

LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN
DEZERNAT
Bauverwaltung, Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanungsamt

**Begründung zum Bebauungsplan
Nr. 28.97.01/2 „Gewerbegebiet Lankow“
Teilbereich Ziegeleiweg Mitte**

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 Denkmalschutz
 - 3.4 Erschließung
 - 3.5 Bodenverhältnisse, Naturschutz und Gewässerschutz

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

- 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**

1.1 Allgemeine Grundlagen / Planungsanlaß

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. 28.97.01/2 „Ziegeleiweg Mitte“ 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 sowohl zur Innenstadt als auch zur Wohnsiedlung Lankow stellt der Flächennutzungsplan das vorhandene Gewerbegebiet als gemischte Baufläche mit gewerblichem Nutzungsschwerpunkt dar. Die schon bisher gewerblich genutzten Flächen sind im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet.

Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung als Gewerbegebiet für den mehrheitlichen Teil des Plangebietes weicht von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Die Gründe für die Abweichung liegen u. a. in der aufgegebenen Vorplanung für ein Projekt ‚Wohnen, Einkauf und Gewerbe‘ auf der Fläche des benachbarten ‚Verkehrshofes‘. Mögliche Schall- und Nutzungsbeeinträchtigungen neu zu bauender Wohnanlagen bei geringer Distanz zu bestehenden Gewerbebetrieben ließen letztlich eine fehlende Nachfrage erwarten.

So soll im Gebiet „Ziegeleiweg - Mitte“ statt einer ebenfalls konflikträchtigen kleinteiligen Mischung von Wohnen und Gewerbe eine geräumigere Lösung zum Ansatz kommen. Diese setzt die bestehenden Wohnbauten mit Mischnutzung an der Grevesmühlener Straße als MI-Flächen fest. Die dahintergelegenen Flächen sollen in der Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben vor allem für gewerbliche Nutzungen geöffnet werden.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren.

1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Nach Anlage 1, Nr. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung wird für das Plangebiet einzeln und kumulierend mit den angrenzenden Plangebietes 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

Im Hinblick auf die Planung wurde von folgenden Randbedingungen ausgegangen :

- Zwar besteht ein ausreichendes Angebot an gewerblich nutzbaren Flächen im Stadtgebiet Schwerin, doch sind diese derzeit nicht in ausreichender Anzahl im Norden des Stadtgebietes verfügbar.
- Mit der Inanspruchnahme von Entwicklungsflächen im Stadtbereich und der damit zusammenhängenden Verlagerung von Betrieben entsteht ein Bedarf an gewerblich nutzbaren Bauflächen im Norden, als Ergänzung zu den Gewerbegebieten in Schwerin Süd.
- Es sollen Arbeitsstätten in Nachbarschaft zum Wohnstandort Lankow und damit die Nähe von Wohnen und Arbeiten erhalten und weiterentwickelt werden. Mit der Gliederung des Gewerbegebietes nach dem Störungsgrad können Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Wohngebietsnähe gehalten werden.

Mit der Planung für den Bereich „Gewerbegebiet Lankow - Ziegeleiweg Mitte“ sollen folgende Zielsetzungen verwirklicht werden :

- Herstellung einer eigenen, gebietsinternen Erschließung für den Schwerlastverkehr durch Anbindung des Ziegeleiweges an den Kreuzungspunkt Grevesmühlener Straße / Edgar-Bennert-Straße
- Ausschluß reiner Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet
- das Gewerbegebiet soll planungsrechtlich gesichert und durch Verbesserung der internen GE-Erschließung eine anforderungsgerechte Grundstücksbildung ermöglichen.

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Nordwesten Schwerins und wird begrenzt

- Im Südwesten durch die Grevesmühlener Straße
- Im Norden durch die Bahnlinie Schwerin - Rehna
- nach Nordwesten durch die vollständig versiegelte Stellplatzfläche des ehemaligen Verkehrshofes
- nach Osten durch den in Nord - Süd - Richtung verlaufenden Ziegeleiweg

3.2 Bestand

Entlang der Grevesmühlener Straße steht eine Reihe von eingeschossigen Wohnbauten, deren Ursprünge in die 1920er Jahren zurückreichen. Sie weisen ohne Ausnahme Grundstücke von knapp 70 m Tiefe auf, die im hinteren Bereich unversiegelt und ohne bauliche Nutzung sind.

In den Wohngebäuden sind erdgeschossig vereinzelt Läden (Friseur, Blumen) integriert bzw. angebaut.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist gewerbliche Nutzfläche. Sie ist hochgradig versiegelt. Etwa 2 / 3 der Fläche liegen heute brach, teilweise mit aufstehenden Gebäuden.

Es finden sich heute brachgefallene Grundstücke ohne als auch mit aufstehenden Gebäuden. Die nicht genutzten, gering genutzten oder vor der Nutzungsaufgabe (Holzbaracken) stehenden Grundstücke umfassen etwa ein Drittel der verfügbaren Gewerbeflächen.

Im gewerblichen Bestand stehen zwei Wohngebäude in städtischem Eigentum, die mittelfristig wegen fehlender Einfügung aufgegeben werden sollen.

Im Gegensatz zu den beiden benachbarten Teilgebieten sind keine Naturräumlichkeiten größeren Ausmaßes gegeben.

3.3 Denkmalschutz

Am abzweigenden Ziegeleiweg wurde zum Ende des 19. Jahrhunderts eine Lagerhalle aus Ziegelsteinen errichtet, die in die Schweriner Denkmalliste aufgenommen worden ist. Das Gebäude ist derzeit nicht in Nutzung. In den Bebauungsplan ist es als Einzeldenkmal nachrichtlich übernommen.

3.4 Erschliessung

Verkehrliche Erschliessung

Das Gebiet ist über den Nord-Süd verlaufenden Ziegelweg und auf Umwegen über Büdnerstraße und Ziegeleiweg Ost-West erschlossen. Ein vom Nord-Süd - Ziegeleiweg im 45 -Grad Winkel abzweigendes Straßenteilstück erschließt die westlichen Grundstücke des Plangebietes. Die schräg abzweigende Straße bedingt eine unübersichtliche Verkehrssituation und ungünstige Grundstückszuschnitte.

Von der Bahnlinie Schwerin - Rehna zweigt ein Industriegleisanschluß ab, der in Mittellage weit ins Plangebiet hineingeführt wird und durch einen größeren gewerblichen Betrieb genutzt wird.

Technische Erschliessung

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

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.

Eine Besonderheit stellt eine Fernwärmeleitung dar, die in mehreren Richtungswechseln von Westen (Heizkraftwerk Lankow) nach Osten das Plangebiet quert. Die Trasse steht teilweise als eigenständiges Flurstück im Eigentum der Stadtwerke.

3.5 Gewässerschutz

Die frühere Trinkwassergewinnung der Stadt Schwerin erfolgte nordöstlich der Bahnlinie in etwa 200 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Die Wasserschutzzone IIIa schließt das Plangebiet vollständig ein. Die Wasserfassung bleibt für Notfälle erhalten. Die Aufhebung der Trinkwasserschutzzonen ist derzeit nicht beabsichtigt.

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 festgesetzt.

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

Infolge der Nähe zur Wohnsiedlung Lankow erfolgten Versuche zur Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben, obwohl die Wohngebiete selbst über ausreichende 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.

Die Wohnbebauung mit Mischnutzung an der Grevesmühlener Straße wird als MI-Gebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die bereits begonnene Aufnahme gewerblicher Nutzungen auf den ausreichend großen Grundstücken ist verträglich angesichts der Lage an einer stark befahrenen Straße und mit einem Gewerbegebiet rückwärtig angrenzend.

Um eine Verträglichkeit der beiden Nutzungen zu gewährleisten, wird das Gewerbegebiet nach seinem Störungsgrad gegliedert. In Nähe des Mischgebietes sind nur Nutzungen zulässig, die als „nicht wesentlich störend“ einzustufen sind. (vgl. Kapitel 6.2 Immissionsschutz)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die Baugrenzen sind zur Einhaltung einer Bauflucht, durch die der Straßenraum optisch gefaßt wird, etwa 5 - 10 m von den Straßenverkehrsflächen zurückgesetzt.

Für die Gewerbegrundstücke ist allgemein eine Traufhöhe bis 12 m zulässig. Nach Bewertung des vorhandenen Bestandes und von Neubauten im Stadtgebiet in den vergangenen Jahren stellt dies ein Maß dar, dessen Kubatur sowohl für Bürotrakte als auch für Werkhallen eine gute Nutzungsflexibilität läßt. Eine Nachfrage für noch höhere Gebäude besteht allgemein nicht.

Für die MI-Flächen wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Angesichts der vorhandenen Grundstückstiefe erlaubt dies für die Mehrzahl der Grundstücke noch Anbauten in begrenztem Umfang. Ebenso läßt die festgesetzte Zweigeschossigkeit noch Erweiterungen der bestehenden Dachgeschosse für einzelne Grundstücke zu.

4.3 Erschließung

Die Planung sieht die Neuanlage einer Verbindungsstraße zwischen dem Verkehrshof und dem Plangebiet „Ziegeleiweg / Büdnerstraße“ als wesentlichen Bestandteil der Planungsziele vor. Faktisch handelt es sich hierbei um eine Verlängerung des

Ziegeleiweg (Ost - West) in Richtung Westen. Es wird eine gekurvte Trassenführung erforderlich, da eine geradlinige Verlängerung nach Westen wegen des dort verlaufenden Industriegleises mit temporärer Abstellung von Güterwaggons nach diesbezüglichen Voruntersuchungen ausschied.

Die hier stark verschwenkte Straßenführung unterstützt indes die Führung einer zentralen fußläufigen Erschließung aus Lankow über die Grevesmühlener Straße quer durch das Gebiet bis zur Einmündung Ziegeleiweg Ost-West / Nord-Süd.

Die Planstraße F orientiert sich an einer in gleicher Lage bereits bestehenden Zufahrtsstraße und nimmt hier die vorgegebenen Strukturen auf.

Die Verlängerung der Ziegeleiweges (Planstraße C) hat eine Erschließungsbreite von ca. 12 m bei einseitigem Fuß- und Gehweg und einer Baumreihe, für die Planstraße F reichen 9,50 m aus.

4.4 Ruhender Verkehr

Die Planung basiert auf einer nur geringen Zahl öffentlicher Stellplätze im Straßenraum. Es wird davon ausgegangen, daß die für die gewerbliche Nutzung erforderlichen Stellplätze einschließlich des Besucherverkehrs auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Südspitze des Plangebietes liegt die Straßenbahnhaltestelle Kieler Straße. Sie bietet für den südlichen und mittleren Teil des Plangebietes eine gute Nahverkehrs- anbindung (in Richtung Innenstadt) in geringer bis akzeptabler Entfernung.

5. Grünordnung

5.1 Eingriffsbilanzierung

Zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergibt für das Plangebiet bei Einhaltung der max. Versiegelung von 80 % auf den privaten Flächen eine gleichbleibende Bilanz gegenüber dem derzeitigen Zustand.

5.2 Öffentliche Grünflächen

In den Bebauungsplan ist als öffentliche Fläche nur die Fortsetzung des Grünzugs vom Wohnstandort Lankow über die Grevesmühlener Straße in Richtung Osten mit geringen Flächenanteilen noch aufgenommen.

In Fortsetzung der Planstraße F ist ein schmaler Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Er soll den Zugang von der Planstraße F aus zum Südufer des Ziegeleiteiches ermöglichen und gegebenenfalls dort die Erreichbarkeit eines Regenwasser-Vorklärbeckens für Wartungsfahrzeuge.

5.3 Private Grünflächen

Als private Grünflächen sind die hinteren 10 m der MI-Grundstücke festgesetzt. Hier soll erreicht werden, daß diese Flächen als Abstandsflächen zum angrenzenden Gewerbegebiet einen der vorhandenen Wohnnutzung angemessenen optischen Sichtschutz und Abstand gewähren, ohne selbst baulich genutzt zu sein.

	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)
mit Kletterhilfe	Kletter-Hortensie (Hydrangea petioaris) 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 Plangebiet wurde für diejenigen Flächen, für die nach ihrer Altlastenhistorie ein Altlastenverdacht bestand, eine Altlastenerkundung und -bewertung durchgeführt. Nur für das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle im Verlauf der Planstraße C wurden Bodenkontaminationen festgestellt und daraufhin als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Insoweit fallen die Belastungen geringer aus, als im Flächennutzungsplan dargestellt.

Eine akute Gefährdung geht von der Fläche nicht aus.

Für den gekennzeichneten Bereich wird eine gutachterliche Begleitung des Rückbaus beauftragt. Mit der gutachterlichen Begleitung wird gewährleistet, daß eine fachgerechte Entsorgung und Deponierung des kontaminierten Bodens und Abfalls gewährleistet ist. Einschränkungen hinsichtlich der Nachnutzung bestehen dann nicht.

Trotz sorgfältiger Auswertung verfügbarer Unterlagen kann nicht ausgeschlossen werden, daß weitere Kontaminationsflächen im Plangebiet bestehen. Soweit außerhalb der festgestellten Kontaminations- und Verdachtsflächen außergewöhnliche Boden-

verfärbungen, 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.

6.2. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Stellungnahme zum Bebauungsplan wurde untersucht, einerseits welche Gewerbelärmemissionen in den Gewerbegebiete zulässig sind um eine Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft zu gewährleisten und andererseits welche Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken und ihrerseits baulich erforderliche Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden nach sich ziehen. Die Vorbelastung durch benachbarte Gewerbegebiete wurde in die Untersuchungen mit einbezogen.

Gewerbelärm / Immissionsflächenbezogene Schalleistungspegel

Um die umliegenden immissionsempfindlichen Nutzungen, nämlich 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. Die Gliederung erfolgt nicht als eine Gliederung nach Art der Nutzung sondern als Gliederung nach den zulässigen Lärmemissionen eines Betriebes durch die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln (IFSP) für die einzelnen Gewerbeflächen 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. Verbesserungen können beispielsweise über eine günstige Gebäudeausrichtung erreicht werden.

Infolge der Festsetzung der Wohngebäude mit Mischnutzung als MI-Fläche wird abweichend von den Inhalten des Gutachtens für die GE-Flächen zwischen dem MI-Gebiet und der Planstraße C nur noch ein IFSP festgesetzt.

Innerhalb der Flächen GE a und GE b sind in der Nacht nur Nutzungen zulässig, die schalltechnisch als <nicht störendes> Gewerbe einzustufen sind.

Die heute innerhalb der Fläche GE c ausgeübte gewerbliche Nutzung weist in der Nachtzeit höhere Lärmemissionen auf, als nach B-Plan nunmehr festgesetzt. Es besteht ein Lärmkonflikt in der Größenordnung von 7 dB.

Mittels Sanierungsmaßnahmen oder bei Betriebsumplanungen ist hier eine Einhaltung der festgesetzten IFSP anzustreben.

Verkehrslärm / Lärmpegelbereiche

Im Hinblick auf den Verkehrslärm wurden die vom Straßen- und Schienenverkehr hervorgerufenen gegenwärtigen und prognostischen Immissionen ermittelt. Insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen (Grevesmühlener Straße und zukünftig verlängerter Ziegeleiweg 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

Im Plangebiet verlaufen in und parallel der derzeitigen Erschließungsstrukturen eine Vielzahl von Versorgungsleitungen. Im Zuge der Neuerschließung des Gebietes ist das Leitungsnetz zu erneuern und an die veränderten Strukturen anzupassen. Es wird davon ausgegangen, daß ein Großteil des bestehenden Leitungsnetzes nicht zu halten ist.

Dies gilt nicht für Leitungsbestand, der der MI-Bebauung an der Grevesmühlener Straße vorgelagert ist. Dieser kann unverändert weitergenutzt werden.

Ebenso kann die Fernwärmeleitung in Bereichen, in denen sie auf stadtwerkeeigenen Flurstücken verläuft, weitergenutzt werden. Die Neuordnung der angrenzend brachgefallenen Grundstücke wird dadurch nicht beeinträchtigt. In den Bereichen, in denen sie die zukünftige Planstraße C kreuzt, wird eine Neuverlegung innerhalb oder parallel der öffentlichen Erschließungsflächen angeregt.

Besagte Flurstücke der Stadtwerke sind teilweise als private Grünfläche, teilweise als Gewerbefläche festgesetzt. Ohne Beeinträchtigung der Rechte des städtischen Versorgungsdienstleisters läßt dies zu, daß zu einem späteren Zeitpunkt das gewerblich festgesetzte Flurstück auch anders genutzt werden kann. Eine Festsetzung explizit als Versorgungsfläche soll nicht getroffen werden. Aufgrund der eigentumsrechtlichen Situation ist keine Festsetzung von Leitungsrechten erforderlich.

Zukünftig sollen die Versorgungsleitungen ausschließlich im öffentlichen Straßenraum verlegt werden. Nur entlang der Planstraße C wird in geringer Breite von ca. 1,0 m ein zusätzliches Leitungsrecht auf privater Fläche festgesetzt. Dies dient etwaiger Führung übergeordneter Leitungen quer durchs Gebiet oder der Umverlegung der bereits erwähnten Fernwärmeleitung in / an den öffentlichen Straßenraum.

Die Löschwasserbereitstellung im erforderlichen Umfang über das Trinkwassernetz ist bei der Neukonzeption der Trinkwasserversorgung zu berücksichtigen.

Der Anschluß des Gewerbegebietes an das städtische Gasnetz könnte der Neuansiedlung von Betrieben förderlich sein. Konkreter Festlegung bedarf es hierzu erst in der Erschließungsplanung.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Das Plangebiet bedarf im Bereich der erstmaligen Herstellung der Planstraße C gleichzeitig der Neuordnung der Grundstücke. Hierzu ist für Teile des Plangebietes

entlang der Planstraßen C und F am 07.10.02 der Beschluß für ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB gefaßt worden.

9. Flächenbilanz, Kennwerte

Das Planungsgebiet ist rund 15,2 ha groß. Die Flächenanteile gliedern sich wie folgt:

Gewerbegebiete	123.300 m ²	81 %
Mischgebiete	12.600 m ²	8 %
Straßenverkehrsflächen	5.900 m ²	3,9 %
private Grünflächen	8.400 m ²	6 %
öffentliche Grünflächen	1.700 m ²	1 %
Wasserflächen	300 m ²	0,1 %
gesamt	152.200 m ²	100 %

Die Kosten für den Straßenneubau belaufen sich auf voraussichtlich 0,75 Millionen Euro. Dazu kommen Kosten von 0,55 Mio Euro für Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Schmutzwasser, Regenwasser u. Teilverlegung der Fernwärmeleitung). Es wird dabei davon ausgegangen, daß im Bereich der Planstraßen C und F der Leitungsbestand komplett erneuert und angepaßt werden muß. Es fallen Kosten für Altlastenberäumung, Gebäudeabriß und Baufreilegung in Höhe von ca. 0,2 Mio Euro an.

Hinzu kommen Kosten für öffentliche Grünflächen in Höhe von 80 000 Euro. In der Summe ergeben sich 1,6 Mio Euro an Gesamtkosten für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen.

* * * *

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

Landeshauptstadt Schwerin

Der Oberbürgermeister