

**Begründung
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 71.10
„Lewenberg - Nahversorgungsmarkt
Wismarsche Straße“**

Schwerin, August 2012

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, Bauweise
 - 5.2 Verkehrsflächen, Stellplätze
 - 5.3 Leitungsrecht
 - 5.4 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
 - 5.4.1 Werbeanlagen
 - 5.5 Grünordnung
6. Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
 - 6.2 Altlasten
 - 6.3 Immissionsschutz
 - 6.4 Umweltprüfung
7. Technische Ver- und Entsorgung
 - 7.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser
 - 7.2 Abfall
8. Kosten, Durchführung des Verfahrens
9. Flächenbilanz
10. Gutachten

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die beabsichtigte Neuentwicklung eines Nahversorgungsmarktes im Stadtteil Lewenberg auf einem Grundstück gegenüber der Einmündung der Möwenburgstraße in die Wismarsche Straße. Der derzeit von der Edeka Handelsgesellschaft Nord an der Wismarschen Straße 327 in Höhe ehemalige Möbelwerke betriebene Markt soll in diesem Zusammenhang geschlossen werden. Ursächlich ist die an diesem Standort quantitativ und qualitativ unzureichende Stellplatzsituation, die funktional nachteilige Lage der Grundstückszufahrt im direkten Haltestellenbereich der Straßenbahn sowie auch die begrenzte Verkaufsfläche von ca. 1000 m².

Planungsziel ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Neuerrichtung eines Nahversorgungsmarktes als Vollsortimenter zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird die Verkaufsfläche auf insgesamt 2000 m² erweitert. Mit dem erweiterten Neubau soll eine qualitative Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes bewirkt werden. Dies umfasst u.a. die Verbesserung des Warenangebotes durch Ausbau zu einem Vollsortimenter mit umfangreichen, frischeorientierten Lebensmittelsortiment und die Neuanlage von Kundenstellplätzen. Zudem kann durch die mit der Errichtung des neuen Marktes verbundene Standortoptimierung die Wirtschaftlichkeit des Nahversorgungsmarktes insgesamt auf eine tragfähige und zukunftsorientierte Grundlage gestellt werden.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

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

Der noch im Flächennutzungsplan dargestellte optionale Verkehrskorridor für den Mittleren Ring steht der geplanten Entwicklung nicht entgegen. Im Rahmen der Erörterung des Statusberichtes zur Flächennutzungsplanung in der Stadtvertretung im September 2009 wurde entschieden, die Planungen zum Mittleren Ring einzustellen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die im Juni 2006 beschlossene Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin. Ziel des Konzeptes ist die Stärkung des Einzelhandels in zentralen Lagen, wozu die Wismarsche Straße zählt.

Raumordnerische oder landesplanerische Belange stehen der Planung nicht entgegen

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,3 ha. Es befindet sich im Stadtteil Lewenberg an der Wismarschen Straße. Im nördlichen Bereich befinden sich der Bürostandort Pappelgrund mit mehrgeschossiger Bebauung sowie gewerbliche Mischnutzungen entlang der Wismarschen Straße. Im Süden grenzt parkartig eingebettet, al-

ten- und pflegegerechte Wohnbebauung, ein Blutspendezentrum, ein Hospiz sowie die mehrgeschossige Wohnbebauung Möwenburgstraße und Demmlerhof an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die ehemalige Trasse der Industrie- und Hafenbahn
- im Osten durch die Verkehrsfläche der Wismarschen Straße
- im Süden durch die Grundstücke des Blutspendezentrums und des Hospiz
- im Westen durch unbebaute Flächen

3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist über den Knotenpunkt Wismarsche Straße und Möwenburgstraße an das Hauptstraßennetz angebunden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestelle Lewenberg und Pappelgrund. Hier verkehren die Straßenbahnlinie 1 Kliniken – Hegelstraße sowie die Buslinie 8 Hauptbahnhof - Lübstorf.

Entlang der Wismarschen Straße verlaufen Elektroenergie-, Trinkwasser- und Erdgasversorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle. Im südlichen Bereich quert die Fernwärmeverbundleitung Nord mit Telekommunikationsleitungen das Plangebiet. Diese Leitung versorgt u.a. die Helios – Kliniken mit Fernwärme.

3.3 Baubestand, Topografie, Vegetation

Das Plangebiet ist mit einem leer stehenden Büro-/Werkstattgebäude bebaut. Bis Anfang der 90er Jahre diente der Standort als Kohleumschlag- und Bevorratungslager für die Versorgung des Heizwerks Pappelgrund. Danach wurde er mehrere Jahre durch eine Autowerkstatt und zuletzt durch eine Gerüstbaufirma genutzt. Die zugehörigen Grundstücksflächen umfassen Freiflächen die zu Lager- und Abstellzwecken genutzt wurden.

Das vorhandene Gebäude liegt einschließlich der Vorflächen zur Wismarschen Straße auf einer aufgeschütteten ebenen Fläche. Nördlich und östlich des Gebäudes fällt das Gelände über Böschungen zu den ehemaligen Kohlelagerflächen und einer Kranbahn deutlich ab.

In Teilbereichen ist ausgeprägter Baum- und Gehölzbestand vorhanden. Dominierend ist dabei ein Hybrid – Pappelbestand, der vor ca. 40 Jahren zusammen mit anderen Bäumen und Ziergehölzen gepflanzt wurde.

4. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes mit Satteldach vorgesehen. Dabei rückt der Baukörper in den rückwärtigen Grundstücksbereich, so dass die vor gelagerte Einordnung einer durch Bäume gegliederten Stellplatzanlage möglich wird. Das Erschließungskonzept sieht die Anbindung an die Wismarsche Straße vor. Kunden- und Lieferverkehr erfolgt über eine Grundstückszufahrt vom Knotenpunkt Wismarsche Straße/Möwenburgstraße.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Nahversorgungsmarkt wird der beabsichtigte Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes planungsrechtlich ermöglicht. Der Nahversorgungsmarkt soll als Vollsortimenter die wohnortnahe Versorgung mit Lebensmitteln und Frischwaren im Stadtteil verbessern und sichern. Insgesamt wird damit eine qualitative Stärkung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes bewirkt.

Die Verkaufsfläche ist hinsichtlich ihrer Größe und Sortimentsstruktur begrenzt. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf max. 2000 m² festgesetzt. Sie untergliedert sich in max. 1700 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sowie max. 300 m² für sonstige Sortimente. Innerhalb der sonstigen Sortimente sind zentrenrelevante Sortimente auf maximal 200 m² Verkaufsfläche zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die schwerpunktmäßige Ausrichtung der Sortimentsstruktur auf die Nahversorgung im Einzugsbereich des Planungsstandortes gesichert. Die Beschränkung sonstiger Sortimente auf max. 300 m² ist dem Nutzungszweck angemessen. Im Verhältnis zur gesamtzulässigen Verkaufsfläche entspricht sie dem vergleichbarer Schweriner Nahversorgungsstandorte.

Negative Auswirkungen auf das zentralörtliche Gliederungssystem oder die bestehende Einzelhandelsstruktur sind durch den Nahversorgungsmarkt nicht zu erwarten. Dies wurde in einem Verträglichkeitsgutachten, das sich insbesondere mit möglichen Beeinträchtigungen des Nahversorgungszentrums Güstrower Straße auseinandersetzt, nachgewiesen. Das Nahversorgungszentrum ist in der Forschriftung des Einzelhandelskonzepts von 2006 der Landeshauptstadt Schwerin als zu schützender zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen. Im Ergebnis stellt das Gutachten fest, dass sich die Erweiterung des Nahversorgungsmarktes Wismarsche Straße auf das Nahversorgungszentrum Güstrower Straße absatzwirtschaftlich nur marginal auswirkt. Ein Umschlagen in städtebaulich negative Auswirkungen im Sinne eines möglichen Funktionsverlustes des zentralen Versorgungsbereiches kann jedoch ausgeschlossen werden. Diese Feststellung wird ebenso für die geplante Ansiedlung des sonstigen Sortiments getroffen.

Die Festsetzung einer zulässigen Geschosshöhe sowie die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 10 m resultiert aus dem vorliegenden Projekt zur Errichtung des Baukörpers. Die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche werden durch die baukörperorientierte Festsetzung der Baugrenze bestimmt. Gemäß vorliegendem Bauprojekt zur Errichtung des Marktgebäudes folgt der Verlauf der Baugrenze der geplanten Fassadenabwicklung. Auf der Eingangsseite soll das Gebäude mit einem Vordach ausgestattet werden. Aus diesem Grunde ist die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze durch Vor- bzw. Anbauten bis maximal 3,0 m zulässig. An den übrigen Baugrenzen sind Überschreitungen zulässig, um etwaige technisch erforderliche örtliche Anpassungen des Baukörpers zu ermöglichen.

Gemäß § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellflächen, Zufahrten und Nebenanlagen grundsätzlich um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Im Bebauungsplan können davon abweichende Bestimmungen getroffen werden, wenn besondere Gründe dies erfordern.

Aufgrund der Lage zwischen vorhandener Bebauung bei gleichzeitiger flächenmäßiger Beschränkung des Baugrundstücks liegen städtebauliche Gründe vor. Um Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens zu sichern, müssen alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche umgesetzt werden. Zu den erforderlichen Funktionen zählt insbesondere eine ausreichende Anzahl von Kundenstellplätzen. Zudem erfordert der Belieferungsverkehr größere Verkehrsflächen. In der Summe aus baulicher Hauptnutzung und vorab genannten Anlagen führt dies zu einem baulichen Versiegelungsgrad, der geringfügig die geltende Obergrenze von 0,8 überschreitet.

Als zulässige von o.g. Regelung abweichende Bestimmung ist im Bebauungsplan daher festgesetzt, dass in Verbindung mit der Hauptnutzung durch die in § 19 Abs.4 BauNVO genannten Anlagen eine Grundflächenzahl von 0,95 nicht überschritten werden darf. Die Überschreitung ist städtebaulich erforderlich. Mit der Festsetzung wird gesichert, dass alle notwendigen Funktionen tatsächlich realisiert werden können und eine zweckentsprechende Nutzung des Grundstücks möglich ist.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Überschreitung nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen nicht. Dies ist bereits im Rahmen der zum Vorhaben durchgeführten Umweltprüfung nachgewiesen worden. Zudem ist das zur Neuentwicklung vorgesehene Baugrundstück bereits heute in großen Teilen baulich versiegelt, so dass auch bei einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,95 keine übermäßige bauliche Neuversiegelung entsteht. Den Bedürfnissen des Verkehrs wird in besonderem Maße entsprochen, weil die festgesetzte Grundflächenzahl ebenso die Anlage einer dem Vorhaben angemessenen Anzahl von Stellplätzen sichert. Auch sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

5.2 Verkehrsflächen, Stellplätze

Entsprechend ihrer Funktion als Erschließungsstraße wird die Wismarsche Straße im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einbeziehung dieses Straßenteils in den Bebauungsplan ist notwendig um erforderliche Umbauten und Änderungen an den Verkehrsabläufen bzw. der Lichtsignalisierung vorzunehmen zu können, die im Zusammenhang mit der Erschließung des Nahversorgungsmarktes stehen.

Parkplätze für den Kundenbedarf sind innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die Festsetzung der für Stellplätze umgrenzten Flächen erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Insgesamt wird die Errichtung von ca. 100 Stellplätzen gesichert. Dem Stellplatzbedarf des Nahversorgungsmarktes wird damit in angemessenem Umfang Rechnung getragen. Die Festsetzungen führen im Ergebnis zu einer deutlichen Verbesserung der Stellplatzsituation im Vergleich zum vorherigen Nahversorgungsstandort.

5.3 Leitungsrecht

Im Verlauf der das Plangebiet querenden Fernwärmeverbundleitung ist ein Leitungsrecht zu Gunsten des örtlichen Versorgungsträgers festgesetzt. Das Leitungsrecht dient der Sicherung des Trassenverlaufs auf dem Privatgrundstück.

5.4 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.

5.4.1 Werbeanlagen

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um Störungen im Stadtbild zu vermeiden und dennoch dem Bedürfnis nach Werbung Rechnung zu tragen. Das Anbringen von Werbung ausschließlich auf der Straßenseite im Eingangsbereich ermöglicht die aus Sicht des Nahversorgungsmarktes erforderliche Außenwirkung in ausreichendem Maße. Durch den mit der vorab genannten Festsetzung verbundenen Ausschluss von Werbeanlagen an den übrigen Fassadenseiten soll eine etwaige Beeinträchtigung angrenzender Bebauung verhindert werden. Insbesondere dient dies dem respektvollen Schutz eines direkt angrenzenden Hospizes, in dem unheilbar kranke Menschen untergebracht sind. Das Anbringen von Beleuchtung ausschließlich mit verdeckter Lichtquelle ist im Rahmen der Werbung zumutbar. Die verdeckte Lichtquelle soll sicherstellen, dass von der Beleuchtung keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch übermäßigen Lichteinfall insbesondere während der Nachtstunden ausgehen. Nicht zuletzt wird damit auch einer möglichen Beeinträchtigung des Straßen- und Ortsbildes entgegen gewirkt.

Zum Zwecke der Eigenwerbung der im Nahversorgungsmarkt ansässigen Firmen ist im Bereich der Grundstückszufahrt bzw. innerhalb der privaten Grünfläche die Errichtung eines Sammelaufstellers möglich. Mit dem Sammelaufsteller wird dem besonderen Werbebedürfnis des Nahversorgungsmarktes nach Signal- und Außenwirkung entsprochen. Die Höhe des Sammelaufstellers wird auf max. 6,0 m Höhe festgesetzt. Die Obergrenze begründet sich mit dem Gleichbehandlungsgrundsatz für vergleichbare Werbeträger an anderen Standorten im Stadtgebiet.

5.5. Grünordnung

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes durch verschiedene Maßnahmen. In der Stellplatzanlage werden in Pflanzstreifen von 2,0 m Breite insgesamt 15 klein- bis mittelkronige Laubbäume (z.B. Feldahorn) gepflanzt. Ziel der Pflanzung ist die Stärkung des Siedlungsgrüns, die Verbesserung des Mikroklimas vor Ort und somit auch eine positive Beeinflussung des Naturhaushaltes. Letztendlich dient die Pflanzung auch der Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes. Als typisches Ausstattungselement urbaner Stadträume gliedern die Bäume den städtebaulichen Raum im Vorfeld des Nahversorgungsmarktes. Die Anzahl der Bäume resultiert aus der ortsüblichen planerischen Zielstellung beim Bau von größeren Stellplatzanlagen auf 6 Stellplätze je 1 Baum zu integrieren.

Im südlichen und westlichen Bereich des Nahversorgungsmarktes erfolgt innerhalb einer zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche eine naturnahe Grünflächengestaltung mit flächigen Strauchpflanzungen. Zudem werden an den in der Planzeichnung bestimmten Pflanzorten 21 standortgerechte, heimische Laubbäume gesetzt. Daran anschließend wird innerhalb einer festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Gehölzentwicklung durch gelenkte Sukzession mit Initialpflanzungen durchgeführt. Die genannten Maßnahmen dienen insbesondere als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch die bauliche Entwicklung bewirkten Eingriff in den Naturhaushalt.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Natur und Landschaft

Um die Beeinträchtigungen von 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.

6.2 Bodenschutz, Altlasten

Wegen der längjährigen Vornutzung der Flächen als Kohlelagerfläche für das Heizwerk Nord und dem Vorhandensein von unterschiedlichen Aufschüttungen ist der Bereich des Plangebietes im Altlastenkataster der Stadt Schwerin erfasst. Zur Abklärung des Altlastenverdachtes wurde begleitend zum Bebauungsplan eine Baugrund- und Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Ergebnis wurde der Altlastenverdacht bestätigt. Die Bereiche des Plangebietes mit erheblich belasteten Böden sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Erd- und Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen durch einen Fachgutachter zu begleiten. Die ordnungsgemäße Beseitigung der belasteten Böden ist nachzuweisen und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren.

6.3 Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine Schallimmissionsprognose erarbeitet. Untersuchungsgegenstand war die etwaige Beeinträchtigung umliegender Wohnbereiche einschließlich des benachbarten Hospizes durch vom Nahversorgungsmarkt ausgehende Lärmimmissionen. Maßgeblich waren hierbei der Kundenparkplatz sowie der Belieferungsverkehr. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Lärmschutzvorkehrungen vermieden werden können. Die Fahrgassen des Kundenparkplatzes sind ausschließlich mit nicht geriffeltem Gussasphalt herzustellen. Eine entsprechende Festsetzung enthält der Bebauungsplan. Daneben erfolgt durch ordnungsrechtliche Maßnahmen eine Beschränkung der Warenanlieferung auf Werktags, 6.00 bis 22.00 Uhr und der Öffnungszeit der ansässigen Geschäfte auf 7.00 bis 22.00 Uhr.

6.4 Umweltprüfung

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 stellt im Ergebnis fest, dass der vorliegende Bebauungsplan die Überplanung eines bereits stark anthropogen geprägten Gebietes beinhaltet.

Die Überwachung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschränkt sich demgemäß auf die Beobachtung und Erfolgskontrolle der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen für die sukzessive Gehölzentwicklung innerhalb des Plangebietes über den Zeitraum von 5 - 10 Jahren ab Fertigstellung der Initialmaßnahmen. Außerdem wird durch Kontrollmessungen geprüft, ob die nach außen wirksamen technischen Aggregate des Nahversorgungsmarktes die gesetzlich vorgeschriebenen Obergrenzen des zulässigen Schallpegels einhalten.

7. Technische Ver- und Entsorgung

7.1 Trinkwasser, Strom, Abwasser, Fernwärme,

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 Schmutz- und Regenwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich. Gemäß den Ergebnissen der Altlasten- und Baugrunduntersuchung ist die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser nicht 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.

7.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr erfolgt über bestehende Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin.

8. Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Kosten des Planverfahrens sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen werden vom Vorhabenträger, der Projektentwicklung City Gewerbebau III GmbH und Co KG übernommen. Darüber hinaus trägt der Vorhabenträger sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten. Hierzu zählen auch für die Verkehrserschließung des Nahversorgungszentrums notwendige Umbauten am Knotenpunkt Wismarsche Straße/Möwenburgstraße einschließlich der Anpassung der Lichtsignalisierung sowie Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Entsprechende Regelungen sind vor Satzungsbeschluss in einem Durchführungsvertrag zu treffen.

Die Plangebietsflächen stehen überwiegend in Verfügung des Vorhabenträgers. Da sich die geplante Anlage für Kundenstellplätze in geringem Umfang auch auf in kommunalem Eigentum befindliche Grundstücksteile erstreckt, sind diese vom Vorhabenträger vor Abschluss des Durchführungsvertrages erworben worden.

9. Flächenbilanz

Gebietskategorie	Größe m ²
Sonstiges Sondergebiet	7671
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1353
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen	474
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	1903
Private Grünfläche	184
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1795
Fläche Plangebiet	13380

10 Gutachten

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

- Baugrund- und Altlastenuntersuchung
- Schalltechnische Begutachtung
- Städtebauliche Verträglichkeits- und Kompatibilitätsprüfung im Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Schwerin
- Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag