

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
DEZERNAT
Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 28.97.01/3 „Gewerbegebiet Lankow“
Teilbereich Ziegeleiweg / Büdnerstraße**

Stand: Juni 2002

Inhaltsverzeichnis

- 1. Allgemeine Grundlagen / Planungsanlaß**
 - 1.1 Planungsanlaß und Zweck der Planung, Verfahrensablauf
 - 1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan
 - 1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

- 2. Ziel des Bebauungsplans**

- 3. Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage im Stadtgebiet
 - 3.2 Bestand (Gebäude, Freiflächen, Naturraum)
 - 3.3 Erschließung
 - 3.4 Bodenverhältnisse, Natur- und Gewässerschutz, Bodendenkmale

- 4. Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 4.3 Erschließung
 - 4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

- 5. Grünordnung**
 - 5.1 Eingriffsbilanzierung
 - 5.2 Öffentliche Grünflächen
 - 5.3 Private Grünflächen
 - 5.4 Pflanzempfehlungen

- 6. Umweltschutz**
 - 6.1 Altlasten
 - 6.2 Immissionsschutz

- 7. Technische Infrastruktur**

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

- 9. Flächenbilanz, Kennwerte**

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungsanlaß und Zweck der Planung, Verfahrensablauf

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

Der Bebauungsplan Nr. 28.97.01/3 „Ziegeleiweg / Büdnerstraße“ wird als Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 28.97.01 „Gewerbegebiet Lankow“ selbständig weitergeführt.

1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Mit dem Ziel der Funktionsmischung von Wohnen und Arbeiten und aufgrund der Nähe zur Innenstadt stellt der Flächennutzungsplan das vorhandene Gewerbegebiet als gemischte Baufläche mit gewerblichem Nutzungsschwerpunkt dar. Im Gebiet befinden sich ein Abwasserpumpwerk und eine Poststelle, die im Flächennutzungsplan jeweils mit einem Symbol dargestellt sind. Größere Bereiche sind als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Der Sodemannsche Teich ist als Wasserfläche dargestellt.

Die Festsetzung wesentlicher Teile der Bauflächen als Gewerbeflächen (GE) im Bebauungsplan weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Die Mischgebietsausweisung im FNP weist in die Zeit der Erarbeitung jenes Planes zurück (1996 - 98), als vereinzelte höherwertige Nutzungen (Wohnen beidseitig der Büdnerstraße als auch am Ziegeleiweg Nord-Süd, Verwaltungen, Dienstleistungseinrichtungen [Postfiliale]) im Gebiet als Ansatzpunkt genommen wurden, eine wesentliche gestalterische Aufwertung herbeizuführen. Dies geschah unter dem Eindruck einer gleichzeitigen Neuentwicklung des ‚Verkehrshofes‘ für Wohnen, Einkauf und verträgliches Gewerbe. Im Verbund hätten diese Veränderungen auf das gesamte ‚Gewerbegebiet Lankow‘ gewirkt.

Im Laufe der Vorarbeiten am ‚Verkehrshof‘ zeigte sich eine solche großflächige Nutzungsmischung als nicht nachfragegerecht und vereinzelt als schalltechnisch problematisch. Aus diesen Erfahrungen ist man nun dazu übergegangen, die vorhandenen Nutzungsbestände quartiers- oder straßenweise zu differenzieren.

Vereinfacht werden die MI-Nutzungen an der Büdnerstraße festgeschrieben, während alle westlicheren Flächen für eine rein gewerbliche Nutzung geöffnet werden. Der nächste MI-Block liegt dann außerhalb des Plangebietes westlich an der Grevesmühlener Straße und erfordert eine schalltechnische Rücksichtnahme innerhalb des Gebietes ‚Ziegeleiweg / Büdnerstraße‘. Eine noch kleinräumigere Mischung würde jedenfalls zu Spannungen mit den bestehenden Gewerbebetrieben führen, was planerisch nicht gewollt ist.

Dies bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes, welche gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren erfolgt.

1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

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

2. Ziel des Bebauungsplans

Angesichts der heute - gerade im Teilgebiet Ziegeleiweg / Büdnerstraße - überwiegend gewerblichen Gebietsprägung mit nur geringem Anteil an freien Bauflächen und mäßigem Leerstand soll am Bestand der gewerblichen Grundstruktur des Gebietes festgehalten werden.

Entlang der Büdnerstraße wird eine Korrektur der seit den 1970er-Jahren eingetretenen Entwicklung angestrebt. Die auf der östlichen Straßenseite etablierte Bebauung mit vorwiegender Wohnnutzung wurde durch eine einsetzende gewerbliche Entwicklung auf der gegenüberliegenden Straßenseite dominiert. Die Festsetzung einer MI-Fläche westlich entlang der Büdnerstraße soll dazu beitragen, langfristig die Verträglichkeit der heute bestehenden Situation zu verbessern.

Generell sind angesichts der Nähe zu Wohn- und Mischnutzungen die GE-Flächen als nach ihrem Störungsgrad gegliederte Baugebiete festgesetzt (siehe hierzu Kap. 6.2 Immissionsschutz).

Es wird desweiteren von folgenden Randbedingungen ausgegangen :

- Zwar besteht aktuell ein ausreichendes Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet Schwerin, doch sind diese nicht in ausreichender Anzahl im Norden des Stadtgebietes verfügbar.
- Mit der Inanspruchnahme von Entwicklungsflächen in den Innenstadtbereichen und der damit zusammenhängenden Verlagerung von Betrieben entsteht ein Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen, die näher an der Innenstadt bzw. Wohngebieten liegen als die autobahnnahen großen Gewerbegebiete im Süden der Stadt.
- Es sollen Arbeitsstätten in Nachbarschaft zum Ortsteil Lankow und damit die Nähe von Wohnen und Arbeiten erhalten und weiterentwickelt werden. Mit der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Störungsgrad können das Wohnen nicht störende Branchen in Wohngebietsnähe gehalten und neu entwickelt werden.

Mit der Planung sollen folgende Zielsetzungen verwirklicht werden :

- das Gewerbegebiet planungsrechtlich zu sichern und durch Verdichtung und Gliederung weiter zu entwickeln
- Ausschluß von reinen Einzelhandelsbetrieben
- die den Sodemannschen Teich umgebenden Freiflächen als Grünflächen zu sichern und als „grüne Insel“ innerhalb des Gewerbegebietes zu erhalten. In der großräumlichen Betrachtung sind der Sodemannsche Teich und die angrenzenden Grünflächen prägender Bestandteil eines - allerdings durch Erschließungsstrukturen unterbrochenen - Freiflächenverbundes zwischen dem Medeweger und dem Lankower See.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Schwerins und wird begrenzt

- Im Süden durch die Lübecker Straße
- Im Westen durch den Ziegeleiweg und durch die Grenze der Flur 1 der Gemarkung Schwerin,
- Im Norden durch die Bahnlinie Schwerin - Rehna,
- Im Osten durch die Büdnerstraße.

3.2 Bestand (Gebäude, Freiflächen)

An Ziegeleiweg und Büdnerstraße stehen überwiegend kleinere Gewerbe- und Handelsbetriebe. Die Bebauung an der Lübecker Straße wird vom DVZ und dem Landesvermessungsamt und damit von Büronutzungen bestimmt.

Neben gewerblich produzierenden und verarbeitenden Nutzungen sind eine Reihe von Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen anzutreffen, u. a. eine Tankstelle, eine Bildungseinrichtung (Schweriner Ausbildungszentrum), eine Poststelle, eine Tennishalle und verschiedene kleine Einzelhandelseinrichtungen.

An Einrichtungen des Landes sind eine Polizeidienststelle, das Statistische Landesamt und das Landesvermessungsamt vorhanden.

An der Büdnerstraße, Ecke Ziegeleiweg befinden sich zwei Einfamilienhäuser, ein weiteres Einfamilienhaus mit angelagertem Betriebsteil (Sanitär) steht auf der Ecke Büdnerstraße / Lübecker Straße.

In den bebauten Bereichen sind nur in begrenztem Umfang Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe vorhanden. Einige Grundstücke liegen brach oder sind nur gering genutzt. Allgemein ist die Gebäudedichte im Vergleich mit neueren Gewerbegebieten hoch. Die aus den 60er- bis 80er- Jahren resultierenden Baukonzepte waren auf eine geringere Freiflächenbelegung durch private Kraftfahrzeuge ausgelegt. Es besteht kein erkennbarer Stellplatzmangel, doch ist straßenbegleitend eine hohe Belegung verfügbarer Freiflächen als Stellplätze festzustellen. Die Kraftfahrzeuge sind hier infolge der hohen Gebäudedichte gleichsam „an den Rand gedrückt“.

Gegenläufig hierzu ist der Bereich rückwärtig des DVZ und Landesvermessungsamtes infolge großflächiger Stellplatzanlagen frei von Gebäuden.

3.3 Erschliessung

Verkehrliche Erschliessung

Das Planungsgebiet ist über die Büdnerstraße an die Lübecker Straße und den Ziegeleiweg an die Grevesmühlener Straße als übergeordnetes Verkehrsnetz angebunden. Die innere Erschließung erfolgt ausschließlich über die beiden benannten Straßen.

Nahverkehrsanbindung

Mit den Straßenbahnhaltestellen in Höhe der Büdnerstraße und der Kieler Straße liegen große Teile des Plangebietes im 500 m - Einzugsbereich des ÖPNV. Beide Haltestellen werden von der in Richtung Innenstadt verkehrenden Straßenbahn in dichter Taktfolge bedient. Insoweit besteht für das Plangebiet eine gute Nahverkehrsanbindung.

Technische Erschliessung

Das Plangebiet ist durch Versorgungsanlagen mit Fernwärme, Strom, Gas, Wasser und Abwasser sowie Telekommunikationsanlagen vollständig erschlossen.

Südöstlich des Sodemannschen Teiches besteht ein Abwasserpumpwerk innerhalb der den Teich umgebenden Grünflächen. Die für Zufahrten und Wendeflächen ausgelegten Betonplatten unterbrechen den Grünverbund und beeinträchtigen das Landschaftsbild.

Die Hauptver- und Entsorgungsleitungen verlaufen überwiegend innerhalb von Verkehrsflächen oder straßenbegleitend in den Bauflächen. Sofern sie nicht innerhalb des öffentlichen Straßenraumes liegen, wurden die Hauptver- und Entsorgungsleitungen, unterschieden nach oberirdisch und unterirdisch verlaufenden Anlagen, in die Planzeichnung übernommen. Deren Darstellung weist keine Vermessungsgenauigkeit auf.

3.4 Bodenverhältnisse, Naturraum, Natur- und Gewässerschutz, Bodendenkmale

Die gewerblich genutzten Flächen sind weitgehend versiegelt. Kleinere Grünbereiche sind vorwiegend an Böschungen vorhanden. Zwei in der Gewerbefläche zwischen Ziegeleiweg und Lübecker Straße gelegene Teiche sind von Gehölzstreifen umgeben.

Der Große Sodemannsche Teich, dessen Entstehung auf die früher hier ansässigen Ziegeleien zurückgeht, liegt inmitten einer größeren Brach- und Ruderalfläche, die sich bis zur Bahnlinie erstreckt.

Der unmittelbar an der Bahnlinie gelegene Teil des Planungsgebietes befindet sich bis zu einer Tiefe von ca. 25 m im Trinkwasserschutzgebiet II. Ordnung. Die Wasserschutzzone IIIa schließt den Rest des Plangebietes vollständig ein.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei eingetragene Bodendenkmalbereiche, ein kleiner zwischen DVZ und Tankstelle, sowie die gesamte, derzeit baulich nicht genutzte Grünfläche südlich des Sodemannschen Teiches. Es sind hierfür im Textteil des Planes ausführlichere Erläuterungen zu Bodenarbeiten innerhalb dieser Flächen getroffen.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Bestandssicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbegebietes wird die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO für die überwiegenden Bauflächenanteile festgesetzt. In einem schmalen Streifen entlang der Büdnerstraße wird eine Festsetzung als Mischgebietsfläche getroffen.

Gewerbegebietsflächen

Im Gewerbegebiet Lankow war im Jahr 1989 ein Mix aus produzierendem Gewerbe, Dienstleistungen, Verkehrsbetrieben etc. vorhanden.

Infolge der Nähe zur Wohnsiedlung Lankow erfolgten danach Versuche zur Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben, obwohl die Wohngebiete selbst über ausrei-

chende Flächenreserven verfügen. Um dieser Fehlentwicklung entgegenzuwirken, soll der ursprüngliche Charakter des Gewerbegebietes für das produzierende, verarbeitende und dienstleistende Gewerbe gestützt werden.

Der Einzelhandel als untergeordneter Betriebsbestandteil eines produzierenden oder dienstleistenden Gewerbes soll davon nicht betroffen sein. Die Flexibilität der Betriebe

soll nicht unnötig eingeschränkt werden. Negative Auswirkungen auf den Besatz mit Einzelhandelseinrichtungen in den Wohngebieten und in der Innenstadt gehen von solchen Betrieben üblicherweise nicht aus.

Im Hinblick auf die Berücksichtigung von Schallschutzanforderungen in der Nachbarschaft (außerhalb des Plangebietes), nämlich Wohn- und Mischbebauung an Lübecker und Büdnerstraße und Klinik an der Lübecker Straße wurden die Gewerbegebiete nach ihrem Störungsgrad gegliedert (vgl. Punkt 6.2 Immissionsschutz), ohne diesbezüglich einen Ausschluß bestimmter Nutzungen im vorhinein vorzunehmen. Grundsätzlich sind bei Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte sämtliche Nutzungen nach § 8 (2) BauNVO im Plangebiet zulässig.

Mischgebietsflächen

Während die Gewerbeflächen nach zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln gegliedert sind, erfolgt die Gliederung der Mischgebiete entlang der Büdnerstraße unter dem Gesichtspunkt, welche Flächen sich angesichts der Vorprägung für eine Zulässigkeit von Wohngebäuden eignen und wo sich aus einer solchen Zulässigkeit neue Konflikte ergeben könnten.

Aus dieser Betrachtungsweise heraus wird für die kleine Fläche zwischen Ziegeleiweg Ost-West und Sodemannschem Teich (MI 2) eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Für eine Wohnnutzung ist diese Fläche unbedeutend und im Einwirkungsbereich der Einmündung Ziegeleiweg / Büdnerstraße auch schallbelastet.

Ebenso wird für zwei erst vor wenigen Jahren neu eingerichtete Grundstücke mit gewerblicher Nutzung im Nordosten des Plangebietes eine Wohnnutzung auf diesen Grundstücken und im direkten Umfeld nicht zugelassen (MI 2), wohl aber für Randflächen zum Sodemannschen Teich und nach Westen im Übergang zur freien Landschaft hin, die derzeit überwiegend brachliegen (MI 3).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebietsflächen

Die zulässige GRZ von 0,8 ermöglicht eine wirtschaftliche Nutzung der GE-Flächen und entspricht der festgesetzten Dichte in den Teilgebieten Verkehrshof und Ziegeleiweg Mitte.

Dieses Maß ist nach Erfahrungswerten praxisgerecht für kleine und mittlere Betriebe und sichert eine optisch ansprechende Teilbegrünung der Grundstücke.

Die Höhenentwicklung wurde auf eine maximale Traufhöhe von 12 m begrenzt. Dies läßt ausreichenden Spielraum für die Errichtung von Hallenbauten mit angelagerten mehrgeschossigen Verwaltungstrakten als auch für 3-4-geschossige Bürobauten.

Von den einheitlichen Festsetzungen weichen nur die Baufelder an der Lübecker Straße ab, in denen aufgrund der bestehenden Büronutzung statt der maximalen Traufhöhe die durch das DVZ und das Landesvermessungsamt vorgegebenen höheren Geschossigkeiten festgesetzt werden. Beide Nutzungseinheiten sind prägende Gebäude für den Stadtteil Lankow und fassen die Breite der Lübecker Straße auf ihrer Nordseite adäquat ein.

Mischgebietsflächen

Für die MI-Flächen wird ein Maß von 0,6 für ausreichend erachtet. In Verbindung mit der zulässigen Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO

kann faktisch die gleiche Gesamtausnutzung erreicht werden wie auf den GE-Flächen. Die auf 0,5 reduzierte GRZ für die MI-Flächen zwischen Sodemannschem Teich und Bahnlinie und die für alle MI-Flächen auf 9 m reduzierte Traufhöhe führt nicht zu Konflikten mit dem derzeitigen Gebäudebestand auf den Grundstücken.

Die Reduzierung der GRZ auf 0,5 für besagte MI-Fläche wird vor dem Hintergrund getroffen, dass nördlich des Sodemannsches Teiches auch Wohnbebauung zugelassen wird. Einer Etablierung städtebaulicher Missstände mit überhöhter Wohndichte soll hier entgegengewirkt werden.

Die auf 9 m reduzierte Traufhöhe entlang der Büdnerstraße trägt dazu bei, die Bauhöhen der Wohngebäude auf der gegenüberliegenden Seite der Büdnerstraße nicht wesentlich zu überschreiten.

Die Baugrenzen sind zur Einhaltung einer Bauflucht, durch die der Straßenraum optisch gefaßt wird, in den MI- und den GE-Gebieten etwa 5 - 10 m von den Straßenverkehrsflächen zurückgesetzt. Zu den prägenden Grünbereichen im Plangebiet halten die überbaubaren Bereiche ebenfalls aus gestalterischen Gründen einen Abstand von mindestens 5 m ein. Zur Unterstützung der überörtlich bedeutenden Grünverbindung ist auf den Bauflächen angrenzend an die bahnbegleitenden öffentlichen Grünflächen ein mindestens 10 m breiter Abschnitt von der Bebauung freizuhalten.

4.3 Erschließung

Eine Neutrassierung des bestehenden öffentlichen Straßennetzes innerhalb des Plangebietes ist nicht erforderlich. Es werden im Bebauungsplan geringe seitliche Verschiebungen der Straßenkörper festgesetzt, resultierend maßgeblich aus vorhandenen Grundstücksgrenzen und Veränderungen der Ausbauqualität.

Dies betrifft vor allem den Ziegeleiweg in Nord-Süd-Richtung. Dieser soll nach Norden zudem um ca. 100 m über seinen heutigen Endpunkt hinaus verlängert werden.

In den Auswirkungen wesentlicher ist die außerhalb des Plangebietes in beide Richtungen geplante Verlängerung des Ziegeleiweges Ost - West. Dies wird die Büdnerstraße entlasten, die heute als einzige von 2 Zufahrtsstraßen ins Gebiet in beide Richtungen an das übergeordnete Straßennetz anbindet.

Der Straßenquerschnitt sieht für den zukünftigen (durchgehenden) Ziegeleiweg Ost-West einen einseitigen kombinierten Rad- und Fußweg vor, der durch einen Baumstreifen von der Fahrbahn abgetrennt werden soll.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist sehr gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. In Höhe der Büdnerstraße als auch des Ziegeleiweges Nord-Süd befindet sich je eine Haltestelle der in dichtem Takt bedienten Straßenbahnlinie zwischen Lankow und der Innenstadt.

5. Grünordnung

5.1 Eingriffsbilanzierung

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt für das Plangebiet ein Defizit an unversiegelten Flächen, welches durch Flächenkompensationen in den Plänen „Ziegeleiweg Mitte“ und „Verkehrshof“

bis auf einen Rest von ca. 1000 m² ausgeglichen werden kann. Angesichts des geringen Defizits bezogen auf die insgesamt ca. 60 ha Fläche (alle 3 Plangebiete) und umfangreicher Begrünungsfestsetzungen innerhalb des Plangebietes auf den gewerblich genutzten Flächen soll von der Durchführung gesonderter Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet oder an anderer Stelle abgesehen werden.

5.2 Öffentliche Grünflächen

Entlang der Bahnlinie Schwerin - Rehna soll aus einer über das Plangebiet hinausreichenden Stadtentwicklungs- und Naherholungskonzeption eine Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden.

Aus technischen Gründen wird ein Verlauf südlich entlang der Bahnlinie präferiert, der am Westende des Sodemannschen Teiches die Bahnlinie quert und in Richtung Medeweger See führen soll.

Bahnbegleitend wird hierzu ein mindestens 10 m breiter Grünstreifen für eine öffentliche Nutzung berücksichtigt. Die Flächen befinden sich derzeit noch in privatem Eigentum. Teile dieses Streifens sind bahnbegleitend als geschütztes Biotop nach § 20 LNatG erfaßt.

Aus gleicher Betrachtungsweise (Fuß- und Radwegenetz im nordöstlichen Stadtraum) wird durch die Festsetzungen die längerfristige Führung eines weiteren öffentlichen Weges über das Nordufer des Sodemannschen Teiches zur gleichen Bahnquerung planungsrechtlich vorbereitet. Der soll über den Fliedergrund in Höhe der Schwimmhalle bis zum Westufer des Lankower Sees geführt werden.

Planerisch ist diese Trassenvorhaltung ein wichtiger Beitrag zur möglichen Verknüpfung der Uferzonen der Seen im Schweriner Stadtgebiet.

5.3 Private Grünflächen

Die weiteren Freiflächen um den Großen Sodemannschen Teich sollen als private Grünflächen gesichert und entwickelt werden. Sie sind in der festgesetzten Größe bereits vorhanden. Nach § 19 LNatG M/V sollen bauliche Nutzungen nicht näher als 100 m an Gewässer von mehr als 1 ha Größe heranrücken. Vorliegend ist dies in der Bestandssituation nicht gegeben. Allerdings ist mit den heutigen Abständen zwischen 20 und 40 m auch keine unverhältnismäßige Beeinträchtigung von Naturschutzbelangen verbunden.

Die Festsetzung als private Grünfläche schließt aus, daß diese Gewerbenutzungen noch näher an den See heranrücken. Die Uferflächen sind nach § 20 LNatG M/V geschützte Biotope.

Ebenso als Grünbereiche zu sichern sind die Gehölzstreifen um die Teiche zwischen Lübecker Straße und Ziegeleiweg, die als private Grünflächen bzw. Wasserflächen festgesetzt sind.

Diese Grünbereiche sind ebenfalls vorhanden. Sie wurden in Anpassung an die vorhandenen Baulichkeiten und Freiflächen gering dimensioniert, um nicht hier inmitten der stärker genutzten Gewerbeflächen weitere belastenden Festsetzungen treffen zu

müssen. Die Gesamtplanung hat bereits wesentliche Verbesserungen der Grünstrukturen andernorts im Gewerbegebiet Lankow zum Ziel.

Der Erhalt der erstbenannten Grünflächen selbst in der jetzigen geringen Ausdehnung ist vorteilhaft für den Grünverbund in der Stadt. Hier sind die Wasserflächen als Biotope nach § 20 LNatG M/V geschützt.

Das Vorhandensein von Lüfteranlagen in der südlichen Verlängerung und eventuell zukünftig erforderliche weitere betriebsnotwendige technische Einbauten in diese Fläche können hingenommen werden, soweit flächenanteilig untergeordnet.

5.4 Empfehlungsliste für einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher :

Laubbäume in den Stellplatzflächen
und auf dem Grundstück

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Kastanie (*Aesculus hippocastanum* 'Baumannii')

Hängebirke (*Betula pendula*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Robinie (*Robinia pseudoacacia* 'Bessoniana')
Linde (*Tilia intermedia*)

Heister

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

Schnitthecken

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Sträucher

Weißer Hartriegel (*Cornus alba*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Haselnuß (*Corylus avellana*)
Rotdorn (*Crataegus laevigata*)
Eingriffiger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Gemeine Hecken-Rose (*Rosa canina*)
Traubenkirsche (*Padus avium*)
Scharzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Sal-Weide (*Salix caprea*)
Knack-Weide (*Salix fragilis*)
Korb-Weide (*Salix viminalis*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Fassadenbegrünungen

Selbstklimmer

Efeu (*Hedera helix*)
Kletter-Hortensie (*Hydrangea petioaris*)

mit Kletterhilfe	Clematis (Clematis Hybriden)
	Waldrebe (Clematis)
	Echtes Geißblatt (Lonicera carprifolium)
	Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi)
	Lonicera (Lonicera x tellmanniana)
	Hopfen (Homulus lupulus)
	Rosen (Rosa)
	Rebe (Vitis coignetiae)
	Blauregen (Wisteria)

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

6. Umweltschutz

6.1. Altlasten

Im Rahmen einer historischen Erkundung wurde die gewerbliche Entwicklung des Plangebietes hinsichtlich Altlastenverdachtsflächen untersucht.

Im Ergebnis wurden 13 Standorte mit insgesamt 23 Altlastenverdachtsflächen verifiziert aufgrund der historischen Nutzung und des Umgangs mit umweltrelevanten Belastungen der Schutzgüter Boden, Grundwasser und Oberflächengewässer (Sodemanscher Teich). Diese Bereiche wurden als Altlastenverdachtsflächen gemäß § 2 Abs. 6 und Altlasten gem § 2 Abs. 5 BBodSchG definiert und sind gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im B-Plan gekennzeichnet.

Prägende Besonderheit für das Gebiet ist die großflächig verbreitete Vornutzung als Standort von Ziegeleien mit Tonabbau. Dies führte u.a. dazu, daß Grubenbereiche vor der Neuerschließung als Gewerbegebiet mit Bauschutt, Hausmüll, etc. aufgefüllt wurden. Die bekannten und vermuteten Auffüllflächen sind im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet, in einem Fall als Altlastenfläche. Einzelne Erfahrungen mit der Auskofferung von Auffüllflächen bestätigten überwiegend den Altlastenverdacht.

Eine weitere bekannte Altlast im Gebiet stellt das ehemalige VEB Kombinat MTV (materiell-technische Versorgung Schwerin) dar, welches seit den 60er Jahren zur Versorgung der landwirtschaftlichen Betriebe des ehemaligen Bezirkes Schwerin mit Silagemitteln, Tierarzneien, Desinfektions- und Pflegemitteln und flüssigen und pulverigen Agrochemikalien diente. Aus den 80er Jahren sind erhebliche Mängel (Leckagen) beim Umgang und bei der Lagerung der Pestizide bekannt. Insbesondere die Belastungen des Untergrundes, des Grundwassers sowie (über Entwässerungsleitun-

gen) des Oberflächengewässers (Sodemanscher Teich) im besagten Bereich wurden daraufhin in einer Detailerkundung untersucht. Die zur analytischen Untersuchung ausgewählten Bodenproben zeigen eine Akkumulation von Pestiziden, die mit zunehmender Tiefe eine Minderung der Wirkstoffe nachweisen läßt.

Das Sicker- und Schichtenwasser ist mit Pestiziden belastet. Unter Bezugnahme auf die Richtwerte der LAWA überschreitet die Konzentration von Lenacil den oberen Maßnahmenswellenwert von 3 Mikrogramm je Liter (Pestizide).

Im Gewerbegebiet Lankow sind flächenhaft Pestizidbelastungen des Grundwassers nachgewiesen. Im Ergebnis der gutachterlichen Einschätzung wird das ehemalige MTV-Gelände als „Mitverursacher“ der Grundwasserkontaminationen nach Erkundung des 2. Grundwasserleiters bestätigt.

Desweiteren besteht aufgrund der Ableitung belasteter Oberflächenwässer über das Entwässerungssystem in den Sodemannschen Teich eine durch den Standort bedingte Beeinträchtigung der Oberflächenwasserqualität.

So liegen die nachgewiesenen Pestizidgehalte mit 4,29 Mikrogramm je Liter hier geringfügig über dem oberen Bereichswert des Maßnahmenschwellenwertes der LAWA-Liste für Pestizide (3 Mikrogramm / L.).

Nach den bisherigen Erkenntnissen ist indes keine akute Gefährdung oder sonstige Gefahrenlage gegeben, die ein unmittelbares Eingreifen rechtfertigt.

Die Vornutzung auf den Verdachts- und Altlastenstandorten ist im Bebauungsplan bezeichnet. Dies dient als präzisierender Hinweis zur vorgenommenen Kennzeichnung. Weitere Informationen für potentielle Grundstückskäufer oder -nutzer sind gegebenenfalls beim Umweltamt oder dem Eigentümer zu erfragen.

Für die als Verdachts- und Altlastenflächen gekennzeichneten Bereiche ist eine gutachterliche Begleitung im Rahmen des Rückbaus erforderlich, um sicherzustellen, daß durch die ordnungsgemäße Entsorgung kontaminierter Abfälle und Böden keine Einschränkungen für die spätere gewerbliche Nutzung bestehen.

Diese Beauftragung in den Baugenehmigungen ist bereits als Hinweis im B-Plan vorangekündigt.

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

Soweit diese Grundsätze beachtet werden, bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich der Ausübung der festgesetzten landseitigen Nutzungen.

6.2 Immissionsschutz

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

Gewerbegebietslärm / Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel

Um die umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen, nämlich die nächstgelegenen Wohn- und Mischbebauungen beidseitig der Büdnerstraße und südlich der Lübecker Straße, das Krankenhaus an der Lübecker Straße und die Wohnbebauung mit Mischnutzung an der Grevesmühlener Straße vor Gewerbelärm zu schützen und somit Konflikte zwischen gewerblichen und benachbarten Nutzungen zu vermeiden, wurden die Gewerbegebiete entsprechend § 1 (4) 2 BauNVO gegliedert (siehe textliche Festsetzung 2.1.). Die Gliederung erfolgt durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für die einzelnen Gewerbegebiete im Plangebiet. Bei Baumaßnahmen ist hier in Zukunft im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der IFSP durch ein Gutachten nachzuweisen. Eine Abweichung von den festgesetzten IFSP ist im Einzelfall möglich, wenn nachgewiesen wird, daß hierdurch keine Verschlechterung der Geräuschbelastung an den immissionsempfindlichen Nutzungen auftritt.

Ein an der Büdnerstraße gelegenes Kunststeinwerk beeinträchtigt (bei freier Schallausbreitung) bei Nacht die nächstgelegenen MI-Grundstücke mit einer Immissionsüberschreitung von 4-8 dB(A). Nur eines dieser Grundstücke ist derzeit tatsächlich als Wohngrundstück genutzt.

Die akustischen Erfordernisse der gegenwärtigen Gewerbestruktur wurden bei der Festsetzung der IFSP berücksichtigt. Das Gutachten weist nach, dass die heutigen Nutzungen - bezogen auf die gewählte Abgrenzung der Flächen untereinander - im Durchschnitt keine Einschränkungen durch die Kontingentierung der IFSP erfahren. Die Berechnungen erfolgten unter der Annahme der freien Schallausbreitung.

Mischgebiete

Die festgesetzten Mischgebiete entlang der Büdnerstraße sind zum einen Schallimmissionen der westlich angrenzenden Gewerbeflächen ausgesetzt, zum anderen wirken die hier (derzeit und zukünftig) ansässigen Unternehmen auf die Bebauung (mit Mischnutzung) auf der östlichen Seite der Büdnerstraße.

Über die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel für die angrenzenden Gewerbeflächen wird sichergestellt, dass für Wohnnutzungen in den Mischgebieten keine unzulässigen Schallbelastungen auftreten. In den Mischgebieten selbst ist über den Ausschluß von wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen gewährleistet, dass Lärmkonflikte nicht neu entstehen.

Innerhalb der MI 1-Fläche befindet sich eine Tankstelle an der Lübecker Straße, deren Betrieb laut Schallimmissionsprognose nachts zu einer Überschreitung der zulässigen Schallimmissionen für die Wohngebäude und die Klinik südlich der Lübecker Straße von 2-3 dB(A) und eines unmittelbar benachbarten Wohnhauses mit Installateurbetrieb mit Wohnnutzung von 6 dB(A) führt.

Tankstellen sind in Mischgebieten nach § 6 (2) BauNVO zulässig. In Kenntnis des bestehenden Lärmkonflikts ist im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen oder Betriebsumplanungen hier künftig eine Verbesserung der bestehenden Situation anzustreben.

Infolge der Bestandssituation ergeben sich keine unmittelbaren Einwirkungsmöglichkeiten auf den Sachverhalt.

Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wurden die vom Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufenen gegenwärtigen und prognostischen Immissionen ermittelt. Insbesondere an der Lübecker Straße aber auch an den anderen Straßen im Plangebiet werden dabei die Orientierungswerte der DIN 18005 deutlich überschritten.

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

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

7. Technische Infrastruktur

Über die Modernisierung, die Ergänzung oder den Ersatz bestehender Anlagen der technischen Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Ausbauplanung zu entscheiden.

Es werden keine Festsetzungen von Leitungsrechten im B-Plan vorgenommen. Langfristig sind auf privaten Flächen verlaufende Leitungen in den öffentlichen Straßenraum zu verlegen oder deren Bestand privatrechtlich zu sichern.

Das bestehende Abwasserpumpwerk südöstlich des Sodemannschen Teiches an der Büdnerstraße ist als Darstellung ohne Normcharakter in den Bebauungsplan aufgenommen. Das zugehörige Flurstück befindet sich im Eigentum der Stadt Schwerin, so daß ein späterer Eigentumsübergang nicht erforderlich wird. Die großflächig mit Betonplatten versiegelte Niederungsfläche wird im B-Plan als private Grünfläche festgesetzt. Eine Aufnahme der Betonplatten und Ersatz durch eine sich einfügende Befestigung für Wartungsfahrzeuge (Rasengittersteine, Schotterrasen, ..) wird wegen der unmittelbaren Ufernähe als städtebaulich wünschenswert angesehen.

Es ist in gleicher Position ein Symbol für die Vorbehandlung von Oberflächenwässern (RRB) in den Plan aufgenommen. An diesem Ort münden öffentliche Regenwasserkanäle in den Sodemannschen Teich ein. Im Zuge der Neuerschließung soll die Vorklärung der Regenwässer durch geeignete Maßnahmen verbessert werden.

Die Einrichtung des Absetzbeckens soll nach Terminplanung der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) längerfristig erfolgen. Da die Einrichtung eines künstlichen Wasserbeckens ohne wesentliche technische Einbauten nicht in einem starken Nutzungswiderspruch zur beabsichtigten Etablierung einer Grünzone rund um den Sodemannschen Teich steht, sollen die Grünflächenfestsetzungen rund um den Teich

hier nicht explizit durch eine Versorgungsfläche unterbrochen werden. Die Fläche in benötigter Größe befindet sich wie beschrieben bereits im Eigentum der Stadt Schwerin und ist heute weitgehend versiegelt.

Eine ähnliche Vormerkung für ein Absetzbecken wird im Uferbereich des Sodemannschen Teiches 100 m westlich des Pumpwerkstandortes an einer weiteren Einleitstelle vorgenommen. Der tatsächliche Bedarf an einem Vorklärbecken an dieser Stelle hängt hier von Ausbaudetails zur Abwasserplanung ab.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Die derzeit bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen werden beibehalten. Die Erschließungsbreiten bzw. die Lage der beiden Teile des Ziegeleiwegs ändern sich geringfügig. Es wird hierfür der Ankauf von Randstreifen parallel der jetzigen Straßenverläufe erforderlich. Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme werden freiwillige Bodenordnungsmaßnahmen angestrebt. Auf ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB soll nach Möglichkeit verzichtet werden.

9. Flächenbilanz, Kennwerte, Erschließungskosten

Das Planungsgebiet ist rund 30 ha groß. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt :

Gewerbegebiete	155.200 m ²	52 %
Mischgebiete	57.100 m ²	19 %
Straßenverkehrsflächen	13.500 m ²	5 %
öffentliche Grünflächen	10.100 m ²	3 %
private Grünflächen	24.300 m ²	8 %
Wasserflächen	38.000 m ²	13 %
gesamt	298.200 m ²	100 %

Es werden für den Straßenausbau Ziegeleiweg Ost-West und Ziegeleiweg Nord-Süd Kosten von ca. 1,4 Mio Euro veranschlagt. In Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Neuerschließung werden bei einer Überarbeitung von 70 % des im Straßenraum vorhandenen oder straßenparallel verlegten Leitungsbestandes Kosten von 0,8 Mio Euro angenommen. Sonstige Kosten z. B. für Gebäudeabriß bei Straßenneubau betragen 0,1 Mio Euro.

Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet kostet um 0,8 Mio Euro, davon die beiden Fuß- und Radwege parallel der Bahnlinie und nördlich parallel des Sodemannschen Teiches ca. 180 000 Euro. Dies bezieht sich auf die Herstellung von Grünflächen auch außerhalb des Plangebietes.

Es sind somit (ohne Bahnunterführung) Gesamtkosten von ca. 3,2 Mio Euro für öffentliche Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet zu veranschlagen.

* *

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

Landeshauptstadt Schwerin

Der Oberbürgermeister

