

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 63.09/2
„Technologie- und Gewerbepark Am Haselholz“**

Schwerin, Februar 2013

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

Gliederung

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
- 3 Beschreibung des Plangebietes
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich
 - 3.2 Verkehr und technische Infrastruktur
 - 3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen
 - 5.4 Leitungs- und Gehrechte
 - 5.5 Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr
 - 5.6 Schallschutzfestsetzungen
- 6 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
 - 6.1 Fassadengestaltung
 - 6.2 Werbeanlagen
- 7 Grünordnung
 - 7.1 Waldabstand/Nachrichtliche Übernahmen
- 8 Auswirkungen der Planung
 - 8.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
 - 8.2 Altlasten
 - 8.3 Umweltprüfung / Monitoring
- 9 Technische Ver- und Entsorgung
 - 9.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser
 - 9.2 Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung
- 10 Kosten, Durchführung des Vorhabens
- 11 Flächenbilanz
- 12 Gutachten

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erweiterung des Technologie- und Forschungsparks auf einer Teilfläche des 4. Bauabschnittes der Neuen Gartenstadt.

Das Plangebiet ist Bestandteil der bis 1993 militärisch genutzten Konversionsfläche Gartenstadt/ Haselholz. Dieses ca. 50 ha große Areal wurde in vier Abschnitte unterteilt, deren Entwicklung sich auf der Grundlage separater Bebauungsplanverfahren gestaltet. Im 4. BA wurden bislang die Bebauungspläne „Technisches Hilfswerk“ und IT Zentrum Am Haselholz“ aufgestellt.

Ziel der aktuellen Planung ist die Herstellung der rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche und Fläche für Wald dargestellt. Die dargestellte Entwicklung wird nicht weiter verfolgt. Bereits im März 2009 ist das 11. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht das Ziel der Änderung in der Umwidmung der jetzigen Darstellung von Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche. In direkter Folge ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,75 ha. Es befindet sich südlich der Mettenheimer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fahrbahn der Mettenheimer Straße
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.09/1
- im Süden durch Waldflächen, die bis an die Umgehungsstraße B 321 reichen
- im Westen durch das Grundstück IT – Zentrum Am Haselholz

3.2 Verkehr und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Mettenheimer Straße an die Hagenower Chaussee angebunden. Gemäß dem im Oktober 2004 von der Stadtvertretung beschlossenen Verkehrskonzept für das Wohn- und Gewerbegebiet des Ortsteils Haselholz ist der durchgängige Ausbau der Mettenheimer Straße mit Anschluss an die Ludwigsluster Chaussee geplant. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind mit dem Bebauungsplanverfahren „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ geschaffen worden. Die Zu- und Abfahrt des Plangebietes ist nach Herstellung der durchgehenden Befahrbarkeit der Mettenheimer Straße auch über die Ludwigsluster Chaussee möglich.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz über die Buslinie 7 (Hauptbahnhof-Krebsförden, derzeitige Haltestellen Hagenower Chaussee bzw. Technologiezentrum, angebunden. Zukünftig soll die Buslinie 7 über die Haselholz- und Mettenheimer Straße geführt werden. In räumlicher Nähe zum Plangebiet ist die Einrichtung einer Haltestelle vorgesehen.

Im Zuge der Mettenheimer Straße bzw. im näheren Umgebungsbereich verlaufen Fernwärme-, Elektroenergie- und Trinkwasserversorgungsleitungen sowie eine Schmutz- und Regenwasserkanal.

3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation

Das Plangebiet ist relativ eben. Von Norden fällt es von rd. 55 m HN auf unter 52 m HN im zentralen Bereich ab und von dort in südliche Richtung wieder bis über 60 m HN an. Im südwestlichen Randbereich befinden sich Aufschüttungen, die deutlich über 62 m HN aufragen.

Das zur Entwicklung vorgesehene Areal ist unbebaut. Aus der militärischen Vornutzung sind ebenerdige Betonflächen, jedoch keine Gebäude vorhanden.

Überwiegend ist das Plangebiet durch ruderalisierte Pionier- und Staudenflur geprägt. Im Verlauf der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze befinden sich mit kleinen Ruderalgebüsch durchsetzte Grünlandbereiche. Der südliche Planbereich ist durch Vorwaldbereiche gekennzeichnet. Hierbei handelt es sich um Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

Entlang der Mettenheimer Straße verläuft eine Baumreihe aus Eichen. Sie ist Bestandteil einer gemäß § 19 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg - Vorpommern (NatSchG) geschützten Allee. Innerhalb des Plangebietes befinden sich mehrere Einzelbäume, die nach § 18 NatSchG bzw. Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin geschützt sind.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Absicht, das Plangebiet nach dem Vorbild des nördlich der Mettenheimer Straße bereits bestehenden Technologieparks zu entwickeln. Deshalb werden die maßgeblichen Architektur und Städtebau bestimmenden baulichen Regelegungen soweit möglich aus dem vorhandenen Technologiepark übernommen. Ziel ist die Entwicklung von einzeln stehenden zwei bis viergeschossigen Gebäudekomplexen, deren städtebauliche und architektonische Gestaltung den innovativen Charakter eines Technologieparks reflektiert.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung eines Gewerbegebietes wird die Ansiedlung von Forschungs- und Produktionseinrichtungen mit technologischem Schwerpunkt planungsrechtlich gesichert. Die allgemein in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke werden ausgeschlossen, da sie mit der Entwicklung eines Forschungs- und Gewerbepark 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 als auch Großhandelsbetriebe. Überdies besteht für die vorab genannten Nutzungen innerhalb des Plangebietes kein Bedarf.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist im Bereich des Plangebietes gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin unzulässig. Das Konzept beschränkt mögliche Einzelhandelsentwicklungen auf definierte zentrale Versorgungsbereiche. Darunter fällt das in der Neuen Gartenstadt - Mitte vorhandene Nahversorgungszentrum, das als schützenswerter zentraler Versor-

gungsbereich definiert ist. Die Landeshauptstadt verfolgt hiermit die Zielsetzung Einzelhandelsentwicklungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche weitgehend auszuschließen. Damit wird einer räumlichen Zersplitterung von Handelslagen und einem möglichen Funktionalitäts- und Attraktivitätsverlust mindestens im Nahversorgungszentrum Neue Gartenstadt aber auch in denen benachbarter Stadtteile (z.B. Dreescher Markt, Berliner Platz) vorgebeugt. Die im Nahversorgungszentrum Neue Gartenstadt - Mitte vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet und bieten künftig im Technologie- und Gewerbepark arbeitenden Personen ausreichend Möglichkeiten zur Versorgung. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor Ort ist somit auch nicht erforderlich.

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 im Technologie- und Gewerbepark produziert werden. Solche Verkaufsflächen sind ausnahmsweise zulässig. Diese Festsetzung soll technologieorientierten Forschungs-, Entwicklungs- und Dienstleistungsbetrieben die unmittelbare Vermarktung ihrer neusten Forschungsergebnisse und daraus resultierender innovativer Güter ermöglichen.

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Untersuchungsgegenstand war die Bestimmung von Emissionskontingenten für sich zukünftig ansiedelnde Gewerbebetriebe. Emissionskontingente bestimmen die Obergrenze der Lärmemission, die ein Gewerbebetrieb in die nähere Umgebung ausstoßen darf, ohne dass die für benachbarte Nutzungen einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden. Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente als immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine besondere Festsetzung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung, die Eigenschaft von Betrieben. Zudem ist die Art der Messmethode bestimmt. Um eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Emissionskontingente im Plangebiet auszuschließen, ist die Einhaltung der Grenzwerte im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nach DIN 45691, Abschnitt 5 zu prüfen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren durch eine nach § 26 Bundesimmissionsschutzgesetz zugelassene Messstelle.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Regelung der Zahl der Vollgeschosse sowie durch Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) bestimmt.

Unter dem Leitbild der Erweiterung des Technologieparks soll sich die bauliche Entwicklung städtebaulich-strukturell dem nördlich benachbarten Bebauungsplan „Technologie- und Forschungspark“ anpassen. Deshalb wird eine zulässige GRZ von 0,6 festgesetzt; die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 50% durch Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen jedoch ausgeschlossen. In Verbindung mit der Begrenzung der GRZ soll eine übermäßige Versiegelung des Plangebietes vermieden werden und Raum für die beabsichtigte Entwicklung von in parkartiger Umgebung eingebetteten Bauungsstrukturen geschaffen werden. Die Festsetzung von mindestens 2 und maximal 4 Vollgeschossen unterstützt dieses Ziel. In Verbindung mit der Festsetzung der zulässigen Höhe von 14 m als max. Traufhöhe wird der erforderliche städtebauliche Rahmen für die Errichtung mehrgeschossiger Gebäude bestimmt und Raum für deren architektonische Ausgestaltung geschaffen. Um dieses Ziel nicht zu konterkarieren

sind eingeschossige Gebäudeteile nur ausnahmsweise und ausschließlich in baulicher Verbindung mit einem Gesamtkomplex zulässig. Dabei muss die Traufhöhe mindestens 5,0 m betragen, um das Einfügen in den Hauptkomplex zu ermöglichen. Als Bezugspunkt für die Höhenbemessung ist 58,00m über HN festgesetzt. Der Bezugspunkt ist aus der Höhengradienten der Planstraße A abgeleitet, die zwischen 56,00 und 58,00m über HN verläuft.

Häufig sind auf gewerblich genutzten Gebäuden technisch notwendige Dachaufbauten erforderlich. Diese sind bis höchstens 3,00 m über der Dachoberkante zulässig. Die Begrenzung soll dazu beitragen, dass Dachaufbauten keine ortsbildstörenden Ausmaße in der Höhenentwicklung annehmen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen definiert. Das festgesetzte Baufenster ermöglicht die Entwicklung der erforderlichen baulichen Anlagen auf entsprechend dimensionierten Grundstücken. Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegenden Flächenanteile sind beschränkt und grenzen in weiten Teilen des Plangebietes direkt an grünordnerisch zu nutzende Flächen bzw. im Norden an einen durch Leitungsrechte gesicherten Bereich an. Zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte durch hochbauliche Einrichtungen sind Nebenanlagen ausgeschlossen. Jenseits der Baugrenzen ist deshalb ausschließlich die Errichtung offener Stellplätze einschließlich erforderlicher Zufahrten zulässig.

In der offenen Bauweise ist die Errichtung einzelner, freistehender Gebäudekomplexe von maximal 50 m zulässig. Damit wird eine aufgelockerte dem angestrebten Parkcharakter adäquate Bebauungsstruktur gesichert. Um einem möglichen, erhöhten Flächenbedarf technologischer Forschungsstätten zu entsprechen, sind abweichend von dieser Regelung Gebäudelängen bis 80 m zulässig.

5.4. Leitungs- und Gehrechte

Im Verlauf der das Plangebiet querenden Fernwärmeverbundleitung und Trinkwasserversorgungsleitung sind Leitungsrechte zu Gunsten des örtlichen Versorgungsträgers festgesetzt. Das Leitungsrecht dient der Sicherung des Trassenverlaufs auf privaten Grundstücksflächen. Im Bereich der Fernwärmeverbundleitung ist zwischen Mettenheimer Straße und südlicher Plangebietsgrenze zusätzlich ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Ausgehend von der Achse Haselholzstraße ist hier eine fußläufige Verbindung vorhanden, die durch die Unterführung der Umgehungsstraße bis in das Waldgebiet Haselholz reicht. Durch die Festsetzung eines Gehrechtes wird die Zugänglichkeit in das Waldgebiet Haselholz für Fußgänger und Radwanderer dauerhaft gesichert.

5.5 Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Planstraße. Die Gestaltung des Querschnitts erfolgt in für Gewerbegebiete üblichen Abmaßen. Für den ruhenden Verkehr werden innerhalb der Planstraße keine gesonderten Stellplätze festgesetzt. Der Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

6 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.

6.1. Fassadengestaltung

Zur Vermeidung überlanger monotoner Fassadenabwicklungen sind Baukörper von über 50 m durch mindestens einen vertikalen Vor- oder Rücksprung zu gliedern. Um ein erkennbares Maß an optischer Wirkung zu sichern, ist eine Versprungtiefe von mindestens 1,0 m erforderlich.

6.2. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu 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 hoch glänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien soll die visuelle Beeinträchtigung mindern.

7 Grünordnung

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. Sie umfasst im Wesentlichen die Pflanzung von Alleebäumen auf beiden Seiten der Planstraße, die Entwicklung von mit Bäumen und/oder Sträuchern bepflanzten Hecken an den Plangebietsgrenzen sowie Baumpflanzungen auf oberirdischen Stellplatzanlagen. Mit den dargestellten Maßnahmen werden Gehölz- und Heckenstrukturen geschaffen, die zur städtebaulich gewünschten Eingrünung des Plangebietes führen.

Im Zuge der Grünordnung entfallen mehrere Alleebäume an der Mettenheimer Straße. Die Rodung der Bäume ist im Bereich der verkehrstechnischen Anbindung der Planstraße an die Mettenheimer Straße notwendig. Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

7.1 Waldabstand/ Nachrichtliche Übernahmen

Zwischen Wald und baulichen Anlagen ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern ein Abstand von 30 m einzuhalten. Dieses Maß wird im Plangebiet wie folgt gesichert. Auf einer Tiefe von 25 m verläuft der Abstand über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.

Diese Fläche wird auf Antrag durch das zuständige Forstamt Gädebehn aus dem jetzigen Status (Wald nach Landeswaldgesetz) entlassen und in die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart überführt. Weitere 5 m Abstandsfläche werden über festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern realisiert. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Im südwestlichen Planbereich sind geschützte Bäume und Waldflächen nachrichtlich dargestellt. Diese Darstellungen dienen der Klarstellung, weil diese Flächen an dieser Stelle teilweise auf TGZ - eigenen Flächen (Flurstück 13/13) liegen.

8 Auswirkungen der Planung

8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewerten zu können, wurde als Bestandteil der im Planverfahren durchzuführenden Umweltprüfung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

Neben den im Plangebiet bestimmten bzw. festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zum vollständigen Ausgleich weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vorgesehen sind die Pflanzung von 3 Bäumen und einer freiwachsenden Hecke auf dem stadteigen Grundstück Lübecker Straße 173, die Renaturierung eines Kleingewässers und die Sanierung eines Grabens auf dem Gelände des Freilichtmuseums in Mueß sowie Ersatzaufforstungen außerhalb des Stadtgebietes in den Gemeinden Weitendorf und Bernitt. Die Realisierung dieser Vorhabens erfolgt durch die Landeshauptstadt Schwerin auf Basis einer vom Investor des Bebauungsplans zu leistenden projektgebundenen Finanzierung. Die Maßnahmen werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB verbindlich geregelt.

8.2 Altlasten

Aufgrund der militärischen Vornutzung sind Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Nach der zum Bebauungsplan erarbeiteten kombinierten Altlasten- und Baugrunduntersuchung vom August 2011 befinden sich innerhalb des Plangebietes Flächen die erheblich mit Altlasten belastet sind. Dabei wurden altlastenrelevante Grenzwertüberschreitungen festgestellt. Im Bebauungsplan sind die Flächen entsprechend gekennzeichnet.

8.3 Umweltprüfung / Monitoring

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich. Um dennoch unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermitteln zu können, werden folgende Maßnahmen durchgeführt.

Der Anwuchserfolg der Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet ist nach der einjährigen Fertigstellungspflege und der zweijährigen Entwicklungspflege zu überprüfen. Die ungestörte Entwicklung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wald- und Sukzessionsflächen ist in regelmäßigen Abständen zu prüfen. Die innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung beschriebene Umsetzung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes ist zwischen Investor und Stadt vertraglich zu regeln. Die Erreichung des Maßnahmenziels ist zu überwachen.

9 Technische Ver- und Entsorgung

9.1. Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser

Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Fernwärme sowie die Schmutzwasserentsorgung 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 in einem solchen Vorranggebiet.

9.2. Niederschlagswasser, Abfallbeseitigung

Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll, zur Förderung der Grundwasserneubildung anfallendes Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse ist das Versickern von Niederschlagswasser jedoch nur in eingeschränktem Maß möglich. Es ist deshalb vorgesehen das anfallende Niederschlagswasser über Freigefälleleitungen dem am ehemaligen Garagenstandort Hagenower Straße geplanten Regenrückhaltebecken zu zuführen. Nach entsprechender Behandlung erfolgt die Ableitung in die Vorflut Ostorfer See.

Die Müllabfuhr erfolgt über in der Landeshauptstadt Schwerin bestehende Entsorgungssysteme.

10 Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Investor, dem Technologie- und Gewerbezentrum Schwerin/Wismar e.V. übernommen. Darüber hinaus trägt der Investor sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die Plangebietsflächen stehen in Verfügung des Investors. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

11 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	63.035 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4.691m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10.783 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	3.632 m ²
Wald	3.418 m ²
Flächen mit Leitungsrechten	3.633 m ²
Fläche Plangebiet	87.478 m²

12 Gutachten

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials liegen zusätzlich und begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans folgende Gutachten zu Grunde:

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Orientierende Altlastenerkundung
- Schalltechnische Untersuchung
- Schallimmissionsplan für die Stadt Schwerin