

**Entwurf**  
**Begründung**  
**zum**  
**Bebauungsplan Nr. 62.08**  
**„Görries – Zeppelinstraße“**

Schwerin, Oktober 2013

---

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

## **Gliederung**

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen
3. Beschreibung des Plangebietes
  - 3.1 Lage und Geltungsbereich
  - 3.2 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 Grünordnung
  - 5.5 Waldumwandlung und Waldabstand
6. Auswirkungen der Planung
  - 6.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
  - 6.2 Altlasten und Kampfmittel
  - 6.3 Immissionsschutz
  - 6.4 Umweltprüfung / Monitoring
7. Technische Ver- und Entsorgung
  - 7.1 Trinkwasser, Strom, Abwasser
  - 7.2 Trinkwasserschutzzone und Niederschlagswasser
  - 7.3 Abfall
  - 7.4 Kosten
8. Flächenbilanz

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erschließung des brachliegenden Areals im Bereich Zeppelinstraße / Rogahner Straße für eine gewerbliche Nutzung.

Ziel der Planung ist die Herstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zwecks Erweiterung des Gewebestandortes Görries.

## **2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,3 ha. Es befindet sich an der Rogahner Straße, westlich der abzweigenden Zeppelinstraße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen eingezäunten Bereich eines ehem. militärisch genutzten Geländes
- im Westen durch Brachflächen, die u. a. bis an die Siedlung Fasanenhof reichen sowie durch Wald
- im Süden durch die Rogahner Straße
- im Osten durch die Zeppelinstraße

### **3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist über die Zeppelinstraße und die Rogahner Straße an das Hauptstraßennetz angebunden.

Es ist über die Buslinie 5 und 16 zu erreichen.

Im Zuge der Rogahner Straße bzw. der Zeppelinstraße verlaufen Leitungen und Kanäle, an die die geplante Erschließung angebunden werden kann. Parallel zur Rogahner Straße verlaufen diverse Ver- und Entsorgungsleitungen. In der Planung sind entsprechende Leitungsrechte ausgewiesen.

### **3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation**

Das Plangebiet ist mit Höhen um 45 bis 46 m ü.HN relativ eben.

Das zur Entwicklung vorgesehene Areal ist unbebaut. Das Plangebiet war nicht Bestandteil der ehemaligen, nördlich gelegenen Kasernenanlagen. Es ist jedoch durch das Militär für verschiedene Zwecke, bspw. für Lagerungszwecke genutzt worden. Daher ist die Fläche als so genannte vorgelagerte Konversionsfläche einzustufen.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Strukturen. In südwestlicher Richtung liegt, durch einen abschirmenden Pflanzstreifen getrennt, die Wohnsiedlung –Fasanenhof–.

Das Plangebiet ist in Teilen mit Wald, Gehölzinseln und einzelnen Baum-/Buschgruppen bestockt. Die Freiflächen stellen sich als Unland bzw. Brachflächen dar.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Absicht, das Plangebiet für gewerbliche Nutzungen zu entwickeln. Die Planung sieht deshalb eine Gewerbegebietsausweitung vor. Die vorgesehene gewerbliche Ausrichtung des Plangebietes wird die gewerbliche Nutzung im Bereich der Rogahner Straße arrondieren.

Aufgrund der Flächengröße/-tiefe ist die Erschließung über eine neue Planstraße vorgesehen. An deren Ende wird eine für Lastzüge bemessene Wendeanlage angeordnet (D = 22 m). Die Planstraße erhält eine Anbindung an die Zeppelinstraße. Daneben werden grundsätzlich auch Grundstückszufahrten von der Rogahner bzw. Zeppelinstraße möglich sein.

Die Zeppelinstraße ist grundhaft auszubauen, da der Zustand und der Querschnitt des jetzigen Straßenkörpers eine Erhöhung der verkehrlichen Belastung nicht zulassen. Am nördlichen Rand des Geltungsbereichs wird im Bereich der Zeppelinstraße eine temporäre Wendeanlage eingerichtet (D = 22 m). Es ist für die Zukunft geplant, die Zeppelinstraße in nördliche Richtung fortzuführen, um das dortige Flächeareal baulich entwickeln zu können. Dabei wird dann eine feste Wendeanlage am Ende der neuen nördlichen Erschließungsstraße zu errichten sein. Da eine nördliche Entwicklung nicht kurzfristig realisiert wird, muss zunächst eine temporäre Wendeanlage im Plangebiet angelegt werden.

Das Konzept basiert auf einer Erschließungs- und Entwicklungslösung, die unter Kosten-Nutzen-Aspekten und Berücksichtigung einer tragfähigen städtebaulichen Flächenverteilung optimiert ist.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. In dem Gewerbegebiet werden Tankstellen sowie die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) für unzulässig erklärt, da sie der Zielsetzung der Planung nicht entsprechen.

Das Gewerbegebiet soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben begründet sich aus dem Einzelhandelskonzept und dem Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin, in dem Bereiche und Standorte der zulässigen Einzelhandelsentwicklungen dezidiert festgeschrieben bzw. dargestellt sind. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen Standorten.

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

Der schalltechnischen Begutachtung vom Februar 2010 ist zu entnehmen, dass es zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes einer Geräuschkontin-

gentierung bedarf. Im Bebauungsplan sind daher 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) und die Höhe baulicher Anlage (hier: Oberkante als Höchstmaß) bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 orientiert sich an der gewerblichen Nutzungsausrichtung für das Plangebiet und entspricht der Obergrenze für Gewerbegebiete nach § 17 BauNVO. Der festgesetzte GRZ-Rahmen umfasst auch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, die ggf. unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden sollen. Damit darf ein mögliches Baugrundstück bis zu 80 v. H. überbaut bzw. versiegelt werden. Mindestens 20 v. H. sind unversiegelt zu belassen. Diese Werte gehen auch mit der so genannten Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO konform, die mit einer GRZ von 0,8 bestimmt ist.

Im Gewerbegebiet sollen baugebietstypische, zweckorientierte Gebäude entstehen können. Die Gebäudeoberkante ist mit 15 m als Höchstmaß festgesetzt. Dieses Maß wird von der herkömmlichen Bauart von Produktions- und Montagehallen hergeleitet. Produktions- und Montagehallen für die Fertigung haben je nach vorgesehener Dachform i. d. R. eine Höhe bis zu 15 m.

Bei der festgesetzten Gebäudeoberkante gilt die Höhenlage von 46 m ü.HN als unterer Bezugspunkt. Insofern können geringfügige Bauplatznivellierungen vorgenommen werden.

## **5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen, Stellplätze**

Produktions- und Montagehallen verfügen i. d. R. über ausgedehnte Gebäudelängen. Insofern werden bei der ausgewiesenen offenen Bauweise Gebäudelängen bis zu 50 m ermöglicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die festgesetzte Baugrenze definiert.

Die dargestellte temporäre Wendeanlage am nordöstlichen Ende des Plangebietes überlagert in Teilen die überbaubare Grundstücksfläche. Insofern ist eine anderweitige Überbauung an dieser Stelle solange nicht möglich, wie die temporäre Wendeanlage erforderlich sein wird. Die Sicherung dieser temporären Lösung erfolgt durch den Erschließungsvertrag.

Da die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bereits großzügig ausgewiesen sind und ausreichend überbaubare Fläche geplant ist, sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Baugrundstücken untergebracht.

## **5.3. Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften**

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.

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. Auch hier ist der Ausschluss von blinkendem und bewegtem Licht sowie von hoch glänzenden, reflektierenden und fluoreszierenden Materialien - ähnlich wie bei den Fassaden – vorgesehen, um die visuelle Beeinträchtigung des Ortsbildes zu mindern.

#### **5.4. Grünordnung**

Die Planung regelt die zukünftige grünordnerische Ausstattung des Plangebietes. Sie umfasst den Erhalt von Bäumen im Einmündungsbereich der Zeppelinstraße in die Rogahner Straße und die Pflanzung von Bäumen im öffentlichen Straßenraum und auf oberirdischen Stellplatzanlagen. Darüber hinaus ist die Entwicklung eines Gehölzstreifens am westlichen Randbereich des Plangebietes, gegenüber der Siedlung Fasanenhof vorgesehen. Hier sollen unter Einbeziehung eines vorhandenen Gehölzstreifens Gehölzgruppen aus standortheimischen Gehölzarten angepflanzt werden, die Habitate für Gebüschbrüter bieten und zur Eingrünung des Plangebietes beitragen.

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

#### **5.5. Waldumwandlung und Waldabstand**

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich Wald, der erhalten bleiben soll.

Weitere Flächen, die derzeit ebenfalls als Wald zu bewerten sind, sind für eine künftige Bebauung vorgesehen. Bei Umsetzung der Planung wird eine Überführung von Wald in eine andere Nutzungsart (Waldumwandlung) nach § 15 Abs. 1 LWaldG erfolgen. Für den Verlust vorhandener Waldbestände ist eine Kompensation erforderlich. Diese wird durch eine Erstaufforstung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche in der Gemeinde Perlin erbracht. Die Erstaufforstung der gemäß Anforderung der Forstbehörde 2,3 ha großen Fläche wurde durch die Landesforstanstalt Malchin mit Bescheid vom 25.04.2013 genehmigt, eine entsprechende Umwandlungserklärung gemäß § 15a LWaldG am 22.05.2013 abgegeben.

Zwischen dem verbleibenden Wald und baulichen Anlagen wird gemäß § 20 Landeswaldgesetz ein Abstand von 30 m eingehalten. Um diesen Abstand zu sichern, ist zwischen Baugrenze und Wald eine Fläche festgesetzt, die von Bebauung freizuhalten ist. Sie kann jedoch als Lagerfläche und für Stellplatzanlagen genutzt werden.

Um einen Übergang von den intensiv genutzten Flächen zum Wald zu erhalten, ist in der umgrenzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, ein mindestens 15 m Streifen vor dem Wald nur als Vegetationsfläche zu gestalten. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Versiegelungen auf den gewerblichen Grundstücken nicht bis unmittelbar an den Wald grenzen sollen. Dennoch können die Vegetationsflächen genutzt werden, wenn die Nutzung mit der Vegetation vereinbar ist.

## **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 zusätzliche Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Das Maßnahmenkonzept sieht eine Kompensationsfläche in Demen vor. Die Fläche umfasst einen 6,02 ha großen Teil des Flurstücks 46 der Flur 1 der Gemarkung Demen, Landkreis Ludwigslust-Parchim.

Die Maßnahmen werden im Umweltbericht dokumentiert und in einer Vereinbarung nach § 11 BauGB verbindlich geregelt.

### **6.2. Altlasten und Kampfmittel**

Die B-Planfläche liegt zwar außerhalb des abgegrenzten Geländes einer ehemaligen Kaserne, wurde jedoch offensichtlich ebenfalls für verschiedene Zwecke z.B. als Panzertrasse und für Ablagerungen genutzt.

Eine Ersterfassung aus dem Jahr 1993 ermittelte im Geltungsbereich folgende kontaminationsverdächtige Standorte:

- Ruinenbereich eventuell von einer Verloaderampe aus der Flugplatznutzung mit Sperrmüll, Schrott, Bauschutt
- Reste von zwei gesprengten Bunkern oder Gebäuden
- Schrott, Autowracks (inzwischen entsorgt)
- Wallanlagen,
- Haufwerke unbekannter Zusammensetzung
- Ablagerungen (Kohlengrus, Bauschutt)

Die Ersteinschätzung ergab, dass von diesen Altlastenverdachtsflächen keine unmittelbare Gefahr ausgeht. Sofortmaßnahmen zur Gefahrenabwehr wurden nicht durchgeführt.

Im März 2009 wurde eine -Orientierende Untersuchung Deponie Görries- durchgeführt. Die Vermutung, dass es sich bei der Aufschüttung um Hausmüll handelt, bestätigte sich nicht. Es wurden Bauschuttablagerungen und Schlacken mit Mächtigkeiten von über 2 m festgestellt. Die Laboranalyse der auffälligen Mischproben weisen keine Überschreitung der Prüfwerte für den Pfad Boden - Mensch der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf. Gleichzeitig ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch einzelne höher belastete Bereiche auftreten können.

Aufgrund der Ergebnisse der Ersterfassung von Altlastenverdachtsflächen kann gem. Stellungnahme des Amtes für Umwelt vom 14.02.2012 hinsichtlich der Belange der Altlasten bzw. des Bodenschutzes auf die Entsorgung der altlastverdächtigen Bereiche vor Satzungsbeschluss verzichtet werden. Es ist vertretbar, die Beräumung von Ablagerungen und altlastverdächtigen Bereichen unter fachtechnischer Begleitung

erst im Rahmen der Bebauung der Flächen vorzunehmen. Im Rahmen von Baugenehmigungen können Festlegungen dazu getroffen werden.

Der Altlastverdacht ist nicht gänzlich ausgeräumt. Deshalb wird eine Kennzeichnung als "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können" vorgenommen.

Das Plangebiet liegt in einem Gelände bzw. quert ein Gelände, in dem der Munitionsbergungsdienst (MBD) auf Grund vorliegender Kriegsflugbilder, dokumentierter Einzelfunde oder anderer vorliegender Unterlagen in Abhängigkeit durchzuführender Bautätigkeit weitere Kampfmittelfunde, wie Bomben, Granaten etc erwartet. Es gilt hier der Hinweis auf der Planzeichnung ( Hinweise / 2.).

### **6.3. Immissionsschutz**

Schutzbedürftige Nutzungen aus Sicht des Lärmschutzes befinden sich am Fasanenhof und an der Zeppelinstraße. Die Siedlung Fasanenhof liegt in der Gemeinde Klein Rogahn. Die Siedlung wird bauplanungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. An der Zeppelinstraße ist der Bürogebäudekomplex Zeppelinstraße 1 – 3 aus Sicht des Lärmschutzes relevant. Hier ist von einem Gewerbegebietstatus auszugehen.

Gem. der zum Bebauungsplan erarbeiteten schalltechnischen Begutachtung vom Februar 2010 wird zur Sicherung des Schallschutzes auf das Instrument der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 in Verbindung mit DIN 45691 zurückgegriffen. Für das Gewerbegebiet erfolgt die Festsetzung von Emissionskontingenten  $L_{EK}$ . Im späteren Baugenehmigungsverfahren ist für konkrete Bauvorhaben in einer detaillierten Untersuchung nach TA Lärm die Vereinbarkeit mit den getroffenen Festsetzungen nachzuweisen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zum baulichen Schallschutz gegenüber Außenlärm innerhalb des geplanten Gewerbegebiets entsprechend der DIN 4109 getroffen, die auf zu schützende Räume in Gebäuden, wie bspw. Betriebswohnungen oder Büros, abzielen.

## **7. Technische Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Trinkwasser, Strom, Abwasser**

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

### **7.2 Trinkwasserschutzzone und Niederschlagswasser**

Im Rahmen der Planung wurde eine Berechnung des Regenwasserabflusses vorgenommen. Unter Berücksichtigung eines 15-minütigen Regens in einer Wiederkehrzeit von 30 Jahren und einer Abflussmenge, die - theoretisch gesehen - von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche abfließen würde und deshalb rechnerisch abgezogen werden kann, muss eine Rückhaltung von überschlägig 1.400 cbm vorgesehen werden.



Bei Umsetzung der Planung ist die zu schaffende Rückhalteeinrichtung mit Vorbehandlung bspw. im Waldabstandsstreifen oder im Bereich künftiger Baugrundstücke möglich. Eine Einordnung der Vorbehandlungsanlagen in den Waldschutzstreifen ist mit der zuständigen Forstbehörde abzustimmen.

Als Betreiber der Einrichtung können öffentliche oder private Träger auf der Grundlage geltender Vorschriften und Regelungen auftreten.

Neben den wasserrechtlichen Genehmigungen muss die künftige Fläche für die Rückhaltung dinglich gesichert werden, soweit nicht von vornherein eine „öffentliche“ Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser an geeigneter Stelle umgesetzt wird. Für die dingliche Sicherung ist das Rechtsinstrument einer öffentlich-rechtlichen Sicherung durch eine Baulast gegeben.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet hat nach Vorbehandlung und Drosselung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen zu erfolgen. Die Anforderungen an die Einleitung sind bei Umsetzung der Planung mit der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) abzustimmen.

Das Sammeln von Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Brauchwassernutzung ist denkbar.

Eine Versickerung ist aufgrund der Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIb der Wasserfassung Nuddelbachtal nicht möglich, es sei denn, das Regenwasser wird durch Vorbehandlungsmaßnahmen und in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde als unbedenklich i. S. des ATV-Regelwerks ATV – A 138, eingestuft.

### **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 übernommen. Darüber hinaus trägt er sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten, einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

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

## **9. Flächenbilanz**

Gewerbegebiet	rd. 66.460	m <sup>2</sup>
Wald	rd. 9.200	m <sup>2</sup>
<u>Öffentliche Straßenverkehrsfläche</u>	<u>rd. 7.430</u>	<u>m<sup>2</sup></u>
Fläche Plangebiet	rd. 83.090	m <sup>2</sup>

## **10 Gutachten**

Folgende Gutachten wurden für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen und in die Abwägung eingestellt.

- Orientierende Untersuchungen zur ehem. Deponie Görries
- Schalltechnische Untersuchung / Schallimmissionsprognose
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin
- Grünordnungsplan mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Gutachterliche Untersuchung zu Brutvögelrevieren
- Fachgutachten zu Fledermauszönosen
- Fachgutachten zu Reptilienzönosen
- Erfassung von Heuschrecken und Tagfaltern