

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN  
DEZERNAT  
Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Umwelt  
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan  
Nr. 28.97.01/1 „Gewerbegebiet Lankow“  
Teilbereich Verkehrshof**

Stand : Juni 2002

# Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Grundlagen / Planungsanlaß**
  - 1.1 Planungsanlaß und Zweck der Planung, Verfahrensablauf
  - 1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan
  - 1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 2. Ziel des Bebauungsplans**
- 3. Beschreibung des Plangebietes**
  - 3.1 Lage im Stadtgebiet
  - 3.2 Bestand (Gebäude, Freiflächen, Naturraum)
  - 3.3 Erschließung
  - 3.4 Bodenverhältnisse, Naturschutz und Gewässerschutz
- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Erschließung
- 5. Grünordnung**
  - 5.1 Eingriffsbilanzierung
  - 5.2 Öffentliche Grünflächen
  - 5.3 Private Grünflächen
  - 5.4 Pflanzempfehlungen
- 6. Umweltschutz**
  - 6.1 Altlasten
  - 6.2 Immissionsschutz
- 7. Technische Infrastruktur**
- 8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**
- 9. Flächenbilanz, Kennwerte**

## **1.1 Allgemeine Grundlagen / Planungsanlaß**

### **1.1 Planungsanlaß und Zweck der Planung, Verfahrensablauf**

Am 05.02.1997 wurde der Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lankow“ gefaßt. Anlaß war eine Zunahme der Ansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten mit negativen Auswirkungen auf die städtebauliche Ordnung der Gesamtstadt. Um diesem Trend entgegenzusteuern und weitere Entwicklungen zu vermeiden, die den städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich entgegenstehen, war für das Gebiet zeitweilig gemäß § 14 BauGB eine Veränderungssperre erlassen.

Der Bebauungsplan Nr. 28.97.01/1 „Verkehrshof“ wird als Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28.97.01 „Gewerbegebiet Lankow“ selbständig weitergeführt.

### **1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**

Mit dem Ziel der Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten, ausgelöst auch durch die Nähe zum Wohnstandort Lankow stellt der Flächennutzungsplan das vorhandene Gewerbegebiet als gemischte Baufläche dar. Die schon bisher gewerblich genutzten Flächen sind als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Der Ziegeleiteich ist als Wasserfläche dargestellt.

Die Festsetzung wesentlicher Teile der Bauflächen als Gewerbeflächen (GE) im Bebauungsplan weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des FNP gab es Bestrebungen eines Projektentwicklers mit dem Ziel, Wohnungsbau und Einkaufsmöglichkeiten auf der Fläche des ‚Verkehrshofes‘ zu schaffen. Ein solches Konzept war durch schallschutztechnische Überlegungen in seinen Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt und wurde letztlich aufgegeben. Hier knüpft der vorliegende B-Plan mit dem Ziel an, angesichts der bestehenden gewerblichen Nutzungsprägung auf den benachbarten Flächen eine homogene, konfliktarme und umsetzbare Nutzungslösung anzubieten. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren.

### **1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Nach Anlage 1, Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird für das Plangebiet einzeln und kumulierend mit den angrenzenden Plangebieten der Prüfwert für eine Allgemeine Vorprüfung erreicht.

Für das Planverfahren gelten indes die Überleitungsvorschriften des § 245 c (2) BauGB, nach denen die Anwendung des UVPG freigestellt wird. Da es sich bei dem Gewerbegebiet heute um eine Bestandssituation (vollversiegelt !) nach den Maßgaben des § 34 BauGB handelt und im wesentlichen nur städtebauliche Ordnungsmaßnahmen unter Erhalt und Weiterentwicklung der vorhandenen Nutzungen durchgeführt werden, wird von einer über den Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung hinausgehenden Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen.

## **2. Ziel des Bebauungsplans**

Im Hinblick auf die Planung wurde von folgenden Randbedingungen ausgegangen :

- Zwar besteht ein ausreichendes Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet Schwerin, doch sind diese derzeit nicht in ausreichender Anzahl im Norden des Stadtgebietes verfügbar.
- Mit der Inanspruchnahme von Entwicklungsflächen im Stadtbereich und der damit zusammenhängenden Verlagerung von Betrieben entsteht ein Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen im Norden als Ergänzung zu den Gewerbegebieten in Schwerin-Süd.
- Es sollen Arbeitsstätten in Nachbarschaft zum Wohnstandort Lankow und damit die Nähe von Wohnen und Arbeiten erhalten und weiterentwickelt werden. Mit der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Störungsgrad können Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Wohngebietsnähe erhalten werden.

Mit der Planung sollen folgende Zielsetzungen verwirklicht werden :

- das Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern und eine auf kleine und mittlere Unternehmen zugeschnittene neue Erschließungsstruktur vorzugeben
- Ausschluß reiner Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet
- bauliche Verdichtung gegenüber dem heutigen Zustand sowie
- die den Ziegeleiteich umgebenden Freiflächen als Grünflächen zu sichern und als „grüne Insel“ innerhalb des Gewerbegebietes zu erhalten.

### **3. Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Schwerins und wird begrenzt

- Im Südwesten durch die Grevesmühlener Straße
- Im Norden durch die Bahnlinie Schwerin - Rehna
- nach Nordwesten durch ein zusammenhängendes Gewerbegrundstück
- nach Osten durch eine Böschung mit Baum- und Heckenbestand und ebenfalls ein zusammenhängendes (teilweise brachgefallenes) Gewerbegrundstück

#### **3.2 Bestand**

Die bebauten Bereiche im Planungsgebiet sind von einer 6 ha großen betonierten Aufstellfläche für LKW und Omnibusse mit drei aufstehenden großen Hallen, einem Verwaltungsgebäude, mehreren sonstigen Wartungseinrichtungen und kleineren Nebengebäuden geprägt, wobei die Gebäude entlang der Grevesmühlener Straße konzentriert sind und die Aufstellfläche nach Norden frei von Bebauung lassen.

Der nördliche Teil der Stellfläche wird von einem Regionalverkehrsunternehmen zum Abstellen von Omnibussen genutzt. Die Gebäude an der Grevesmühlener Straße sind überwiegend nicht mehr in Nutzung und weisen Vandalismusschäden auf. Es gibt keinen aus denkmalpflegerischen- oder städtebaulichen Gesichtspunkten erhaltenswerten Gebäudebestand.

Foto

Nördlich des Verkehrshofes liegt der Ziegeleiteich, der an die Bahnlinie angrenzt. Südwestlich des Ziegeleiteiches befindet sich ein großer Garagenhof, der heute weniger als zur Hälfte als solcher genutzt wird.

In der weiteren Umgebung beginnt nördlich der Bahnlinie Schwerin - Rehna die offene Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen und naturräumlichen Bereichen entlang der Niederungsgebiete im Uferbereich des Medeweger Sees.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite erstreckt sich die Wohnsiedlung Lankow mit ca. 11 000 Einwohnern im Umkreis von 800 m um das Plangebiet. Für die Bewohner Lankows ist der Medeweger See infolge der stark frequentierten Gre-vesmühlener Straße, des Gewerbegebietsgürtels und der von der Bahnlinie ausgehenden Unterbrechungswirkung als potentieller Naherholungsraum nicht erreichbar.

### **3.3 Erschliessung**

#### *Verkehrliche Erschliessung*

Das Planungsgebiet ist über die Grevesmühlener Straße und die Verlängerung der Edgar-Bennert-Straße an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.

Eine weitergehende innere Erschließung für dieses bisher monofunktional genutzte Gebiet besteht nicht.

Über einen Abzweig der Verlängerung der Edgar-Bennert-Straße erfolgte auch die schmale Zufahrt zum Garagenhof.

#### *Technische Erschliessung*

Das Plangebiet ist nur im vorderen Teil mit Fernwärme, Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikationsanlagen erschlossen.

Parallel der Grevesmühlener Straße verlaufen mehrere Hauptleitungen, an die zur Neuerschließung des Gebietes angebunden werden kann.

### **3.4 Bodenverhältnisse, Naturschutz und Gewässerschutz**

Entlang der Grevesmühlener Straße ist dem Verkehrshof ein etwa 25 m breiter Grünstreifen vorgelagert. Eine aus der großflächigen Planierung des Geländes resultierende Böschung entlang der östlichen Grenze des Gebietes ist vor allem im Südosten dicht mit Bäumen und Büschen bestanden.

Der Ziegeleiteich ist an den Rändern verbuscht und mit Bäumen bestanden. Der Garagenhof und der östliche Gewerbebetrieb rücken unmittelbar an seine Ufer heran und lassen einen Rundgang um den kleinen See derzeit nicht zu.

Die gewerblich genutzten Flächen sind weitgehend versiegelt. Kleinere Grünflächen sind nur um die Gebäude herum arrangiert.

Die frühere Trinkwassergewinnung der Stadt Schwerin erfolgte nordöstlich der Bahnlinie in etwa 700 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Die Wasserschutzzone IIIa schließt das Plangebiet vollständig ein. Eine Aufhebung ist nicht beabsichtigt.

## **4. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der vorhandene Bestand wird im Hinblick auf einen bestehenden Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen als Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO festgesetzt.

Während die gleichzeitig aufgestellten Teilpläne „Ziegeleiweg Mitte“ und „Ziegeleiweg-Büdnerstraße“ nur geringe bis mäßige Flächenreserven für Neuansiedlungen aufweisen, erfolgt für den „Verkehrshof“ eine völlige Neuerschließung der etwa 8,2 ha gewerblich nutzbaren Flächen, von denen etwa 2 ha schon von einem regionalen Verkehrsbetrieb belegt sind. Die Erschließungsstruktur berücksichtigt den Flächenbedarf kleinerer und mittlerer Unternehmen. Die Zusammenlegung von Flächen unter Wegfall der Stichstraßen oder der Planstraße B kann bei konkretem Ansiedlungswunsch eines größeren Unternehmens geprüft werden.

Im Bebauungsplan sollen mit Ausnahme von Einzelhandel alle unter § 8 (2) BauNVO einem GE-Gebiet typischerweise zugesprochenen Nutzungen zulässig sein.

Infolge der Nähe zur Wohnsiedlung Lankow erfolgten Versuche zur Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben, obwohl die Wohngebiete selbst über ausreichende Flächenreserven verfügen. Um dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken, soll der ursprüngliche Charakter des Gewerbegebietes für das produzierende, verarbeitende und dienstleistende Gewerbe gestützt werden.

Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Gewerbes soll davon nicht betroffen sein. Die Flexibilität der Betriebe soll nicht unnötig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf den Besatz mit

Einzelhandelseinrichtungen in den Wohngebieten und in der Innenstadt gehen von solchen Betrieben üblicherweise nicht aus.

Im Hinblick auf die störanfälligen Nutzungen in der Nachbarschaft, nämlich die Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Grevesmühlener Straße und das südlich festgesetzte Mischgebiet (Plangebiet „Ziegeleiweg Mitte“) wurden die

Gewerbegebiete nach ihrem Störungsgrad gegliedert. (vgl. Kapitel 7.2 Immissionsschutz)

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige GRZ von 0,8 ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung der GE-Flächen und entspricht der festgesetzten Dichte in den Teilgebieten Eichamt und Ziegeleiweg. Gegenüber der jetzigen Vollversiegelung im Kernbereich des Geländes sollen zukünftig in begrenztem Umfang auch vegetationsoffene Flächen auf den Grundstücken unterhalten werden.

Je nach Umfang der auf den Grundstücken nachzuweisenden Stellplätze oder erforderlichen Freiflächen erlaubt die Ausweisung grundsätzlich eine Überbauung etwa in der Größenordnung, wie sie bereits auf den außerhalb des Plangebietes benachbarten in gewerblicher Nutzung stehenden Grundstücken ausgeübt wird und die als praxisgerecht für kleine und mittlere Betriebe erachtet wird.

Die Baugrenzen sind zur Einhaltung einer Bauflucht, durch die der Straßenraum optisch gefaßt wird, etwa 5 - 10 m von den Straßenverkehrsflächen zurückgesetzt.

Eine max. Geschossigkeit wird nur für die Bauflächen entlang der Grevesmühlener Straße festgesetzt. Hier wird aus städtebaulichen Gründen eine Nutzung in Gebäuden mit zumindest zwei Geschossen erforderlich, um straßenbegleitend eine Raumwirkung zu erzeugen, die den Bezug zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden aufnimmt. Es ist für die gleichen Flächen eine maximale Geschossigkeit von 4 Geschossen festgesetzt, die etwa der zulässigen Traufhöhe bis 12 m für die rückwärtigen Gewerbegebietsflächen entspricht. Nach Bewertung des vorhandenen Bestandes und von gewerblichen Neubauten im Stadtgebiet in den vergangenen Jahren stellt die Traufhöhe von 12 m ein Maß dar, dessen Kubatur sowohl für Bürotrakte als auch für Werkhallen eine gute Nutzungsflexibilität läßt. Eine Nachfrage für noch höhere Gebäude besteht allgemein nicht.

#### **4.3 Erschließung**

Unter den Erschließungsbelangen an vorderster Stelle steht die Durchbindung des bisherigen Ziegeleiweges in West-Richtung bis an die Grevesmühlener Straße in Höhe E.-Bennert-Straße. Auf diese Weise soll dem Schwerlastverkehr eine weitere Anbindung an das Hauptstraßennetz der Stadt Schwerin eröffnet werden. Im weiteren sieht die Planung den Neubau eines ausreichend kleinteiligen öffentlichen Erschließungsstraßennetzes vor, das Grundstücke unterschiedlicher Größe mit Tiefen von 45 bis 70 m erschließt.

Die Verlängerung des Ziegeleiweges wird parallel zur Grevesmühlener Straße bis zur Nordwestgrenze des Plangebietes mit einseitigem Geh- und Radweg durchgeführt. Mit einem einseitigen Parkstreifen bedingt dies eine Erschließungsbreite von insgesamt 14 Metern. Ansonsten kommt der Straßenneubau mit einer Breite von 9,25 m aus, für die kleinen Stichstraßen werden nur 7,5 m Erschließungsbreite benötigt.

#### **4.4 Ruhender Verkehr**

Die Planung basiert auf einer nur geringen Zahl öffentlicher Stellplätze im Straßenraum. Es wird davon ausgegangen, daß die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze einschließlich des Besucherverkehrs auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

## **4.5 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist weniger gut als diejenige der Teilpläne Eichamt und Ziegeleiweg. Von der Südspitze des Plangebietes sind es zur Straßenbahnhaltestelle Kieler Straße 250 m. Eine entsprechende Fußwegeverbindung von dort ins Plangebiet ist Bestandteil der Planung. Desweiteren ist von der Westspitze des Plangebietes auch die Haltestelle Eutiner Straße über die Kreuzung Grevesmühler Straße / Edgar-Bennert-Straße zu erreichen (200 m ab Kreuzung). Die Buslinie 18 führt auf der Grevesmühlener Straße am Plangebiet vorbei in Richtung Margarethenhof und Warnitz. Als 'Zubringer' zur Straßenbahn mit kurzer Linienlänge hat sie nur geringe Bedeutung für die Nahverkehrserschließung des Gebietes.

In einer Entfernung von 750 m zur Westspitze des Plangebietes ist die Regionalbahnhaltestelle Ziegelhof an der Medeweger Straße erreichbar, die allerdings keinen mit den innerstädtischen Linien vergleichbaren Bedienungstakt aufweist.

## **5. Grünordnung**

### **5.1 Eingriffsbilanzierung**

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt für das Plangebiet bei Einhaltung der max. Versiegelung von 80 % eine Verbesserung der Bilanz infolge der derzeit vollflächig versiegelten Aufstellfläche.

### **5.2 Öffentliche Grünflächen**

Aufbauend auf dem schon vorhandenen Grünzug entlang der Grevesmühlener Straße soll diese Grünanlage bis zur Planstraße C (= verlängerter Ziegeleiweg) ins Gebiet hineingezogen werden. Dies dient der besseren fußläufigen Erschließung des gesamten Gewerbegebietes Lankow. Der betreffende Abschnitt wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und gestaltet, steht aber mit dem bestehenden strassenparallelen (privaten) Grünzug in engem räumlichem und inhaltlichem Zusammenhang.

### **5.3 Private Grünflächen**

Der oben benannte Grünzug parallel der Grevesmühlener Straße ist einem oberhalb der Straßenböschung verlaufenden Gehweg angelagert. Ein ca. 8 m breiter Saum dieses Grünstreifens steht im Eigentum der Stadtwerke und weist Leitungsbestand auf. Infolge dieses eigentumsrechtlichen Sachverhaltes wird die Fläche größtenteils als private Grünfläche festgesetzt. Nur Teile davon sollen in den zukünftig öffentlichen Grünflächenteil einbezogen werden. Als gestalterische Festsetzung ist bestimmt, daß

die privaten Flächen nicht eingezäunt werden dürfen. Dies entspricht dem heutigen Erscheinungsbild.

Die naturnahen Flächen rund um den Ziegeleiteich sollen weiter als private Grünflächen erhalten bleiben und werden um den rückzubauenden Garagenhof ausgedehnt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes eröffnen die Möglichkeit für einen grünen Saum rund um die Wasserfläche.

Der Teich selbst und seine Uferflächen sind geschützte Biotop nach § 20 LNatG M/V. Auf diesen Sachverhalt wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

Für den überwiegenden Teil der bestehenden Grün- und Wasserflächen schreibt der Bebauungsplan damit den seit langem bestehenden Zustand fest. Eigentumsrechtliche Belange bezüglich des Rückbaus des Garagenhofes sind separat zu klären. Die angestrebte Umwandlung und diesbezügliche Festsetzung als Grünfläche ist unabhängig von der zu entwickelnden gewerblichen Hauptnutzung zu betrachten. Erschließungsbelange sind dahingehend betroffen, daß die Zufahrt zum Garagenhof über ein neu zu bildendes Gewerbegrundstück zwischen Planstraße A und dem westlichen Rand des Plangebietes verläuft. Soweit die erforderliche Randfläche nicht für einen Übergangszeitraum freigehalten werden kann, könnte eine Notbefahrbarkeit temporär auch über den Wendehammer am Ende der Planstraße A hergestellt werden. Die Beräumung des Garagenhofes resultiert nicht aus Anforderungen an die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung im Plangebiet, da die hiemit verbundenen Anforderungen infolge der bestehenden Komplettversiegelung des Verkehrshofes bereits innerhalb der für gewerbliche Zwecke zu entwickelnden Fläche erfüllt werden können.

Im Bebauungsplan sind straßenbegleitende Baumpflanzungen festgesetzt. Die bisher geringe gestalterische Qualität der Erschließungsanlagen in den östlich angrenzenden Gebieten ist einer der Gründe für die Aufstellung des flächendeckenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lankow“.

Neben einer durchgängigen Baumreihe im öffentlichen Straßenraum in der Haupteerschließungsachse (Ost-West-Richtung, Planstraße C) sind auch private straßenbegleitende Baumreihen festgesetzt. Dies dient der Reduzierung von Erschließungsbreiten und -kosten für die Anlieger. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, daß auch in den 'kleinen' Planstraßen A und B ein Mindestmaß an Straßengestaltung erreicht werden kann. Die Kosten für die Anlieger sind im Vergleich zu Bäumen im öffentlichen Straßenraum geringer und angesichts der typischerweise hohen Flächenversiegelungen auf Gewerbegrundstücken wirken sie dort gestalterisch vorteilhaft.

Die einseitige private Baumreihe in der Planstraße C bewirkt, daß der durchlaufende Geh- und Radweg dort beidseitig von Bäumen gefaßt ist.

#### **5.4 Empfehlungsliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher :**

Laubbäume in den Stellplatzflächen  
und auf dem Grundstück

Spitz-Ahorn (Acer platanoides)  
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)  
Kastanie (Aesculus hippocastanum 'Baumannii')  
Hängebirke (Betula pendula)  
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Robinie (Robinia pseudoacacia 'Bessoniana')  
Linde (Tilia intermedia)

Heister

Feldahorn (Acer campestre)  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)  
Wildapfel (Malus sylvestris)  
Espe (Populus tremula)  
Wildbirne (Pyrus communis)  
Echte Mehlbeere (Sorbus aria)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia)

Schnitthecken	Hainbuche (Carpinus betulus) Rotdorn (Crataegus laevigata) Liguster (Ligustrum vulgare)
Sträucher	Weißer Hartriegel (Cornus alba) Hartriegel (Cornus sanguinea) Haselnuß (Corylus avellana) Rotdorn (Crataegus laevigata) Eingriffiger Weißdorn (Crataegus monogyna) Pfaffenhütchen (Euonymus europaea) Gemeine Hecken-Rose (Rosa canina) Traubenkirsche (Padus avium) Scharzer Holunder (Sambucus nigra) Sal-Weide (Salix caprea) Knack-Weide (Salix fragilis) Korb-Weide (Salix viminalis) Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Fassadenbegrünungen	
Selbstklimmer	Efeu (Hedera helix) Kletter-Hortensie (Hydrangea petioaris)
mit Kletterhilfe	Clematis (Clematis Hybriden) Waldrebe (Clematis) Echtes Geißblatt (Lonicera carprifolium) Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) Lonicera (Lonicera x tellmanniana) Hopfen (Homulus lupulus) Rosen (Rosa) Rebe (Vitis coignetiae) Blauregen (Wisteria)

Weitere Hinweise, auch zur Anlage von Pflanzflächen, etc. sind im Bedarfsfall dem Grünordnungsplan zu entnehmen, der im Umweltamt einsehbar ist.

## 6. Umweltschutz

### 6.1. Altlasten

Im Plangebiet wurde für diejenigen Flächen, für die nach ihrer Altlastenhistorie ein Altlastenverdacht bestand, eine Altlastenerkundung und -bewertung durchgeführt.

Teile des Planungsgebietes wurden aus den Ergebnissen hieraus als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Dies betrifft vor allem gebäudenahen Flächen in den

ehemaligen Betriebsteilen entlang der Grevesmühlener Straße mit Wasch- und Wartungseinrichtungen und einer Tankstelle. Zweiter großer Bereich mit nachgewiesenen Altlasten ist der südliche Sedimentboden des Ziegeleiteiches, der großflächig mit Kohlenwasserstoffen belastet ist.

Eine akute Gefährdung geht von den Flächen nicht aus.

Für die ehemaligen Betriebseinrichtungen an der Grevesmühlener Straße bestehen bei sachgemäßem Rückbau und Entsorgung keine Einschränkungen für eine spätere Nutzung als gewerbliche Flächen. Für die mit Altlastenverdacht gekennzeichneten Bereiche wird eine gutachterliche Begleitung des Rückbaus beauftragt. Mit der gut-

achterlichen Begleitung wird gewährleistet, daß eine fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Böden und Abfälle gewährleistet ist.

Für den Ziegeleiteich werden im Gutachten mehrere technische Sanierungsvarianten auf ihre Kosten untersucht. Eine Entscheidung ist bisher nicht gefällt worden. Die Sanierung des Teiches kann zeitlich unabhängig von der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben erfolgen. Es bestehen keine wechselseitigen Abhängigkeiten. Mögliche Gefährdungen der Wasserqualität des Sodemannschen Teiches infolge von bestehenden Überläufen aus dem Ziegeleiteich berühren wasserrechtliche Belange und sind entsprechend zu bewerten, auch im Hinblick auf eine eventuelle Dringlichkeit der Sanierung.

Trotz sorgfältiger Auswertung verfügbarer Unterlagen kann nicht ausgeschlossen werden, daß weitere Kontaminationsflächen im Plangebiet bestehen. Soweit außerhalb der festgestellten Kontaminations- und Verdachtsflächen außergewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen oder erhebliche Abfallvergrabungen die Notwendigkeit einer Prüfung auf Schadstoffe anzeigen, wird auch hier die Einbeziehung der für die Erfassung und Überwachung von Altlastenverdachtsflächen zuständigen Behörde erforderlich.

## **6.2. Immissionsschutz**

Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde untersucht, einerseits welche Gewerbelärmemissionen in den Gewerbegebieten zulässig sind um eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft zu gewährleisten und andererseits welche Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken und ihrerseits baulich erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden nach sich ziehen. Die Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebiete wurde in die Untersuchungen mit einbezogen.

### *Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel*

Um die umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen, nämlich die Wohnbebauung südwestlich der Grevesmühlener Straße und die Wohngebäude mit Mischnutzung südöstlich außerhalb des Plangebietes (nördlich der Grevesmühlener Straße) vor Gewerbelärm zu schützen und somit Konflikte zwischen gewerblichen und benachbarten Nutzungen zu vermeiden, wurden die Gewerbegebiete entsprechend § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert. Die Gliederung erfolgt nicht als eine Gliederung nach Art der Nutzung sondern als Gliederung nach den zulässigen Lärmemissionen eines Betriebes durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für die einzelnen Gewerbeflächen im Plangebiet. Bei Baumaßnahmen ist hier in Zukunft im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der IFSP durch ein Gutachten nachzuweisen. Eine Abweichung von den festgesetzten IFSP ist im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, daß hierdurch keine Verschlechterung der Geräuschbelastung an den immissionsempfindlichen Nutzungen auftritt. Verbesserungen können beispielsweise über eine günstige Gebäudeausrichtung erreicht werden.

Es wird für die Flächen südlich des verlängerten Ziegeleiwegs ein IFSP festgesetzt, der etwa den Lärmemissionen nicht störender Gewerbebetriebe in WA-Gebieten nach BauNVO gleichzusetzen ist (GE a).

Für die Flächen nördlich des verlängerten Ziegeleiwegs entsprechen die zulässigen Lärmemissionen denen von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in MI-Gebieten nach BauNVO (GE b).

### *Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche*

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wurden die vom Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufenen gegenwärtigen und prognostischen Immissionen ermittelt. Insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen (Grevesmühlener Straße und zukünftig verlängerter Ziegeleiweg werden dabei die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten.

Zum Schutz der im Plangebiet gelegenen immissionsempfindlichen Nutzungen (z.B. Büro- oder Unterrichtsräume) sind deshalb entlang der Straßen bei Neu- oder Umbaumaßnahmen passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (siehe textliche Festsetzung 2.2.).

Grundlage für die Festlegung der erforderlichen Maßnahmen bilden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche, die aus den ermittelten Immissionen abgeleitet wurden. Die resultierenden erforderlichen Schalldämm-Maße sind entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Städtebau“ in Abhängigkeit von der Lärmbelastung und der Raumnutzung einzuhalten. Bei Räumen, in denen keine immissionsempfindlichen Nutzungen untergebracht werden (z.B. Werkstätten) sind keine Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich.

## **7. Technische Infrastruktur**

Innerhalb des Plangebietes laufen parallel der Grevesmühlener Straße eine Vielzahl von Hauptversorgungsleitungen. Es bestehen zu den in der Nähe dieser Straße konzentrierten Werkstatt- und Verwaltungsgebäuden direkte Anschlüsse als auch Anschlüsse über die Versorgungsleitungen die in der von der Grevesmühlener Straße abgehenden Stichstraße verlegt sind.

Zukünftig sollen die Versorgungsleitungen ausschließlich im öffentlichen Straßenraum verlegt werden.

Die bisherigen Hausanschlüsse sind mit den neuen Erschließungsstrukturen nicht vereinbar und sind im Zuge von Abrißarbeiten größtenteils zu entfernen oder stillzulegen.

Die Löschwasserbereitstellung im erforderlichen Umfang über das Trinkwassernetz ist bei der Neukonzeption der Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen.

Im Zuge der Neuerschließung ist die Regenwasservorklärung zu verbessern. Hierfür ist im Plan eine Fläche für ein Rückhaltebecken südlich des Ziegeleiteiches mit einer Zufahrt festgesetzt. Die Zufahrt in östliche Richtung mündet in eine öffentliche Grünverbindung, die als Bedarfsüberwegung von der Planstraße F im angrenzenden Plan Nr. 28.97.01 / 2 „Ziegeleiweg Mitte“ zu den Grünflächen um den Ziegeleiteich offen-

gehalten werden soll. Eine noch direktere Zufahrt z. B. über das Gelände der Bus & Reisen GmbH bleibt privatrechtlichen Verhandlungen mit den angrenzenden Grundstückseigentümern vorbehalten.

Der Anschluß des Gewerbegebietes an das städtische Gasnetz könnte der Neuansiedlung von Betrieben förderlich sein. Konkreter Festlegung bedarf es hierzu erst in der Erschließungsplanung.

## **8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die Grundstücke im Plangebiet und insbesondere die zukünftig gewerblich nutzbaren Flächen verteilen sich auf nur wenige Eigentümer. Im Zuge eines Versteigerungs-

verfahrens ist die Stadt Schwerin am 21.11.2002 Eigentümer des fast 8 ha großen Flurstücks 36/13 geworden. Für die gewerblich nutzbaren Flächen ist am 07.10.2002 ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB eingeleitet worden.

## 9. Flächenbilanz, Kennwerte

Das Planungsgebiet ist rund 15,4 ha groß. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Gewerbegebiete	82.500 m <sup>2</sup>	54 %
Straßenverkehrsflächen	11.600 m <sup>2</sup>	8 %
private Grünflächen	31.700 m <sup>2</sup>	20 %
private Wasserflächen	19.000 m <sup>2</sup>	12 %
öffentliche Grünflächen	9.600 m <sup>2</sup>	6 %
gesamt	154.400 m <sup>2</sup>	100 %

Die Erschließungskosten belaufen sich auf voraussichtlich 1,35 Mio Euro für die Erschließungsstraßen samt Wendeanlagen und ca. 0,95 Mio Euro für die Herstellung der technischen Erschließung (Regenwasser- u. Schmutzwasserkanalisation, RRB, Wasserversorgung), dazu 200 000 Euro Kosten für Gebäudeabriß, Entsiegelung und Altlastenberäumung im Bereich der Erschließungsstraßen.

Die Herstellung der dreieckigen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) als Fortsetzung der Grünachse Lankow zwischen Grevesmühlener Straße und Planstraße C wird einschließlich der Wegeführungen für Fuß und Radwege mit ca. 400 000 Euro veranschlagt.

Daraus resultieren Gesamtkosten von ca. 2,9 Mio Euro für die Herstellung der zukünftigen öffentlichen Erschließungsanlagen.

Hierin sind eventuelle Kostenbeteiligungen der Stadt am Rückbau des Garagenhofes noch nicht berücksichtigt, ebensowenig ein Rückbau der bestehenden Vollversiegelung. Letzteres ist, soweit dies den Erschließungskosten zugeschlagen werden soll, mit zusätzlichen 0,75 Mio Euro plus 0,5 Mio Euro Kosten für Gebäudeabriß und Altlastenberäumung zu veranschlagen.

\* \*

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... gebilligt.

Landeshauptstadt Schwerin

Der Oberbürgermeister

