (LEP) und das Regionale Raumordnungsprogramm der Region Mittleres Mecklenburg/Rostock (RRÖP MM/R) vom 18.10.1994 in der Fassung der 4. Teilfortschreibung von 2002 heranzuziehen.

Gemäß LEP 4.3.2 (6) sollen ausgewogene zentrenstärkende Einzelhandelsstrukturen in zentralen Orten auf der Grundlage von Einzelhandelskonzepten entwickelt werden. Insbesondere in Oberzentren bedarf die Einzelhandelsentwicklung einer städtebaulich konzeptionellen Steuerung. Grundlagen für eine konzeptionelle Einzelhandelssteuerung der Hansestadt Rostock bilden sowohl der Flächennutzungsplan als auch das gesamtstädtische Einzelhandelskonzept für den Entwicklungszeitraum bis zum Jahr 2010/2015.

#### Raumordnungsverfahren

Nach § 1 Abs. 1 Nr. 19 der Raumordnungsverordnung (RoV) vom 13. Dezember 1990, geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002, soll für die Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden, wenn sie im Einzelfall raumbedeutsam sind und überörtliche Bedeutung haben. Im vorliegenden Fall sind Raumbedeutsamkeit und überörtliche Bedeutung zu verneinen. Da sich die Änderung des Bebauungsplans im Rahmen der bisher festgesetzten Verkaufsflächengrößen hält und darüber hinaus für einzelne Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt wurden, ist ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich.

#### Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein sonstiges Sondergebiet Handel (SO 6.4) dar. Die Änderung des Bebauungsplans ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.2 Angaben zum Bestand**

### **2.2.1 Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung**

Das Plangebiet liegt im so genannten Gewerbegebiet Schmarl, wobei insbesondere in Richtung Wohngebiet Schmarl durch zahlreiche Gebäudeabrisse auf dem Gelände der ehemaligen Shanty Moden weitere Freiflächen entstanden. Das Umfeld ist durch großvolumige Hallen geprägt. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes befinden sich große ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen mit großen befestigten oder durch intensive Nutzung stark verdichteten Feiflächen auf den Grundstücken sowie Werkstätten. Westlich des Plangebietes befindet sich ein mehrgeschossiges Bürogebäude, das den städtebaulichen Auftakt zum Gewerbegebiet in Richtung S-Bahn verkörpert.

### **2.2.2 Nutzung und Bebauung**

Der nördliche Teil des Plangebietes ist unbebaut, das Gelände ist nahezu eben und derzeit ungenutzt. Der rechtskräftige Bebauungsplan lässt hier die Errichtung eines Möbelmarktes zu. Östlich davon ist ein Lebensmittelmarkt als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach errichtet worden. Südlich von diesem befinden sich dessen notwendige Stellplätze, südöstlich eine neu angelegte Busstellfläche für 6 Reisebusse, 25 weiteren Pkw-Stellplätzen und eigener Fahrspur.

Der südliche Teil des Plangebietes ist zum überwiegenden Teil bebaut. Hier befinden sich ein 3-geschossiges, gewerblich genutztes Gebäude, eine Tankstelle mit Waschstraße sowie ein Einkaufszentrum in typischer Hallenbauweise mit SB-Warenhaus sowie mehreren Fach-einzelhandelsgeschäften. Der im gleichen Gebäude ursprünglich untergebrachte Baumarkt hat den Standort Ende 2008 aufgegeben. Zwischen den Baukörpern sind die zum Teil überdachten, notwendigen Stellplätze für Besucher angeordnet.

### **2.2.3 Verkehrliche und stadttechnische Infrastruktur**

Das Plangebiet wird über die Handwerkstraße im Osten erschlossen. Diese bindet an die Hundsburgallee sowie den Schmarler Damm an. Über den Schmarler Damm erfolgt die Anbindung an das überörtliche Straßennetz (Stadtautobahn im Westen sowie Warnowtunnel und A 19 im Osten). Damit ist das Plangebiet entsprechend seiner städtischen Bedeutung gut an das Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist mit einer eigenen Bushaltestelle direkt an das ÖPNV-Netz angebunden. Die Buslinie verbindet das Einkaufszentrum mit den Wohngebieten Schmarl und Evershagen. Erreichbar ist das Gebiet auch über den S-Bahn-Haltepunkt Evershagen.

### **2.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das SO 3 umfasst Teile der Flurstücke 6/631 und 6/505 der Flur 1, Gemarkung Marienehe. Die Flurstücke befinden sich in Privateigentum.

Von den textlichen Änderungen ist der Eigentümer des im Bebauungsplan festgesetzten sonstigen Sondergebietes „Einkaufszentrum“ (SO 3) betroffen.

## **3 PLANUNGSINHALTE**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3)

Nach der Festsetzung 1.3 des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 06.SO.137 sind im Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3) folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1. SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.000 m<sup>2</sup> und überwiegendem Lebensmittelsortiment.
2. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 6.250 m<sup>2</sup>. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:
  - a) Nahrungs- und Genussmittel
  - b) Drogerie- und Parfümerieartikel
  - c) Schuhe, Lederwaren
  - d) Uhren, Schmuck
  - e) Foto, Optik
  - f) Spielwaren, Sportartikel
  - g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel
  - h) HiFi, Elektroartikel
  - i) Haushaltswaren, Glas, Porzellan
  - j) Bekleidung

Auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.

3. Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 350 m<sup>2</sup>

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans sollen die unter Punkt 2 festgesetzten Verkaufsflächen und Sortimente einer geänderten Entwicklung angepasst werden. Hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 1.3 wie folgt geändert:

1. In der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 Punkt 2 wird die Zahl 6.250 durch die Zahl 2.000 ersetzt. Der Satz: „Auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden“, wird gestrichen.

2. Der Punkt 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wird geändert in Punkt 4. Hinter Punkt 2 wird der nachfolgend aufgeführte Punkt 3 eingefügt:

3. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.250 m<sup>2</sup>. Davon sind ausschließlich die Sortimente
- a) HiFi, Elektroartikel auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup>,
  - b) Bekleidung auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup>,
  - c) Schuhe, Lederwaren auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup>,
  - d) Drogerie- und Parfümerieartikel auf bis zu 900 m<sup>2</sup>,
  - e) Spielwaren, Sportartikel auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup>,
  - f) Haushaltswaren, Glas, Porzellan auf bis zu 800 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte darf eine Größe von jeweils 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

3. Hinter Punkt 3 der textlichen Festsetzung Nr. 1.3 wird nachfolgender Satz eingefügt: Auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.

Durch die Änderungen erfährt die textliche Festsetzung Nr. 1.3 folgenden neuen Wortlaut:

#### Sondergebiet Einkaufszentrum (SO 3)

1.3 Im Sondergebiet Einkaufszentrum sind folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig:

1. SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von bis zu 7.000 m<sup>2</sup> und überwiegendem Lebensmittelsortiment.
2. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.000 m<sup>2</sup>. Nachstehende Warensortimente sind ausgeschlossen:

- |                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| a) Nahrungs- und Genussmittel      | f) Spielwaren, Sportartikel          |
| b) Drogerie- und Parfümerieartikel | g) Schreibwaren, Bücher, Büroartikel |
| c) Schuhe, Lederwaren              | h) HiFi, Elektroartikel              |
| d) Uhren, Schmuck                  | i) Haushaltswaren, Glas, Porzellan   |
| e) Foto, Optik                     | j) Bekleidung                        |

3. Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 4.250 m<sup>2</sup>. Davon sind ausschließlich die Sortimente

- a) HiFi, Elektroartikel auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup>,
- b) Bekleidung auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup>,
- c) Schuhe, Lederwaren auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup>,
- d) Drogerie- und Parfümerieartikel auf bis zu 900 m<sup>2</sup>,
- e) Spielwaren, Sportartikel auf bis zu 1.000 m<sup>2</sup>,
- f) Haushaltswaren, Glas, Porzellan auf bis zu 800 m<sup>2</sup>

Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte darf eine Größe von jeweils 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

Auf bis zu 10% der jeweiligen Verkaufsfläche dürfen branchenübliche Randsortimente in nicht gesonderten Verkaufsabteilungen gehandelt werden.

4. Fachgeschäfte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 350 m<sup>2</sup>



Mit den vorgenannten Änderungen wird die im Ursprungsplan festgesetzte Verkaufsfläche für Fachmärkte mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten von 6.250 m<sup>2</sup> auf 2.000 m<sup>2</sup> reduziert. Die freiwerdende Verkaufsfläche von 4.250 m<sup>2</sup> wird für die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten bereitgestellt. Die Liste der zulässigen Sortimente und die jeweils zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen sind unter Beachtung des vorliegenden Verträglichkeitsgutachtens zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Umnutzungsvorhabens sowie unter Würdigung der Belange des Betreibers des Einkaufszentrums, im Sinne eines funktionsfähigen Gesamtkonzeptes, festgelegt worden.

#### Definitionen:

##### Verkaufsfläche

Bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Hinblick auf Einzelhandels-einrichtungen ist die Definition des Begriffes der „Verkaufsfläche“ von entscheidender Bedeutung. Durch BVerwG vom 24.11.2005 wurde der Begriff der Verkaufsfläche bundeseinheitlich geregelt. Danach sind alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die er - wie bei einer Fleischtheke mit Bedienung durch Geschäftspersonal - einsehen, aber aus hygienischen Gründen oder anderen Gründen nicht betreten darf, als Verkaufsflächen anzusehen. Auch die Kassen- und Packzone ist ebenso Verkaufsfläche wie etwa ein Windfang. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die reinen Lagerflächen und abgetrennten Bereiche, in denen beispielsweise Waren zubereitet und portioniert werden.

##### SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein nach Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, der ein umfassendes warenhausähnliches Sortiment anbietet, soweit dieses zum überwiegen- den Teil für Selbstbedienung geeignet ist.<sup>1</sup>

##### Fachmarkt

Unter einem Fachmarkt wird ein Einzelhandelsbetrieb verstanden, der auf ein schmales Wa- rensortiment beschränkt ist und sich gegenüber einem Fachgeschäft i.d.R. durch seine Grö- ße und wenig Beratung und Bedienung abhebt.<sup>1</sup>

##### Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein in sich zusammenhängendes Sorti- ment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzender Dienstleistung anbietet, wie z.B. Kundenberatung. Fachgeschäfte sind meist Klein- und Mit- telbetriebe.<sup>1</sup>

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das SO 3 ist bereits im ursprünglichen Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen bestimmt worden.

Danach gelten für das SO 3 folgende Regelungen:

GRZ: 0,8

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

Oberkante als Höchstmaß über Straßenverkehrsfläche: 14,50 m

---

<sup>1</sup> Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V, Schwerin 1995, „Einzelhandel ist mehr als Einkaufen“, Leitfadens zur Gestaltung eines ausgewogenen und lebendigen Einzelhandels,

Die sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl errechnete zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden. Die Begrenzung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche auf 0,8 ist nicht anzuwenden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Gebäudeteile um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Die o.a. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für das SO 3 werden in der ursprünglichen Form beibehalten.

### **3.3 überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Bebauungsplan festgesetzt worden. Die Festsetzungen werden ebenfalls in der ursprünglichen Form beibehalten. Da sich die Verkaufsflächen auch mit der Änderung des Bebauungsplans an den bisher vorgegebenen Rahmen halten, ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

### **3.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über private Grundstückszufahrten an der Handwerkstraße, die im Norden an den Schmarler Damm, im Süden an die Hundsburgallee anbindet. Über den Schmarler Damm erfolgt die Anbindung des Standortes ans überörtliche Straßennetz (Stadtautobahn, Warnowtunnel/A19).

Der Standort ist sowohl mittels einer Buslinie in der Handwerkstraße, die die Stadtteile Evershagen und Schmarl verbindet in den städtischen ÖPNV eingebunden als auch über den S-Bahn-Haltepunkt Evershagen erreichbar.

Mittels eines privaten Ringstraßensystems im Einrichtungsverkehr an der Plangebietsgrenze kann der Anlieferungsverkehr vom Kundenverkehr getrennt werden.

Da das Einkaufszentrum als Teilraumzentrum, gemäß Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Hansestadt Rostock, Versorgungsfunktionen für das angrenzende Wohngebiet Schmarl übernimmt, besteht ein Planungsziel in der Verbesserung der verkehrlichen Anbindung an das Wohngebiet. Diese Zielstellung wurde bereits im Ursprungs-B-Plan formuliert. Angestrebt wird die Umsetzung einer Verbindung von der Handwerkstraße über das Gelände des Einkaufszentrums (Planstraße A) und die westlich angrenzenden Flächen bis zur Hundsburgallee im Bereich Stephan-Jantzen-Ring. Zwischenzeitlich liegen Ausführungsplanungen für diesen Trassenverlauf vor. Derzeit laufen Gespräche bezüglich einer Finanzierung/Förderung der Baumaßnahme.

### **3.5 Technische Infrastruktur**

Die Änderung der Sortimente im SO 3 sowie die Festsetzung von Verkaufsflächenobergrenzen löst keine zusätzlichen Anforderungen an die technische Infrastruktur aus. Die bestehenden baulichen Anlagen sind bereits ver- und entsorgungstechnisch ausreichend erschlossen. Die **Wasserversorgung** erfolgt über eine Trinkwasserleitung DN 300 AZ. Die **Schmutzwasserentsorgung** erfolgt über vorhandene Schmutzwassersammler.

Das Plangebiet ist **regenwasserseitig** teilerschlossen, so dass erst bei weiterer Bebauung eine Netzerweiterung erforderlich sein kann. Die **Stromversorgung** des Baugebietes ist aus dem öffentlichen Stromversorgungsnetz der Stadtwerke Rostock möglich. Das Plangebiet liegt in einem **Fernwärmeverrangement** der Hansestadt Rostock und wird von Fernwärmeleitungen berührt. Aus diesem Grunde ist gemäß "Wärmesatzung der Hansestadt Rostock" vom 01.07.1992 der Anschluss an die Fernwärmeversorgung zwingend vorgeschrieben. Der Standort ist **telekommunikationsseitig** ebenfalls erschlossen.

Wenn eine **Gasversorgung** gewünscht wird, ist mit dem Versorgungsträger ein Anschluss an das südlich des Geltungsbereichs liegende Leitungsnetz zu regeln. Ein Anschluss an das Erdgasnetz ist nur für die Deckung von technologischem Bedarf möglich.

Die **Abfallentsorgung** erfolgt gemäß Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) und der Satzung über die Abfallwirtschaft in der Hansestadt Rostock (Abfallsatzung – AbfS).

### **3.6 Grünordnung**

Durch die 1. Änderung des B-Plans Nr. 6.SO.137 werden keine grünordnerischen Belange betroffen. Im ursprünglichen B-Plan wurde die Eingriffs- und Ausgleichssituation ermittelt und bilanziert. Hierbei wurde für die von der jetzigen konkreten Änderung betroffenen Flächen bereits ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Naturschutzgesetzes verneint.

### **3.7 Übernahme von Rechtsvorschriften**

#### **3.7.1 Örtliche Bauvorschriften/Gestaltung**

Die im ursprünglichen Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften sind nicht geändert worden. Das betrifft insbesondere die Vorschriften zu Werbeanlagen.

### **3.8 Kennzeichnungen**

Der gesamte Geltungsbereich ist als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Es handelt sich hier um ein Gebiet, in dem unter Umständen mit Kampfmitteln gerechnet werden kann. Hier hat sich gegenüber dem ursprünglichen B-Plan nichts an der inhaltlichen Aussage geändert.

## **4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Die Änderung des Bebauungsplans hat das Ziel, auf einer bisher durch einen Baumarkt genutzten Fläche, Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten anzusiedeln. Hierfür ist eine Verkaufsfläche von 4.250 m<sup>2</sup> vorgesehen. Die Sortimente sollen im Bebauungsplan nach Art und Umfang festgesetzt werden (siehe hierzu Punkt 3.1 Art der baulichen Nutzung). Die einzelnen Fachmärkte sollen eine Verkaufsfläche von jeweils 400 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Es ist zu prüfen, ob mit diesen geänderten Festsetzungen, mehr als nur unwesentliche Beeinträchtigungen der Rostocker Innenstadt und den betroffenen Nebenzentren hervorgerufen werden können.

Seit dem Jahre 1996 verfügt die Hansestadt Rostock über ein Einzelhandelsentwicklungskonzept, welches im Jahre 2001 erstmalig fortgeschrieben wurde. Mit der erneuten Fortschreibung im November 2007 wurde das gesamtstädtische Einzelhandelsentwicklungskonzept mit Blick auf das Jahr 2015 aktualisiert. Aufbauend auf einer aktuellen Analyse wurde die Ist-Situation aufgezeigt, ob und in welchem Umfang bzw. an welchen Standorten der Einzelhandel in Rostock weiterentwickelt werden kann und welche Positionierung dabei anzustreben ist. Die Chancen und Risiken der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt standen dabei im Vordergrund.

Insgesamt ist für die Hansestadt Rostock bis zum Prognosejahr 2015 ein tragfähiger Flächenrahmen von ca. 440.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt worden. Der Flächenrahmen beinhaltet ein Brutto Expansionsrahmen von 13.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche über den Bestand hinaus. Dabei entfällt auf die zentrenrelevanten Sortimente ein Brutto Expansionsrahmen von 8.000 m<sup>2</sup>, auf die nicht-zentrenrelevanten Sortimente von 3.600 m<sup>2</sup> und auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente von 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Eingeschlossen darin sind die bereits gesicherten und zum Teil realisierten Planvorhaben (Neptunwerft, IKEA, EKZ Glatter Aal), so dass der verdrängungsneutrale Netto-Expansionsrahmen durch die genannten Planvorhaben bereits absorbiert wird. Im Hinblick auf die zentrenrelevanten Sortimente wird von Gutachterseite jedoch festgestellt, dass alle genehmigten Planvorhaben aus städtebaulicher und entwicklungspolitischer Sicht für Rostock als sehr positiv zu bewerten sind und dazu beitragen werden, die Attraktivität der Hansestadt und die Funktionserfüllung als Oberzentrum nachhaltig zu stärken. Zum Teil werden von den Planvorhaben nur in geringem Maße Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen (insbesondere der Innenstadt) erwartet und daher von Gutachterseite befürwortet.

Die Angebotsschwächen der Rostocker Innenstadt konnten in den vergangenen Jahren vor allem im eigentlichen City-Kernbereich deutlich abgebaut werden. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente verzeichneten einen erheblichen Flächengewinn, der dazu beiträgt, dass die Innenstadt sich in ihren Angebotsstrukturen deutlich von den übrigen Stadtteilen und den umliegenden Fachmarktzentren abgrenzen kann. Durch die Stärkung der Rostocker Innenstadt wird die Hansestadt ihrer oberzentralen Versorgungsfunktion immer besser gerecht, was sich auch in einer (geringfügigen) räumlichen Ausdehnung des Marktgebietes widerspiegelt.

Die positive gesamtstädtische Flächenentwicklung wirkt sich allerdings auf die Stadtteilzentren aus, die in den letzten Jahren teilweise Attraktivitätsverlust zu verzeichnen hatten. Von Gutachterseite wird empfohlen, einem weiteren Attraktivitätsverlust der Stadtteilzentren durch gezielte Stabilisierungsmaßnahmen entgegenzuwirken.

Im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock<sup>2</sup> sind zentrale Versorgungsbereiche definiert und abgegrenzt worden. Zentren haben eine besondere Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung und das Erscheinungsbild der Stadt. Ziel gesamtstädtischer Planung ist eine konsequente zentrenverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung.

Das B-Plangebiet ist im Zentrenkonzept unter der Bezeichnung Teilraumzentrum (TRZ) Marienehe-Handwerkstraße ausgewiesen. Teilraumzentren sind - im Gegensatz zum Hauptgeschäftszentrum - Versorgungszentren auf lokaler Ebene und dienen somit hauptsächlich der Grundversorgung des Stadtteils und umliegender Siedlungsbereiche. Sie erfüllen wichtige Versorgungsfunktionen - deutlich über die wohnortnahe Bereitstellung des kurzfristigen Bedarfs hinaus. Der Standort Handwerkstraße, der sich aus einem Gewerbegebiet heraus entwickelt hat, verfügt insbesondere durch das ansässige SB Warenhaus und den Lebensmittel-discounter heutzutage über eine überregionale Versorgungsbedeutung sowohl des täglichen als auch des gehobenen Bedarfs. Die Anbindung an die nördlich gelegenen Wohngebiete wird durch die Fertigstellung der festgesetzten Planstraße noch verbessert.

Im Zentrenkonzept der Hansestadt Rostock wird für das TRZ Marienehe - Handwerkstraße u.a. als Planungsziel die *„Sicherung der Qualität des Zentrums als besonderes Teilraumzentrum ohne räumliche Integration in die fixierte Zentrumsstruktur der Stadt, d.h. intensive Bemühungen zur Zuordnung von Fachmarktpotential“* genannt.

Weiterhin sollen negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Lütten Klein vermieden und die Absicherung der Nahversorgung des Stadtteilzentrums Schmarl gewährleistet werden.

Zu der eingangs beschriebenen Umnutzung einer ehemals für einen Baumarkt genutzten Fläche hin zu Fachmärkten mit zentrenrelevanten Sortimenten ist ein Verträglichkeitsgutachten erstellt worden.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Dr. Lademann & Partner, „Definition und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Hansestadt Rostock, Hamburg, November 2007

<sup>3</sup> Dr. Lademann & Partner, „Der CITTIPARK Rostock als Einzelhandelsstandort“, Hamburg Mai 2006

Ausgangspunkt des Gutachtens war das Umnutzungsvorhaben der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG.

In der Verträglichkeitsstudie ist der jeweilige sektorale „Worst-case“ für die vorhabenrelevanten Branchen (Bekleidung/Textil, Schuhe, Technik, Rest/Hartwaren), d.h. die Flächenobergrenze je Branche geprüft worden. Die Verträglichkeitsstudie ging von einer zu realisierenden Verkaufsfläche von 6.250 m<sup>2</sup> aus. Vom Gutachter wurde eine Einzelhandelserhebung in den Hauptversorgungsbereichen Rostocker Innenstadt, Lütten Klein, Evershagen, Groß Klein, Lichtenhagen, Reutershagen und Schmarl durchgeführt. Die Differenzierung hat ergeben, dass rd. 30% der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche auf den periodischen Bedarf, gut 55% auf zentrenrelevante Sortimente und rd. 15 % auf nicht zentrenrelevante Sortimente entfallen. Ein Großteil (rd. 94%) der Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente entfällt dabei auf die Innenstadt und das Stadtteilzentrum von Lütten Klein. Demzufolge kann davon ausgegangen werden, dass die Einzelhandelsbetriebe in diesen Zentren durch das Umnutzungsvorhaben am stärksten betroffen sein werden. In einer Wirkungsprognose ist untersucht worden, wie sich der prognostizierte Umsatz des Vorhabens unter Berücksichtigung der räumlichen Verteilung auf den Einzelhandel auswirken wird. Die Umverteilungswirkungen wurden auf Basis der aktuell bestehenden Einzelhandelsumsätze (stationärer Einzelhandel) im jeweiligen Bezugsraum ermittelt.

Im Ergebnis der Untersuchungen ist festgestellt worden, dass es in den Sortimenten Bekleidung, Technik und „Rest/sonstige zentrenrelevante Hartwaren“ prospektiv zu einer Umsatzumverteilung von unter 10% auf die Betriebe in der Innenstadt und in den untersuchten Stadtteilzentren kommen wird. Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche ist damit nicht zu erwarten. Für das Schuh-Sortiment ist bei einer Worst-Case Betrachtung mit einer Umsatzumverteilung von deutlich über 10 % zu rechnen. Zugrunde gelegt wurde hierbei eine Verkaufsfläche von 2.200 m<sup>2</sup>. Damit können mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf andere Betriebe im Schuh-Sortiment in den untersuchten Rostocker Zentren nicht ausgeschlossen werden. Gutachterlicherseits wird eine Reduzierung der Verkaufsfläche auf 1.500 m<sup>2</sup> empfohlen. Damit könnte die rechnerische Umverteilungsquote auf unter 10% gesenkt werden. Mit der nunmehr festgesetzten Verkaufsfläche im Sortiment Schuhe und Lederware von höchstens 1.000 m<sup>2</sup> bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans hinter den gutachterlichen Empfehlungen zurück. Damit können auch in diesem Segment mehr als nur unwesentliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden.

#### Festsetzung einer Mindestgröße für Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Verkaufsfläche für Fachmärkte mit zentrenrelevante Sortimenten wurde zugleich auch eine Mindestgröße von 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt. Damit soll vermieden werden, dass sich eine Vielzahl von kleinen hochwertigen Einzelhandelsgeschäften ansiedeln, die in der Summe starke Auswirkungen auf die Innenstadt und umliegende Teilraumzentren haben könnten. Die Flächengröße von 400 m<sup>2</sup> leitet sich aus dem Fachplan Einzelhandel Rostocker Innenstadt<sup>4</sup> ab.

Danach werden kleinflächige Einzelhandelsbetriebe (unter 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und mittelflächige Einzelhandelsbetriebe (400 bis 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) unterschieden.

Am Standort Handwerkstraße sollen lediglich die mittel- und auch großflächige Fachmärkte angesiedelt werden. Dadurch kann die Qualität des Teilraumzentrums erhöht und gleichzeitig können negative Auswirkungen auf umliegende Teilraumzentren vermieden werden.

---

<sup>4</sup> Dr. Lademann Partner, „Vertiefende Einzelhandelsuntersuchung zur Rostocker Innenstadt“, Hamburg, November 2007

## **5 SICHERUNG DER PLANDURCHFÜHRUNG**

### **5.1 Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Änderungen umfassen lediglich einzelne textliche Festsetzungen des Bebauungsplans. Zusätzlicher oder geänderter Bedarf an öffentlichen Flächen wird dadurch nicht ausgelöst.

### **5.2 Verträge**

Da durch die Änderungen keine erhöhten Anforderungen an öffentlichen Erschließungsanlagen ausgelöst werden und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft nicht erforderlich sind, sind keine Verträge zur Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplans notwendig.

### **5.3 Kosten und Finanzierungen**

Der Hansestadt Rostock entstehen durch das Vorhaben keine Kosten.