

**Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 76.10
„IT-Zentrum – Am Haselholz“**

Schwerin, Januar 2011

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

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen
3. Beschreibung des Plangebietes
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich
 - 3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
 - 3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
4. Städtebauliches Konzept
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellplätze
 - 5.3 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
 - 5.4 Fassadengestaltung
 - 5.5 Werbeanlagen
 - 5.6 Grünordnung
 - 5.7 Waldabstand
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
10. Gutachten

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die Anfrage einer derzeit im benachbarten Technologie- und Gewerbezentrum ansässigen IT-Firma nach einem geeigneten und entwicklungsfähigen, gewerblich nutzbaren Baugrundstück im Bereich der Mettenheimer Straße. Dabei steht die räumliche Nähe zum bisherigen Standort im Vordergrund.

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. In diesem Rahmen wurden bislang die Bebauungspläne „Neue Gartenstadt Schwerin“, „Neue Gartenstadt – Mitte“ und „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ aufgestellt.

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

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Nutzung lässt sich aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Wegen des geringen Flächenumfangs des Vorhabens ist die Darstellung eines eigenständigen Gewerbegebiets im Flächennutzungsplan nicht erforderlich. Darstellungsrelevant sind Flächen ab einer Größe von 1,5 ha. Die Fläche des Plangebiets unterschreitet diese Größenordnung.

Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte Wohnbauentwicklung wird jedoch nicht weiter verfolgt. Bereits im März 2009 ist ein entsprechendes 11. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden. Im Bereich des Bebauungsplans besteht das Ziel der Änderung in der Umwidmung der jetzigen Darstellung von Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche. Das Änderungsverfahren wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,4 ha. Es befindet sich südlich der Mettenheimer Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Fahrbahn der Mettenheimer Straße
- im Osten durch Brachflächen, die bis an die Ludwigsluster Chaussee reichen
- im Süden durch Brach- und Waldflächenflächen, die bis an die Umgehungsstraße B 321 reichen
- im Westen durch das Grundstück des Technischen Hilfswerk

3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Mettenheimer Straße an die Hagenower Chaussee angebunden. Gemäß dem im Oktober 2004 von der Stadtvertretung beschlossenen Verkehrskonzept für das Wohn- und Gewerbegebiet des Ortsteils Haselholz ist der

durchgängige Ausbau der Mettenheimer Straße mit Anschluss an die Ludwigsluster Chaussee geplant. Die hierfür erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen sind mit dem Bebauungsplanverfahren „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ geschaffen worden. Die Zu- und Abfahrt des Plangebietes ist nach Herstellung der durchgehenden Befahrbarkeit der Mettenheimer Straße auch über die Ludwigsluster Chaussee möglich.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Nahverkehrsnetz über die Buslinie 7 (Hauptbahnhof-Krebsförden, derzeitige Haltestellen Hagenower Chaussee bzw. Technologiezentrum) angebunden. Zukünftig wird die Buslinie 7 über die Haselholz- und Mettenheimer Straße geführt. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist die Einrichtung einer Haltestelle vorgesehen. Im Zuge der Mettenheimer Straße bzw. im näheren Umgebungsbereich verlaufen Fernwärme-, Elektroenergie- und Trinkwasserversorgungsleitungen sowie eine Schmutz- und Regenwasserkanal.

3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation

Von Westen her steigt das Plangebiet von rd. 52 m HN auf 54 m HN an; in Richtung Südosten sogar auf bis zu 56 m HN.

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

Im Plangebiet erfolgte bereits eine Beräumung der ehemaligen Erdwälle, so dass die jetzige Situation überwiegend durch offene Böden mit vereinzelter Spontanvegetation gekennzeichnet ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes hat sich in den letzten Jahren eine ruderale Hochstaudenflur, durchsetzt mit Ruderalgebüsch, entwickelt. Die beiden Ruderalgebüsche am Nordrand des Bebauungsplanes unterliegen aufgrund ihrer Flächengröße von > 100 m² dem Status eines geschützten Biotops. Im Süden des Plangebietes ist ein aufgelassenes artenarmes Frischgrünland vorhanden. Südlich an das Plangebiet schließt ein Vorwald aus heimischen Arten trockener Standorte, insbesondere Eichen, an. Einzelbäume sind im Plangebiet nur vereinzelt als sehr junge Gehölze vorhanden. Entlang der Mettenheimer Straße steht eine Eichenreihe. Sie ist Bestandteil einer Allee.

An den südlichen Plangeltungsbereich reicht auf den Flurstücken 11/5, 14/20, 14/19, 13/8 und 13/13 der Gemarkung Krebsförden Wald i. S. des § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern heran, der einen kleinen zusammenhängenden Waldkomplex bildet.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Absicht, im Plangebiet gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Dabei steht ein IT-Zentrum im Vordergrund. Für die Umsetzung des IT-Zentrums sind zwei Bauabschnitte angedacht. Der erste Bauabschnitt beinhaltet die Flurstücke 10/18 und 10/19 der Flur 4 Gemarkung Krebsförden. Hier gibt es schon konkrete Bauabsichten. Der zweite Bauabschnitt liegt im Flurstück 10/20 der Flur 4 Gemarkung Krebsförden. Dieser Abschnitt dient als Optionsfläche für eine bedarfsgerechte Erweiterung des IT – Zentrums.

Der Bebauungsplan gilt jedoch für jeden zulässigen Gewerbebetrieb. Insofern sind die Festsetzungen nicht auf ein IT – Zentrum beschränkt.

Das Plangebiet erstreckt sich bis an die südlichen Waldflächen. Aufgrund dieser Tatsache wird eine interne Erschließung erforderlich, um alle Plangebietsflächen an die öffentliche Verkehrsfläche und die Infrastruktur anbinden zu können. Die Planung sieht hier bereits eine mögliche Trassenvariante entlang der östlichen Plangebietsgrenze vor. Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend um 8 m abgerückt, so dass eine ausreichende Zufahrtsituation für rückwärtige Bereiche mit einer parallelen Baumreihe errichtet werden kann. Darüber hinaus ist der Streifen von Bebauung freizuhalten. Ggf. wird eine dingliche Sicherung erforderlich, wenn der Erschließungsstreifen später nicht nur als Zufahrt für einen einzelnen Betrieb dient.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Dem planerischen Ziel zur Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes gerecht. Deshalb wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO bestimmt.

Die nach § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie Groß- und Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, da sie nicht mit der Zielsetzung der Planung und der Standortsituation vereinbar sind. Darüber hinaus sind Einzelhandelsbetriebe gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Schwerin im Bereich des Plangebietes nicht zulässig. Die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) entsprechen ebenfalls nicht der planerischen Zielstellung und werden ausgeschlossen.

Grundsätzlich dürfen in dem Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen etabliert werden, die nicht erheblich belästigend wirken.

Der zum Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Begutachtung vom Oktober 2010 ist zu entnehmen, dass es bei uneingeschränktem Gewerbebetrieb in der Nacht zu Überschreitungen der Gesamt-Immissionswerte an vier relevanten Immissionsorten kommt. Daraus ergibt sich, dass die zulässige Geräuscherzeugung auf den Teilflächen in der Nacht eingeschränkt werden muss.

Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine besondere Festsetzung über die Art der Nutzung i. S. d. § 1 (4) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (in diesem Fall: Eigenschaft von zulässigen Betrieben). Der Nachweis der Einhaltung muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Vollgeschossigkeit sowie durch eine Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) bestimmt.

Die Überbaubarkeit der möglichen Baugrundstücke soll städtebaulich-strukturell dem nördlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 24.95.01 „Technologie- und Forschungspark“ angepasst werden. Deshalb wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Unter Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 50 vom Hundert für Kfz-Stellplätze und Nebenanlagen usw. zulässig, jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 (so genannte Kappungsgrenze).

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sollen baugebietstypische, zweckorientierte Gebäude entstehen können. Die Gebäudeoberkante ist deshalb mit 16 m als

Höchstmaß festgesetzt. Dieses Maß wird u. a. von der herkömmlichen Bauart von Produktions- und Montagehallen hergeleitet. Zwecks eindeutiger Bestimmung des unteren Bezugspunktes bemisst sich die Oberkante ab 53,50 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.

Häufig sind auf gewerblich genutzten Gebäuden technisch notwendige Dachaufbauten erforderlich. Diese sind bis höchstens 3,50 m über der festgesetzten Oberkante zulässig. Die Begrenzung soll dazu beitragen, dass die Dachaufbauten keine ortsbildstörenden Ausmaße in der Höhenentwicklung annehmen.

5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze

Produktions- und Montagehallen benötigen aufgrund technologischer Anforderungen i. d. R. ausgedehnte Gebäudelängen. Insofern werden abweichend von der offenen Bauweise Gebäudelängen über 50 m zugelassen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert. Das festgesetzte Baufenster sichert die optimierte bauliche Entwicklung im Plangebiet. Hierzu zählen die Realisierung des geplanten IT – Zentrums sowie weiterer gewerblicher Ansiedlungen.

Die wesentlichen baulichen Anlagen sollen auf die überbaubare Grundstücksfläche konzentriert bleiben. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche werden bauliche Anlagen deshalb eingegrenzt. Hier sind nur noch wenige untergeordnete Anlagen und Einrichtungen zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück untergebracht.

5.3. Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften

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

5.4. Fassadengestaltung

Die künftige Bebauung im Plangebiet soll nicht durch hoch glänzende oder reflektierende Fassadenmaterialien in Erscheinung treten, da die visuelle Beeinträchtigung im stadtgestalterischen und nachbarschaftlichen Sinne enorm zunehmen würde. Insofern werden derartigen Materialien ausgeschlossen.

5.5. Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Ortsbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen.

Durch die getroffene Eingrenzung wird der ortsbildstörenden Ansammlung von einer Vielzahl einzelner, überdimensionierter Werbeanlagen im Ortsbild entgegengewirkt. Der Ausschluss von blinkendem und bewegtem Licht sowie von hoch glänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien soll - ähnlich wie bei den Fassaden - die visuelle Beeinträchtigung erheblich mindern.

5.6. Grünordnung

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. Sie umfasst im Wesentlichen den Erhalt bzw. die Bepflanzung mit Bäumen und/oder Sträuchern an den Plangebietsgrenzen, Baumpflanzungen auf oberirdischen Stellplatzanlagen sowie die Entwicklung einer artenreichen Wiese im südlichen Teil. Mit den dargestellten Maßnahmen werden Gehölz- und Heckenstrukturen geschaffen, die zur städtebaulich gewünschten Eingrünung des Plangebietes führen.

Im Zuge der Grünordnung entfallen zwei Alleebäume an der Mettenheimer Straße. Die Rodung der Bäume ist im Bereich der Grundstückszufahrt zum Plangebiet unumgänglich. Als Ersatz sind im Plangebiet 5 Stieleichen neu zu pflanzen.

Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

5.7. Waldabstand

Zwischen Wald und baulichen Anlagen ist gemäß § 20 Landeswaldgesetz ein Abstand von 30 m einzuhalten. Um diesen Abstand zu sichern, wurde zwischen Baugrenze und südlichem Geltungsbereich auf einer Tiefe von 25 m eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist nicht bebaubar und wird als artenreiche Wiese entwickelt. Die verbleibenden 5 m des erforderlichen Waldabstandes werden über das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Flurstücks 11/6 realisiert.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Belange von Boden, Natur und Landschaft

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

Neben den im Plangebiet bestimmten bzw. festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zum vollständigen Ausgleich weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vorgesehen ist die natur- und landschaftsgerechte Entwicklung und Pflege der aufgelassenen Kleingartenanlage „Vogelparadies“ in Görries. Die Realisierung dieses Vorhabens erfolgt durch die Landeshauptstadt Schwerin auf Basis einer vom Investor des Bebauungsplans zu leistenden projektgebundenen Finanzierung. Die Maßnahmen werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB verbindlich geregelt.

6.2. Altlasten

Aufgrund der militärischen Vornutzung des Gebietes und beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz dokumentierter Einzelfunde oder der Vorlage anderer Unterlagen sind in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit Kampfmittelfunde zu erwarten. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei entsprechenden Funden sind die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

Der zum Bebauungsplan erarbeiteten kombinierten Altlasten- und Baugrunduntersuchung vom Juli 2010 ist zu entnehmen, dass altlastenrelevante Grenzwertüberschreitungen oder Ausschlusskriterien nicht zu erwarten sind.

Werden bei Umsetzung der Planung auffällige Bodenverfärbungen oder abnorme Gerüche wahrgenommen, so sind auch hier die zuständigen Behörden zu benachrichtigen.

6.3. Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Begutachtung aufgestellt. Untersuchungsgegenstand war die Bestimmung von Emissionskontingenten für sich zukünftig ansiedelnde Gewerbebetriebe. Emissionskontingente bestimmen die Obergrenze der Lärmemission, die ein Gewerbebetrieb in die nähere Umgebung ausstoßen darf, ohne dass die für benachbarte Nutzungen einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden.

Im Bebauungsplan sind Emissionskontingente sowie die Art der Messmethode festgesetzt. Um eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Emissionskontingente im B-Plangebiet auszuschließen, ist die Einhaltung der Grenzwerte im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens nach DIN 45691 –Geräuschkontingentierung-: 2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen.

6.4. Umweltprüfung / Monitoring

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

Der Anwuchserfolg der Baum- und Strauchpflanzungen im Plangebiet ist nach der einjährigen Fertigstellungspflege und der zweijährigen Entwicklungspflege zu überprüfen. Ggf. sind Nachpflanzungen vorzusehen.

Die innerhalb der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung beschriebene Umsetzung und Finanzierung der Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes ist zwischen Investor und Stadt vertraglich zu regeln. Die Erreichung des Maßnahmenziels ist durch die untere Naturschutzbehörde zu überwachen.

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 in einem solchen Vorranggebiet.

Für die Stromversorgung ist das Errichten einer Trafostation im Baugebiet erforderlich. Die Anbindung an das Mittelspannungsnetz erfolgt aus Richtung der Mettenheimer Straße. Für die Trafoanlage wird eine Fläche von rd. 18 qm benötigt. Die Trafostation kann auf der Grundlage des § 14 (2) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. Die bauliche Einordnung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung, die nach § 9 des Grundbuchbereinigungsgesetzes gesichert ist. Zwecks planungsrechtlicher Absicherung der Leitung nebst erforderlichen Schutzstreifen ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen.

7.2 Niederschlagswasser

Aus ökologischer Sicht ist es sinnvoll zur Förderung der Grundwasserneubildung anfallendes Niederschlagswasser örtlich zu versickern. Der zum Bebauungsplan erarbeiteten kombinierten Altlasten- und Baugrunduntersuchung vom Juli 2010 ist zu entnehmen, dass bei einer ausreichenden Bemessung von Sickerelementen und Einbau unterhalb des anstehenden Geschiebelehms, sehr günstige Versickerungsvoraussetzungen auch unter Berücksichtigung des großen Grundwasserflurabstandes gegeben sind. Das im Plangebiet oberflächlich anfallende Niederschlagswasser soll daher zur Versickerung gebracht werden. Dafür können dann die baulichen und technischen Möglichkeiten, wie Mulde, Rigole, Schacht usw. vorgesehen werden.

Die Versickerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Als anerkannte Regel gilt das Arbeitsblatt A 138 der abwassertechnischen Vereinigung. In diesem Regelwerk sind die technische und die rechtliche Realisierbarkeit von Versickerungsanlagen dargelegt.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bleibt natürlich von der Versickerungspflicht unberührt.

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 Investor, der Planet IC GmbH aus Schwerin übernommen. Darüber hinaus trägt er sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Entsprechende Regelungen sind vor Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren.

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

9. Flächenbilanz

Gewerbegebiet	10.600 m ²
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	900 m ²
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	2.400 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	200 m ²
Fläche Plangebiet	14.100 m²

10. Gutachten

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

- Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Faunistische Bestandserfassung Brutvögel und Reptilien
- Kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung
- Schalltechnische Begutachtung
- Schallimmissionsplan für die Stadt Schwerin