

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 91.14
„Pappelgrund“

22.04.2015

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung

GLIEDERUNG

1. Anlass und Ziel der Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

- 1.1 Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung
- 2.2 Verkehrliche Erschließung
- 2.3 Topographie und Gebäudebestand
- 2.4 Grün- und Freiraumstruktur

3. Inhalt des Bebauungsplanes

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Gestalterische Festsetzungen
- 3.3 Äußere und innere Erschließung
- 3.4 Privater Stellplatznachweis
- 3.5 Öffentliche Parkplätze im Straßenraum
- 3.6 Öffentlicher Nahverkehr
- 3.7 Grün- und Freiraumstruktur / Promenade u. Denkmalschutz / Bootsliegendeplätze
- 3.8 Darstellungen ohne Normcharakter und Hinweise

4. Grünordnung und Artenschutz

- 4.1 Vorbemerkung
- 4.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- 4.3 Baumfestsetzungen und -darstellungen in der Planzeichnung
- 4.4 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen
- 4.5 Pflanzlisten für private Grünflächen
- 4.6 Artenschutz

5. Immissionsschutz

6. Altlasten

7. Trinkwasserschutz

8. Technische Ver- und Entsorgung

- 8.1 Leitungsrechte
- 8.2 Elektroenergieversorgung
- 8.3 Wärmeversorgung
- 8.4 Trinkwasserversorgung
- 8.5 Löschwasserversorgung
- 8.6 Schmutzwasserentsorgung
- 8.7 Regenentwässerung
- 8.8 Müllentsorgung

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

10. Kennwerte

11. Gutachten

1. Anlass und Ziel der Planung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

1. 1 Ausgangslage, Anlass und Ziel der Planung

Südlich des großflächigen Maschinen- und Anlagenbauers KGW an der Wismarschen Straße erstreckte sich zu Ende der 1980-er Jahre ein Heizkraftwerk mit den erforderlichen Betriebseinrichtungen wie Öllagerbehälter und einem großen Kohlenlagerplatz. Verbleibende Flächen waren mit einem größeren viergeschossigen Bürogebäude, mehrheitlich jedoch mit eingeschossigen Büro- und Lagerbaracken, teils in einfacher Holzbauweise, belegt.

Eine Nutzungsaufgabe des überwiegenden Teils der dort angesiedelten Betriebe zeichnete sich im Zuge des politischen Umbruchs 1989 ab.

Für dieses Areal, das nach Osten mit der Wismarschen Straße und nach Westen mit der Bahnlinie Bad Kleinen - Schwerin von stark befahrenen Verkehrsadern begrenzt wird, war daher am 08.11.1991 der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Umnutzung des über die Wismarsche Straße gut erschlossenen Areals gefasst worden.

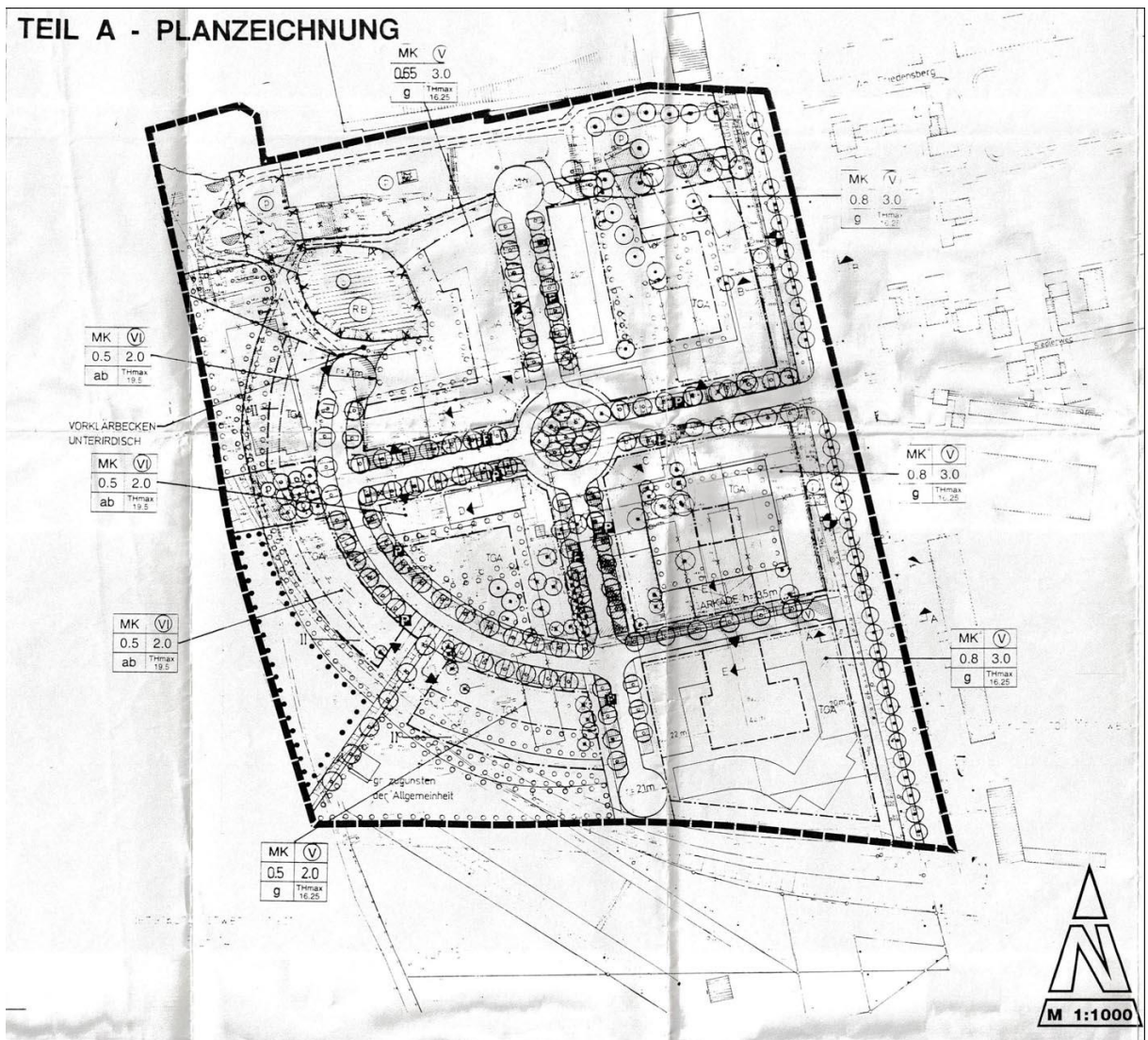
Nach Süden ist die Abgrenzung näherungsweise entlang eines ins Hafengebiet abzweigenden Industriegleises erfolgt, das seinerseits diese gewerbliche Gemengelage nach Süden abschloss.

In Reaktion auf den zu Anfang der 1990-er Jahre bestehenden großen Bedarf an zeitgemäßem Büroraum für die Landeshauptstadt Schwerin in Ihrer Funktion als Verwaltungsstandort und wegen der bestehenden Vorbelastung des Areals durch Verkehrslärm sollte das Gebiet als konzentrierter Büro- und Dienstleistungsstandort entwickelt werden.

Dass Wohnflächen allenfalls untergeordnete Bedeutung erhalten sollten und die Vorgabe des Flächennutzungsplanes nach einer gemischten Baufläche eingehalten werden sollte, war einer der Gründe, der eine Festsetzung als Kerngebiet (MK) nahelegte.

Dieser Bebauungsplan mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 100 000 m² war am 27.05.1994 als Satzung beschlossen, jedoch nicht zur Rechtskraft gebracht worden. Notwendige Auflagenerfüllung und Anpassungen wegen eines parallel laufenden Umlegungsverfahrens führten zu Veränderungen an der Planung in den Folgejahren. Dieses Umlegungsverfahren ist wegen der im Plangebiet stark zersplitterten Grundstücksverhältnisse unumgänglich.

Die tatsächliche Nachfrage nach Büroraum blieb nach 1995 hinter den Erwartungen zurück. Eine Neuerschließung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes war wegen der fehlenden Nachfrage nicht wirtschaftlich, so dass eine Rechtskraft des Planes angesichts dieser gegenläufigen Rahmenbedingungen und Marktsituation nach dem Jahr 2001 nicht mehr angestrebt wurde.



Für zwei an der Wismarschen Straße errichtete größere Bürogebäude waren zur Umsetzung des Bebauungsplanes im Umlenungsverfahren notwendige oder jedenfalls vorhabensbegünstigende Neuregelungen der Grundstücksverhältnisse bereits erfolgt. Ohne Rechtskraft des Planes lassen sich diese Neuregelungen nicht rechtswirksam abschließen.

Da nunmehr Nachfrage auch für das nördlichste der drei Baufelder an der Wismarschen Straße besteht und eine Bebauung ohne Umlenungsverfahren dort ebenfalls nicht möglich ist, für die Flächen nach Westen hin zur Bahnlinie jedoch weiterhin keine erkennbare Nachfrage besteht, soll zur Weiterführung der notwendigen Umlenung das Bauleitplanverfahren wieder aufgenommen werden.

Das Plangebiet wird dabei näherungsweise halbiert und auf die östliche Hälfte des bisherigen Plangebietes beschränkt.

Aus formalen Gründen wird das Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu begonnen. Auch das Umlenungsverfahren wird neu begonnen.

Mit der Planung sollen die bereits errichteten Gebäude in ihren liegenschaftlichen Belangen stabilisiert und die Voraussetzungen für eine Neubebauung im Baufeld 1 (nördlichstes der drei Baufelder) geschaffen werden.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Die vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage des Plangebietes und Abgrenzung des Geltungsbereichs der Planung

Das Plangebiet befindet sich etwa 1,5 Kilometer nördlich der Schweriner Innenstadt. Es wird im Osten, Süden und Westen jeweils von Verkehrsinfrastrukturen begrenzt, (Wismarsche Straße, zwischenzeitlich abgebaute Industriebahn sowie Bahnlinie Bad Kleinen - Schwerin) und im Norden vom großflächigen Betrieb des Maschinen- und Anlagenbauers KGW.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Zur Erschließung der baulichen Anlagen im Plangebiet als auch der nun ausgegrenzten Gebäude und Anlagen westlich außerhalb bis zum Bahndamm besteht ein ungeordnetes und nicht ausreichend unterhaltenes privates Erschließungsnetz. Einzige öffentliche Erschließungsanlagen ist die Zufahrtsstraße Pappelgrund auf einer Länge von etwa 100 Metern. Sie stellt die einzige Zufahrt ins Plangebiet dar.

Das Plangebiet ist über die anliegende Wismarsche Straße unmittelbar an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. An der Südostecke des Plangebietes beginnt zudem die Möwenburgstraße als überörtliche Straße in Ost-West-Richtung.

In der Wismarschen Straße verkehrt eine Straßenbahnlinie mit dichtem Verkehrstakt. Sie begünstigte die Entscheidung, das Plangebiet als Büro- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

2.3 Topographie und Gebäudebestand

Das Gelände fällt von Norden nach Süden stetig ab. Nach Norden zum KGW-Gelände ist eine starke Böschung dicht bewachsen. Sie resultiert aus der Errichtung der großflächigen Hallen nördlich angrenzend.

Im weiteren neigt sich das Gelände von Osten nach Westen zum Medeweger See hin. Diese Geländeneigung und der natürliche Wasserabfluss zum See wird durch den Damm der zweispurig ausgebauten Bahnlinie Bad Kleinen – Schwerin unterbrochen.

Im Plangebiet ist das Baufeld 3 vollständig mit einem großen Gebäudeblock überbaut, dessen bauliche Kubaturen den Festsetzungen des Bebauungsplans genügen. Ebenso ist das Baufeld 2b mit einem 5-geschossigen Bürogebäude nach den Festsetzungen des 1994 beschlossenen Bebauungsplanes abschließend bebaut. Die Baufelder 1 und 2a sind seit mehr als 10 Jahren beräumt

Eine der Elektrizitätsversorgung dienende Umschaltstation der Stadtwerke ist vor etwa 15 Jahren nördlich des Baufeldes 1 am Fuß der Böschung zum KGW aufgestellt worden.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes steht ein bereits vor dem Jahr 2000 weitgehend leerstehendes, aber gut erhaltenes etwa 40 Jahre altes Bürogebäude.

Darüber hinaus wurde das brach liegende Heizwerk westlich des Plangebietes in 2009 in eine Diskothek umgebaut. Westlich des Heizwerkes besteht eine größere Halle, in der ein Metallbaubetrieb arbeitet. Dieser hat östlich des Heizwerkes seinen Verwaltungssitz in einem eingeschossigen Massivbau.

Südlich des Heizwerkes wurde auf einer unbebauten Fläche außerhalb des Plangebietes die Ruderalvegetation entfernt und ein provisorischer Parkplatz angelegt.

Auf allen nicht genutzten Flächen hat zwischenzeitlich ein starker Ruderalaufwuchs eingesetzt.

Außerhalb des Plangebietes grenzen im Norden ein Industrie- und Gewerbegebiet mit dem Maschinen- und Anlagenbauer KGW als Hauptnutzer an, im Süden ein neu erstellter Lebensmittelmarkt, der die Nahversorgung im Einzugsgebiet der Wismarschen Straße abdeckt und östlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein weiteres mehrgeschossiges Bürozentrum, das im Erdgeschoss auch Läden aufweist, darunter eine Apotheke. Die Örtlichkeit ist bereits jetzt eine baulich und hinsichtlich des Nutzungsmixes verdichtete Örtlichkeit entlang der Wismarschen Straße.

2.4 Grün- und Freiraumstruktur

Als geordnetes Grün- und Freiraumelement sind die Baumallee entlang der Wismarschen Straße und die angrenzenden straßenparallelen privaten Grünflächen zu den Baulichkeiten auf den Baufeldern 2b und 3 anzusprechen, sowie die ebenfalls von den Grundstückseigentümern unterhaltenen wegebegleitenden Bepflanzungen mit Rasen, Bäumen und Sträuchern entlang des Fußwegs zwischen den Baufeldern 2 und 3.

Entlang der zukünftigen Planstraße B steht noch eine Reihe mit 8 alten Pappeln auf, die aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erhalten werden soll. Sie werden voraussichtlich bei Erstellung der Planstraße B gefällt werden.

Abseits der genutzten Flächen erstrecken sich ältere Bestandsbäume, die keine so große Wertigkeit aufweisen, dass ihr Erhalt einer Neubebauung vorzuziehen wäre.

Ein öffentliches Wegenetz oder sonstige bedeutsame Grünverbindungen weist das Plangebiet nicht auf.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entlang der Wismarschen Straße als städtische Hauptverkehrs- und Ausfallstraße in nördliche Richtung setzt der im Geltungsbereich reduzierte Bebauungsplan Nr. 91.14 ein Kerngebiet, bestehend aus 3 Baufeldern, fest.

Entsprechend dem letzten Absatz in Pkt. 2.3 (bereits bestehende Nutzungs- und bauliche Verdichtung an diesem Abschnitt der Wismarschen Straße) soll mit dem Bebauungsplan die Möglichkeit zu weiterer Verdichtung eröffnet werden und sollen weitere

Nutzungen einziehen. Dazu wird der Bebauungsplan so differenziert, dass auf dem noch nicht bebauten Baufeld 2a vor allem auf eine zusätzliche Büro- und Dienstleistungsnutzung gesetzt wird. Durch eine mehr flächenbezogene Baugrenzenfestsetzung ist die Nutzung auf Baufeld 1 vielfältiger angelegt, bei einer jedoch niedrigeren Festsetzung des Höchstmaßes der GFZ.

Es besteht für Teile des letzteren Baufeldes eine Voranfrage für eine Einrichtung der Kinder- und Jugendpflege. Diese ist bisher an anderer Stelle entlang der Wismarschen Straße angesiedelt.

Die Nutzungsziffern für GRZ und GFZ wurden für die bereits bebauten Grundstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 13.91.01 übernommen, um für die Eigentümer der dort aufstehenden Bauten keine Schlechterstellung zu bewirken. Für die seit vielen Jahren unbebauten Grundstücke auf Baufeld 1 und 2a wurde durch Ausdehnung der überbaubaren Flächen, Festsetzung der Mindestgeschossigkeit auf nur 3 Geschosse und vergleichbare kleinere Anpassungen eine Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeiten angestrebt. Bisher waren für alle Bauflächen im Plangebiet mindestens 5 Geschosse zu errichten, was einer wesentlichen Nutzungsdurchmischung entgegenstand.

Von den nach § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Tankstellen in Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Großflächige Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen. Wohnnutzungen werden auf die beiden obersten Geschosse beschränkt.

Tankstellen sind entlang der Wismarschen Straße in ausreichender Zahl und zudem an geeigneteren Standorten bereits in Nutzung. Die bewegten topographischen Verhältnisse an der Einmündung zum Pappelgrund und das gestalterisch in die verdichtete Bebauung des Pappelgrundes schwer einzufügende Erscheinungsbild von Tankstellen sprechen gegen die Neuanlage von Tankstellen gerade an dieser Stelle. Zur Wismarschen Straße soll sich das Plangebiet stattdessen mit einer geschlossenen Gebäudefront präsentieren, die zu zwei Dritteln bereits entstanden ist.

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, weil die Ausrichtung des MK-Gebietes nicht die vollständige, für innerstädtische Gebiete typische Bandbreite an Nutzungen aufweisen wird. Vergnügungsstätten passen auch nicht zu der beabsichtigten Ansiedlung einer Einrichtung zur Kinder- und Jugendpflege.

Im Plangebiet sollen Wohnungen nicht generell ausgeschlossen sein. Die Zulässigkeit von Wohnungen kann dazu beitragen, das Gebiet außerhalb der Hauptgeschäftszeiten belebt zu halten. Die Zulässigkeit kann auf diese Weise das Wohnungsangebot in der Stadt räumlich und in Bezug auf unterschiedliche Nutzeransprüche stärker differenzieren. Gegebenenfalls wird hieraus das Wohnen und Arbeiten in räumlicher Nähe zueinander ermöglicht. Es wird davon ausgegangen, dass das gegebenenfalls entstehende Wohnungsangebot sich nicht vordringlich an Familien mit Kindern richten wird.

In den Obergeschossen bestehen gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse, gegebenenfalls Ausblicke, etc. Erfahrungsgemäß sind in Innenstadtlagen die oberen Geschosse als Wohnlagen relativ beliebt. Eine weitergehende Zulässigkeit von Wohnungen im Plangebiet vereinbart sich nicht mit der Vorbelastung des Gebietes durch Verkehrslärm.

Ein Lebensmitteleinzelhändler hat vor kurzer Zeit einen funktionalen Neubau südlich des Plangebietes mit Bäckerei und Postagentur eröffnet.

Zur Gewährleistung der Zweckbestimmung des Gebietes sollen Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet dennoch zulässig sein, soweit sie nicht Merkmale der Großflächig-

keit aufweisen. Dem stünde das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Schwerin entgegen. Solange Einzelhandelsbetriebe nicht in für errichteten Zweckgebäuden, sondern in die festgesetzten mehrgeschossigen Gebäude nur als kleinere Ladenlokale eingepasst sind, wird davon ausgegangen, dass von ihnen keine störenden Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt ausgehen.

Die sonstigen nach § 7 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen werden nach den Zielen der Planung als verträgliche Nutzungen angesehen. Den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet wird auf diese Weise ein erweitertes Spektrum der Verwertungsmöglichkeiten eröffnet. Die Zweckbestimmung des Gebietes bleibt gewahrt.

Die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen, sonstige Wohnungen) werden aus den weiter oben angeführten Gründen für das Plangebiet ausgeschlossen.

3.2 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der insgesamt geringen Zahl zu errichtender Bauten werden die Gestaltungsfestsetzungen auf die Dachformen, die Eingrünung oberirdischer Stellplätze und die Erstellung von Werbeanlagen beschränkt.

Die festgesetzten mehrgeschossigen Bauten sollen vor allem entlang der Straße durch ihre Fassaden wirken. Die Dächer sollen in der Wahrnehmung zurücktreten. Daher werden nur geringe Dachneigungen zugelassen. Dies entspricht dem zeitgemäßen Erscheinungsbild mehrgeschossiger innerstädtischer Büro- und Dienstleistungsbauten.

Werden größere oberirdische Stellplätze eingegrünt, wirkt dies dem ansonsten monotonen Erscheinungsbild versiegelter Flächen entgegen. Das Pflanzen von Bäumen auf den Stellplatzanlagen vermindert deren Aufheizung und verbessert auf diese Weise das Mikroklima. Von der gestalterischen Aufwertung profitieren die Nutzer der anliegenden Gebäude beim Blick aus dem Fenster.

Im Plangebiet sollen keine Anreize geboten werden, gewerbliche Werbeanlagen zu erstellen. Die ansässigen Unternehmen sollen vor allem sich selbst werblich in den Vordergrund stellen können und von einer störenden Häufung von Werbung in der Umgebung der Gebäude freigehalten werden.

3.3 Äußere und innere Erschließung

Zur Erschließung der 3 Baufelder sind 2 innere Erschließungsstraßen, je eine in Ost-West-Richtung und in Nord-Süd-Richtung erforderlich. Die Ost-West-Straße ist bereits bisher als Straße ‚Pappelgrund‘ vorhanden, wird aber incl. neu zu erstellender Gehwege und Baum- und Parkstreifen um einige Meter nach Süden verlegt, d. h. näher am Baufeld 2 geführt. Die Erschließung des Gebietes wird dadurch wirtschaftlicher, da das Baufeld 3 entsprechend vergrößert werden kann und die bisherige große Rasenfläche nördlich entlang von Baufeld 2 damit einer Nutzung zugeführt wird. Über diese Straße werden wie bisher auch einzelne ‚hinterliegende‘ Grundstücke westlich außerhalb des Plangebietes angebunden, so das Heizwerk mit angrenzenden Baulichkeiten.

Eine weitere gebietsinterne Straße wird in Nord-Süd-Richtung geführt. Sie wird u. a. die Hauptzufahrt zum Baufeld 3, das keine direkte Zufahrt von der Wismarschen Straße hat und ersetzt in dieser Funktion zukünftig eine einfache nur ca. 3,5 m breite

Betonfahrbahn ohne Randstreifen und Gehweg. Diese nur einseitig angebaute Nord-Süd-Erschließung erhält nur einen einseitigen Gehweg und kann daher schmaler gehalten werden als die etwas betontere Gebietszufahrt ‚Pappelgrund‘ mit beidseitigen Gehwegen und Baum- und Parkstreifen.

Ein Fuß- und Radweg, der die Baufelder 2 und 3 voneinander trennt, ist bereits abschließend erstellt. Die grundbuchliche Herausteilung als öffentliche Erschließungsanlage ist aber wegen des nicht abgeschlossenen Umlegungsverfahrens noch nicht vollzogen.

Zur Wartung der Transformatorenstation im Norden des Plangebietes kann der Versorgungsträger eine private kurze Stichstraße anlegen. Die hierfür verfügbare Fläche ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich der äußeren Erschließung bindet die Straße ‚Pappelgrund‘ an die Wismarsche Straße als Haupterschließungsstraße an, von der aus das städtische Verkehrsnetz als auch überörtliche Verbindungen angesteuert werden können.

3.4 Privater Stellplatznachweis

Die bereits fertiggestellten Bauten auf den Baufelder 2b und 3 weisen abschließende Parkierungslösungen auf ihren Grundstücken auf, die in der vorhandenen Form festgeschrieben werden. Für die noch nicht bebauten Baufelder 1 und 2a sind auch oberirdische größere Stellplatzanlagen zulässig, dies unter Beachtung der festgesetzten Eingrünung durch Baumpflanzungen nach der textl. Festsetzung II.3. Dabei gilt, dass auch dort Tiefgaragen grundsätzlich eine bessere Nutzung der verfügbaren Grundstücksflächen ermöglichen.

3.5 Öffentliche Parkplätze im Straßenraum

Entlang der Planstraße A (Pappelgrund) wird das Parken im Straßenraum beidseitig und entlang der Planstraße B einseitig möglich sein. Es sind dies ca. 250 lfd. Meter Baum- und Parkplatzstreifen. Nach Abzug von Baumpflanzungen und nötigen Grundstückszufahrten werden etwa 20-25 öffentliche Parkplätze neu erstellt werden. Der Baum- und Stellplatzstreifen soll vorzugsweise so gegliedert werden, dass jeweils 1 Baum 2 Stellplätze fasst.

Im Süden der Planstraße B (westlich Baufläche 3) sind etwa 25 Parkplätze bereits abschließend hergestellt, die nach erfolgter Umlegung als Teil der öffentlichen Erschließungsanlagen in die städtische Bewirtschaftung übernommen werden können. Es werden damit gut 45 öffentliche Parkplätze im Gebiet verfügbar sein. Umgerechnet auf etwa 3,4 ha Plangebiet bzw. 2,2 ha MK-Bauflächen ist dies ein den gestellten Anforderungen entsprechendes Angebot.

3.6 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist über eine Haltestelle der Straßenbahn in der Wismarschen Straße mit dichtem Takt an das innerstädtische ÖPNV-Netz angeschlossen. Die zu erstellenden Neubauten befinden sich in einer maximalen Laufentfernung von 200 m zu dieser Haltestelle. Der Hauptbahnhof befindet sich ca. 1800 m entfernt und ist mit der Straßenbahn in 6 Minuten zu erreichen.

3.7 Grün- und Freiraumstruktur

Den Baufeldern ist zur Wismarschen Straße ein privater, bepflanzter Grünstreifen vorgelagert, der die Wismarsche Straße in diesem Abschnitt positiv prägt. Er kann wegen der dort verlegten gebietsübergreifenden Versorgungsleitungen nicht überbaut werden.

Die Böschungfläche im Norden kann darüber hinaus auch wegen der topographischen Gegebenheiten nicht überbaut werden und ist daher ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt.

Am westlichen Plangebietsrand werden die baulich nicht nutzbaren Restflächen, die bereits derzeit teilweise eine Ruderalvegetation aufweisen, als private Grünflächen festgesetzt.

Prägend für das Plangebiet ist die dichte Baumreihe entlang der Wismarschen Straße. Sie wird zukünftig die in den Planstraßen A und B aufstehenden Straßenbäume in den Baum- und Stellplatzstreifen ergänzt.

Eine explizite Freiraumstruktur für Erholungszwecke weist das nur 3,4 ha große Gebiet nicht auf. Die nächstgelegenen Erholungsräume sind das Ziegelseeufer ca. 600 m entfernt und das Wegenetz am Sachsenberg in etwa gleicher Entfernung.

3.8 Darstellungen ohne Normcharakter und Hinweise

In den Bebauungsplan wurden mehrere Hinweise aufgenommen, die für Bauherren in der Planungs- und Bauphase von Bedeutung sind.

Ein Anfahrtssichtdreieck ist in den Bebauungsplan an der Planstraße A (Pappelgrund) als stärker frequentierte Straße an der Einmündung zur Wismarschen Straße dargestellt. Diese Einmündung ist die einzige Abfahrt aus dem Plangebiet und wird daher stärker frequentiert sein. Die Aufstellfläche, um die Wismarsche Straße einzusehen, liegt bereits am Rand des Plangebietes, das Sichtdreieck erstreckt sich vollständig auf Flächen außerhalb des Plangebietes und ist daher nicht als Festsetzung, sondern als Darstellung ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen. Innerhalb eines Sichtdreiecks sollen keine Sichthindernisse aufstehen. Südlich der Einmündung soll ein Baum zukünftig entfallen.

4. Grünordnung und Artenschutz

4.1 Vorbemerkung

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erfolgt für das Plangebiet nicht. Festzuhalten bleibt, dass hier die Um- und Neunutzung eines bereits früher baulich genutzten Areals betrieben wird. Diese ist nach den Grundsätzen des § 1a BauGB als ressourcenschonende Alternative zu einer Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen am Stadtrand zu erachten.

Die Flächen waren zwar zuvor mit zumeist eingeschossigen Baracken bestanden, aber dennoch als gewerbliche Flächen hochversiegelt. Die Nachnutzung dieses Verkehrlich hervorragend erschlossenen Standortes ist ein unter Umweltgesichtspunkten vorteilhafter Baustein für die Stadtentwicklung.

Für die Planung auf größerer Fläche war im Stand vom 27.05.1994 (Satzungsbeschluss) ein Defizit aus dem Eingriff in 8000 qm Brachevegetation ermittelt worden. Dieses Defizit war in städtischer Initiative bereits durch das Anpflanzen einer 5 m breiten Hecke und die Anlage eines 5 m breiten Brachestreifens auf insgesamt 4600 qm auf den nordwestlich des Plangebietes gelegenen Flächen des Gutes Groß Medewege ab 1995 ausgeglichen worden.

Da entgegen den damaligen Planungsabsichten nunmehr die westliche Hälfte des früher größeren Plangebietes vorerst als Brache erhalten bleibt, ist davon auszugehen, dass ungeachtet der begünstigenden Rechtslage faktisch ein voller Ausgleich bereits erbracht ist.

4.3 Baumfestsetzungen und -darstellungen in der Planzeichnung

Es sind in der Planzeichnung vor allem diejenigen Bäume zur Fällung vorgesehen, die innerhalb überbaubarer Flächen aufstehen oder so dicht am Rande der Baugrenzen, dass deren Erhalt nicht gesichert werden kann.

Darüber hinaus soll die Baumreihe mit 9 starken Pappeln am westlichen Rand der Planstraße B gefällt werden, da diese bereits ein hohes Alter erreicht haben und aus Verkehrssicherheitsgründen schwer zu erhalten sind.

Die Bäume außerhalb der Bauflächen können ansonsten zumeist unverändert erhalten werden. Für die Neuerstellung der Planstraße A ‚Pappelgrund‘ in einer etwas südlicheren Lage muss einer der Alleebäume an der Wismarschen Straße in direkter Verlängerung der Planstraße A ‚Pappelgrund‘ entfernt werden.

Für die zu fällenden Bäume ist eine Wertermittlung zu erstellen und sind diese Bäume wertgleich durch Neupflanzungen zu ersetzen.

4.4 Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen

Die textl. Festsetzung I.5.1 definiert die Pflanzqualitäten der zukünftigen Straßenbäume. Sie ist mithin eine städtische Selbstverpflichtung und erlaubt bereits im Planungsstadium Rückschlüsse auf das spätere Erscheinungsbild der Straßen.

Die textl. Festsetzung I.5.2 sichert, dass Bäume die zwar gepflanzt sind oder werden, aber eventuell nicht anwachsen, zu späterem Zeitpunkt durch eine gleichwertige Neupflanzung ersetzt werden. Da sich die Festsetzung an private Grundstückseigentümer als auch an die Stadt Schwerin richtet (südl. Ende der Planstraße B), ist für eine solche Ersatzpflanzung die Pflanzqualität auf den Stammumfang 16/18 cm vereinfacht und wird nicht der größere Stammumfang für Straßenbäume zugrunde gelegt.

Die Begrünung von Dächern über Nebengebäuden und Gebäudeteilen nach textl. Fests. I.5.3, z. B. über Eingangsbereichen, verbessert das Mikroklima und wirkt aus den oberen Geschossen der Gebäude ansehnlicher als eine nur bekieste Dachfläche. Den etwas höheren Kosten stehen mithin Erhöhungen der Lebens- und Aufenthaltsqualität gegenüber.

Da die Hauptgebäude mindestens 3-geschossig festgesetzt sind, kann es sich hierbei nur um geringflächige Bauteile handeln, so dass hieraus keine wesentlichen Kosten für die Bauherren erwachsen.

Auch bei der max. Dachneigung von 15 Grad sind solche Begrünungen noch durchführbar.

Die textl. Festsetzung I.5.4 ergänzt die vorhergehende Festsetzung I.5.3 und stellt klar, dass auch die Dächer über Tiefgaragen in gleicher Weise begrünt werden sollen. Als bodennahe Flächen sind hier für größere zusammenhängende Flächen entsprechende starke Schichtaufbauten wünschenswert, die einen annähernd natürlichen Wasserkreislauf aus Versickerung und Verdunstung bieten und zur gartenähnlichen Freiraumgestaltung auch Strauch- und kleinkronige Baumpflanzungen aufnehmen können. Für Tiefgaragen, die sich nur über kleinere Flächen erstrecken, wäre dies bei geringeren positiven Effekten zugleich aufwendig, da die entsprechende Tieferlegung des TG-Geschosses um bis zu 50 cm verhältnismäßig lange Zufahrten erfordern würde. Hiervon soll abgesehen werden und wird eine Minimalbegrünung mit 15 cm Substratschicht als ausreichend erachtet.

4.5 Pflanzlisten für private Grünflächen

Mittel- und kleinwüchsige Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Malus sylvestris	Wildapfel
Padus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa canina	Hundsrose
Rosa glauca	Hechtrose
Salix caprea	Salweide
Viburnum opulus	Schneeball

4.6 Artenschutz

Im Plangebiet und daran angrenzend erstrecken sich Brachflächen mit Ruderalaufwuchs und nicht unterhaltene Altbaumbestände. Im Zuge der Planerarbeitung war zu klären, ob das Gebiet als Habitat für streng oder besonders geschützte Tier- oder Pflanzenarten nach Bundesnaturschutzgesetz oder nach Anhang IV der europäischen Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie zu werten ist.

Eine Potentialanalyse vom 26.09.2014 kommt zu dem Ergebnis, dass das Gelände mehreren Fledermausarten als Jagdrevier dient und wenige Höhlen in älteren Bäumen als Brut- und Sommerquartier dienen können. Ein einzelnes Paarungsquartier wurde in der Hinterlüftung eines doppelwandigen Mauerwerks nachgewiesen. Weitere solche Quartiere in den vorhandenen mehrgeschossigen Gebäuden sind möglich. Da im Plangebiet keine Gebäude abgerissen werden, ist die Weiternutzung solcher Quartiere ungefährdet.

Zum Schutz der wenigen möglichen Bruthöhlen in den vorhandenen Bäumen werden Baumfällungen im Gebiet jeweils nur im Zeitraum von Mitte November bis Ende Februar erlaubt. Im B-Plan gibt es unter dem Stichwort Baumfällungen einen Hinweis hierauf.

Die potentiell vorkommenden Höhlen- und Gebüschbrüter unter den Vogelarten profitieren ebenfalls vom Fällverbot für Bäume außerhalb der Wintermonate. Im Umfeld des Plangebietes finden sie geeignete Ausweichhabitats von vergleichbarer Struktur.

Andere potentielle Betroffenheiten von geschützten Arten (Amphibien, Reptilien, Falter, Käfer, Weichtiere, als auch Pflanzenarten) wurden nicht festgestellt.

5. Immissionsschutz

Zum Vorhaben ist eine Schallimmissionsprognose mit Datum vom 02.12.2014 erstellt worden. Untersucht wurden die Verkehrslärm- und die Gewerbelärmimmissionen und diese Belastungssituationen anschließend überlagert.

Für die Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehrsdaten für den Prognosehorizont 2025 zugrundegelegt, dies für den Straßenverkehrslärm der anliegenden Straßen, den Straßenbahnbetrieb auf der Wismarschen Straße und den Eisenbahnverkehr der Bahnstrecke Schwerin-Wismar.

Die Gewerbelärmimmissionen beziehen sich auf die im Plangebiet und angrenzend angesiedelten Unternehmen und Einrichtungen der KGW Schweriner Maschinenbau GmbH, eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant im Norden, den EDEKA-Verbrauchermarkt und einen Gerüstbaubetrieb im Süden sowie eine Diskothek und einen Stahlbau- und Dienstleistungsbetrieb (Memotec) westlich angrenzend.

Von der Diskothek gehen nur im Nachtzeitraum Störungen aus, dies sowohl als Verkehrslärmimmissionen durch an- und abfahrende Fahrzeuge als auch als Gewerbelärmimmissionen aus dem eigentlichen Diskothekenbetrieb. Wegen dieser Besonderheit des Nachtbetriebs und der zugleich zu untersuchenden Möglichkeiten der Einrichtung einer 24-h-Kindertagesstätte auf Baufeld 1 sind für die Schallimmissionsprognose Lastfälle mit und ohne Diskothekenbetrieb gebildet worden.

Berechnungsergebnisse

Im östlichen Teil des Plangebietes werden die Verkehrslärmimmissionen durch den Straßenverkehrslärm der Wismarschen Straße bestimmt. An den zur Wismarschen Straße gelegenen Baugrenzen entstehen Beurteilungspegel von bis zu 67 dB(A) am Tag und von bis zu 61 dB(A) in der Nacht. Zu berücksichtigen ist, dass Rettungsfahrzeuge in der Fahrt vom und zum Klinikum auf die angrenzenden Grundstücke kurzzeitig mit Spitzenpegeln einwirken können.

Im westlichen Teil des Plangebietes ist der Schienenverkehrslärm der Eisenbahn pegelbestimmend. Im Bereich der westlichen Baugrenzen entstehen Beurteilungspegel von bis zu 63 dB(A) am Tag und von bis zu 62 dB(A) in der Nacht. Die Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden somit tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 7 dB(A) überschritten. Im Nachtzeitraum werden die Verkehrslärmimmissionen maßgeblich durch den Schienenverkehrslärm der Eisenbahn bestimmt.

Durch den Betrieb der Diskothek erhöhen sich die Verkehrslärmimmissionen im Bereich der Planstraßen A und B um teilweise bis zu 4 dB(A).

Für die gewerblichen Geräuschimmissionen wurden innerhalb des Plangebietes Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am Tag und bis zu 49 dB(A) in der Nacht ohne Diskothekenbetrieb ermittelt. Die Gewerbelärmimmissionen entstehen im nördlichen Bereich des Plangebietes durch die Anlagengeräusche des KGW und der HEM-Tankstelle.

Im südlichen Bereich sind die Geräuschemissionen vom Verbrauchermarkt und von der Gerüstbaufirma im Tagzeitraum maßgebend. Im Bereich des Büro- und Dienstleistungskomplexes werden die Geräuschemissionen durch den anlagenbezogenen Parkverkehr der Firmenmitarbeiter bestimmt.

Beim Betrieb der Diskothek erhöhen sich die Gewerbelärmimmissionen im Nachtzeitraum um teilweise bis zu 17 dB(A). Im Bereich der zu den Planstraßen A und B gelegenen Baugrenzen wird der Orientierungswert Nacht dadurch um bis zu 10 dB(A) überschritten.

Bewertung

Durch den Verkehrs- und Gewerbelärm entstehen innerhalb des Plangebietes bei freier Schallausbreitung Außenlärmpegel, die dem Lärmpegelbereich IV entsprechen. Die Immissionssituationen im Bereich der bereits bebauten Baufelder 2b und 3 zeigen, dass bei schalltechnisch günstiger Anordnung der Baukörper lärmberuhigte Fassadenflächen und Außenbereiche gestaltet werden können. Bei der Entwicklung der Baufelder 1 und 2 a sollten daher auch hier geeignete planerische Maßnahmen, wie die lärmoptimierte Gebäudeanordnung und geeignete Grundrisslösungen zur Anwendung kommen. Hierauf bezieht sich auch die textl. Festsetzung I.2.2, dass eine offene Bauweise (nur) dann zur Anwendung kommen kann, wenn durch Gebäudelängen von mindestens 40 m eine blockähnliche Bauweise mit teilweise schallgeschützten Innenhöfen entsteht.

Für Immissionsbereiche, in denen die Orientierungswerte nicht eingehalten werden können, ist ein ausreichender passiver Schallschutz planungsrechtlich abzusichern. Der passive Schallschutz an Gebäuden zielt darauf ab, den in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Fenstern eindringenden Schall soweit zu vermindern, dass ein Innenraumpegel von 35 dB(A) oder weniger am Tag und von max. 30 dB(A) in der Nacht sichergestellt wird. Zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen wird der nach DIN 4109 ermittelte maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde gelegt, dem in der Planzeichnung Lärmpegelbereiche zugeordnet sind. Die Darstellung der Lärmpegelbereiche bezieht sich auf die Abbildung 8.1 der Schallimmissionsprognose mit dem 3. Obergeschoss als Immissionsorthöhe.

Auf dieser Grundlage wird das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ für Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume bestimmt

Zu beachten ist, dass nach DIN 4109 die Lärmpegelbereiche auf Grundlage des Beurteilungspegels Tag berechnet werden.

Dabei lässt man sich davon leiten, dass der Beurteilungspegel am Tag um ca. 10 dB(A) höher ist als in der Nacht. Bei durch den Straßenverkehr bestimmten Geräuschsituationen stimmt diese Annahme häufig zu. Wird die Geräuschsituation aber z. B. durch den Schienenverkehrslärm der Eisenbahn oder im vorliegenden Fall durch den Betrieb einer Diskothek maßgeblich bestimmt, können im Nachtzeitraum Beurteilungspegel entstehen, die in Höhe des Beurteilungspegels Tag liegen oder diesen gar überschreiten.

In diesen Fällen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu niedrig bestimmt, um den im Nachtzeitraum angestrebten Schallschutz zu erreichen.

Für Schlaf- und Übernachtungsräume werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung daher um mindestens einen Lärmpegelbereich höher festgesetzt.

Im Falle der Ansiedlung eines sozialpädiatrischen Zentrums zur Heilbehandlung von Kindern auf Baufeld 1, dies gegebenenfalls mit angeschlossener Kindertagesstätte, kann ein lärmberuhigter Innenbereich für den Aufenthalt der Kinder im Freien nur bei geeigneter Anordnung der Baukörper entstehen. Für Kindertagesstätten sind Flächen für den Außenaufenthalt zwingend erforderlich. Die Geräuschemissionen sind im Aufenthaltsbereich der Kinder dann auf einen Wert von 55 dB(A) oder weniger zu begrenzen.

Die Immissionssituation auf Baufeld 3 belegt, dass bei einer schalltechnisch günstigen Anordnung der Baukörper lärmberuhigte Außenbereiche möglich sind.

Um dies zu ermöglichen, sollte der Innenbereich von Parkverkehr freigehalten werden.

Das Schallgutachten zeigt auf, dass die ansässige Diskothek für eine Kindertagesstätte dann störend wirkt, wenn letztere auf einen 24-Stunden-Betrieb angelegt sein sollte.

So werden aufgrund der Geräuschbelastung beim Betrieb der Diskothek im Bereich der Baugrenzen zu den Planstraßen A und B im Nachtzeitraum zu schützende Nutzungen generell ausgeschlossen.

Wird die Ansiedlung einer 24-h-Kindertagesstätte dennoch weiterverfolgt, sollten die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Sinne eines Sicherheitszuschlages um einen Lärmpegelbereich erhöht werden, wobei an Kindereinrichtungen bereits höhere Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gestellt werden als bei Büronutzungen.

Zusätzlich sind besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig, um den notwendigen hygienischen Luftwechsel in den Übernachtungsräumen bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen.

Infolge der Musikbeschallung beim Diskothekenbetrieb kann außerdem nicht ausgeschlossen werden, dass auf die Nachbarschaft zeitweilig Geräuschimmissionen mit tieffrequenten Geräuschanteilen einwirken.

6. Altlasten

Ein von der Baugrund- und Umweltberatung GmbH in Schwerin erstelltes Altlastengutachten vom 21.12.1992 gründet sich auf Beprobungen und Bohrungen auf denjenigen Flächen, auf denen aufgrund der bekannten Vornutzung Bodenbelastungen zu erwarten waren. Es waren dies ausschließlich Flächen im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 13.91.01, vornehmlich in der Umgebung des Heizwerks und seiner Öllagertanks. Innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 91.14 ‚Pappelgrund‘ sind nach damaligem Kenntnisstand auf den vornehmlichen Barackenstandorten keine Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Da die Barackennutzungen zum Jahresende 1992 oder bald danach aufgegeben waren, bestehen auch keine Anhaltspunkte, dass innerhalb des Plangebietes großflächige Verunreinigungen aus nachfolgenden Nutzungen anzutreffen sind.

Für kleinräumige Verunreinigungen, die nicht ausgeschlossen werden können, ist ein Hinweis in den Textteil des Planes aufgenommen worden.

7. Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt in einer Trinkwasserschutzzone IIIb. Nach der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin vom 21. August 1995 ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung in dieser Schutzzone zwar grundsätzlich erlaubt, doch sind die Verbote und Nutzungsbeschränkungen dieser Verordnung zu beachten.

Ein Teil dieser Vorschriften betrifft die öffentliche Erschließung dieses Gebietes mit druckdichten Abwasserleitungen und Material- und Ausführungsvorschriften zum Straßen- und Wegebau. Entsprechende Hinweise sind gegebenenfalls in den Erschließungsvertrag oder die Ausführungsplanung aufzunehmen.

Für private Bauherren bedeutsam ist die Unzulässigkeit von Bohrungen aller Art. Hierzu ist ein Hinweis in den Textteil des Planes aufgenommen.

8. Technische Ver- und Entsorgung

8.1 Leitungsrechte

Im Plangebiet ist ein Leitungsrecht entlang der Wismarschen Straße für die nicht nur der Gebietsversorgung dienenden überörtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb der dortigen privaten Grünflächen zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Vorhandene Einschnitte, Böschungen und sonstige Vertiefungen dürfen dort nicht verändert werden, um den Versorgungsträgern den Zugang zu den Leitungen nicht zu erschweren.

Ebenfalls ist ein solches Leitungsrecht entlang der südlichen Grenze des Baufeldes 1 erforderlich. Auch hier sind mehrere Bestandsleitungen mit unterschiedlichen Ver- und Entsorgungsmedien gebündelt.

Von der Umschaltstation an der Nordwestecke des Plangebietes aus soll eine Anbindung von Elektroleitungen auf direktem Wege in westliche Richtung möglich werden. Auch diese Trasse ist innerhalb der privaten Grünfläche mit Leitungsrecht gefasst.

Zukünftig sind notwendige Leitungen vorzugsweise im öffentlichen Straßenraum zu verlegen.

8.2 Elektroenergieversorgung

Die Neuverlegung von Kabeln zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie wird vorzugsweise im öffentlichen Straßenraum (Gehwege, Mischverkehrsflächen) erfolgen. Von dort werden Hausanschlussleitungen zu den einzelnen Grundstücken geführt.

An der Nordostecke des Plangebietes wurde um das Jahr 2000 eine Umschaltstation zur Versorgung von Großkunden im näheren Einzugsbereich errichtet.

Nach den Hinweisen zur Durchführung der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. Bundesimmissionsschutzverordnung) gilt als Einwirkungsbereich einer Niederfrequenzanlage der Bereich, in dem eine Anlage einen sich signifikant von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeitrag verursacht. Bei Ortsnetzstationen und Netzstationen ist dies ein 1 m breiter Streifen jeweils an der Einhausung. Da der Versorgungsträger seinerseits ein 3 m breites Geh- und Leitungsrecht um die vorhandene Umschaltstation für Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten beansprucht,

ergibt sich hieraus kein Konflikt mit der eventuell anzusiedelnden Kindereinrichtung. Wesentliche Änderungen an vorhandenen Anlagen unterliegen ebenfalls der Immissionsschutzgesetzgebung.

8.3 Wärmeversorgung

Das Plangebiet ist Fernwärmevorranggebiet. Die Fernwärmeleitung verläuft in der privaten Grünfläche entlang der Wismarschen Straße.

8.4 Trinkwasserversorgung

Auch die Trinkwasserversorgung verläuft entlang der Wismarschen Straße. Sie muss von dort aus in der Planstraße A ‚Pappelgrund‘ in einer für die Löschwasserversorgung ausreichenden Dimension für die Baufelder 1 und 2a neu verlegt werden.

8.5 Löschwasserversorgung

Die in der Planstraße A ‚Pappelgrund‘ und der Planstraße B neu zu verlegende Trinkwasserleitung muss in ihrer Dimensionierung baugrundstücksbezogen sicherstellen, dass im Brandfall eine ausreichende Löschwasserversorgung besteht.

8.6 Schmutzwasserentsorgung

Entlang der Wismarschen Straße verläuft eine Schmutzwasser-Steinzeugleitung von 250 mm Durchmesser.

Im Plangebiet gibt es zudem eine 200 mm Steinzeug-Leitung etwa im Verlauf der Planstraße B, die entlang der Industrie- und Hafenanbahntrasse in östliche Richtung schwenkt. Deren weitere Nutzung bedarf der näheren Untersuchung.

8.7 Regenentwässerung

Im Plangebiet bestehen nur unzureichende, aber kleinräumig stark differierende Voraussetzungen für eine örtliche Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser. Hierzu liegt ein geotechnischer Untersuchungsbericht der IGU GmbH, Wittenförden vom 03.12.2014 vor.

Je eine Leitung für die Oberflächenentwässerung verläuft entlang der Wismarschen Straße und etwa im Verlauf der Planstraße B. Letztere muss im Zuge des Baus der Planstraße B in etwas veränderter örtlicher Lage voraussichtlich ebenfalls innerhalb des zukünftigen Straßenraums neu erstellt werden.

Beide Leitungen führen ihr Oberflächenwasser im Verlauf der Möwenburgstraße nahe der Möwenburgbrücke in den Ziegelaußensee ab.

Der Gebäudekomplex auf Baufeld 3 mit dem asphaltierten Innenhof verfügt über ein privates Regenrückhaltebecken entlang der Südseite des Grundstücks, für das Gebäude auf Baufeld 2b gibt es ebenfalls eine funktionsfähige und genehmigte Regenwasserableitung.

Für die Baufelder 1, 2a und die Baufelder 4a und 4b müssen sich die jeweiligen Bauherren um eine passende Entwässerungslösung bemühen. Anzustreben ist ein privates Rückhaltebecken mit Regenwasserversickerung und einem Überlauf in die öffentliche Regenwasserkanalisation. Wegen der lokal sehr differenzierten Versickerungsleistung der anstehenden Böden sollten die Bodenschichten für einen geeigneten Standort gegebenenfalls detaillierter untersucht werden.

Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine ausreichend dimensionierte Regenwasservorbehandlungsanlage zur Sedimentation von Schwebstoffen und dem Rückhalt von Leichtflüssigkeiten vorzusehen, bevor diese in die nordseitig der Hafenbahntrasse verlaufende Regenwasserkanalisation eingeleitet wird. Im Falle geeigneter hydrogeologischer Bedingungen würde auch hier die Versickerung, etwa in Mulden- oder Rigolenanlagen bevorzugt.

8.8 Müllentsorgung

Auf den privaten Grundstücken sind geeignete Standplätze für Hausmüll, Bioabfall, für Verpackungen und für Altpapier vorzuhalten. Von einer Festsetzung dieser Flächen wird zur Begrenzung der Eingriffstiefe des Bauleitplans abgesehen. Die Planstraßen A und B sind in Fahrbahnbreite und Kurvenradien für die Befahrung mit Müllfahrzeugen ausreichend bemessen.

Am südlichen Ende der Planstraße B besteht ein heute bereits genutzter Wendekreis für Müllfahrzeuge, der in den 1990-er Jahren angelegt wurde.

9. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen sind im Plangebiet für den Bau der Erschließungsanlagen und für die Neuordnung der privaten Grundstücke erforderlich. Dazu war bereits am 13.12.1996 ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB eingeleitet und für zwei Eigentümer Vorwegnahmen der Entscheidung nach § 76 BauGB vorgenommen worden, die rechtskräftig sind.

Das begonnene Umlegungsverfahren wird mittels Änderungsbeschluss dem flächen- und wertmäßig geänderten neuen Planentwurf angepasst.

Der Bebauungsplan soll es ermöglichen, die noch nicht vollzogene Umlegung für das gesamte jetzige Plangebiet rechtskräftig abzuschließen.

10. Kennwerte

Das Plangebiet ist ca. 3,4 ha groß. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt :

Nettobauland (MK)	24 288 m ²
Private Verkehrsflächen	197 m ²
Private Grünflächen	4 453 m ²
Öffentliche Erschließungsflächen :	
Öffentliche Straßenverkehrsflächen incl. Gehwege und Baum- und Parkstreifen und Verkehrsgrün	4 286 m ²
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Mischverkehrsflächen, Gehwege	667 m ²

11. Gutachten

Folgende Gutachten wurden zur Erstellung des Bebauungsplanes ausgewertet :
ein Grünordnungsplan vom April 1994, zuletzt überarbeitet im Oktober 1999, die
Schallimmissionsprognose vom 11.12.1992, berichtigt am 01.04.1993 und neu
bearbeitet am 02.12.2014, das Altlastengutachten vom 21.12.1992 und eine Kon-
zeption zur Regenentwässerung des Plangebietes vom 03.12.2014.

* * *

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

Schwerin, den

.....
(Die Oberbürgermeisterin)

L. S.