

Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“

Stand Mai 2026



Gliederung

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Vereinfachtes Aufstellungsverfahren**
- 3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 4 Beschreibung des Plangebietes**
 - 4.1 Lage und Geltungsbereich
 - 4.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
 - 4.3 Topographie, Baubestand, Vegetation
- 5 Umfang der Planänderung**
- 6 Städtebauliches Konzept**
- 7 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
 - 7.4 Verkehrsflächen
- 8 Grünordnung**
- 9 Auswirkungen der Planung**
 - 9.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
 - 9.2 Schall- und Immissionsschutz
 - 9.3 Waldumwandlung
 - 9.4 Umweltprüfung
- 10 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften**
 - 10.1 Einfahrten
 - 10.2 Werbeanlagen
- 11 Kosten, Planverwirklichung**

1 Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die Absicht den Standort der Feuer- und Rettungswache Süd an der Graf-Yorck-Straße zu modernisieren und weiter zu entwickeln. Auf der östlichen Seite der jetzigen Wache ist die Errichtung eines aus nachstehenden Komponenten bestehenden Komplexes geplant.

- Gebäude für integrierte Leitstelle, Verwaltung und Rettungsdienstschule
- Übungshalle
- Parkhaus

Das geplante Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“. Jedoch liegt das geplante Vorhaben außerhalb der Baugrenzen des als „Fläche für Gemeinbedarf, Feuerwehr und THW“ festgesetzten Bereiches. Zudem ist die für die bauliche Entwicklung vorgesehene Fläche für die Aufnahme von Stellplätzen für eine ehemals geplante Justizvollzugsanstalt festgesetzt. Damit entspricht das Vorhaben nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Schwerpunkt der Planung ist deshalb die Herstellung der zur Modernisierung und Erweiterung erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen durch entsprechende Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans zur überbaubaren Grundstücksfläche. Weiteres Planungsziel ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung nachstehender Flächen in die Nutzungsart Gewerbegebiet.

- Mischgebiete Nr. 1 – 4

Gemäß Baunutzungsverordnung dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine ausschließliche Wohn- oder gewerbliche Nutzung ist unzulässig. Beide Nutzungsarten müssen in einem ausgewogenen Verhältnis entwickelt werden. Dieser Umstand hat sich in der jüngeren Vergangenheit in Bebauungsplangebieten mit Mischgebietsfestsetzungen als problematisch erwiesen. Bisher hat sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans keine Nachfrage nach Wohnnutzungen entwickelt. Wegen der Lage in der Nähe der Umgehungsstraße (B321/B106) und der Ludwigsluster Chaussee als einer Hauptverkehrsstraße, erscheinen die Mischgebiete als Wohnstandorte wenig attraktiv.

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „THW“

Das Technische Hilfswerk verfügt über einen zentralen Standort an der Mettenheimer Straße und benötigt die Fläche nicht mehr.

- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“

Der Bebauungsplan Nr. 25.95.01 "Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal" ist seit dem 29.06.1997 rechtskräftig. Über einen Zeitraum von bis dato mehr als 25 Jahren ist eine Umsetzung der Planung im Sonstigen Sondergebiet nicht erfolgt. Die Fläche selbst befindet sich im Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft, die im Wesentlichen für ein in der Gemeinde Pampow vorhandenes großes Möbelhaus tätig ist. Im Interesse dieses Unternehmens wurden in der Gemeinde Pampow Bauleitpläne aufgestellt.

Die Gemeinde Pampow hat im Jahr 2019 den Feststellungsbeschluss über die 4. Änderung ihres Flächennutzungsplans gefasst und die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet Pampow“ rechtskräftig beschlossen. Diese Beschlüsse wurden am 31.07.2019 sowie 25.09.2019 im Stralendorfer Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Mit den Änderungsverfahren wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine großflächige Erweiterung des in Pampow befindlichen Möbelhauses geschaffen.

Aus stadtplanerischer Sicht ist die Errichtung eines Möbelhauses an der Ludwigsluster Chaussee nicht mehr erforderlich. Im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 116 „Krebsförden - Gewerbe- und Sondergebiet Grabenstraße“ wurde bereits ein großflächiger Möbelmarkt errichtet. Zudem besteht im Geltungsbereich der rechtskräftigen 1. Änderung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 100 „Krebsförden - Sondergebiet Grabenstraße / Ellerried“ Planungs- und Baurecht für die Ansiedlung eines weiteren großflächigen Möbelmarktes. Mit dieser Entwicklung wird der Einzelhandelsstandort „Krebsförden“ als Sonderstandort gestärkt.

2 Anlass und Ziel der Planung

Ziel des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal“ ist die städtebauliche Neuordnung der Städteingangssituation auf einer vormals militärisch genutzten Fläche. Hierzu sind u.a. überbaubare Grundstücksflächen mit grundstücksbezogenen Regelungen wie Zahl der Vollgeschosse oder Grundflächenzahl festgesetzt. Die Bauflächen liegen innerhalb von Planstraßen, die bereits hergestellt sind. Die vorab genannte städtebauliche Zielstellung wird mit der 2. Änderung aufrechterhalten. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung werden die städtebaulichen Ziele nicht beeinträchtigt. Damit sind die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ein Vorhaben, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegt, wird nicht vorbereitet.

Durch die geplanten Änderungen werden europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung nicht beeinträchtigt. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind solche Gebiete nicht vorhanden.

Somit kann die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

3 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich Mischbaufläche und Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ dar. Damit weicht das Planungsziel vom Flächennutzungsplan ab. Die Darstellung des Flächennutzungsplans muss an dieser Stelle in Gewerbliche Baufläche geändert werden. Das erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Änderung nicht entgegen

4 Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage und Geltungsbereich

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Großer Dreesch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch eine Fernwärmeleitung und das Grundstück eines Baumarktes
- Im Osten und Süden durch die Graf-Yorck-Straße
- Im Westen durch die Ludwigsluster Chaussee

4.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Planstraße B (Graf-Yorck-Straße) an das Hauptverkehrsnetz (Ludwigsluster Chaussee und Straße am Grünen Tal) angeschlossen. An der Planstraße befinden sich die Bushaltestellen Klein Buchholz und Graf-Yorck-Straße. Hier verkehrt die Linie 9 (von-Stauffenberg-Straße – Stern Buchholz). Fußläufig erreichbar sind die Straßenbahnhaltestellen Ludwigsluster Chaussee und Haselholz. Hier verkehren die Linie 3 von der Hegelstraße und die Linie 4 vom Klinikum jeweils nach Neu Pampow.

Stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Plangebiet vorhanden.

4.3 Topographie, Baubestand, Vegetation

Das Gelände des Änderungsbereiches stellt sich als relativ ebene Fläche dar. Im südlichen Bereich ist der Gebäudekomplex der Hauptfeuer- und Rettungswache vorhanden. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes Nr. 4 hat sich ein Sanitärausstatter angesiedelt. Die übrigen Bereiche sind unbebaut.

Im Plangebiet ist Siedlungsgrün vorhanden. An verschiedenen Standorten sind Bäume vorhanden. Im Bereich der Gewerbegebiete Nr. 4, 5, 6 und 7 (vormals MI – Gebiet, SO-Gebiet Möbel, Gemeinbedarfsfläche THW) hat sich durch Sukzession Wald entwickelt. Zwischenzeitlich wurde der Wald im Bereich der Gewerbegebiete 4, 6 und 7 jedoch gerodet. Südlich der Gewerbegebiete Nr. 4 und 5 grenzt eine Sukzessionsfläche an. Der zu erhaltende Grünbestand ist aus dem vorhandenen Bebauungsplan in den Geltungsbereich der 2. Änderung übernommen.

5 Umfang der Planänderung

Die Planänderung ist auf die Art der baulichen Nutzung und die Anpassung der Baugrenzen auf der vormaligen THW – Fläche und der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr beschränkt. Zudem wird entsprechend den aktuellen Planungszielen für die Hauptfeuer- und Rettungswache die Zahl der Vollgeschosse angepasst. Alle anderen, relevanten Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ unverändert übernommen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee/Am Grünen Tal“ durch die Änderung ersetzt.

6 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen. Entlang der Ludwigsluster Chaussee sieht es die Entwicklung mehrgeschossiger, straßenbegleitender Gebäude vor. Damit soll die Stadteingangssituation eine deutliche städtebauliche Prägung erhalten. Für abseits der Ludwigsluster Chaussee liegende Gebäude besteht diese Zielstellung nicht.

7 Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 25.95.01 sind die Nutzungen Mischgebiet 1 bis 4 und Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, Zweckbestimmung Möbel sowie Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Technisches Hilfswerk vorhanden. Im Rahmen der 2. Änderung des vorgenannten Bebauungsplans werden diese Gebiete umgewidmet und als Gewerbegebiete 1 – 7 festgesetzt. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben planungsrechtlich gesichert. Die allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sie mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes grundsätzlich nicht harmonisieren. Dies trifft ebenso für die nach § 8 Abs.3 Nr.2 und 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu. Davon erfasst sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Für die vorab genannten Nutzungen besteht innerhalb des Plangebietes kein städtebauliches Erfordernis.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist im Bereich des Plangebietes gemäß des Regionalen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für den Stadt-Umland-Raum Schwerin unzulässig. Das Konzept beschränkt mögliche Einzelhandelsentwicklungen auf definierte zentrale Versorgungsbereiche. Die Landeshauptstadt verfolgt hiermit die Zielsetzung Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend auszuschließen. Damit wird einer räumlichen Zersplitterung von Handlungslagen und einem möglichen Funktionalitäts- und Attraktivitätsverlust der Nahversorgungszentren benachbarter Stadtteile (z.B. Neue Gartenstadt–Mitte, Dreescher Markt) vorgebeugt. Zudem sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet Einkaufsmöglichkeiten im Einkaufszentrum Köpmarkt vorhanden. Für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor Ort besteht daher kein Bedarf.

Aus diesen Gründen werden Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen. Eine Ausnahme besteht für Unternehmen, die Verkaufsraumflächen vorhalten, auf denen mit Gütern und Produkten gehandelt wird, die in den Gewerbegebieten produziert werden. Solche Verkaufsflächen sind ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben die unmittelbare Vermarktung ihrer Güter ermöglichen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Baugebieten durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Mindest- und/oder Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Werte sind aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ unverändert übernommen (siehe Abschnitt 5). Mit der Festsetzung einer

mindestens und maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen wird der gewünschte städtebauliche Rahmen für die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude bestimmt. Um die Gestaltungsmöglichkeit gewerblicher Gebäude hinsichtlich ihrer Funktionalität flexibel zu halten, sind in den Gewerbegebieten entlang der Ludwigsluster Chaussee ausnahmsweise auch Gebäude zulässig, deren Anzahl der Vollgeschosse die festgesetzte Mindestzahl unterschreitet. Damit das städtebauliche Konzept dennoch umgesetzt werden kann, ist für diese Gebäude eine Mindestrauhhöhe festgesetzt.

Für den Standort der Feuer- und Rettungswache Süd wird eine davon abweichende Regelung getroffen. Da an feuerwehrtechnische Gebäude hinsichtlich ihrer funktionalen Ausgestaltung eine besondere Flexibilität im Hinblick auf die Zahl notwendiger Geschosse erforderlich ist, wird in der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr auf die Festsetzung einer Obergrenze der Zahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Im Zuge der Änderung wird für das Baufeld 6 und 7 ein neues Baufenster eingefügt. Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr wird das vorhandene Baufenster in östliche Richtung erweitert. Alle anderen Baugrenzen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ unverändert übernommen (siehe Abschnitt 5). Die festgesetzten Baufenster ermöglichen die Entwicklung der erforderlichen baulichen Anlagen auf entsprechend dimensionierten Grundstücken.

Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Flächenanteile sind beschränkt und grenzen auch an öffentliche Verkehrsflächen an. In diesem Bereich würden hochbauliche Einrichtungen das gewünschte urbane städtebauliche Erscheinungsbild stören. Daher sind hochbauliche Anlagen ausgeschlossen.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise ist aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5).

7.4 Verkehrsflächen

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Erschließungsanlagen sind vorhanden. Die bezüglich der Planstraßen A und D sowie dem Fuß- und Radweg getroffenen Festsetzungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5).

8. Grünordnung

Die grünordnerische Planung regelt die naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. In den Geltungsbereich der 2. Änderung sind die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5).

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Dabei wurde eine Eingriffs-/

Ausgleichsbilanzierung erstellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf ist kompensiert worden.

9.2 Schall- und Immissionsschutz

Die Ermittlung etwaiger notwendiger Schutzmaßnahmen erfolgt im Zusammenhang mit konkreten Ansiedlungsvorhaben auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens.

9.3 Waldumwandlung

Als Voraussetzung für eine hochbauliche Nutzung ist der im Bereich der Gewerbegebiete Nr. 4, 5, 6 und 7 entstandene Wald in eine andere Nutzungsart umzuwandeln.

Dabei ist geprüft worden, ob es Alternativen zur Entwicklung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen gibt. Wie bereits vorab dargelegt, handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans in dessen Geltungsbereich schon jetzt bauliche Nutzungen zulässig sind. Durch die Nutzung bereits vorhandener Flächen wird dem Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen. Eine Standortverlagerung ist somit wenig sinnvoll. Zudem wäre die alternative Ausweisung neuer Gewerbeflächen auf der grünen Wiese nicht umweltgerecht.

Deshalb sollen die Waldflächen in einem eigenständigen Verfahren durch das zuständige Forstamt Gädebehn aus dem jetzigen Status Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG) entlassen und in die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten überführt werden. Ziel ist die Erteilung der im Bauleitplanverfahren erforderlichen Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG.

9.4 Umweltprüfung

Von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes wird im vereinfachten Verfahren gemäß 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

10 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften

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

10.1 Einfahrten

Die Regelung ist aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5).

10.2 Werbeanlagen

Die in Nr. 2 unter dem zweiten und dritten Anstrich getroffenen Regelungen sind aus dem Bebauungsplan Nr. 25.95.01 „Ludwigsluster Chaussee / Am Grünen Tal“ übernommen (siehe Abschnitt 5). Die Festsetzungen werden durch in vergleichbaren Bebauungsplänen getroffene aktuelle Regelungen ergänzt.

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Ortsbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen. Durch die getroffene Eingrenzung wird der ortsbildstörenden Ansammlung von einer Vielzahl

einzelner, auch überdimensionierter Werbeanlagen im Ortsbild entgegengewirkt. Der Ausschluss von blinkendem und bewegtem Licht sowie von hochglänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien soll die visuelle Beeinträchtigung mindern.

11 Kosten, Planverwirklichung

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt mit materiellen und personellen Kapazitäten der Verwaltung. Weitere Kosten wie z.B. für Erschließungs- oder Ausgleichsmaßnahmen entstehen nicht. Die Kosten der Waldumwandlung tragen die jeweiligen Grundstückseigentümer oder Bauherren.

Impressum

Landeshauptstadt Schwerin
Der Oberbürgermeister
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin
+ 49 (0) 385 545-0
info@schwerin.de
www.schwerin.de

Kontakt

Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung
stadtplanung@schwerin.de



Landeshauptstadt
Schwerin