

**Vermerk: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 122 „Wüstmark - Gewerbegebiet Hofacker“ der Landeshauptstadt Schwerin gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

<u>Teilnehmer:</u>	Frau Dahl	Vorsitzende Ortsteilbeirat Wüstmark, Göhrener Tannen
	Herr Nieseler	Mitglied Ortsbeirat Wüstmark, Göhrener Tannen
	Herr Sikorski	Mitglied Ortsbeirat Wüstmark, Göhrener Tannen
	Herr Glumm	Mitglied Ortsbeirat Wüstmark, Göhrener Tannen
	Herr Machart	Mitglied Ortsbeirat Wüstmark, Göhrener Tannen
	Herr Brenncke	Brenncke Architekten
	Frau Music	FG Stadtplanung

ca. 35 Bürgerinnen und Bürger

Datum: 25.01.2023

Ort: Freiwillige Feuerwehr Schwerin-Wüstmark

Gegenstand der Veranstaltung ist die frühzeitige Vorstellung der ersten Planungsideen für die Erweiterung eines bestehenden Reifencenters im Gewerbegebiet Wüstmark im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 122 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Frau Dahl eröffnet die Sitzung und erteilt Frau Music das Wort.

Es wird zunächst der Ablauf eines Bauleitplanverfahrens erläutert. Dazu zählt u.a. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese hat das Ziel, die Bürger:innen möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Mit dieser Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung befindet sich das Verfahren in einem frühen Stadium. Im weiteren Verfahren wird den Bürger:innen während der öffentlichen Auslegung abermals die Gelegenheit gegeben Einwände, Bedenken und Vorschläge einzubringen.

Frau Music übergibt das Wort an Herrn Brenncke. Dieser ist Architekt und begleitet als externes Planungsbüro das Verfahren. Herr Brenncke stellt die Grundidee des Entwurfes vor.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Schwerin sieht für den Bereich der Erweiterung eine Gewebefläche vor. Damit erfüllt der Standort des Reifencenters die Voraussetzungen sich erweitern zu können. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Die Anfahrt im Bestand erfolgt über die Werkstraße, die Ausfahrt ist in westlicher Richtung an der Schweriner Straße. LKWs tangieren nicht das bestehende Wohngebiet und auch nicht das neue Wohngebiet „Hofackerwiesen“. Die derzeitigen Emissionen des Reifencenters verteilen sich auf der östlichen Logistik- und Lagerfläche.

Das Bestandsreifenlager umfasst momentan ca. 11.000m<sup>2</sup>. Hier besteht ein höherer Platzbedarf, sodass neue Hallen auf der östlichen Teilfläche errichtet werden sollen. Der vorgestellte Entwurf zeigt die maximale Ausnutzung der Fläche, jedoch ist damit nicht gesagt, dass dieser auch so umgesetzt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird untersucht, wieviel Flächenbedarf benötigt wird und entsprechend wird die neue Hallengröße angepasst.

Die Erweiterung des Reifencenters wird in zwei Bereiche aufgeteilt:

- Osten: Neubau von Hallen für Reifeneinlagerung
  - Westen: Rückbau des Sudhauses der ehemaligen Brauerei; Neubau einer Werkstatt für Reifenwechsel, einem Zwischenlager und einer Runderneuerung für LKW-Reifen.
- Diese Bereiche sind voneinander getrennt.

Die vorhandenen Zufahrten bleiben bestehen, ebenfalls kommen keine weiteren Zufahrten hinzu.

Mit der Erweiterung verlagern sich die Emissionen auf zwei Bereiche:

- Osten: auf den Bereich der Logistik- und Lagerfläche; durch den Neubau der Hallen dringen keine Emissionen in Richtung der östlich gelegenen Bebauung; es soll in diesem Bereich zusätzlich eine Bepflanzung erfolgen
- Westen: im Bereich des Neubaus (Werkstatt etc.)

Für den Bestand sind Regenrückhaltebecken auf der Fläche vorhanden, mit dem Neubau der Hallen sind weitere Regenrückhaltebecken notwendig. Diese werden wahrscheinlich in den nördlichen Teilbereich integriert und naturnah ausgeführt.

Die vorhandene Gebäudehöhe liegt bei ca. 15 bis 16 m. Die Hallenneubauten werden auch diese Höhe aufweisen. Es wird Stapelverkehr geben sowie LKW-Anlieferungen auf der bereits vorhandenen Logistik- und Lagerfläche. Die Zugangstore für die Hallenneubauten liegen auf der westlichen Seite zur Logistikfläche hin. Auf der östlichen Seite, zur Wohnbebauung hin, sind lediglich Fluchtwege bzw. -türen vorgesehen. Der Schallschutz ist gewährleistet, da der Fahrverkehr durch die Hallenneubauten abgeschirmt wird, es entstehen keine zusätzlichen Geräusche.

An dem Standort ist keine Produktion vorgesehen, sondern lediglich Reifeneinlagerung. Im westlich gelegenen Servicebereich bei der LKW-Runderneuerung werden die alten Reifen einem Recyclingprozess unterzogen, die Reifen werden vulkanisiert. Der Prozess ist nachhaltig, es dringt kein Lärm nach außen, ebenso kein Geruch, dafür sorgen Filteranlagen. Nicht verwertbare, kaputte Reifen werden im Container, welcher auf der Logistik- und Lagerfläche steht, gesammelt und von dort abgeholt.

Nach der Vorstellung der Entwurfsidee werden Fragen von den Bürger:innen gestellt. Es wird angeregt und diskutiert.

## Diskussion und Fragerunde

*Frage: Wie wird sichergestellt, dass die Hallenneubauten tatsächlich auch nur als Lagerhallen genutzt werden und nicht plötzlich in diesen eine Produktion stattfindet?*

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Hallen nur für Einlagerung genutzt werden können. Eine Produktion ist somit ausgeschlossen und nicht zulässig.

*Frage: Wie viele neue Mitarbeiter:innen soll es mit der Erweiterung geben?*

Momentan beschäftigt das Reifencenter ca. 50 Mitarbeiter:innen, mit der Erweiterung sollen 20 bis 30 neue dazukommen.

*Anregung: In der schalltechnischen Untersuchung sollen alle umliegenden Gewerbeemissionen aufgenommen werden.*

In der Untersuchung werden alle vorhandenen Gewerbebetriebe sowie insbesondere die Erweiterung des Reifencenters begutachtet. Das Gutachten kann im Rahmen des Verfahrens von jedermann eingesehen werden.

*Frage: Wie ist der Schallschutz für die östlich gelegene Wohnbebauung gewährleistet?*

Das westlich gelegene Werkstattgebäude mit Reifenwechsel, Zwischenlager und Runderneuerung ist ca. einen halben Kilometer von der nächsten Wohnbebauung (gemeint ist der Bebauungsplan Nr. 114 „Wüstmark - Wohnpark Hofackerwiesen“) entfernt. Der Standort der Werkstatt ist so gewählt, dass keine Emissionen zur Wohnbebauung dringen.

Zwischen der Wohnbebauung und den Neubauhallen wird eine Geländeprofilierung mit Begrünung entstehen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden dazu Aussagen liefern.

*Anregung: Die Biotopflächen wurden nicht berücksichtigt.*

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen im westlichen Teilbereich Ausgleichsflächen, welche nicht überbaut werden. Die nordöstlichen Flächen werden von Bebauung freigehalten und dürfen auch nicht mit Freiflächenphotovoltaikanlagen belegt werden. Stattdessen werden die Dachflächen der Neubauhallen für Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Es befinden sich im Plangebiet geschützte Gewässerbiotope. Ein Gewässerbiotop (relativ mittig gelegen) muss einer Neubauhalle weichen. Hier ergibt sich aufgrund des gesetzlichen Biotopschutzes ein erhöhter Kompensationsbedarf für die Zerstörung des Gewässers. Das Gewässerbiotop wird ausgeglichen, d.h. in gleichartiger Weise wiederhergestellt, indem z.B. an geeigneter Stelle innerhalb des Plangebietes ein neues Gewässerbiotop geschaffen wird.

Ausgleichsmaßnahmen für die Erweiterung des Reifencenters werden im Plangebiet vorgesehen. Diese können ggf. multifunktional auch als Retentionsflächen für Starkregenereignisse dienen.

*Frage: Wie ist das mit den Löschwasseranlagen?*

Das Löschwasserkonzept wird im weiteren Verfahren erarbeitet. Die Berufsfeuerwehr Schwerin (hier vertreten durch Herrn Kerl) wurde bereits und wird auch weiterhin im Verfahren beteiligt.

### **Weiteres Vorgehen**

- Auswertung des heutigen Abends
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Öffentliche Veranstaltung: Schwerpunkt Verkehr in Wüstmark  
Der Ortsbeirat stellt dazu eine Anfrage an die Stadtverwaltung.
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
- Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes vor der öffentlichen Auslegung  
Dieser Punkt findet außerhalb des formellen Verfahrens statt.
- Öffentliche Auslegung  
Hier können Stellungnahmen vorgebracht werden.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Entscheidung über Stellungnahmen (Abwägung)
- Fassung eines Satzungsbeschlusses durch die Stadtvertretung