

## **Begründung**

**zum Bebauungsplan Nr. 61.08 „Block 18“**

**(Marienplatz/Martinstraße/  
Mecklenburgstraße/Helenenstraße)**

## **Planungsanlass und Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 61.08 ‚Block 18‘ (Marienplatz/Martinstraße/ Mecklenburgstraße/Helenenstraße) soll das Quartier zwischen dem Marienplatz, der Wismarschen Straße, Martinstraße, Mecklenburgstraße und Helenenstraße neu geordnet und planungsrechtlich als Kerngebiet ausgewiesen werden. Der zentrale, in der Innenstadt liegende Bereich weist an der Helenenstraße, Marienplatz, Wismarsche Straße und Martinstraße Brachflächen und Gebäudeleerstände aus. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage sein, um das Einkaufscenter „Marienplatz-Galerie“ zu errichten. Der Vorhabenträger der „Marienplatz-Galerie“, die Grundstücksgesellschaft Einkaufszentrum Marienplatz-Galerie Schwerin mbH & Co. KG, plant ein Gebäude mit fünf oberirdischen und zwei unterirdischen Geschossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes, der den gesamten Straßenblock einbezieht, ist wegen der Auswirkung des Vorhabens auf das Quartier und die Nachbarschaft sowie wegen der Bedeutung für die gesamte Innenstadt erforderlich.

## **Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Die Festsetzung des Bebauungsplans als Kerngebiet wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Landeshauptstadt Schwerin hat ein Einzelhandelskonzept, dessen erste Fortschreibung der Stadtvertretung 2006 zur Kenntnis gegeben wurde. Hiernach gehört der Planbereich zu den für die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums wichtigen Flächenreserven mit 1A-Lage.

Das Einzelhandelskonzept empfiehlt für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung folgende übergeordnete Ziele (vgl. Kurzfassung Seite 7f):

- Erhaltung und Stärkung der regionalen Ausstrahlung und oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt
- Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt der Innenstadt
- Flächendeckende Versorgung mit Nah- und Grundversorgungszentren
- Räumliche Konzentration des Einzelhandels auf leistungsfähige und somit zukunftsfähige Standorte
- Zukunftsfähige „Arbeitsteilung“ der Einkaufsbereiche
- Integrierte Leerstandskonzepte
- Planungs- und Investitionssicherheit für den bestehenden und anzusiedelnden Einzelhandel
- Sicherstellen der planungsrechtlichen Umsetzbarkeit in der Bauleitplanung

Für das Hauptgeschäftszentrum, in dem der Block 18 liegt, sagt das Einzelhandelskonzept aus:

- Mit dem Ziel einer Sicherung und Stärkung der innerstädtischen Funktionen dient das Hauptgeschäftszentrum als eindeutiges Vorranggebiet für zukünftige zentrenrelevante Einzelhandelsansiedlungen.
- Zur Sicherung der bestehenden Einzelhandelsstruktur sind im Wesentlichen qualitative Verbesserungen zu empfehlen. Darunter sind z. B. die wettbewerbsmäßige Anpassung der Betriebsgrößen einzelner nicht mehr marktgerechter Ladenlokale oder ein gezieltes Leerstandsmanagement zu verstehen.
- Die vorhandene, städtebaulich wertvolle, kompakte Struktur ist zu erhalten, um möglichst hohe Synergieeffekte der einzelnen Funktionen (im Wesentlichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) untereinander zu erlangen.
- Gleichzeitig muss die Stadt fördernd auf die wirtschaftliche Tragfähigkeit potenzieller Einzelhandelsnutzungen der vorhandenen Potenzialflächen hinwirken, z. B. durch:
  - Innenstadtrahmenplanung
  - Optimierung der Verkehrsinfrastruktur
  - Städtebauliche Aufwertung des Standortumfeldes
  - Professionelles Flächenmanagement

Die Ausweisungen des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Einzelhandelskonzeptes für die Landeshauptstadt Schwerin.

## **BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **Lage und Geltungsbereich, Erschließung**

Das Plangebiet umfasst den innerstädtischen ‚Block 18‘ sowie die Verkehrsflächen Helenenstraße, Martinstraße und Teilbereiche der Wismarschen Straße bzw. des Marienplatzes. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,36 ha. Im Osten grenzt der Baublock des Plangebietes an die Mecklenburgstraße.

Die im Plangebiet liegenden Flächenanteile des Marienplatzes überschneiden sich mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes 20.92.01 ‚Reiferbahn‘, der den gesamten Marienplatz umfasst. Dies ist jedoch unkritisch, da die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche deckungsgleich ist.

Das Plangebiet liegt zentral im Geschäftszentrum der Schweriner Innenstadt. Der Marienplatz ist der wichtigste Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt und wird von fast allen Bussen und Straßenbahnenlinien angefahren. Ein Taxenstand befindet sich am Südende des Platzes. Für den individuellen Kraftfahrzeugverkehr ist der Marienplatz gesperrt. Helenenstraße, Schloßstraße sowie die Mecklenburgstraße sind Fußgängerzonen und zählen nach dem Marienplatz zu den am stärksten frequentierten Geschäftsstraßen Schwerins.

Beim ‚Block 18‘ handelt es sich um einen verdichteten Altstadtblock mit drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung. Im Bereich Martinstraße ist die Blockrandbebauung

unterbrochen und großflächig beräumt. Im Blockinnenbereich befindet sich neben einem historischen Speichergebäude im Wesentlichen eine kleinteilige ungeordnete Bebauungsstruktur mit Nebengebäuden.

Die Nutzungen sind an der Mecklenburgstraße und Helenenstraße überwiegend durch Handel, Banken, Verwaltung und Gastronomie bestimmt. Wohnnutzungen liegen nur in verhältnismäßig geringem Umfang vor. Der Eckbereich Helenenstraße / Marienplatz ist im Wesentlichen durch Leerstand und marode Baustrukturen geprägt. Im Übergangsbereich Marienplatz zur Wismarschen Straße befindet sich das Hotel „Mercure“.

Hinsichtlich der Grün- und Freiraumstruktur ist festzustellen, dass der Block 18 nahezu vollständig überbaut ist. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der die Voraussetzungen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB erfüllt. Die Landeshauptstadt Schwerin hat jedoch wegen der Bedeutung des Verfahrens die Möglichkeit, ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, nicht angewandt: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand am 24.4.2008 statt und ein Umweltbericht gemäß § 2a ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung. Der Umweltbericht soll insbesondere die Fragen von Bodenbelastungen, Immissionsschutz sowie die Belange des Artenschutzes untersuchen und Eingriffsminimierungen darstellen.

Die Erhebung versiegelter und unversiegelter Flächen ist erfolgt. Eine Bilanzierung nach Bilanzierungsmodell und die Erstellung eines Grünordnungsplanes erfolgt nicht, weil die Böden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits weitestgehend versiegelt sind. Die wenigen unversiegelten Bereiche haben eine zu vernachlässigende Bedeutung für den Leistungs- und Funktionshaushalt der Natur (vgl. Umweltbericht).

Der Block 18 ist aufgrund seiner Lage in der Innenstadt für eine bauliche Nutzung mit Kerngebietsausweisung und vollständiger Überbauung vorgeprägt.

### **Denkmalschutz**

Im Plangebiet befinden sich mehrere Denkmale. Es handelt sich um die

- Martinstraße Nr. 1 und Nr. 11,
- Mecklenburgstraße Nr. 19 und Nr. 21/23,
- ein Nebengebäude im Innenhof der Mecklenburgstraße 31,
- Helenenstraße Nr. 1, Nr. 3, Nr. 9, Nr. 11 und Nr. 13,
- Marienplatz Nr. 11,
- ein Speichergebäude im Innenhof des Marienplatzes 12a,
- Wismarsche Straße Nr. 113.
- 

Durch das Vorhaben „Marienplatz-Galerie Schwerin“ sind die Denkmale Helenenstraße 9, 11 und 13 sowie Marienplatz 11 mit dem Speichergebäude Marienplatz 12a betroffen. Diese lassen sich auf Grund des Zustandes der Bausubstanz und der inneren Raumstruktur nicht in die Planung des Einkaufszentrums integrieren.

Dementsprechend wurde vom Vorhabenträger bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf Abbruch dieser Denkmale gestellt, die positiv beschieden werden sollte. Das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege hat das erforderliche Einvernehmen für den Abbruch der Denkmale nicht erteilt, so dass gemäß § 7 Abs. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern eine Entscheidung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg als oberster Bauaufsichtsbehörde erforderlich wurde.

Nach Abwägung der Argumente der Denkmalschutzbehörden und der Landeshauptstadt Schwerin erteilte das Ministerium wegen des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Abbruchmaßnahme die Genehmigung zum Abbruch der Denkmale unter der Voraussetzung, dass der Neubau des Einkaufszentrums durch eine Investitionsverpflichtung gesichert wird.

### **Bodendenkmalschutz**

Es wird vermutet, dass sich im Plangebiet auf Grund seiner Lage am Rande der Altstadt Schwerins, Fundamente der ehemaligen Stadtbefestigung befinden.

Ein Hinweis zum Umgang mit Bodendenkmalen ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger der „Marienplatz-Galerie Schwerin“ hat einen Vertrag mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege geschlossen, um die Belange der Bodendenkmalpflege bei den Bodenarbeiten ausreichend zu berücksichtigen.

## **INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Städtebauliches Konzept**

Die Landeshauptstadt Schwerin ist nach dem geltenden Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern Ziff. 3.2.1 (5) als Oberzentrum festgelegt. Entsprechend der Begründung zu Ziff. 3.2.1 LEP MV sind die Oberzentren die wichtigsten Wirtschaftsstandorte des Landes, die in ihren Funktionen weiter zu unterstützen und zu stärken sind. Das Einzelhandelskonzept der Landeshauptstadt Schwerin gewährleistet eine entsprechende kontinuierliche und kontrollierte Entwicklung.

In Umsetzung dieser Ziele des Einzelhandelskonzeptes bereitet der Bebauungsplan 61.08 ‚Block 18‘ die Ansiedlung eines Einzelhandelszentrums planungsrechtlich vor. Gleichzeitig wird der Entwicklung des Niedergangs der bestehenden Bebauung bis hin zum Marienplatz aufgrund der bereits seit 1990 ausbleibenden Sanierungstätigkeit entgegengewirkt. Eine weiter andauernde Mindernutzung der vom Verfall gekennzeichneten bestehenden Bebauung ist am zentralen und öffentlichkeitswirksamen Marienplatz für die Landeshauptstadt nicht vertretbar.

Die Planung eines Einzelhandelszentrums erfordert gegenüber der bestehenden Blockrandstruktur die Schaffung großer zusammenhängender Nutzflächen im Blockinnenbereich. Entsprechend der Funktion der Schweriner Innenstadt und des Bedarfs an Kerngebietsflächen wird durch Festsetzung eine vollständige Bebauung des ‚Block 18‘ ermöglicht. Die Einfügung des oberirdisch fünfgeschossigen Bauvorhabens am Marienplatz in die vorhandene Blockrandbebauung wird durch die Festsetzung der Traufhöhe für die Baulinie und von eingerückten Baugrenzen für die oberen beiden Geschosse erreicht: Das vierte und das fünfte Obergeschoss treten so gestaffelt vom Blockrand zurück.

Zusammen mit der Fassadengliederung, die die ehemalige Parzellenstruktur aufnimmt und interpretiert, wird eine Verträglichkeit zur umgebenden Bebauung hergestellt. In den beiden oberen Geschossen ist ein Hotel geplant.

Die Fassaden der unteren drei oberirdischen Geschosse werden mittels Baulinie auf den historischen Blockrand festgesetzt. Ein Abweichen von dieser Baulinie ist für das Erdgeschoss im Eckbereich Helenenstraße/Marienplatz gestattet, um den Haupteingang gestalterisch zu betonen

Außerhalb des Vorhabens „Marienplatz-Galerie Schwerin“ werden im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes die bestehenden Gebäude bzw. Nutzungen gesichert und deren bauliche Weiterentwicklung durch Kerngebietsfestsetzungen und vollständige Überbaubarkeit der Flächen ermöglicht. So besteht zwischen der „Marienplatz-Galerie Schwerin“ und den angrenzenden Grundstücken die Möglichkeit einer beidseitigen Grenzbebauung.

Durch die Baulinie auf der östlichen Grenze der „Marienplatz-Galerie Schwerin“ liegen nach Abstandsflächenrecht erforderliche Abstandsflächen auf den Nachbargrundstücken Martinstraße 11, Mecklenburgstraße 21 – 33 (ungerade) und Helenenstraße 3. Die örtliche Situation wurde gemeinsam mit der unteren Bauaufsichtsbehörde unter den Aspekten Belichtung, Belüftung, Brandschutz und Sozialabstand in Augenschein genommen und bewertet.

Festgestellt wurde, dass Wohnnutzung nur in den oberen Geschossen des Gebäudes Helenenstraße 3 vorhanden ist. Ansonsten handelt es sich um Brandwände oder Fenster zu Räumen, die gewerblich genutzt sind bzw. nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienen.

Die engen Hinterhofsituationen im verdichteten Innenstadtbereich stellen schon im Bestand eine benachteiligte Situation im Hinblick auf Belichtung und Belüftung dar, so dass der ‚Block 18‘ Wohnnutzung nur in untergeordneter Form zulässt. Folgerichtig kann mit Ausweisung einer vollen Überbaubarkeit dem Kerngebiet eine entsprechende Entwicklungsmöglichkeit gegeben werden.

Aus der städtebaulichen Absicht, ein Kerngebiet zu entwickeln, wird die Abweichung von der Abstandsflächenregelung begründet. Der zentralen Bedeutung des ‚Block 18‘ in der Schweriner Innenstadt wird durch vollständige Überbaubarkeit Rechnung getragen. Dabei wird die bestehende historische Blockstruktur erhalten. Es ist hierbei berücksichtigt, dass bereits vorliegend die Wohnnutzung im Gebiet eine deutlich untergeordnete Rolle spielt und wesentliche Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan nicht vorliegen. Die allgemeinen Anforderungen des Bauordnungsrechts gemäß § 3 LBauO M-V sind hierbei nicht gefährdet.

In Folge der Festsetzung der Baulinie überschneiden sich die Abstandsflächen der gegenüberliegenden Bebauung im öffentlichen Straßenraum der Helenenstraße, der Wismarschen Straße und der Martinstraße geringfügig. Hier besteht eine Abweichung von der Abstandsflächenregelung, die jedoch bewusst gebilligt wird, um die stadtbildprägende, historische Blockstruktur der Innenstadt Schwerins zu erhalten. Die erforderlichen Abstandsflächen liegen hier im öffentlichen Straßenraum.

### **Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise**

Im Bereich des Vorhabens (abweichende Bauweise: ‚a2‘) ist die Grenzbebauung zwingend festgesetzt, um die Nutzung der vorhandenen Hoffläche für großflächigen Einzelhandel sicherzustellen und die historische stadträumliche Struktur der Blockrandbebauung zu erhalten. In den übrigen Bereichen des Plangebietes (abweichende Bauweise: ‚a1‘) ist zumindest die geschlossene Bauweise einzuhalten, aber auch hier besteht grundsätzlich die Möglichkeit der vollständigen Überbauung aller Grundstücksflächen. Die Festsetzung einer Baulinie um den Blockrand gewährleistet, dass die bestehende Bauflucht des Blockrandes gewahrt bleibt.

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

Der Bebauungsplan setzt ein Kerngebiet fest. Im Rahmenplan Innenstadt wird eine besondere Festsetzung zur Sicherung der Wohnnutzung vorgeschlagen. Von der verpflichtenden Festsetzung einer Wohnnutzung wird jedoch abgesehen, da es sich auf Grund der hohen Baudichte und der damit verbundene mangelhaften Belichtung und Belüftung um einen vergleichsweise ungünstigen Wohnstandort handelt.

Gleichwohl ist die derzeit bestehende Wohnnutzung an der Mecklenburgstraße sowie Ecke Martinstraße / Wismarsche Straße weiterhin möglich. Zum Schutz nachbarschaftlicher Wohnnutzung, auch in den das Bebauungsplangebiet umgebenden Quartieren, wird die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Für den gesamten Block wird eine vollständige Bebauung ermöglicht und die Grundflächenzahl GRZ 1,0 festgesetzt. Dies entspricht auch der planerischen Absicht, durchgängig Grenzbebauung zu ermöglichen und den Blockinnenbereich für eine Überbauung zur Verfügung zu stellen..

Für das geplante Vorhaben wird für die auf der Baulinie zu errichtenden drei oberirdischen Geschosse eine maximale Traufhöhe festgesetzt, um eine verträgliche Anbindung an die vorhandene Blockrandbebauung zu erreichen. Die höher liegenden Geschosse IV und V werden gestaffelt zurückgenommen, so dass sich das innerstädtische Erscheinungsbild des Baukörpers in den Straßenzügen auf drei Vollgeschosse reduziert.

Für die Flächen außerhalb des geplanten Einkaufszentrums wird keine Geschosshöhe festgesetzt. Hier ist der Bestand über die Erhaltungssatzung der Landeshauptstadt Schwerin gesichert und die Entwicklungsmöglichkeit des Standortes über die vollständige Überbaubarkeit der Kerngebietsflächen gesichert.

### **Durchwegung**

Im Rahmenplan Innenstadt - Teilfortschreibung Einzelhandelsplan ist als städtebauliches Ziel die Anlage einer Fußwegeverbindung zwischen Marienplatz und der Mecklenburgstraße zur Integration des Marienplatzes in das Fußgängersystem der Innenstadt genannt. Das beabsichtigte Vorhaben greift dieses Ziel auf. Der Bebauungsplan ermöglicht die beabsichtigte Passage durch Anbindung des Textilkaufhauses Kressmann an die Durchwegungen der „Marienplatz-Galerie Schwerin“. Eine gesonderte Festsetzung der Durchwegung im Bebauungsplan erfolgt nicht.

### **BESCHREIBUNG DES VORHABENS „MARIENPLATZ-GALERIE“**

Auf den mit ‚abweichende Bauweise: a2‘ gekennzeichneten Flächen im Bereich Heleenstraße, Marienplatz/Wismarsche Straße, Martinstraße soll die „Marienplatz-Galerie Schwerin“ errichtet werden. Die erforderlichen Grundstücke wurden erworben und werden alle auf Flurstück 146/1, Flur 37, Gemarkung Schwerin vereinigt.

Es ist beabsichtigt, ein Einkaufszentrum mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup> und einer Einzelhandelsmietfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> zu errichten. Weiter soll ein Hotel mit ca. 100 Zimmern entstehen. Die Einzelhandelsflächen werden vier großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie etwa 50 Shops ermöglichen. Im zweiten Untergeschoss soll eine Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen entstehen. Das Gesamtprojekt umfasst sieben Geschosse, wovon fünf Geschosse oberirdisch sichtbar sind. Einzelhandelsnutzung ist im Tiefgeschoss sowie den drei oberirdischen Geschossen vorgesehen. Die obersten beiden Geschosse IV und V werden als Hotel genutzt.

Zur Verträglichkeit des Einkaufszentrums „Marienplatz-Galerie Schwerin“ in Bezug auf die Schweriner Innenstadt ist beim GfK Prisma Institut, Hamburg eine Wirkungsanalyse in Auftrag gegeben worden.

Im Fazit stehen den zu erwartenden Veränderungen in der Umsatzverteilung eindeutig positive Effekte des Vorhabens gegenüber, die eine Verbesserung der Position Schwe-

rins als Einkaufsstadt sowie des Stellenwertes der Innenstadt bewirken (vgl. S. 74 des Gutachtens):

Die Ausführungen zu den standort- und marktseitigen Rahmenbedingungen sowie den Perspektiven des geplanten Einkaufszentrums "Marienplatz-Galerie" in Schwerin haben gezeigt, dass das Planvorhaben eine sehr interessante Maßnahme darstellt, die auf grundsätzlich günstige standortseitige Gegebenheiten und markt-/potenzialseitige Voraussetzungen trifft.

Sehr positiv ist die Situierung am innerstädtischen Marienplatz zu sehen, der sowohl unter dem Aspekt der Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch der zu erwartenden Synergien mit den umliegenden Einzelhandelsnutzungen ideal für eine intensive Einzelhandelsnutzung erscheint und schon seit Anfang/Mitte der 1990er Jahre für eine diesbezügliche Entwicklung vorgesehen ist.

Ausgehend von dem vorgesehenen Branchen- und Mietermix, dem architektonisch-funktionalen Konzept und dessen professioneller Umsetzung dürfte es gelingen, eine neue Einkaufsdestination in der Schweriner Innenstadt zu etablieren. Dabei sind nennenswerte Synergien und positive Effekte für umliegenden Standortlagen zu erwarten.

Gleichwohl bewegen sich die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf einem nicht zu vernachlässigenden Niveau. Diesbezüglich ist aber zu berücksichtigen, dass eine 'worst case'-Betrachtung angestellt wurde, in der die Eingangsgrößen der Modellrechnungen entsprechend der Anforderungen einer Wirkungsanalyse auf den ungünstigsten Fall ausgerichtet wurden. Die daraus resultierenden Umverteilungen werden insofern tendenziell überzeichnet. Städtebaulich bzw. stadtstrukturell sind durch das Planvorhaben im Schweriner Hauptgeschäftsbereich eine stärkere Konzentration auf den Marienplatz als einzelhändlerischen Kristallisationspunkt zu erwarten, während vor allem in den Neben- und Randlagen eine Zunahme des Ladenleerstandes nicht auszuschließen ist.

Im Ergebnis überwiegen die positiven Effekte des Vorhabens hinsichtlich der Verbesserung der Position Schwerins als Einkaufsstadt sowie dem Stellenwert der Schweriner Innenstadt bzw. des Hauptgeschäftszentrums als führendem Zentrum etwaige negative Auswirkungen.

Auf der Grundlage der Anforderungen eines Oberzentrums, des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den gutachterlichen Untersuchungen entscheidet sich die Landeshauptstadt Schwerin für die Ansiedlung der „Marienplatz-Galerie Schwerin“.

Die Wirkungsanalyse des Instituts GfK Prisma, Hamburg ist der Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

## **Verkehrsuntersuchung**

Die Zufahrt zur Tiefgarage und für die Belieferung soll über die Wismarsche Straße und Martinstraße erfolgen. Für den reibungslosen Verkehrsablauf wurde durch die Ingenieurgruppe IVV, Aachen eine Verkehrsuntersuchung für die „Marienplatz-Galerie Schwerin“ durchgeführt. Die sich hieraus ergebenden notwendigen Anforderungen werden bei der Realisierung des Vorhabens umgesetzt:

### **1. Parkleitsystem**

Die Führung für Kunden und Besucher zur Marienplatz–Galerie ist durch die Installation von entsprechenden Wegweisern an den bereits vorhandenen Standorten des städtischen Parkleitsystems zu organisieren. Auf folgenden Zufahrten zum inneren Ring ( Wittenburger Straße, Lübecker Straße, Wismarsche Straße, Güstrower Straße ) werden „Frei-Besetzt“ Anzeigen in die neuen Wegweiser integriert. Dies ist notwendig, um bei voller Auslastung der Parkhauskapazitäten stabile Verkehrszustände im nördlichen Innenstadtbereich zu gewährleisten.

Da die freien Kapazitäten des Parkhauses Wurm zur Deckung des Stellplatzbedarfs der Marienplatz-Galerie mit herangezogen wurden, ist das Parkhaus Wurm möglichst in die Frei-Besetzt-Anzeigen zu integrieren. Darüber hinaus sind im direkten Umfeld der Tiefgarage der Marienplatz-Galerie sowie des Parkhauses Wurm wechselseitige Anzeigen über die Auslastung erforderlich, um den Überlauf zu gewährleisten. Das Parkleitsystem wird vom Vorhabenträger in Abstimmung mit der Landeshauptstadt Schwerin realisiert.

### **2. Fußgängerschutzinsel an der Einmündung der Franz-Mehring-Straße**

Über den Knotenpunkt Wismarsche Straße / Arsenalstraße / Franz-Mehring-Straße werden fast alle Zu- und Abflussverkehre abgewickelt. Er liegt damit an der Grenze seiner Leistungsfähigkeit. Die Zunahme der Kfz-Verkehrsbelastung erfordert Sicherungsmaßnahmen für den Fußgängerverkehr. Dafür ist eine Gehwegverbreiterung im Einmündungsbereich Franz-Mehring-Straße und eine Schutzinsel zwischen den Straßenbahngleisen notwendig, die der Vorhabenträger realisiert.

### **3. Fahrradabstellmöglichkeiten**

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Marienplatzes verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Schaffung von ca. 20 zusätzlichen Fahrradabstellmöglichkeiten.

## **Lärmuntersuchung**

Zu den Auswirkungen des Bebauungsplanes und dem Projekt „Marienplatz-Galerie Schwerin“ hinsichtlich der Geräuschmissionen wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Grundlagen sind die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die TA Lärm.

Im Ergebnis werden die TA-Lärm-Richtwerte durch den Betrieb der „Marienplatz-Galerie Schwerin“ tagsüber und auch nachts eingehalten, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Einhausung der Anlieferzone, ausreichender Schallschutz im Bereich der Gebäudehülle und Tore, Be- und Entladung bei geschlossenen Toren/Fenstern,
- hochabsorbierende Verkleidung der Wände und Decken der Tiefgaragenzufahrt,
- kein Betrieb der Anlage in der Nachtzeit (22 – 6 Uhr) mit Ausnahme der Haustechnik und der Hotelnutzung.

Des Weiteren ist die Lärmuntersuchung in den Umweltbericht eingeflossen, in dem die Maßnahmen und Empfehlungen dargestellt sind.

### **Altlastenverdachtsflächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Die vorliegenden Ergebnisse der orientierenden Altlastenuntersuchung ergeben, dass getroffenen Feststellungen nicht in Widerspruch zu den geplanten Nutzungen stehen. Die fachtechnische Begleitung des Umganges mit Altlastenverdachtsflächen erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

### **UMWELTBERICHT**

Die gemäß § 2a BauGB aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden untersucht und sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung.

Im Ergebnis des Umweltberichtes kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 61.08 ‚Block 18‘ aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden. Gemäß § 4c BauGB wird die Landeshauptstadt Schwerin überwachen, ob die im Umweltbericht dargestellten Maßnahmen zur Abhilfe nachteiliger Auswirkungen bei der Durchführung des Bebauungsplanes durchgeführt werden.

# UMWELTBERICHT

**zum Bebauungsplan Nr. 61.08 „Block 18“ (Marienplatz, Martinstraße, Mecklenburgstraße, Helenenstraße)  
der Landeshauptstadt Schwerin**

Planung & Ökologie  
Platz der Freiheit 7  
19 053 Schwerin  
Tel.: 0385/ 73 43 85; Fax: 0385 / 73 43 86  
e-mail: [planung\\_und\\_oekologie@t-online.de](mailto:planung_und_oekologie@t-online.de)

**Bearbeiterin:**

Rita Heinemann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin

**erstellt:**

Schwerin, 08.05.2008 / 11.08.2008

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>1</b>
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	1
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fach-..... planungen und ihre Berücksichtigung.....	2
<b>2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>4</b>
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale .....	4
2.1.1	Schutzgut Mensch .....	4
2.1.2	Schutzgüter Tiere und Pflanzen.....	8
2.1.3	Schutzgut Boden.....	11
2.1.4	Schutzgut Wasser.....	14
2.1.5	Schutzgüter Klima und Luft.....	16
2.1.6	Schutzgut Landschaft .....	17
2.1.7	Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	18
2.1.8	Wechselwirkungen.....	20
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durch-... führung der Planung .....	21
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	22
2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum ..... Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	22
2.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Aus-... wirkungen.....	22
2.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	24
2.5	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten .....	24
<b>3</b>	<b>Zusätzliche Angaben.....</b>	<b>26</b>
3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	26
3.1.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen.....	27
3.1.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	27
3.2	Zusammenfassung .....	27

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Die Landeshauptstadt Schwerin plant, mit dem Bebauungsplan Nr. 61.08 „Block 18“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Blocks 18 zu schaffen, so dass die Errichtung eines Einzelhandels- und Hotelkomplexes („Marienplatz-Galerie Schwerin“) ermöglicht wird.

Der eine Fläche von ca. 1,36 ha umfassende Plangeltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentrum der Schweriner Innenstadt und grenzt an den Marienplatz an, der zentraler Verkehrsknotenpunkt des ÖPNV und zugleich Kern des Geschäftszentrum der Schweriner Innenstadt ist.

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Fußgängerzone Mecklenburgstraße an. Die südlich des Blocks 18 gelegene Fußgängerzone Helenenstraße ist Teil des Planungsgebietes, ebenso die nördlich des Blocks verlaufende Martinstraße. Der westliche Teil des Plangebietes umfasst die Wismarsche Straße und Teile des Marienplatzes.

Der östliche Teil des Geltungsbereichs ist abgesehen von einzelnen kleineren Innenhöfen nahezu vollflächig mit Gebäuden bebaut. Der westliche Teil weist nördlich und südlich des im Blockinneren stehenden Speichers zwei größere Hofbereiche auf, wobei der südliche durch mehrere kleine Gebäude untergliedert ist und der nördliche zusammenhängende Hofbereich als Hotelparkplatz genutzt wird. Mit Ausnahme einiger weniger kleiner Flächen sind alle Freiflächen befestigt.

Im Bereich des Blocks soll im westlichen Bereich eine siebengeschossige Neubebauung (davon fünf oberirdisch sichtbare Geschosse) mit einer Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup> und einer Einzelhandelsmietfläche von ca. 15.000 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Weiterhin soll eine Hotelnutzung mit einer Kapazität von ca. 100 Zimmern ermöglicht werden. Im 2. Untergeschoss des neuen Gebäudekomplexes wird eine Tiefgarage mit ca. 150 Pkw-Stellplätzen eingerichtet. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Martinstraße. Die Zufahrt zur zentralen Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Martinstraße.

Für die an der Mecklenburgstraße/Helenenstraße sowie im Eckbereich Wismarsche Straße/Martinstraße bestehende Bebauung sollen die Entwicklungsmöglichkeiten durch eine Kerngebietsfestsetzung nachhaltig gesichert werden.

## 1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

### Umweltschützende Belange in Fachgesetzen

**§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB:** Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen (siehe hierzu auch **§ 1a BauGB**)

**§ 9 BauGB:** Art und Umfang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

**§ 1 BBodSchG:** Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

**§ 1 BImSchG:** Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Gemäß **§ 21 BNatSchG** ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die Entscheidung über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie über Darstellungen und Festsetzungen zu Vermeidung und sofern erforderlich zum Ausgleich im Bebauungsplan fällt die Gemeinde in der Abwägung nach den §§ 1 und 1a BauGB.

**§§ 42 u. 43 BNatSchG:** Das Verletzen oder Töten von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten ist verboten. Es ist weiterhin verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten ist ebenfalls verboten. Die zuständige Behörde kann unter bestimmten Bedingungen im Einzelfall Ausnahmen von den o.g. Verboten zulassen.

### **§ 26a LNatG M-V:**

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Die Naturschutzbehörde hat Ausnahmen von diesen Verboten zuzulassen, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann

**§ 7 DSchG M-V:** Die Beseitigung oder Veränderung von Denkmalen oder die Änderung der bisherigen Nutzung erfordert eine Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

### **Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg**

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm stellt die Landeshauptstadt Schwerin mit ihrer bebauten Ortslage den Kern des Ordnungsraums Schwerin dar. Schwerin ist als Landeshauptstadt und Oberzentrum des Landes so zu entwickeln, dass die Stadt dieser Funktion in vollem Umfang gerecht wird, als wirtschaftliches und kulturelles Zentrum eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufweist und die spezialisierte Versorgung der zugehörigen Bevölkerung qualitativ und quantitativ sichern kann. Dazu gehört u.a. die Schaffung attraktiver innerstädtischer Einkaufsbereiche.

### **Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg**

Für den Plangeltungsbereich sind im Gutachtlichen Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg aus dem Jahr 1998 keine Darstellungen vorhanden.

### **Flächennutzungsplan**

Der Schweriner Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1998 stellt in seiner aktuellen Fassung vom März 2001 das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Außerdem ist hier ein Bereich dargestellt, dessen Festsetzung vom Denkmalschutz in Aussicht genommen ist.

### **Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin, Fortschreibung 2006, sind für den Plangeltungsbereich keine Maßnahmen dargestellt. Auf die Darstellungen zum Bestand wird in Kap. 2 des Umweltberichtes eingegangen.

### **Berücksichtigung der genannten Vorgaben im Rahmen der Planung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entwickeln sich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der wiederum die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogramm aufbaut. Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan enthält für den Plangeltungsbereich keine Darstellungen. Den Aussagen des Landschaftsplans wird durch die Planung nicht widersprochen. Die gesetzlichen Vorgaben werden beachtet.

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **2.1.1 Schutzgut Mensch**

Bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch geht es in erster Linie um Gesundheit und Wohlbefinden im Sinne der Grunddaseinsfunktionen. Ergänzend werden hier die vorhandenen Nutzungen erwähnt.

Der Gebäudebestand des Block 18 wird derzeit überwiegend für den Einzelhandel sowie für ein Hotel und nur untergeordnet für Wohnzwecke genutzt. Viele Gebäude im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes stehen außerdem ganz oder teilweise leer und/oder befinden sich in einem sehr schlechten baulichen Zustand, der die Nutzbarkeit der Gebäude beeinträchtigt. Des weiteren stellen die im Verfall begriffenen Gebäude eine visuelle Beeinträchtigung des Stadtbildes dar. Die Freiflächen im westlichen und mittleren Teil des Gebietes werden überwiegend als Stellplätze genutzt oder sind als Hofflächen ganz oder teilweise befestigt. Für Erholungszwecke spielt das Plangebiet keine nennenswerte Rolle, da kaum Grünflächen vorhanden sind. Es handelt sich jeweils nur um einzelne wenige m<sup>2</sup> große Flächen, die von einzelnen Gehölzen bestanden sind und z.T. durch Bauschutt geprägt sind, sowie um eine kleine begrünte Hoffläche im östlichen Teil des Gebietes. Hier befindet sich auch ein begrüntes Dach, während alle anderen Dachflächen des Gebietes konventionell eingedeckt sind.

Wichtig für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die sich im Bereich des Plangebietes und seiner Umgebung aufhalten, ist weiterhin die Frage, ob und in welchem Umfang die Verkehrsbelastung und die Lärmbelastung durch die geplanten Veränderungen ansteigen werden. Hierzu wurden zwei Fachgutachten erstellt, eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro IVV (2008) und darauf aufbauend eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch das Ingenieurbüro Müller-BBM (2008), die sich beide auf den geplanten Bau der Marienplatz-Galerie beziehen.

Derzeit ist die Verkehrsbelastung im Bereich des Plangebietes und seiner engeren Umgebung zumindest in Bezug auf den Straßenverkehr bis auf die Wismarsche Straße als vergleichsweise gering einzuschätzen, da die Mecklenburgstraße und die Helenenstraße Fußgängerzonen sind, und die Martinstraße als Sackgasse ohne Wendeplatz ebenfalls nicht besonders stark befahren wird. Die ermittelten DTV-Werte für das Jahr 2007 betragen ohne Berücksichtigung der neuen Planung dementsprechend für die Martinstraße 480 KFZ und für die Wismarsche Straße im Abschnitt Martinstraße – Marienplatz 1630 KFZ. Für die Helenenstraße und die Mecklenburgstraße liegen keine DTV-Werte vor.

Bei der Vorbelastung hinsichtlich der Schallimmissionen sind im Bereich des westlichen Teils des Plangebietes der über die Martinstraße und die Helenenstraße abgewinkelte Anlieferverkehr, z.B. für das Modehaus Kressmann, die Bäckerei an der Ecke Martinstraße / Wismarsche Straße und die Sparkasse im Bereich Helenenstraße / Marienplatz zu berücksichtigen, relevante Schallquellen sind hier vor allem die Handhubwagen, mit denen die entladenen Waren über Pflasterflächen zu den Geschäften bzw. zur Bank transportiert werden. Weitere Schallemissionen werden durch den Kraftfahrzeugverkehr verursacht.

Die durch den Straßenverkehr verursachten Schalleistungspegel betragen ohne das Vorhaben im Bereich der Martinstraße 47,0 dB (A) tagsüber und 38,4 dB (A) nachts, im Bereich der Wismarschen Straße südlich der Martinstraße 59,8 dB (A) tagsüber und 48,2 dB (A) nachts. Für den Marienplatz ist von geringfügig höheren Werten auszugehen. Die Emissionspegel für den Straßenbahnverkehr wurden für die Wismarsche Straße mit 60,0 dB (A) tagsüber und 53, 8 dB (A) nachts ermittelt, für den Marienplatz mit 61,8 dB (A) tagsüber und 56,1 dB (A) nachts.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Die durch das Vorhaben verursachte **Verkehrsbelastung** wurde durch die Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Aachen, berechnet. Dabei waren die durch den geplanten Hotelkomplex und die übrige Nutzung des Gebäudekomplexes einschließlich Tiefgarage mit ca. 150 Stellplätzen und Anlieferungsverkehr verursachten Verkehrsbelastungen zu ermitteln und auf ihre Verkehrsverträglichkeit zu überprüfen.

Im Ergebnis des o.g. Fachgutachtens wurde festgestellt, dass als Folge der Realisierung der Marienplatz-Galerie mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen im gesamten Innenstadtbereich von ca. 2.750 Kfz-Fahrten / Tag und Richtung zu rechnen ist, wobei auf den engeren Bereich Tiefgarage Marienplatz-Galerie, Parkhaus WURM) ca. 1.850 Kfz-Fahrten/ Tag und Richtung entfallen. Hierbei ist zu beachten, dass jeweils sogenannte worst-case-Betrachtungen vorgenommen wurden, d.h. die ungünstigsten Fälle für die Ermittlungen zugrundegelegt wurden.

Es wurde weiterhin festgestellt, dass mit der Realisierung des Projektes gewisse Anpassungen im innerstädtischen Straßenraum erforderlich sind. Zu nennen sind

ein beidseitiges Halteverbot in der Martinstraße auf dem Abschnitt zwischen der Wismarschen Straße und der Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage während der Hauptgeschäftszeiten und eine Öffnung der Wismarschen Straße auf dem Abschnitt Martinstraße bis Arsenalstraße für die Quell- und Zielverkehre der Marienplatz-Galerie. Erforderlich ist hierfür eine entsprechende Zusatzbeschilderung im Bereich der Arsenalstraße („Zufahrt Marienplatz-Galerie frei“).

Die Leistungsfähigkeit der im engeren Untersuchungsgebiet liegenden Straßenknoten wurde anhand der prognostizierten Verkehrszahlen überprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass alle Knotenpunkte in der heutigen Ausbauf orm auch künftig über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen werden, wobei die Verkehrsqualitäten der einzelnen Knoten zwischen sehr gut und ausreichend liegen.

Die neue Stellplatzanlage der Marienplatz-Galerie ist gemäß Verkehrsuntersuchung im Hinblick auf einen zügigen und störungsarmen Verkehrsfluss in das vorhandene städtische Parkleitsystem zu integrieren. Außerdem sollte speziell für die neue Tiefgarage im Bereich der Kreuzung Wismarsche Straße / Arsenalstraße / Franz-Mehring-Straße und im Bereich des Parkhauses des WURM eine dynamische Parkwegweisung mit entsprechender Frei-/Besetzt-Anzeige vorgesehen werden. Generell halten die Gutachter darüber hinaus auch die Installation eines gesamtstädtischen dynamischen Parkleitsystems bis auf den Innenstadtring mit Ausweisung verschiedener Innenstadtparkzonen für sinnvoll.

Insgesamt betrachten sie die verkehrliche Anbindung der geplanten Marienplatz-Galerie als gesichert.

Die **schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung** geht der Frage nach, ob im vorliegenden Fall ein Einkaufszentrum mit Hotel schalltechnisch verträglich zur Umgebung ist und die geplante Hotelnutzung nicht einer zu hohen Geräuschbelastung ausgesetzt ist. Dabei sind die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ bzw. die Technische Anleitung (TA) Lärm zugrunde zu legen. Während die DIN 18005 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung enthält, deren Einhaltung wünschenswert ist, müssen die Richtwerte der TA Lärm durch angesiedelte Gewerbebetriebe im wesentlichen eingehalten werden. Da die DIN 18005 Kerngebiete wie Gewerbegebiete einstuft, wurde letztendlich eine Beurteilung gemäß TA Lärm vorgenommen, da hiernach Kerngebiete wie Mischgebiete zu behandeln sind, so dass strengere Werte zugrunde zu legen sind. Die Beurteilung umfasst Gewerbegeräusche, wobei Fahrzeuggeräusche auf dem Grundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt entstehende Fahrzeuggeräusche mit berücksichtigt wurden.

Aufgrund der Betriebszeiten (Öffnung der Marienplatz-Galerie nur tagsüber, Anlieferung zwischen 6 und 17 Uhr, durchgängige Zugänglichkeit des Hotels im 3. und 4. OG) und dem in der Verkehrsuntersuchung ermittelten zu erwartenden Verkehrsaufkommen wurden die Bewegungshäufigkeiten für die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ermittelt, die zwischen 6 und 22 Uhr bei 130 Pkw-Bewegungen pro Stunde liegt und nachts bei 12 Pkw-Bewegungen pro Stunde.

Für die Anlieferung im Bereich der Martinstraße werden die in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Fahrten (50 Pkw-Fahrten/Tag, 70 Transporter-Fahrten/Tag und 50 Lkw-Fahrten/Tag) berücksichtigt, weiterhin 10 Transporter-Fahrten für die geplanten 5 Anlieferungen im Bereich der Helenenstraße (Warenumschlag in verkehrsberuhigter Zone) und die Anlagen der Haustechnik (Dauerbetrieb zugrundegelegt). Außerdem werden auf der Grundlage des ermittelten Verkehrsaufkommens und der zugrundeliegenden Beurteilungsgrundlagen (RLS 90 bzw. Schall 03) Schallemissionspegel für den Straßenverkehr und für den Schienenverkehr ermittelt.

An allen betrachteten Immissionsorten (= Untersuchungspunkten) werden die TA Lärm-Richtwerte durch die für den Betrieb der Marienplatz-Galerie dargestellten Beurteilungspegel tagsüber und nachts eingehalten. Auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen auf dem Betriebsgelände kommt es nicht zu Überschreitungen der zugehörigen Kriterien der TA Lärm. Dieses gilt jeweils auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung und unter folgenden Voraussetzungen:

- Einhausung der Anlieferzone, ausreichender Schallschutz im Bereich der Gebäudehülle und Tore, Be- und Entladung bei geschlossenen Toren / Fenstern,
- hochabsorbierende Verkleidung der Wände und Decken der Tiefgaragenzufahrt,
- kein Betrieb der Anlage in der Nachtzeit (22-6 Uhr) mit Ausnahme der Haustechnik und der Hotelnutzung.

Bedingt durch die spezielle Sackgassensituation der Martinstraße werden die Kriterien der TA Lärm Absatz 7.4 erfüllt. Dabei handelt es sich um eine Erhöhung des Beurteilungspegels für Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB (A), um die fehlende Vermischung mit dem übrigen Verkehr und um eine erstmalige oder weitergehende Überschreitung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Bei einer normal befahrenen Innenstadtstraße kommt es bei der vorliegenden Verkehrssituation nicht zu einer Immissionspegelerhöhung von 3 dB (A). Die sonstigen Überschreitungen in der direkten Umgebung werden durch das Bauvorhaben nicht beeinflusst.

Gemäß Vorgabe der TA Lärm sollen in Fällen wie dem vorliegenden die Verkehrsgeräusche durch organisatorische Maßnahmen so weit wie möglich vermindert werden. Hierfür macht die Verkehrsuntersuchung verschiedene Vorschläge für den engeren und weiteren Bereich (s.o.).

Im Hinblick auf die Hotelnutzung wurden die auf die Außenbauteile wirkenden Geräusche ermittelt, um Aussagen zur erforderlichen Schalldämmung treffen zu können. Dabei sind die Schallabstrahlung durch die technischen Anlagen und die Verkehrsgeräusche relevant, wobei letztere insbesondere durch den im Bereich der Wismarschen Straße / Marienplatz sowie im Bereich der Martinstraße stattfindenden Verkehr verursacht werden.

Die sich ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung sind als vergleichsweise gering einzuschätzen, so dass sie aller Wahrscheinlichkeit nach von den zur Gewährleistung des Wärmeschutzes einzubauenden Fenstern ohne weitere Vorkehrungen erfüllt werden dürften.

Unabhängig davon enthält die schalltechnische Untersuchung Vorschläge für textliche Festsetzungen im Bebauungsplan zur schalldämmungstechnischen Ausführung der Gebäudeseiten und Dachflächen von Wohn-, Schlaf- und Büroräumen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 bzw. VDI 2719.

Neben den oben ausführlicher betrachteten Aspekten Verkehrs- und Lärmbelastung sind auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die anderen Schutzgüter (Boden, Wasser, Stadtbild / Kulturgüter, vgl. Kap. 2.1.3-2.1.7) für den Menschen von Bedeutung, ebenso die Verbesserung der Versorgungssituation.

### **2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet bietet aufgrund des hohen Anteils bebauter und befestigter Flächen nur wenige Standorte für wildwachsende Vegetation bzw. Gehölze. Tierlebensräume sind hier ebenfalls durch die innenstädtische Situation bestimmt. Im Vorfeld wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vereinbart, dass der einzige ältere Baum im Plangebiet und die Gebäude im Bereich der geplanten Marienplatz-Galerie durch eine Begehung auf Fledermausvorkommen bzw. Hinweise darauf zu untersuchen sind. Gleichzeitig sollte geprüft werden, ob sich an den Gebäuden Schwalbennester befinden, da diese als feste, d.h. wiederkehrend genutzte Vogelniststätten unter artenschutzrechtlichen Aspekten besonders zu berücksichtigen sind.

Dementsprechend wurde im März 2008 eine Untersuchung der im Bereich der geplanten Marienplatz-Galerie vorhandenen Gebäude auf Fledermausquartiere durchgeführt, dabei wurde auch geprüft, ob sich an den Gebäuden Schwalbennester befinden. Die Untersuchung erfolgte durch einen auf dem Gebiet Fledermäuse erfahrenen Biologen (Herr G. Mundt, Büro Myotis im Auftrag von Planung & Ökologie 2008). Zeitgleich erfolgte durch das Büro Planung & Ökologie eine Ortsbegehung zur Feststellung der vorhandenen Pflanzenstandorte durch die Ansprache der vorhandenen Biotoptypen und Gehölze.

Bei der Fledermausuntersuchung wurden die Dachböden der Gebäude begangen und auf Hinweise zu deren Nutzung durch Fledermäuse untersucht. Außerdem wurden die vorhandenen Kellerräume untersucht, darunter ein Gewölbekeller im Innenhof. Zum vorgesehenen Untersuchungszeitpunkt konnte nur nach Hinweisen auf eine Nutzung durch Fledermäuse gesucht werden, insbesondere Kotspuren und Fraßreste. Außerdem konnten einige Räume wegen starker Vermüllung oder fehlender Begehbarkeit nicht vollständig untersucht werden.

Durch die Untersuchung konnte die Nutzung von drei Gebäuden durch Fledermäuse belegt werden. Hierbei handelt es sich um den Speicher im Innenhof so-

wie um die Hauptgebäude Marienplatz Nr. 11 und Helenenstraße 5. Im Speicher wurden sowohl im Dachraum als auch in der darunter liegenden Etage flächig verteilte Kotpillen gefunden, weiterhin Fraßreste, die sich an drei Stellen häuften und auf Nutzung der Räume durch Braune Langohren (*Plecotus auritus*) hinweisen. In den Gebäuden Marienstraße Nr. 11 und Helenenstraße Nr. 5 waren einzelne Kotpillen zu finden, was auf die eher sporadische Nutzung durch Fledermäuse hinweist. Bei dem Gebäude Marienplatz Nr. 11 handelt es sich dabei vermutlich um die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), bei dem Gebäude Helenenstraße Nr. 5 ist gemäß den vorgefundenen Spuren von einem sporadischen Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) auszugehen. Die genannten Arten sind nach dem BNatSchG streng geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Die Breitflügelfledermaus ist in Mecklenburg-Vorpommern als gefährdet und die beiden anderen Arten sind als potenziell gefährdet eingestuft.

Die untersuchten Keller wiesen keine Hinweise auf die Nutzung als Sommer- oder Winterquartier durch Fledermäuse auf.

Der im Innenhof befindliche Baum (Walnuss mit Stammdurchmesser von ca. 40 cm) wies keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen auf.

Schwalbennester konnten an keinem der untersuchten Gebäude festgestellt werden. In einigen Gebäuden wurden Hinweise auf eine Nutzung durch Tauben gefunden, die als typische Gebäudebrüter gelten können.

In einer zweiten Untersuchung auf Fledermausvorkommen, die Anfang Juli 2008 vom Büro Myotis durchgeführt wurde, wurde die erste aus dem Frühjahr stammende Untersuchung ergänzt. Für die Untersuchung wurden im Bereich des Speichers, der Dachräume und dem Umfeld Begehungen mit einem Fledermausdetektor durchgeführt. Im Speicher und in dem im Projektgebiet vorhandenen Gewölbekeller wurden Horchboxen eingesetzt und Netzfänge vorgenommen. Einzelne gefangene Tiere wurden mit einem Sender ausgestattet, um ihre Aufenthaltsorte durch Telemetrie bestimmen zu können.

Mit den Untersuchungen konnte das Vorkommen von drei Fledermausarten auf dem Gelände der geplanten Marienplatz-Galerie belegt werden. Danach wird der Innenhof von Zwerg- und Breitflügelfledermäusen als Jagdhabitat genutzt, wobei der Speicher in den nächtlichen Jagdpausen aufgesucht wird. Eine Funktion des Speichers als Tagesquartier wurde nur für männliche Rauhautfledermäuse nachgewiesen. Die Vorkommen der drei Arten wurden durch Netzfänge belegt. Die im Frühjahr festgestellten Hinweise auf Vorkommen des Braunen Langohrs konnten bei der Sommeruntersuchung nicht bestätigt werden. Wochenstubenquartiere wurden für keine Art nachgewiesen.

In den Dachräumen der umliegenden Gebäude wurden keine Fledermäuse angetroffen, jedoch ist nach Einschätzung der Gutachter davon auszugehen, dass sie zumindest von einzelnen Fledermäusen als Quartier genutzt werden.

Für den Gewölbekeller konnten ebenfalls keine Nachweise von Fledermäusen erbracht werden, wobei zu beachten ist, dass Aussagen zur tatsächlichen Nutzung als Winterquartier im Sommer nicht möglich sind.

Standorte für wildwachsende Pflanzen bieten sich im Plangebiet bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad nur in geringem Umfang. Auf den wenigen nicht (vollständig) befestigten Flächen sind die Standorte durch Aufschüttungen und eingebrachte Schuttreste sowie intensive Nutzung stark gestört, so dass nur kleinflächig kurzlebige und spärliche Spontanvegetation aus unempfindlichen Gräsern und krautigen Pionierarten vorhanden ist. Geschützte Arten wurden nicht festgestellt. An einzelnen Stellen sind Sträucher vorhanden, darunter ein Flieder und ein Holunder. Außerdem gab es zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Plangebiet zwei in den Hofbereichen stehende Bäume, und zwar einen Walnussbaum (östlich des Speichers) und eine Douglasie (Hof Heleenstraße 9). Die Douglasie hat noch nicht den für die Einstufung als geschützter Baum erforderlichen Umfang erreicht. Der inzwischen gefällte Walnussbaum gehörte aufgrund seiner Ausprägung (Stammumfang 138 cm) zu den gemäß der Städtischen Baumschutzsatzung und nach dem Landesnaturschutzgesetz geschützten Bäumen.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Es ist davon auszugehen, dass es durch die geplanten Abrissmaßnahmen zu einem Quartierverlust für Fledermäuse kommt. Dieses ist zumindest für den Speicher im Innenhof des Blocks durch die durchgeführten Untersuchungen nachgewiesen. Daher erfolgt eine artenschutzfachliche Begleitung der geplanten Abrissmaßnahmen durch die Fledermausexperten, die die o.g. Untersuchungen durchgeführt und Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen ausgearbeitet haben. Hierbei handelt es sich um die in der näheren Umgebung vorzusehende Anbringung von insgesamt 14 Ersatzquartieren in Form von Fledermauskästen, wobei bei der Auswahl der Kastentypen die Ansprüche der betroffenen Arten zu berücksichtigen sind.

Für den Quartierverlust wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 BNatSchG beantragt. Die zuständige Behörde, das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Güstrow, teilte mit Schreiben vom 17.7.2008 mit, dass auf die Erteilung der beantragten Ausnahme unter Einhaltung von Auflagen verzichtet werden kann, da in diesem Fall absehbar keine Verbotstatbestände eintreten werden.

Die Auflagen beinhalten eine Frist für die Beendigung der Abbrucharbeiten (sind bis 15.3.2009 abzuschließen), die Vorlage einer Ausführungsplanung für Kompensationsmaßnahmen für die Verluste von Sommerlebensstätten sowie einen Nachweis zu ihrer Realisierung, eine weitere Kontrolle im Bereich des Gewölbekellers (alternativ Kompensationsmaßnahmen: Schaffung und Sicherung eines entsprechenden Ersatzquartiers), die Anbringung von 10 Doppelkästen für Mau-

ersegler im Bereich des neuen Gebäudes und Erfolgskontrollen der Maßnahmen innerhalb des Zeitraums 2009 – 2011.

Unter der Voraussetzung, dass die o.g. Maßnahmen durchgeführt werden, sind die Beeinträchtigungen als nicht erheblich anzusehen.

Die Vorbereitungen zur näheren Planung der Kompensationsmaßnahmen haben bereits begonnen und werden in Absprache mit den zuständigen Stellen fortgeführt.

Im Falle von Baumaßnahmen im östlichen Teil des Blocks sind die Auswirkungen auf die gebäudebewohnende Tierwelt und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für Beeinträchtigungen gesondert zu prüfen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Pflanzenwelt des Plangebietes sind wegen der wenigen, kleinflächigen und geringwertigen Bestände als gering und nicht erheblich einzuschätzen. Als Ausgleich für den Verlust des geschützten Walnussbaumes ist eine Ersatzpflanzung erforderlich.

### **2.1.3 Schutzgut Boden**

Gemäß Aussagen des Landschaftsplans zu den Bodenfunktionen im Stadtgebiet gehört das Plangebiet zu einem Bereich mit starker Bodenversiegelung und Überformung sowie Bodenbeeinträchtigungen aus Verkehr, Bodenabbau, Aufschüttungen und Abfallwirtschaft incl. Baustellen. Ca. 87% der Fläche des Plangebietes sind bereits überbaut oder voll versiegelt, die übrigen Flächen sind überwiegend teilversiegelt (ca. 12,7%). In Bezug auf die Bodentypen ist nach Einstufung im Landschaftsplan von Pararendzinen auf Trümmerschutt, Regosolen, Humusregosolen oder Aufschüttungsböden und versiegelten Böden auszugehen.

Konkretere Aussagen liefern die im Plangebiet durchgeführten Untersuchungen.

Im Dezember 2007 wurde von der Ingenieurgesellschaft IGU eine erste Baugrundbeurteilung im Bereich der geplanten Marienplatz-Galerie durchgeführt (IGU 2008, 1. Bericht). Dabei wurden sieben Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 10,0 m niedergebracht. Es wurden Bodenproben untersucht, bei denen der Wassergehalt, die Korngrößenverteilung und die organischen Bestandteile im Laborversuch bestimmt wurden.

Bei der Auswertung wurden weiterhin 10 Archivaufschlüsse mit einbezogen.

Die Geländehöhen liegen bei einer relativ ebenen, mit schwachem Gefälle nach Osten ausgeprägten Geländeoberfläche zwischen 43 und 41 m HN.

Es wurde festgestellt, dass sich die zu bebauende Fläche im Randbereich einer mit organischen Ablagerungen und Aufschüttungen gefüllten Rinne befindet.

Unter Betrachtung der geologischen Verhältnisse ist das Untersuchungsgebiet dem westlichen Randbereich eines engen im Pleistozän entstandenen Schmelzwassertals zuzuordnen, das im Holozän verlandete. Der sogenannte Fließgraben (Mühlenteich) verlief vom Pfaffenteich zum Burgsee und wurde im Zuge der Stadtentwicklung vom Anfang des 19. Jahrhunderts an zugeschüttet, wobei u.a. Bau- und Brandschutt sowie Siedlungsmüll zum Einsatz kam.

Die im Rinnenbereich abgelagerten Weichschichten sowie Geschiebemergel und Schluffe sind nicht flächendeckend vorhanden, sondern streichen in westlicher Richtung aus. Darunter befinden sich mächtige Sandablagerungen unterschiedlicher Körnungen.

Charakteristisch ist im Gebiet folgende Schichtfolge

Schicht 1: Aufschüttung (bis 2,25- 3,85 m Tiefe, flächendeckend  
meist schluffige Sande mit Beimengungen aus Bau- und Brandschutt sowie u.a. Glas-, Keramik-, Metall- und Holzreste  
inhomogen, ohne organoleptische Auffälligkeiten

Schicht 2: organogene Ablagerungen (bis 2,80 – 6,90 m Tiefe, nicht flächendeckend )  
in verschiedenen Variationen als organischer Schluff / Ton, Torf und Mudde bzw. Seekreide, z.T. mit Zwischenlagerungen von Sand

Schicht 3/5: Geschiebemergel/Schluff (bis 6,90 – 7,35 m bzw. in geringen Mächtigkeiten von 0,3 – 0,4 m, nicht flächendeckend  
Geschiebemergel mit weicher Konsistenz, Schluffe unterschiedlich (letztere nur mit untergeordnetem Vorkommen)

Schicht 4: Sand (bis 10,0 m und mehr, flächendeckend)  
überwiegend Fein- bis Mittelsande (lokal auch kiesige Fraktionen), häufig mit schluffigen Bestandteilen und/oder mit dünnen Schluffbändern bzw. -adern

Zu erwähnen sind weiterhin zwei Altlastenverdachtstellen im Gebiet, eine ehemalige Tankstelle bzw. zwei Standorte von Tanks auf Flurstück 152 und eine ehemalige chemische Reinigung oder Annahmestelle auf Flurstück 153. Hierzu fanden im Dezember 2007 orientierende Untersuchungen statt. Hierbei wurden nach Akten- und Archivrecherche sowie einer Ortsbesichtigung 8 Bodenaufschlüsse bis in eine Tiefe von 3 bzw. 4m unter Gelände durchgeführt. Die angetroffenen Baugrundsichten wurden beprobt und an den Bodenproben (Mischproben) chemische Analysen durchgeführt.

Im Ergebnis der ersten orientierenden Altlastentersuchung wurde festgestellt, dass eine Beeinflussung des Bodens durch die früheren Nutzungen zu erkennen ist, sich das Schadstoffpotenzial jedoch in Grenzen hält. Anhand der Ergebnisse wurde vermutet, dass es sich beim Standort der Reinigung lediglich um eine Annahmestelle handelte. Im Bereich der Tanks ergab sich in einem Fall ein leicht erhöhter Bleigehalt, der aus Kraftstoffen stammen könnte und um einen etwas erhöhten TOC-Gehalt, der auf die enthaltene organische Substanz zurück-

zuführen ist. Hinweise auf eine Kontamination mit Kohlenwasserstoffen ergaben sich nicht. Bei dem zweiten Tankstandort ist von gewissen Beeinträchtigungen des Bodens aufgrund der Kontaminationen mit Kohlenwasserstoffen und PAK auszugehen. Die Bleiwerte und TOC-Werte waren hier ebenfalls leicht erhöht.

Im Zuge der weiteren Vorbereitung der Baumaßnahmen sind inzwischen weitere Untersuchungen erfolgt und die hierbei angetroffenen Tanks ausgebaut worden. Dieses erfolgte unter fachtechnischer Begleitung durch das Büro IGU.

Durch die angelegten Schürfgruben konnten die unweit der Hofeinfahrt „Wismarsche Straße 111“ vermuteten Tanks nicht gefunden werden. Es ergaben sich auch bei diesen Untersuchungen keine organoleptischen Hinweise auf Kontaminationen mit Kohlenwasserstoffen.

Möglicherweise befindet sich der Tank-Standort dichter als bisher vermutet an den vorhanden Gebäuden. Dieses konnte ohne Gefährdung der Standsicherheit der benachbarten Gebäude nicht näher untersucht werden, d.h. dass der Gebäudebereich nach Nutzungsende bzw. Abriss der Gebäude auf das Vorhandensein der Tanks zu überprüfen ist. Falls zu diesem späteren Zeitpunkt Tanks angetroffen werden, ist deren Rückbau gemäß der für die anderen Tanks angewandten Methodik fachtechnisch zu begleiten.

In dem zweiten Bereich, in dem Tanks vermutet wurden, (nördlich des Speichers) konnten diese im Rahmen der Suchschürfe lokalisiert werden. In den Tanks, die keine größeren Schäden aufwiesen, die auf Leckagen hindeuten, befanden sich noch Reste einer ölig riechenden Flüssigkeit. Die Tanks wurden entsprechend den geltenden Vorschriften von einem Entsorgungsfachbetrieb ausgepumpt, gereinigt, begast und geborgen.

Der umgebende Boden wies, auch im Bereich der Sohle, keine organoleptischen Auffälligkeiten hinsichtlich Geruch und Färbung auf, die auf Kontamination mit Kohlenwasserstoffen hinweisen. Die im Bereich der Tanksohle ermittelten Bodenparameter erfüllen die Zuordnungskriterien für Z 1 bis lokal Z 2 gemäß TR LAGA für Boden 04.

Die Ergebnisse zeigen, dass auch bei dieser Untersuchung im Bereich der Tanks keine größeren relevanten Kontaminationen mit Gefährdung von Schutzgütern festgestellt wurden.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Aus der Sicht des Bodenschutzes ist im Hinblick auf die geplante städtebauliche Nutzung für den Geltungsbereich des B-Plan Nr. 61.08 von einem geringen Konflikt auszugehen, da die durch Aufschüttungen und Überbauung geprägten und damit stark überformten Böden in der Gesamtschau aller Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Natürlichkeitsgrad, Archivfunktion, Regelungsfunktion) nur ein geringes Funktionspotenzial aufweisen.

Dieses ist angesichts der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich der Stadt Schwerin nicht ungewöhnlich, so dass die geplante Ausweisung des Kerngebietes

tes mit der festgesetzten vollflächig zulässigen Bebauung quasi nur den heutigen Zustand festschreibt.

Die Überbauung der wenigen noch nicht voll überbauten Flächen sowie der notwendige Aushub tieferer Bodenschichten im Bereich der geplanten Marienplatz-Galerie stellen zwar eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar, die jedoch aufgrund der Vorbelastung nicht als erheblich einzustufen sind.

Durch die Planung wird eine Neuversiegelung von Boden vorbereitet, die jedoch nur die im geringem Umfang vorhandenen nicht bis schwach versiegelten Böden betreffen. Ca. 80% der Fläche ist heute überbaut oder vollständig befestigt, auf den übrigen Flächen befinden sich meist schwächere Befestigungen oder Böden, die durch Aufschüttungen stark überformt und z.T. mit Bauschutt vermischt sind. Für diese bisher nicht vollständig überbauten Flächen ist von einem Verlust der restlichen noch vorhandenen Bodenfunktionen auszugehen, die wegen der starken Störungen durch die bisherige Nutzung jedoch nur noch in Relikten ausgeprägt sein dürften.

Im Bereich der geplanten Marienplatz-Galerie erfolgt außer der Überbauung auch in größerem Umfang ein Bodenabtrag, da hier zwei Untergeschosse, darunter eine Tiefgarage, vorgesehen sind. Dennoch sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden wegen der starken Vorbelastung insgesamt als relativ gering einzuschätzen.

In Bezug auf die Altlastenverdachtsstellen wurde durch den Gutachter in der ersten orientierenden Untersuchung kein zwingender Handlungsbedarf gesehen und die Gefährdung von Schutzgütern als gering eingeschätzt.

Konkrete Empfehlungen zum Umgang mit den Böden in diesen Bereichen bzw. im Bereich der noch vorhandenen Tanks wurden in der Untersuchung ausgesprochen. Unter der Voraussetzung, dass diese Empfehlungen bei der Bauausführung befolgt werden, ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden auszugehen.

Im Rahmen der fachtechnischen Begleitung der Rückbaumaßnahmen der Tanks wurde für die nördlich des Speichers ausgebauten Tanks die Aussage getroffen, dass größere relevante Kontaminationen mit Gefährdung von Schutzgütern im Bereich der Tanks nicht nachgewiesen werden konnten. An dem zweiten Standort, im Bereich der Hofeinfahrt „Wismarsche Straße 111“, wurden bei den durchgeführten Suchschürfen keine Tanks angetroffen. Hier erfolgt eine weitere fachtechnische Begleitung im Rahmen der Baumaßnahmen.

#### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Konkretere Erkenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen ergeben sich aus der ersten Baugrundbeurteilung der Ingenieurgesellschaft IGU, die 2007/2008 durchgeführt wurde.

Danach sind die Aufschüttungen, d.h. die obersten Schichten, wasserführend und durchlässig bis schwach durchlässig. Die organogenen Schichten sind wasserführend, schwach durchlässig und wirken wasserstauend. Schluff und Geschiebemergel sind nicht wasserführend, sehr schwach durchlässig und wirken wasserstauend. Die im Untergrund anstehenden Sande sind wasserführend und durchlässig.

Die Grundwasserflurabstände lagen bei den 2007 niedergebrachten Sondierungen bei 2,30 bis 3,60 m. Bei den Archivaufschlüssen lagen sie zwischen 4,60 und 9,30 m, in zwei Fällen wurde sogar gar kein Grundwasser festgestellt.

Der Grundwasserendstand lag in der aktuellen Untersuchung zwischen 38,50 und 39,55 m HN, was ein mittleres bis leicht erhöhtes Niveau repräsentiert. Als Hochwasserstand sind um ca. 0,5m höhere Werte denkbar. Bei den älteren Aufschlüssen lag der Grundwasserendstand zwischen 37,40 und 40,05 m HN. Das insgesamt inhomogene Bild erklärt sich daraus, dass die Untersuchungszeitpunkte unterschiedlich waren und sich bei den aktuellen Messungen die Ruhewasserspiegel noch nicht eingestellt hatten bzw. die Ruhewasserspiegel in den offenen Bohrlöchern nicht exakt festzustellen waren. Das Auftreten von lokal gespanntem Grundwasser unter den Schichten 2, 3 und 5 wird als möglich eingeschätzt.

Für die Grundwasserdynamik kann aufgrund der Genese des Talbereiches von einer schwachen Grundwasserströmung aus dem Bereich Pfaffenteich zum Burgsee, d.h. nach Südosten, ausgegangen werden, die bevorzugt in den mehr oder weniger sandig ausgebildeten Aufschüttungen ablaufen wird.

Aus dem nordwestlich höher liegenden Stadtgebiet erfolgt ein Zufluß von Niederschlagswasser bzw. versickerndem Niederschlagswasser.

Gemäß Bewertung des Landschaftsplans ist die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers im Bereich des Plangebietes als hoch einzustufen.

## **Bewertung der Auswirkungen**

Für das Schutzgut Wasser kommen Beeinträchtigungen, z.B. in der Bauphase, durch versehentliche Verunreinigungen, z.B. durch Kraft- und Schmierstoffe, in Frage.

Die Gefahr der Grundwasserverschmutzung wird jedoch unter Voraussetzung einer sachgemäßen Bauausführung und wegen der z.T. vorhandenen stauenden Schichten als relativ gering eingeschätzt.

Durch die vorübergehend erforderliche Wasserhaltung während der Errichtung der beiden Untergeschosse wird es temporär zu einem Verlust von Grundwasser kommen, da das Grundwasser dann abgepumpt und in das öffentliche Kanalnetz abgeleitet wird. Aufgrund des begrenzten Zeitraumes und der unter Vermeidungsaspekten günstigen Bauweise (geschlossene Trogbauweise), durch die die Menge des abzupumpenden Wassers stark reduziert wird, ist diese Beeinträchtigung jedoch als nicht erheblich anzusehen.

Durch die ggf. vollständige Versiegelung erfolgen ebenfalls Beeinträchtigungen des Grundwassers, da die Versickerung vor Ort weiter eingeschränkt bzw. bei voller Ausnutzung ganz verhindert wird. Es ist davon auszugehen, dass das anfallende Oberflächenwasser vollständig über die öffentliche Kanalisation abgeführt wird. Die hierdurch verursachten Beeinträchtigungen des örtlichen Wasserhaushalts sind wegen des bereits jetzt vorhandenen hohen Versiegelungsgrades jedoch als gering und nicht erheblich einzuschätzen.

Oberflächengewässer sind durch die Planung nicht betroffen.

### **2.1.5 Schutzgüter Klima und Luft**

Gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans befindet sich die Stadt Schwerin im Großklimabereich des Tieflandes, das als Übergangsklima durch Merkmale ozeanischer als auch kontinental gemäßigter Klimabereiche gekennzeichnet ist. Typisch sind mittlere Niederschläge um 625 mm/a, mittlere Temperaturschwankungen und erheblich höhere Windgeschwindigkeiten als in den weiter östlich gelegenen Landesteilen.

Das Lokalklima ist durch den hohen Versiegelungsgrad geprägt und damit durch relativ hohe Tagestemperaturen (Aufheizung) und Abkühlung durch Wärmeabstrahlung in der Nacht.

Hinsichtlich der klima- und immissionsökologischen Funktion und lufthygienischen Situation ist gemäß Landschaftsplan für das Plangebiet als Teilbereich des zentralen Teils der Altstadt von einer erhöhten Belastung der Siedlungs- und Straßenräume (Indikator CO) und einer geringen Durchlüftung der Siedlungsbereiche auszugehen. Als Gründe werden die herabgesetzte Durchlüftung der Baukörper aufgrund ihrer hohen Oberflächenrauigkeit und das hohe Verkehrs-

aufkommen genannt, wobei letzteres im engeren Bereich des Plangebietes nach den Ermittlungen der Verkehrsuntersuchung nicht zutreffen dürfte.

Insgesamt wird für die Austauschsituation in Schwerin eine günstige Situation formuliert, da durch die enge Verzahnung von Bebauung und Freiflächen die Kaltluftproduzierenden Flächen und Leitbahnen bis an den Stadtkern heranreichen. Lediglich ein geringer Teil der Schweriner Kernstadt, darunter das Plangebiet, liegt demnach außerhalb des Wirkungsbereiches von Ausgleichsströmungen.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Innenstadtbereich und der bereits großflächig vorhandenen Überbauung bzw. Versiegelung ist für die Planung nicht von erheblichen Einflüssen auf die Schutzgüter Klima und Luft auszugehen.

#### **2.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Schutzgut Landschaft ist hier im Sinne des Landschaftsbildes, und da es sich um einen innerstädtischen Bereich handelt, im Sinne des Stadtbildes zu verstehen.

Gemäß Bewertung des Landschaftsbildes im Landschaftsplan ist allgemein für den Bereich von einem hohen Landschaftsbildwert auszugehen. Tatsächlich ist dieser Wert jedoch durch die schlechte Bausubstanz der Gebäude im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes gemindert. Die ursprünglich geschlossene Blockbauweise weist inzwischen im Norden, wo bereits Gebäude abgebrochen wurden, eine größere Lücke auf, so dass hier der Blick auf den Fachwerkpeicher im Inneren des Hofes und auf kleinere, z.T. nur noch als Ruinen wahrnehmbare Gebäude freigegeben ist

Im übrigen ist für die Fassadenlandschaft des Gebietes charakteristisch, dass die einzelnen Häuser als solche erkennbar sind, wenn sich auch im Eckbereich Marienplatz / Helenenstraße Gestaltungsmerkmale gebäudeübergreifend fortsetzen. Im Material überwiegen Putzfassaden gegenüber Klinkerfassaden. Auffällig ist der schlechte bauliche Zustand der Gebäude im westlichen und südlichen Bereich der Blockbebauung.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Die Gebäude im östlichen Teil des Gebietes bleiben erhalten und damit auch ihre Fassade als wahrnehmbarer Teil des Stadtbildes. Das gleiche gilt für das Klinkergebäude an der Ecke Wismarsche Straße / Martinstraße.

Zur Fassadengestaltung der neu zu bauenden Marienplatz-Galerie und deren Einfügung in das Stadtbild sind mehrere workshop-Veranstaltungen durchgeführt

worden, an denen die Architektenkammer, der Bauausschuss sowie Fachplaner beteiligt waren. Die äußere Gestaltung wurde dabei über einen längeren Zeitraum entwickelt und mehrfach diskutiert.

Das Ergebnis besteht in einem fünfgeschossigen Baukörper, dessen oberste Geschosse in gestaffelter Form zurückspringen, wobei die bestehenden Nachbargebäude in Höhe und Maßstäblichkeit berücksichtigt werden. Die Fassadengestaltung ist als aktuelle Interpretation des am Standort gegebenen Einzelhauscharakters zu verstehen. Vorgesehen sind wiederkehrende Module in Klinker, wobei im 2. OG ein gleichmäßiges Grundraster (Öffnung-Pfeiler) gegeben ist, das im 1. OG und EG teilweise durchbrochen und teilweise aufgenommen wird. Hierdurch und durch die Ausführung der Verglasung können „Stadt-Haus“-Einheiten differenziert wahrgenommen werden, ohne dass die Betonung der funktionalen Einheit des Projektes verloren geht. Der Haupteingang im Bereich des Marienplatzes wird durch eine dem historischen Straßenverlauf folgende gläserne Ecke betont. Übergreifende Elemente sind eine horizontale Fuge zwischen Hauptbaukörper (bis 2.OG) und oberem Gebäudeabschluss (3./4. OG), die im Bereich zum Marienplatz in ein auskragendes Flugdach übergeht. Die Hotelfassaden im 3. und 4. OG werden als zurückgestaffelte Wandflächen mit Blech- bzw. Faserzement- und Glaspaneelen gestaltet.

Das Stadtbild erfährt an dieser Stelle eine Neugestaltung, ohne dass es zu erheblichen Beeinträchtigungen des vorhandenen Gefüges kommt. Dem Verlust historischer Bausubstanz steht der Ersatz der unansehnlich wirkenden Fassaden im Bereich der West- und Südseite des Blocks gegenüber, so dass trotz des Verlustes historischer Bausubstanz insgesamt von einer Aufwertung des Stadtbildes auszugehen ist.

### **2.1.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Zu den Kulturgütern innerhalb des Plangebietes ist folgendes festzuhalten: Im Gebiet befinden sich mehrere Baudenkmale. Es handelt sich um folgende Gebäude:

- Martinstraße Nr. 1 und Nr. 11,
- Mecklenburgstraße Nr. 19 und Nr. 21/23,
- ein Nebengebäude im Innenhof der Mecklenburgstraße 31,
- Helenenstraße Nr. 1, Nr. 3, Nr. 9, Nr. 11 und Nr. 13,
- Marienplatz Nr. 11,
- ein Speichergebäude im Innenhof des Marienplatzes 12a,
- Wismarsche Straße Nr. 113.

Weiterhin sind durch die Lage des Plangebietes innerhalb des Bodendenkmales „Altstadt Schwerin“ Funde zu erwarten, die Bedeutung als Kulturgut haben könnten, beispielsweise Fundamente der mittelalterlichen Stadtbefestigung. Zu diesem Zweck ist vor Beginn der Erdarbeiten eine erste Suchgrabung im Bereich der südlichen Hofflächen durchgeführt worden. Hierbei wurde eine mit beplankten Pfählen befestigte Grabenkante gefunden. Die dendrochronologische Untersuchung von Holzproben ergab eine genaue Datierung in das Jahr 1400. Dieses ist gemäß den Untersuchungsergebnissen als Beleg dafür zu werten, dass es sich um die Befestigung der westlichen Kante eines Grabens handelt, dessen Anlage wahrscheinlich im Zusammenhang mit der Mitte des 14. Jahrhunderts vollzogenen Stadterweiterung nach Westen steht. Weiterhin wurde eine Scherbe gefunden, die in das späte 16. bzw. beginnende 17. Jahrhundert datiert und möglicherweise der im 17. Jahrhundert errichteten Schmiedetorbastion zugeordnet werden kann.

Als sonstige Sachgüter sind hier die übrigen Gebäude des Gebietes zu erwähnen, soweit sie noch einen baulich guten Zustand aufweisen. Dieses dürfte, abgesehen von den o.g. Denkmalen, insbesondere für die Gebäude im Bereich der Mecklenburgstraße gelten sowie für das heute als Hotel genutzte Gebäude Wismarsche Straße 107/109 und für das Gebäude an der Ecke Wismarsche Straße/Martinstraße.

### **Bewertung der Auswirkungen**

Das letztgenannte Gebäude und die denkmalgeschützten Gebäude im östlichen Teil des Planungsgebietes sind derzeit nicht von geplanten Veränderungen betroffen. Der Erhalt der Gebäude ist über die Erhaltungssatzung sichergestellt.

Im mittleren und westlichen Teil des Plangebietes sind die Denkmale Hehlenstraße 9,11,13 und Marienplatz 11 mit dem Speichergebäude Marienplatz 12a durch das Vorhaben „Marienplatz-Galerie Schwerin“ betroffen. Diese lassen sich auf Grund des schlechten Zustandes der Bausubstanz und der inneren Raumstruktur nicht in die Planung integrieren. Die Geschosshöhen, die Raumaufteilung sowie die brandschutztechnischen und bauphysikalischen Eigenschaften lassen sich mit den funktionalen und baurechtlichen Anforderungen an das Bauvorhaben nicht in Übereinstimmung bringen.

Dementsprechend wurde vom Vorhabenträger bei der unteren Bauaufsichtsbehörde ein Antrag auf Abbruch dieser Denkmale gestellt. Das hierzu erforderliche Einvernehmen des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege wurde von dieser Behörde nicht erteilt, so dass gemäß § 7 Abs. 6 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern eine Entscheidung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Mecklenburg als oberster Bauaufsichtsbehörde erforderlich wurde.

Nach Abwägung der Argumente der Denkmalschutzbehörden und der Stadt Schwerin erteilte das Ministerium wegen des überwiegenden öffentlichen Interesses an der Abbruchmaßnahme die Genehmigung zum Abbruch der o.g. Denkmale unter der Voraussetzung, dass der Neubau des Einkaufszentrums durch eine Investitionsverpflichtung gesichert wird. Diese Investitionsverpflichtung ist inzwischen durch den Vorhabenträger vorgelegt worden, so dass die Abbruchgenehmigung rechtskräftig ist.

Zum Vorkommen bedeutsamer Bestandteile des Bodendenkmals „Altstadt Schwerin“ liegen wie weiter vorn beschrieben Ergebnisse aus einer ersten Suchgrabung vor, die die Vermutung des Vorhandenseins mittelalterlicher Befestigungen bestätigen. In Kürze soll eine zweite Voruntersuchung durchgeführt werden, um weitere Erkenntnisse zum Stadtbild aus den genannten Zeiten zu gewinnen.

Sollten hierbei oder auch im Rahmen der Bauarbeiten relevante Funde auftreten, werden diese dokumentiert und fachgerecht geborgen.

Die Sachgüter des Gebietes, d.h. die Gebäude mit noch gutem Bauzustand, werden erhalten oder durch den geplanten Neubau der Marienplatz-Galerie in adäquater Form ersetzt, z.B. das Hotel.

Dementsprechend ist für die Sachgüter und die Bodendenkmale des Gebietes nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter durch den geplanten Abbruch einzelner Baudenkmale ist im Zusammenhang mit den anderen Aspekten des öffentlichen Interesses, z.B. den Chancen für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung dieses Innenstadtbereichs, zu werten. Hier ist auf die Entscheidung der obersten Bauaufsichtsbehörde zum geplanten Abbruch der Denkmale zu verweisen, die dem entsprechenden Antrag aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses zugestimmt hat.

### **2.1.8 Wechselwirkungen**

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen. Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt ergeben sich üblicherweise bei geplanten Bebauungen durch Versiegelung von Böden und durch die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die zusätzlichen Bodenversiegelungen werden die Eigenschaften der noch nicht vollständig versiegelten Böden verändern, z.B. die Wärmeleitfähigkeit, wodurch sich das Mikroklima ändert. Zudem wirken sich die Bodenversiegelungen auch auf das Schutzgut Wasser aus, der Oberflächenabfluss nimmt zu.

Durch die Beseitigung der letzten Gehölze und noch nicht vollständig befestigter Hofbereiche gehen Lebensräume für die hieran angepasste Pflanzen- und Tierwelt verloren bzw. wird die Lebensraumqualität für Tiere, die diese Biotope nutzen, z.B. Fledermäuse, eingeschränkt.

Damit ist von gewissen Veränderungen in den vorhandenen Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen auszugehen. Diese werden aber aufgrund der umfangreichen Vorbelastung durch die städtische Überprägung des Gebietes als relativ gering eingeschätzt.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Bei Durchführung der Planung wird sich der Umweltzustand im Plangebiet in gewissem Umfang verändern. Das Stadtbild wandelt sich im westlichen und mittleren Bereich des Blocks, in dem die Marienplatz-Galerie errichtet werden soll, von einem durch Verfall gekennzeichneten Gebäudekomplex zu einer geordneten Neubebauung, wobei im Zuge der Baumaßnahme auch einige Baudenkmale abgebrochen werden. Der östliche Bereich wird demgegenüber voraussichtlich nur wenig verändert, da hier bereits eine nahezu vollflächige Ausnutzung gegeben ist und derzeit keine größeren Neubauten geplant sind.

Durch die Marienplatz-Galerie kommt es auch zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im engeren Bereich der Galerie und damit auch im Innenstadtbereich. Durch die Sackgassenlage der Martinstraße kommt es hier zu einer relevanten Erhöhung der Lärmbelastung, wobei die Verkehrsrgeräusche durch gezielte organisatorische Maßnahmen bei der Verkehrsabwicklung verringert werden sollen.

Im gewissen Umfang findet auch eine Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen statt, und zwar durch eine Überbauung der wenigen unbebauten Standorte, durch Fällung einzelner Gehölze und durch den Abriss von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz, deren Nutzung durch gebäudebewohnende Tierarten nicht auszuschließen ist. Für mehrere Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zwergflügelfledermaus und Rauhaufledermaus) wurde eine Nutzung des Speichers als Tagesquartier bzw. nächtlicher Ruheplatz nachgewiesen, d.h. dass durch den Abriss Quartiere verloren gehen. Da sich keine Fortpflanzung- und Aufzuchtstätten im Gebäude befinden und eine artenschutzfachliche Begleitung der Abbruchmaßnahmen erfolgt, werden direkte Beeinträchtigungen vermieden bzw. minimiert. Eine Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß § 43 BNatSchG ist daher nicht erforderlich, wenn die von der Fachbehörde ausgesprochenen Auflagen (u.a. Schaffung von Ersatzquartieren) eingehalten werden.

Für den Verlust eines älteren Baumes wird eine Ersatzpflanzung vorgenommen.

Die wenigen noch nicht voll versiegelten Böden (ca. 0,7% der Fläche sind unversiegelt, ca. 12,3 % teilversiegelt) werden überbaut und z.T. durch Abgrabungen (Untergeschosse der Marienplatz-Galerie) beeinträchtigt. Während der Bauzeit wird es im Zusammenhang mit der notwendigen Wasserhaltung zu lokal und zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkungen kommen.

### **2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung werden die für die Marienplatz-Galerie vorgesehenen Flächen, die heute von schlechter Bausubstanz geprägt sind, aller Voraussicht nach weiterhin in der bisherigen Weise genutzt werden, und zwar solange, bis sich Interessenten für eine neue Planung finden werden oder die Gebäude soweit verfallen sind, dass eine Nutzung unmöglich bzw. ein Abriss erforderlich wird. Da die Fläche von Seiten der Stadtplanung für eine Entwicklung der Innenstadt mit Schwerpunkt Einzelhandel vorgehalten werden soll, wird auch in diesem Fall eine Neubebauung die Folge sein, wobei aufgrund der vorgesehenen Nutzung und der Lage von einer größtmöglichen Ausnutzung der Fläche auszugehen ist.

### **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs. 3 BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung und ggf. zu ihrem Ausgleich zu treffen.

#### **2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

- **Schutz des Bodens vor baubedingten Beeinträchtigungen**

Die im Boden vorhandenen Tanks werden im Vorwege der Baumaßnahme herausgenommen und zusammen mit der Sohle beprobt. Z.T. ist dieses bereits erfolgt. Ggf. in der Umgebung festgestellte Verunreinigungen werden im Zuge des Aushubs der Baugrube separat von den übrigen Böden entsprechend den geltenden Vorschriften entsorgt, d.h. die Sanierung der Altlastenverdachtflächen erfolgt im Rahmen der Einrichtung der Baugrube. Eine Sicherung von Oberboden

entsprechend den Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich, da nach dem Ergebnis des Baugrundgutachtens flächendeckend und bis zu einer Tiefe von ca. 2,5 m Auffüllungen aus Sand mit Bauschutt anstehen.

- **Verwendung von Baumaschinen und -fahrzeugen, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen; sachgerechter und vorsichtiger Umgang mit Öl, Schmierstoffen, Treibstoffen.**

Zur Minderung von Lärmbelastungen für die nächstgelegene Wohnbebauung und für Erholungssuchende, die die Umgebung nutzen, sollen Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Zur Vermeidung von Belastungen des Bodens, der Oberflächengewässer und des Grundwassers erfolgt ein sachgerechter und vorsichtiger Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen.

- **Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen der Fauna**

Zum geplanten Abriss des im Hofbereich stehenden Speichers als Gebäude mit mehreren nachgewiesenen Fledermausquartieren erfolgt eine artenschutzfachliche Begleitung. In diesem Zusammenhang sind von der zuständigen Genehmigungsbehörde (Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Güstrow) Auflagen festgelegt worden, die in Abstimmung mit der Behörde abgearbeitet werden.

- **Höhenbegrenzung der Gebäude, Fassadengestaltung**

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung der Gesamtgebäudehöhe begrenzt. Die Begrenzung wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Stadtlandschaft im Bereich der Marienplatz-Galerie in gestaffelter Form vorgenommen. Zur Fassadengestaltung wurden bereits mehrere Veranstaltungen unter Beteiligung der maßgeblichen Institutionen, insbesondere der Architektenkammer, und des Bauausschusses durchgeführt, dieser Prozess wird zur Erzielung einer bestmöglichen Einfügung des geplanten Gebäudekomplexes in das Stadtbild fortgesetzt.

- **Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erfolgt eine geordnete Sanierung der Altlastenverdachtsbereiche.

Im Bereich der Baugrube, die in den grundwasserführenden Bereich hineinragt, wird mit einer geschlossenen Trogbauweise mit horizontalen und vertikalen

Dichtwänden gearbeitet, so dass nur in geringem Maße Wasser einströmen kann und lediglich eine Restwasserhaltung erforderlich ist. Das anfallende Wasser wird entsprechend den einschlägigen Vorschriften in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet, wobei im Vorwege eine Beprobung und Analyse erfolgt, damit die Einleitung von unbelastetem Wasser gewährleistet ist.

#### **2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Gemäß Empfehlung des Fachgutachters der Fledermauserfassung sind als Ausgleich für den Verlust von Fledermausquartieren in der Nähe der geplanten Bebauung (max. 1.000 m Radius) mehrere Fledermauskästen an Gebäuden anzubringen, wobei zur Berücksichtigung der Ansprüche verschiedener Arten unterschiedlichen Bauarten gewählt werden sollen. Die Vorbereitungen für die Durchführung der Maßnahmen haben bereits begonnen und werden im Rahmen der artenschutzfachlichen Begleitung weitergeführt.

Für den gefälltten Walnussbaum ist gemäß der Fällgenehmigung vom 30.04.2008 ein einheimischer standortgerechter Baum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, aus der in der Genehmigung aufgeführten Vorschlagsliste für die zu verwendenden Arten zu pflanzen. Im Bereich des Blocks 18 ist die Ersatzpflanzung wegen der bereits vorhandenen weitgehend vollständigen Bebauung in Verbindung mit dem Neubau der Marienplatz-Galerie nicht möglich. Die Pflanzung ist daher auf einem anderen Grundstück im Stadtgebiet Schwerin vorzunehmen.

Für die Überbauung der wenigen bisher nicht oder nicht vollständig versiegelten Flächen ist kein Ausgleich erforderlich, da der Bebauungsplan die Voraussetzungen als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfüllt und Qualität und Umfang der betroffenen Flächen keinen Ausgleich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erforderlich machen. Im Detail bedeutet dieses, dass bewachsene Flächen nur einen minimalen Umfang (weniger als 1% des Plangebietes, auf mehrere Kleinstflächen verteilt) aufweisen und den teilversiegelten Flächen (Hotelparkplatz, Hofflächen) wegen der starken Überformung durch Aufschüttungen, Vermischungen mit Bauschutt und Verdichtungen des Bodens nur eine sehr geringe, zu vernachlässigende Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zukommt.

### **2.5 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten**

Die geplante Lösung entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.

Der in der Innenstadt Schwerins in bester Einkaufslage an einem Knotenpunkt des ÖPNV gelegene Standort ist seitens der Stadtplanung seit längerem für eine

Entwicklung innenstadtypischer Nutzungen mit dem Schwerpunkt Einzelhandel vorgesehen. Damit ergibt sich nicht nur die Ausweisung als Kerngebiet, sondern auch der Bedarf für eine möglichst große Ausnutzung der Fläche, so dass die Grundflächenzahl in allen Teilen des Plangebietes mit 1,0 festgesetzt werden soll.

Bereits vor einigen Jahren bestand die Absicht, im westlichen und mittleren Teil des Plangebietes Einzelhandelseinrichtungen zu errichten (Vorhaben Jobau / Jenoptik), es kam jedoch nicht zu einer Realisierung dieses Konzeptes.

Im Rahmen der Planung des derzeitigen Nutzungskonzeptes der Marienplatz-Galerie wurden bereits in einer frühen Planungsphase Möglichkeiten geprüft, ob und wie die vorhandene historische Bausubstanz in das Konzept integriert werden kann. Es zeigte sich jedoch sehr schnell, dass die hierfür notwendigen Maßnahmen im Bereich der Gründung und des Tragwerks unverhältnismäßig aufwändig und weder der zu erhaltenden Bausubstanz noch der neuen Nutzung gerecht sein würden. Die bestehende Gebäudestruktur ist aufgrund der vorhandenen Geschosshöhen, der Raumaufteilung sowie brandschutztechnischer und bauphysikalischer Eigenschaften nicht mit den Anforderungen an das neue Bauvorhaben in Übereinstimmung zu bringen.

Weiterhin wurde im Rahmen der Entwicklung der Fassadengestaltung intensiv untersucht und mit dem Bauausschuss und der beratenden Architekten diskutiert, ob mindestens eine der historischen Fassaden in die neue Fassade integriert werden kann. Dabei wurde einvernehmlich festgestellt, dass ein behutsam und respektvoll konzipierter, gleichsam aber auch konsequenter Neubau als Vorzugskonzept umgesetzt werden soll.

Bei der Entwicklung der nun vorliegenden Lösung wurden verschiedene Varianten der funktionalen Umsetzung und der Gestaltung geprüft. Zur Fassadengestaltung und Einfügung des Gebäudekomplexes in das Stadtbild fanden mehrere Workshop-Veranstaltungen unter Beteiligung der städtischen Fachausschüsse und von Fachplanern statt (vgl. Kap. 2.1.6).

### 3 Zusätzliche Angaben

#### 3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge, Planungen und Gutachten:

allgemein:

- Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin
- Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin

Gutachten zum geplanten Bauvorhaben Marienplatz-Galerie

- Verkehrsuntersuchung (IVV 2008)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Gewerbegeräusche (Müller BBM 2008)
- Orientierende Altlastenuntersuchung, 1. Bericht (IGU 2008)
- Stellungnahme im Rahmen der begleitenden Untersuchungen der rückzubauenden Tanks (IGU 2008)
- Baugrundbeurteilung, 1. Bericht (IGU 2008)
- Fachgutachten Fledermäuse / Mehlschwalben (PLANUNG & ÖKOLOGIE 2008)
- Gutachten zu Vorkommen von Fledermäusen im Untersuchungszeitraum vom 1.- 4. Juli (MYOTIS 2008)
- Kurzbericht zur Voruntersuchung des Geländes der geplanten Marienplatz-Galerie durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege (2008)
- Erläuterungen zum Architektenentwurf (Noack Planung und Projektentwicklung 2008)

Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen / Biotope orientiert sich an KAULE 1991<sup>1</sup> und dessen Weiterentwicklung. Die Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Mensch und Tiere beruht auf MARKS et al. 1992<sup>2</sup>, AG BODENKUNDE 1982<sup>3</sup> und BUNDESVERBAND BODEN 1999<sup>4</sup> sowie auf den Beurteilungen durch die jeweiligen Fachgutachter.

---

<sup>1</sup> Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

<sup>2</sup> Marks, Robert et al. (Hrsg.) 1992: Anleitung zur Bewertung des Leistungsvermögens des Landschaftshaushaltes. Schr.R., Forschungen zur deutschen Landeskunde, Zentralausschuss für deutsche Landeskunde (Hrsg.), Bd. 229. Trier.

<sup>3</sup> AG Bodenkunde 1982: Bodenkundliche Kartieranleitung. Hannover.

### **3.1.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen**

Während der Bearbeitung des Umweltberichtes kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

### **3.1.2 Maßnahmen zur Überwachung**

Soweit die Auswirkungen von Lärm bei der erstellten schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage von Verkehrs- und Lärmprognosen ermittelt wurden, wird zu einem späteren Zeitpunkt überprüft, ob der zugrundegelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

Weiterhin wird überprüft, ob die Ausgleichsmaßnahmen, hier die Ersatzpflanzung für den gefälltten Walnussbaum und die Anbringung von Ersatzquartieren für den Verlust von Fledermausquartieren ordnungsgemäß durchgeführt worden sind.

## **3.2 Zusammenfassung**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 61.08 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des in der Schweriner Innenstadt gelegenen Blocks 18 geschaffen werden, so dass die Errichtung eines Einzelhandels- und Hotelkomplexes („Marienplatz-Galerie Schwerin“) ermöglicht wird. Gleichzeitig sollen die Entwicklungsmöglichkeiten für die an der Mecklenburgstraße / Helenenstraße sowie im Eckbereich Wismarsche Straße / Martinstraße bestehende Bebauung durch eine Kerngebietsfestsetzung nachhaltig gesichert werden.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,36 ha auf. Außer den Kerngebietsflächen befinden sich die Martinstraße, die Helenenstraße sowie Teile der Wismarschen Straße und des Marienplatzes im Plangebiet.

Die für das Vorhaben Marienplatz-Galerie durchgeführte Verkehrsuntersuchung (IVV 2008) hat ergeben, dass die verkehrliche Anbindung des Vorhabens als gesichert gelten kann. Es wird im Innenstadtbereich ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2.750 Kfz-Fahrten/Tag und Richtung verursacht, wobei auf den engeren Bereich des Plangebietes ca. 1.850 Kfz-Fahrten/ Tag und Richtung entfallen. Zur Optimierung des Verkehrsflusses werden verschiedene Maßnahmen im Nahbereich und auch für das gesamte städtische Parkleitsystem beschrieben.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auch mit dem Betrieb der Marienplatz-Galerie alle Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, auch durch kurzzeitige Geräuschspitzen kommt es nicht zu Überschreitungen. Notwendig sind die Einhausung der Anlieferzone, ein ausrei-

---

<sup>4</sup> Bundesverband Boden (BVB) 1999: Bodenschutz in der Bauleitplanung – Vorsorgeorientierte Bewertung – Berlin.

chender Schallschutz im Bereich der Gebäudehülle und Tore, die Be- und Entladung bei geschlossenen Toren/Fenstern, eine hochabsorbierende Verkleidung der Wände und Decken der Tiefgaragenzufahrt und eine Beschränkung der Betriebszeit auf den Zeitraum außerhalb der Nachtzeit, mit Ausnahme der notwendigen Haustechnik und Hotelnutzung. Wegen der ungünstigen Sackgassensituation der Martinstraße und den hierdurch bedingten Werten für den Verkehrslärm sollen die Verkehrsrgeräusche durch organisatorische Maßnahmen so weit wie möglich vermindert werden. Hierfür macht die Verkehrsuntersuchung verschiedene Vorschläge für den engeren und weiteren Bereich (s.o.).

Im Rahmen einer ersten Untersuchung auf Fledermausvorkommen wurden mehrere Arten nachgewiesen, im Bereich des Speichers wurden mehrere Quartiere des Braunen Langohrs gefunden, weiterhin gab es in anderen Gebäuden einzelne Hinweise auf sporadische Vorkommen der Zwergfledermaus und der Breitflügelfledermaus. Eine zweite Untersuchung bestätigte das Vorkommen von Zwerg- und Breitflügelfledermaus und ergab das Vorkommen einer weiteren Art, der Rauhaufledermaus. Das Braune Langohr konnte bei dieser Untersuchung nicht nachgewiesen werden. Von den genannten Arten wird der Speicher als Tagesquartier bzw. Ruheplatz während der Nacht genutzt, d.h. dass es durch den Abriss des Gebäudes zu Quartierverlusten kommen wird. Daher erfolgt eine artenschutzfachliche Begleitung der Abbruchmaßnahmen und die Schaffung geeigneter Ersatzquartiere.

Die Fällung eines nach Landesnaturschutzgesetz geschützten Walnussbaumes erfordert die Ersatzpflanzung eines Baumes, die auch auf anderen Grundstücken im Stadtgebiet vorgenommen werden kann.

Aufgrund der starken städtischen Überprägung sind keine schutzwürdigen Biotopbestände vorhanden.

Die Böden des Gebietes sind ebenfalls stark durch menschliche Einflüsse überformt. Auf den wenigen bisher nicht überbauten Flächen sind flächendeckend Aufschüttungen aus Sand mit Bauschutt vorhanden, die überwiegend aufgrund der vorhandenen Nutzung (Parkplatz, Hof) verdichtet sind.

Punktuell sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden, bei denen es sich um zwei Standorte von Tanks und vermutlich um eine ehemalige Annahmestelle einer Reinigung handelt. Die festgestellten Verunreinigungen haben nach derzeitigem Kenntnisstand einen geringen Umfang. Die beiden an einem der bekannten Standorte vorhandenen Tanks sind bereits ordnungsgemäß geborgen und entsorgt worden. Sollten sich die beiden an dem zweiten Standort ursprünglich vorhandenen Tanks noch vor Ort befinden, werden diese im Rahmen des Baugrubenaushubs ebenfalls entsprechend den geltenden Vorschriften entsorgt.

Möglicherweise im weiteren Verlauf der Vor- und Bauarbeiten festgestellte Funde mit Bedeutung für den Bodendenkmalschutz werden dokumentiert und ggf. geborgen.

In Bezug auf den Wasserhaushalt wird das Grundwasser durch die temporär notwendige Wasserhaltung zeitweise in geringem Umfang beeinträchtigt werden, außerdem wird der bereits hohe Versiegelungsgrad weiter erhöht, was wegen der Vorbelastung jedoch ebenfalls nicht als relevant anzusehen ist.

In Bezug auf das Stadtbild wurde in Abstimmung mit den maßgeblichen Stellen über einen längeren Zeitraum an einer geeigneten Lösung für die Gestaltung der Gebäudekontur und der Fassaden der Marienplatz-Galerie gearbeitet, um eine größtmögliche Einfügung zu erreichen. Die vorhandenen Gebäude, darunter mehrere denkmalgeschützte Gebäude, können aufgrund ihres schlechten Zustandes und der bautechnischen Anforderungen nicht erhalten werden. Die Neubebauung wird somit zu einem Verlust von Kulturgütern, aber auch zu einer visuellen Aufwertung des durch einen maroden Gebäudebestand gekennzeichneten Bereichs führen.

Diese Vorteile sowie die Chancen für die bauliche und wirtschaftliche Entwicklung des Innenstadtbereichs wurden bei der über den Abbruch der Denkmale getroffenen Entscheidung der obersten Bauaufsichtsbehörde mit den zum Erhalt der Denkmale vorgebrachten Argumenten der Denkmalschutzbehörden abgewogen. Danach überwiegt das öffentliche Interesse an der Abbruchmaßnahme gegenüber dem öffentlichen Interesse an der Erhaltung der Denkmale.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung durch den Bebauungsplan Nr. 61.08 aus Sicht der Gemeinde keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.