

Entwurf

**Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 65.09
„Technisches Hilfswerk – Am Haselholz“**

Schwerin, August 2009

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV - Wirtschaft und Bauen
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 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
 - 3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
4. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze
 - 5.3 Grünordnung
 - 5.4 Kennzeichnung von Altlastenflächen
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
 - 6.2 Altlasten
 - 6.3 Immissionsschutz
 - 6.4 Umweltprüfung / Monitoring
7. Technische Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser
 - 7.2 Niederschlagswasser
 - 7.3 Abfall
8. Kosten, Durchführung des Vorhabens
9. Flächenbilanz

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Zentralisierung des örtlichen Technischen Hilfswerkes (THW), das bislang auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet Schwerins verteilt ist. Die Zusammenführung der Geschäftsstelle und des Ortsverbandes Schwerin sowie des Fuhrparks soll auf einer Teilfläche des 4. Bauabschnitts der Neuen Gartenstadt erfolgen.

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. Mit den Bebauungsplänen „Neue Gartenstadt Schwerin“ und „Neue Gartenstadt – Mitte“ wurden die ersten beiden Teilabschnitte städtebaulich entwickelt. Der Bebauungsplan „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ hat öffentlich ausgelegen.

Ziel der Planung ist die Herstellung der rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des THW. Die Standortentwicklung umfasst die Errichtung eines zweigeschossigen Sozial- und Verwaltungsgebäudes sowie einer Fahrzeughalle für Einsatztechnik. In diesem Rahmen beabsichtigt die ASP Auto-Service-Park GmbH aus Ahrensburg als Vorhabenträger einen Neubau für das Technische Hilfswerk (THW) durchzuführen. Dafür soll ein ca. 3500 m² großes Baugrundstück an der Mettenheimer Straße erschlossen, hergerichtet und bebaut werden.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das Technische Hilfswerk geht als nicht störende Gemeinbedarfseinrichtung konform mit den Entwicklungszielen in diesem Gebiet und ist im Rahmen einer Wohngebietsnutzung zulässig. Somit ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,35 ha. Es befindet sich an der Mettenheimer Straße in Höhe des dort vorhandenen Autohauses südlich des Technologie- und Gewerbeparkes und in räumlicher Nähe zum zukünftigen Wohngebiet Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fahrbahn der Mettenheimer Straße
- im Osten durch Brachflächen, die bis an die Ludwigsluster Chaussee reichen
- im Süden durch Brachflächen, die bis an die Umgehungsstraße B 321 reichen
- im Westen durch ein gewerblich genutztes Grundstück

Der südliche Gehwegbereich der Mettenheimer Straße mit straßenbegleitenden Bäumen ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über die Mettenheimer Straße an das Hauptstraßennetz 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 werden mit dem Bebauungsplanverfahren „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ geschaffen. Die Zu- und Abfahrt des THW ist nach Herstellung der durchgehenden Befahrbarkeit der Mettenheimer Straße über die Hagenower und Ludwigsluster Chaussee möglich.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz über die Buslinie 7 (Hauptbahnhof-Krebsförden, derzeitige Haltestellen Hagenower Chaussee bzw. Technologiezentrum) angebunden. Nach Fertigstellung des letzten Teilstücks der Haselholzstraße und Anschluss an die Mettenheimer Straße gemäß der Planungsziele des Bebauungsplan „Neue Gartenstadt - Mettenheimer Straße wird die Buslinie 7 über die Haselholz- und Mettenheimer Straße geführt. In unmittelbarer Nähe zum THW 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.

An der Mettenheimer Straße befindet sich eine Grundwassermessstelle, die erhalten bleibt. Sie wird im Rahmen des Grundwassermonitorings weiterhin beprobt.

3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation

Im östlichen Bereich ist das Plangebiet mit Höhen um 53,0 - 53,5 m HN relativ eben. Nach Westen fällt das Gelände auf 51,0 - 51,5 m HN.

Das zur Entwicklung vorgesehene Areal ist unbebaut. Aus der militärischen Vornutzung sind keine Gebäude vorhanden. Die ehemaligen Fahrzeughallen wurden nach Aufgabe der Nutzung abgebrochen. Teilbereiche der Hallenfußböden blieben bestehen.

Im Plangebiet befinden sich 2 Wälle, die dem Schutz der vormals stationierten und aufmunitionierten Gefechtsfahrzeuge gedient haben.

Aus aktueller Nutzung ist eine Baustraße aus Ziegelrecycling vorhanden. Während der Erschließungsarbeiten für die Wohngebiete im 1. bis 3. Bauabschnitt Neue Gartenstadt wurden über diese Straße altlastenverdächtige Aushub- und Aussiebböden transportiert und zwischengelagert. Eine Halde solcher Böden ist noch vorhanden.

Das Plangebiet ist mit Einzelbäumen bestockt. Die Freiflächen stellen sich als Schutt- und Brachflächen dar.

4. Städtebauliches Konzept / Vorhaben- und Erschließungsplan

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines zweigeschossigen Sozial- und Verwaltungsgebäudes sowie einer Fahrzeughalle für Einsatztechnik vorgesehen. Dabei tritt das zweigeschossige Verwaltungsgebäude an der Mettenheimer Straße in

Form eines Kopfbaus raumwirksam in Erscheinung. Mit Ausnahme erforderlicher Stellplätze und Nebenanlagen sind weitere bauliche Anlagen nicht vorgesehen.

Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung an die Mettenheimer Straße vor. Darüber hinaus regelt es ausschließlich grundstücksinterne Verkehrsabläufe.

Der abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, gibt Aufschluss über das durchzuführende Vorhaben, wie es im Durchführungsvertrag festgeschrieben wird.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das THW zählt als Zivil- und Katastrophenschutzorganisation mit zu den Gemeinbedarfseinrichtungen, analog der Feuerwehr oder der Polizei. Deshalb wird eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Technisches Hilfswerk, bestimmt.

Die mögliche Höhe des geplanten Gebäudes wird durch die Festsetzung von Oberkanten als Höchstmaß definiert. Mit dieser Festsetzung soll einer überdimensionierten Gebäudehöhenentwicklung entgegen gewirkt werden. Zwecks eindeutiger Bestimmung des unteren Bezugspunktes bemisst sich die Oberkante ab 53 m HN. Geländehöhen sind in der Planzeichnung dargestellt und lassen eine Beurteilung des bestimmten unteren Bezugspunktes zu. Ein konkreter Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Weitergehende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind auf einer Fläche für den Gemeinbedarf nicht erforderlich. Zum einen wird die Grundfläche des möglichen Gebäudes durch die baukörperorientierte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche bereits vorbestimmt; darüber hinaus sind letztendlich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze

Die Bauweise für das Hauptgebäude und die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die baukörperorientierte Festsetzung der Baugrenze eindeutig bestimmt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, offene und überdachte Stellplätze für Fahrräder, offene und überdachte Lagerplätze, offene Aufstellflächen sowie offene und eingehauste Müllsammelplätze zulässig. Damit werden die untergeordneten baulichen Anlagen auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück untergebracht.

5.3. Grünordnung

Das eigentliche Baugrundstück wird mit rd. 2.780 qm großflächig überbaut bzw. versiegelt. Der hohe Versiegelungsgrad entspricht einer Grundflächenzahl von 0,8 und damit einer vergleichbaren gewerblichen Nutzung. Er ist für den beabsichtigten Nutzungszweck Technisches Hilfswerk erforderlich. Aus diesem Grunde entfallen im Plangebiet vier Bäume. Ein weiterer Baum entfällt infolge unumgänglicher Sanierung des Bodens von Altlasten. Um die Erschließung des THW über eine

Grundstückszufahrt zu sichern, muss im öffentlichen Straßenraum der Mettenheimer Straße ein Alleebaum gefällt werden.

Zur teilweisen Kompensation des durch die Bebauungsplanung bedingten Eingriffs in den Naturhaushalt sind innerhalb des Plangebiets grünordnerische Maßnahmen geplant. Neben dem Ausgleich verfolgt das grünordnerische Konzept die Entwicklung einer die bauliche Nutzung umschließenden Eingrünung. Hierdurch soll die Einbindung in das Landschaftsbild ermöglicht werden.

Zur Sicherung dieser Zielstellung ist die Pflanzung von fünf standortgerechten, einheimischen Laubbäumen der Arten Feldahorn, Sandbirke oder Eberesche vorgesehen. Außerdem werden die an den Rändern des Baugrundstücks verbleibenden unversiegelten Flächen als private Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der Grünflächen erfolgt das Anpflanzen ein- bis zweireihiger, überwiegend freiwachsender Hecken aus verschiedenen heimischen Straucharten (z.B. Spierstrauch, Hartriegel, Heckenkirsche, Hainbuche).

5.4. Kennzeichnung von Altlastenflächen

Aufgrund der militärischen Vornutzung und beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz dokumentierter Einzelfunde ist das Plangebiet als kampfmittelbelastet eingestuft. Außerdem handelt es sich gemäß § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) um eine Altlastenverdachtsfläche. Die Spanne der vorgefundenen Kontaminationen umfasst Hausmüllvergrabungen, Asbestbruch, Schrott, Bauschutt und andere Bodenablagerungen. Aus diesen Gründen ist das Plangebiet im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Belange von Boden, Natur und Landschaft

Wegen der geringen Größe des Plangebietes ist die Erarbeitung eines Grünordnungsplans nicht erforderlich. Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Baukonzeptes bewerten zu können wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Neben den im vorhergehenden Abschnitt "Grünordnung" dargelegten Maßnahmen im Plangebiet sind zum Ausgleich der Eingriffe Maßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Auf den Flurstücken 346 und 347, der Flur 3 in der Gemarkung Mueß soll an der Ziolkowskistraße eine im vorhandenen Umfang nicht mehr benötigte Stellplatzanlage teilweise zurückgebaut werden. Die rückzubauenden Stellflächen grenzen an eine Waldfläche an. Geplant ist die Entwicklung eines Waldmantels aus Sträuchern verschiedenster Arten auf einer 660 m² großen Fläche.

Auf den Flurstücken 51/88, 51/90 und 51/91, der Fur 1, Gemarkung Friedrichsthal werden zwischen Regenrückhaltebecken und der Straße Hellborn insgesamt 11 standortgerechte, heimische Laubbäume angepflanzt. Die Pflanzung bewirkt die Eingrünung des Wohngebietes Lärchenpark. Damit verbunden ist eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes.

Einschließlich der vorab beschriebenen Maßnahmen wird der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbundene Eingriff in Natur- und Landschaft zu etwa 96,5% kompensiert. Um einen vollständigen Ausgleich bis zum Satzungsbeschluss zu bewirken, werden derzeit weitere Ausgleichsmöglichkeiten wie z.B. die Einbeziehung einer extensiven Wiesenentwicklung am Standort Lärchenpark geprüft.

6.2. Altlasten

Das Plangebiet ist durch die vormalige jahrzehntelange militärische Nutzung mit Altlasten und Kampfmitteln belastet worden. Unmittelbare Folge der Planung ist die vollständige Beseitigung der vorhandenen Altlasten. Die Altlastenbeseitigung wird auf Grundlage des Gutachtens der Pöyry GmbH „Bericht zur kombinierten Baugrund- und Altlasterkundung für das geplante THW-Vorhaben“ durchgeführt, das Anlage des Umweltberichtes ist. Die Beräumung von Kampfmitteln, Bodenablagerungen und anderen Abfällen erfolgt unter fachgutachterlicher Begleitung. Die Durchführung von Baumaßnahmen bzw. die Aufnahme der geplanten Nutzung ist erst nach Vorliegen der erforderlichen Nachweise über die Kampfmittel- und Altlastenfreiheit zulässig.

6.3. Immissionsschutz

Aus den betriebsinternen Abläufen des THW ist nicht mit unzumutbaren Immissionsbelastungen zu rechnen. Nach Angaben des THW findet jeden 2. Samstag im Monat ein Dienstreffen statt. In der Regel ist damit ein Ausrücken von 3 bis 4 Fahrzeugen an außerhalb liegende Übungsstandorte verbunden. Grundsätzlich wird bei Kolonnenfahrten mit Signallicht ausgerückt. Einsatzfahrten mit eingeschaltetem Signalhorn finden nur statt, wenn dieses seitens der Einsatzleitstelle angewiesen wird. In der Woche findet in der Fahrzeughalle Technikpflege statt. Im Freien finden Lärmimmissionen verursachende Tätigkeiten nicht statt.

6.4. Umweltprüfung / Monitoring

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Technisches Hilfswerk - Am Haselholz 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 insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermitteln zu können wird die Herstellung und Entwicklung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einem Abstand von je 5 Jahren ab Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einer Kontrolle unterzogen. Zudem wird die vorhandene Grundwassermessstelle im Rahmen des Grundwassermonitorings weiterhin beobachtet und beprobt.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. 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 somit in einem solchen Vorranggebiet.

7.2 Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse und der Altlastenproblematik nicht möglich. Deshalb ist vorgesehen, das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser in den in der Mettenheimer Straße vorhandenen Kanal abzuleiten. Über vorgeschaltete Sandfanganlagen wird das Niederschlagswasser in die Vorflut Ostorfer See eingeleitet. Dieses Verfahren findet derzeit auf Basis einer wasserrechtlichen Sondererlaubnis für den Technologie- und Gewerbepark Anwendung. Perspektivisch soll die Einleitung in die Vorflut durch Vorschaltung eines weiteren Regenrückhaltebeckens im Bereich der Hagenower Straße geregelt werden.

Um die Wasserqualität des Ostorfer Sees nicht zu beeinträchtigen ist das auf dem THW – Grundstück auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in den Kanal einer mechanischen Vorklärung über Sandfang und Ölabscheider zu unterziehen. Diese Regelung gilt nicht für Niederschlagswasser von Dachflächen.

7.3 Abfall

Die Müllabfuhr erfolgt über bestehende öffentliche Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin.

8. Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger, der ASP Auto-Service-Park GmbH aus Ahrensburg übernommen. Darüber hinaus trägt er sämtliche mit der Erschließung der künftigen THW - Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Entsprechende Regelungen sind vor Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zu vereinbaren.

Die zu erschließenden Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnerische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Fläche für Gemeinbedarf THW rd.	2780 m ²
Private Grünfläche rd.	590 m ²
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche rd.</u>	<u>100 m²</u>
Fläche Plangebiet rd.	3470 m ²