

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 67.11
„Wohnpark am Werderkanal-Nord“

Schwerin, Januar 2017

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

Begründung gemäß § 9 (8) BauGB

Gliederung

1. Anlass und Ziel der Planung
2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen
 - 2.1 Ziele der Raumordnung
 - 2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
3. Beschreibung des Plangebietes und dessen Umgebung
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich
 - 3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
 - 3.3 Bebauung
 - 3.4 Freiflächen
 - 3.5 Strukturen im Umgebungsbereich des Plangebietes
4. Städtebauliches Konzept
5. Inhalt des Bebauungsplanes
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - 5.4 Grünordnung und Freiflächen
 - 5.5 Verkehrserschließung/-flächen
 - 5.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung
6. Umweltbezogene Auswirkungen der Planung
 - 6.1 Maßnahmen für Natur und Landschaft
 - 6.2 Altlasten
 - 6.3 Immissionsschutz
7. Technische Ver- und Entsorgung
8. Kosten, Durchführung des Vorhabens
9. Flächenbilanz

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1. Anlass und Ziel der Planung

Planungsanlass ist die Wiedernutzbarmachung sowie Nutzungsänderung des Plangebietes.

Es besteht folgendes Planungserfordernis:

- Das ehemals in dem Plangebiet ansässige Straßenbauamt wurde an einen neuen Standort umgesiedelt. Das ehemalige Betriebsgelände bedarf daher einer städtebaulichen Neuentwicklung und -strukturierung.
- Die städtebaulich ungeordnete Situation wird dem Stadteingang der Landeshauptstadt Schwerin nicht gerecht. Die leerstehenden Gebäude und die momentane Freiflächennutzung als Bootslager- und Bootswartungsfläche wirken sich ortsbildstörend aus.

Ziel der Planung ist, die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohnstandortes mit Bezug zum „Ziegelaußensee“. Mit dem Zweck, eine attraktive Wohnbebauung zu schaffen.

Die städtebauliche Neuordnung des brach gefallenen, minder genutzten Standortes dient der innerstädtischen Verdichtung und beugt damit dem Flächenverbrauch vor.

2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen

2.1 Ziele der Raumordnung

Die Landeshauptstadt Schwerin ist nach dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) als Oberzentrum eingestuft.

Die, in den o. g. Programmen ausgewiesenen, zentrale Orte sind als regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft zu stärken.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin (Stand November 2010) als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Zusätzlich stellt der Flächennutzungsplan „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Freizeiteinrichtungen“ dar.

Die „Güstrower Straße“ ist als überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Das Plangebiet und dessen Umgebung ist mit einer „Umgrenzung der für die bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Im Bereich der Wasserfläche des „Ziegelaußensees“ sind Schutzflächen im Sinne des Naturschutzrechtes nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen worden.

Der Bebauungsplan Nr. 67.11 entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan und berücksichtigt die o. g. Darstellungen.

3. Beschreibung des Plangebietes und dessen Umgebung

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,1 ha. Es befindet sich zwischen dem „Ziegelaußensee“ und der „Güstrower Straße“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt:

- im Norden durch gewerblich genutzte Grundstücke und eine Bootshausreihe am See,
- im Osten durch die „Güstrower Straße“ (Bundesstraße 104 / Zubringer A 14 Schwerin-Nord),
- im Süden durch gewerblich genutzte Grundstücke sowie
- im Westen durch den „Ziegelaußensee“.

3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur

Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die „Güstrower Straße“ an das Hauptstraßennetz der Landeshauptstadt Schwerin angebunden.

Die im südlichen Plangeltungsbereich verlaufende Straße übernimmt eine Erschließungsfunktion für das Plangebiet sowie den südlich angrenzenden Bereich.

Eine Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz erfolgt über die Buslinien 10 und 11 (Haltestelle Forsthof).

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist aufgrund vorhandener Leitungen und Netze, insbesondere in der „Güstrower Straße“, erschlossen.

Im nordöstlichen Plangebiet verläuft außerhalb des öffentlichen Straßenraums eine Gasleitung über eine Länge von rd. 15 m. Das Plangebiet wird zudem durch eine Abwasserdruckleitung, die von den Bootshäusern des Bootsvereins „Schelfwerder“ kommt, in südliche Richtung durchquert.

3.3 Bebauung

Das Plangebiet ist zu wesentlichen Teilen bebaut und versiegelt.

Die vorhandenen Gebäude stehen leer oder werden als Lagergebäude zwischen-genutzt. Bei den Gebäuden handelt es sich um ehemalige Verwaltungs- und Neben-gebäude sowie Garagen.

Die Bebauungsstruktur wird durch ein eingeschossiges Gebäude mit steilem Satteldach auf einer erhöhten Ebene im nördlichen Plangebiet überragt.

3.4 Freiflächen

Die Freiflächenstruktur ist durch eine große, mittig des Plangebietes gelegene, gepflasterte Fläche gekennzeichnet. Zum „Ziegelaußensee“ hin befindet sich eine teilweise mit Kies befestigte Fläche. Die beiden Freiflächen werden als Bootslager- und Bootswartungsfläche genutzt.

Im nordwestlichen Plangebiet sind Röhrichtbestände und Riede naturschutzrechtlich geschützt.

Im Plangebiet befinden sich zudem ältere Einzel-/ Laubbaumbestände.

Die verbleibenden Freiflächen werden durch Wege und Zufahrten sowie offene Böden und Hänge mit Spontanvegetation geprägt.

3.5 Strukturen im Umgebungsbereich des Plangebietes

Im Norden sind Handwerksbetriebe und Bootshäuser vorhanden. Weiter nördlich erstreckt sich das Waldgebiet „Schelfwerder“.

Im Osten befinden sich ein ehemaliger, heute mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzter Forsthof sowie weitere Wohngebäude.

Im Süden sind neben Handwerksbetrieben insbesondere auch maritim-gewerbliche Nutzungen sowie ein Platz für Wohnmobilisten verortet. Die maritim-gewerblichen Nutzungen reichen bis an den Werderkanal heran.

Der Umgebungsbereich des Plangebietes weist keine städtebaulich geordneten Bau- und Nutzungsstrukturen auf, aus denen sich eine konkrete, zukunftsweisende Struktur für das Plangebiet ableiten ließe.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht eine, den Ortseingang der Landeshauptstadt Schwerin sowie das Seeufer betonende, mehrgeschossige Bebauung um eine großzügige, mittig gelegene Grünfläche vor.

Die vorhandenen baulichen Anlagen werden abgerissen. Das Plangebiet wird neu bebaut. Den hochbaulichen Akzent setzen dabei zwei Gebäude an der Nord- und Ostseite des Plangebietes. Diese Gebäude rahmen die zentrale Grünfläche ein und bieten darüber hinaus eine Abschirmungsfunktion zur Güstrower Straße bzw. zu den nördlich gelegenen, gewerblich genutzten Grundstücken. Die Topografie wird an die beiden Gebäude angepasst (siehe hierzu die Darstellungen ohne Normcharakter zu den Baufeldern A und B auf der Planzeichnung Teil A). Am Seeufer wird ein Solitärgebäude errichtet, dass ebenfalls die zentrale Grünfläche einrahmt und den Uferbereich markiert.

Die künftige Nutzung ist auf das Dauerwohnen ausgerichtet. Für diese Ausrichtung spricht die Lagegunst des Gebietes. Hier werden wassernahe Wohnformen hoher Qualität möglich. Das südlich gelegene, rd. 600 m vom Plangebiet entfernte Nahversorgungszentrum „Güstrower Straße“ sowie die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz unterstreichen die geplante Nutzungsausrichtung.

Das Plangebiet wird verkehrlich über die bestehende Straße im südlichen Plangebietsbereich an die „Güstrower Straße“ angebunden.

Ein, im südwestlichen Plangebiet vorgesehener, öffentlicher Platz am „Ziegelaußensee“ dient dem Aufenthalt am Wasser. Von dem Platz aus führt ein, in nördliche Richtung verlaufender, öffentlicher Weg innerhalb einer uferbegleitenden Grün-/Parkanlage zum Waldgebiet „Schelfwerder“.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird in Entwicklung aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Das WA dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind auch die der „Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“. Ausnahmsweise können „Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden.

Die Nutzungsvielfalt, die durch den Zulässigkeitsrahmen der BauNVO bereits vorgegeben ist, ermöglicht eine städtebaulich gebotene, den künftigen Bewohnern und Nutzern dienende „Mischung“ miteinander verträglicher Nutzungen.

Die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ausgeschlossen, da sie nicht mit dem städtebaulichen Konzept konform gehen. Für Gartenbaubetriebe mangelt es im Plangebiet an geeigneten Entwicklungsstrukturen und -flächen. Der Bedarf für Tankstellen wird an dieser Stelle nicht gesehen, da rd. 780 m südlich vom Plangebiet bereits eine Tankstelle vorhanden ist und der so genannte Ort des ersten Erkennens, sprich der Ortseingang von Schwerin, nicht durch Tankstellen geprägt sein soll.

Für das Baufeld C, das am Seeufer liegt, sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ allgemein zulässig. In Anbetracht der Lage und des gewerblich-maritimen Umfeldes, tragen diese Nutzungen zu einer städtebaulichen Belebung des Seeuferbereiches, u. a. mit gastgewerblichen Nutzungen und maritimem Gewerbe, bei.

Alle o. g., neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen und Einrichtungen müssen sich dem Wohnen als Hauptnutzung im Plangebiet und der damit verbundenen Schutzbedürftigkeit „unterordnen“. Unterstützend wirkt hier § 15 BauNVO, wonach bauliche und sonstige Anlagen im Einzelfall unzulässig sind, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umfeld unzumutbar sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Grundflächen (GR) und durch die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) bestimmt.

Zulässige Grundfläche

Die zulässige GR ist der Anteil, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Anhand der präzisen Baufeldvorgaben A, B und C werden die Grundflächen der baulichen Anlagen konkret und als Höchstmaß bestimmt. Die Festsetzung ermöglicht eine konkrete Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes.

In die zulässige GR für die Hauptanlage sind die baulich und funktional direkt mit den Gebäuden verbundenen Freisitze (hier: Terrassen und gastgewerbliche Freisitze) einzurechnen.

Die BauNVO lässt die Möglichkeit zu, dass die zulässige GR durch die Grundflächen für „Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird“, überschritten werden kann. Der Regelfall beträgt gem. der BauNVO 50 v. H., höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Wegen der hochbaulich zulässigen Kubaturen und angesichts des daraus resultierenden Bedarfes an Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wird deutlich, dass die 50 v. H.-Regelung nicht zum Tragen kommen kann. § 19 der BauNVO lässt abweichende Bestimmungen zu. Davon wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht. Die zulässige GR von „Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO“ darf bis zu 100 v. H. , jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Die oben dargelegte Überschreitungsfestsetzung ist auch dem Umstand geschuldet, dass dem Baugebiet die private Grünfläche als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der GR entzogen wird, diese aber dem Allgemeinen Wohngebiet funktional zuzuordnen ist. So gesehen werden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Es entstehen auch keine nachhaltigen Auswirkungen auf die Umwelt bezüglich des Versiegelungsgrades, da das Plangebiet bereits stark versiegelt ist.

Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen drei mehrgeschossige Hauptgebäude entstehen. Im Baufeld A sind anhand der Festsetzungen 4 Geschosse möglich, im Baufeld B 4 bis 5 Geschosse und im Baufeld C 3 Geschosse.

Die Gebäudehöhen werden dem Baugebiet bzw. dem Ortseingang der Landeshauptstadt Schwerin eine, dem Ort angemessene, städtebauliche Betonung verleihen.

Die Festsetzung der Höhe der Hauptgebäude korrespondiert mit der im Plangebiet vorhandenen Topografie. Die Topografie ist dadurch vorbestimmt, dass die Fläche des zentralen Betriebs- und Werkstatthofes des ehemaligen Straßenbauamtes ursprünglich eingeebnet und durch Böschungen abgefangen wurde. Die tatsächliche Oberfläche dieser Hoffläche liegt auf einer Höhe von rd. 39.50 bis 40.25 m über HN. Hieraus leitet sich der festgelegte Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen von 39.60 m ü. HN ab.

Auf Grundlage dieses Bezugspunktes sind die Oberkanten der Gebäude wie folgt festgesetzt:

- Im Baufeld A ist eine Oberkante von 16 m als Höchstmaß über dem festgelegten Bezugspunkt zulässig.
- In den Baufeldern B1 und B3 ist eine Oberkante von 16 m als Höchstmaß über dem festgelegten Bezugspunkt zulässig. In den Baufeldern B2 und B4 sind 13 m als Höchstmaß über dem festgelegten Bezugspunkt zulässig.
- Im Baufeld C ist eine Oberkante von 10 m als Höchstmaß über dem festgelegten Bezugspunkt zulässig.

Die zulässigen Gebäude entfalten aufgrund ihrer Höhe eine massive Wirkung im Orts- und Landschaftsbild. Die Grundflächen der obersten Geschosse in den Baufeldern A, B2, B4 und C dürfen deshalb höchstens 70 v. H. des darunterliegenden Geschosses betragen. Bei den Baufeldern B2 und B4 gilt dieses innerhalb der festgesetzten Baufelder. Es entstehen damit so genannte Staffelgeschosse, die die Kubatur der mehrgeschossigen Gebäude gliedert und in ihrer Wirkung mindert. Im Baufeld B1 und B3 dürfen keine Staffelgeschosse errichtet werden.

Von den o. g. Oberkanten können Abweichungen für technisch notwendige Dachaufbauten oder für Ausgänge zu Dachterrassen im erforderlichen Maß zugelassen werden, um bspw. Raum für Lüftungsanlagen, Treppenausstiege, Fahrstuhltechnik usw. zu belassen.

Topografisch bedingt werden in den Baufeldern A und B Geschosse ohne umseitige Belichtungsmöglichkeiten entstehen (siehe hierzu die Darstellungen ohne Normcharakter zu den Baufeldern A und B auf der Planzeichnung Teil A). Dies ist der Situation geschuldet, dass die zentrale, private Grünfläche über ein tieferes Geländeniveau verfügt und weiterhin verfügen soll, als die an das Umgebungsgelände anzupassenden Geländeebenen im nördlichen und östlichen Plangebiet. In den betroffenen Geschossen können Räume, die einer natürlichen Belichtung entzogen sind, als Neben- oder Sanitärräume genutzt werden. Als Ausgleich verbleiben Raumausrichtungen nach Süden bzw. Westen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise ist durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (hier: Ausweisung von Baugrenzen) vorgegeben. Insofern bedarf es keiner Festsetzung einer Bauweise für die Gebäude in den Baufeldern A und C i. S. d. BauNVO.

Das Gebäude im Baufeld B ist grundsätzlich in offener Bauweise zu errichten. Die BauNVO gibt hier eine Gebäudelänge von 50 m als Höchstmaß vor. Das Gebäude soll jedoch aus Gründen des Schallschutzes eine, zur „Güstrower Straße“ abschirmende Wirkung entfalten. Deshalb ist in Abweichung der offenen Bauweise eine Länge von über 50 m zugelassen, mindestens aber 50 m. Die Länge des Baufeldes B beträgt von Nord nach Süd 55 m. Somit wird dieses Baufeld weitestgehend durch ein Gebäude ausgefüllt sein und eine schallschützende Wirkung entfalten können.

An der Südostseite des Baufeldes A sowie der Nordseite des Baufeldes B1 ist eine Baulinie festgesetzt. Auf diese muss gebaut werden. Mit dieser Festsetzung wird aus Gründen des Schallschutzes eine zu große Lücke zwischen den Gebäudekörpern vermieden. Zwischen den Baulinien verbleibt ein Abstand von 7 m. Durch diese Festsetzung können die Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V unterschritten werden. Dies hängt jedoch letztendlich vom hochbaulichen Vollzug ab. Das mögliche Heranrücken beider Gebäude erfolgt auf einer geringen Länge von rd. 9 m, so dass negative Auswirkungen für die Belichtung und Belüftung nicht entstehen, bzw. durch die unverbaubare Ausrichtung der Gebäude in Richtung Süden bzw. Westen ausgeglichen werden. Dennoch ist im Baufeld A ein Zurücktreten von der Baulinie um bis zu 2 m zulässig. Dadurch ergibt sich ein Spielraum für die Einhaltung bauordnungsrechtlicher Abstände, sofern diese zwecks Umsetzung der geplanten Bebauung erforderlich werden. Aus einer Unterschreitung der Abstandsflächen an dieser Stelle ergeben sich keine privatrechtlichen Abwehransprüche. In allen anderen Bereichen sind die Regelungen der LBauO M-V bezüglich der Abstandsflächen einzuhalten.

Die Lage von Stellplätzen und Garagen ist vorgegeben. Sie sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Flächen nach § 9

(1) Nr. 4 BauGB zulässig. Damit wird einer städtebaulich ungeordneten Errichtung dieser Anlagen im Baugebiet entgegengewirkt. Im Bereich der Baufelder A und B ist die Lage durch die Ausrichtung nach Norden und Osten sowie durch die Anbindungsmöglichkeit an die „Güstrower Straße“ (siehe Ein-/Ausfahrt in der Planzeichnung Teil A) vorgezeichnet. Im Bereich des Baufeldes C sollen Stellplätze nicht unmittelbar an die öffentliche, uferbegleitende Grün-/Parkanlage heranreichen, so dass dann die Qualität der Anlage erheblich beeinträchtigt wäre.

5.4 Grünordnung und Freiflächen

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes.

Sie umfasst dabei den Erhalt und die saumartige Entwicklung des Biotops im nord-westlichen Plangebiet. Die entsprechend ausgewiesene Fläche ist als standortgerechter Ufergehölzsaum zu entwickeln. Diese Maßnahme unterstützt insbesondere auch den Erhalt der Röhrichtbestände und Riede.

Die Planung sieht die öffentliche Zugänglichkeit des Uferbereiches des „Ziegelaußensees“ vor. Insofern ist eine öffentliche Grünfläche am Seeufer festgesetzt. Die Grünfläche dient zugleich der Aufnahme einer öffentlichen Wegebeziehung und dem Schutz der Böschungs- und Uferzone. Der Weg führt in das Waldgebiet „Schelfwerder“ und dient der Naherholung im städtisch verdichteten Gefüge.

Die Grünfläche ist i. S. eines natürlichen Übergangs vom bebauten Bereich zum „Ziegelaußensee“ extensiv zu pflegen und als artenreiche und naturnahe Langgraswiese zu entwickeln.

In Verknüpfung mit der öffentlichen Grünfläche ist eine zentrale, private Grünfläche vorgesehen. Sie bietet eine freiräumliche Verknüpfung mit der Uferzone des „Ziegelaußensees“ und ist i. S. des „Wohnparkgedankens“ ein prägendes Element im Hinblick auf Aufenthaltsqualität und Freiraumnutzung zugunsten der künftigen Bewohner. Da es sich um eine private Grünfläche handelt, wird diese Fläche einer gärtnerischen Gestaltung unterzogen. Innerhalb der Fläche lassen sich auch private Kinderspielbereiche integrieren.

5.5 Verkehrserschließung/-flächen

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird über die bestehende Straße im südlichen Plangeltungsbereich an die „Güstrower Straße“ angebunden. Neue Straßen zur Erschließung sind nicht erforderlich.

Die Baugrundstücke mit den Baufeldern A und B werden direkt von der „Güstrower Straße“ erschlossen. Dafür wird eine bereits vorhandene Zufahrt im nordöstlichen Plangebiet ertüchtigt, von der ab die Flächen des ruhenden Verkehrs erreicht werden können. Weitere Zu- oder Abfahrten sind an der „Güstrower Straße“ und im Einmündungsbereich der vorhandenen Erschließungsstraße nicht umsetzungsfähig, da hier eine Lärmschutzwand aus Schallschutzgründen errichtet wird.

Die bestehende Straße im südlichen Plangebiet erschließt das Baugrundstück mit dem Baufeld C sowie den südlich angrenzenden Umgebungsbereich. Die Lage der Fahrbahn bleibt unverändert. Der Straßenraum erfährt jedoch eine Aufwertung durch einen nördlich der Fahrbahn gelegenen Gehweg, der die „Güstrower Straße“ mit dem

öffentlichen Platz am „Ziegelaußensee“ verbindet. Darüber hinaus bietet sich in Form einer Aufweitung des Straßenraumes die Möglichkeit zur Unterbringung von 7 öffentlichen Parkplätzen. Durch die Parkplätze entsteht ein Angebot für Besucher des Gebietes.

Öffentlicher Platz

Der öffentliche Platz am See dient dem Aufenthalt der Öffentlichkeit am Wasser und wird entsprechend attraktiv gestaltet. Er bietet aber auch die Möglichkeit, Boote kurzfristig, ordnungsrechtlich geregelt, zu be- und entladen. Dafür wird eine entsprechend baulich gefasste Kaikante auszubilden sein. Nördlich des Platzes werden entlang der öffentlichen Grünfläche nur noch Anlegemöglichkeiten aufrechterhalten werden können, die sich mit der öffentlichen Grünfläche / Parkanlage vereinbaren lassen. Dazu kann das Anlegen von Arbeitsbooten gehören, die bspw. in diesem Buchtbereich des „Ziegelaußensees“ zum Einsatz kommen.

Private Stellplätze und Garagen

Private Stellplätze sind grundsätzlich auf den Baugrundstücken unterzubringen. Der Bebauungsplan weist hierfür u. a. Flächen nach § 9 (1) 4 BauGB aus. In diesen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen zu verorten.

Die künftige Nutzung und hier insbesondere die tatsächlich umsetzbaren Wohneinheiten werden letztendlich auch durch die herstellbaren Stellplätze und Garagen begrenzt.

Ausgehend von der zulässigen „Hauptnutzung“ und von überschlägig ermittelten 40 Wohneinheiten (WE) sind bei einem Ansatz von 1,25 ST je WE rd. 50 Garagen und Stellplätze zu schaffen. Der Ansatz von 1,25 ST je WE resultiert aus dem Gedanken heraus, dass Bewohner im städtischen Gefüge häufig nur über einen Pkw verfügen, zumal auch eine Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Nahverkehrsnetz vorhanden ist. Dennoch wird eine gewisse Reserve hier mit eingerechnet.

Die Kombinationsmöglichkeit von selbstständigen Garagen und Stellplätzen, überdachten Plätzen entlang der Lärmschutzwand und ggf. auch gebäudeintegrierten Garagen lässt die Umsetzung der o. g. Zahl zu.

Aufgrund des topografisch bewegten Geländes im Bereich der Baufelder A und B wird ein rampenartiger Ausgleich innerhalb der Flächen nach § 9 (1) 4 BauGB erforderlich.

5.6 Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Bauliche Anlage müssen gemäß LBauO M-V nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Der Bebauungsplan trifft auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes örtliche, auf Landesrecht beruhende Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und setzt dabei einen einzuhaltenden Rahmen fest.

Die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung umfassen folgende wesentlichen Gestaltungselemente:

- Gebäudegliederung
- Höhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens

- Dachform und -neigung
- Einfriedungen

Die zulässigen Gebäude entfalten aufgrund ihrer Höhe eine massive Wirkung im Orts- und Landschaftsbild. In den Baufeldern A, B2, B4 und C sind deshalb nur so genannte Staffelgeschosse zulässig, die die Kubatur der mehrgeschossigen Gebäude gliedert und in ihrer Wirkung mindert. In diesem Zusammenhang werden auch Flachdächer oder flachgeneigte Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von höchstens 15° auf den zulässigen „Staffelgeschossen“ zu gestalten sein.

In den Baufeldern B1 und B3 sind nur Flachdächer zulässig. Hier können bspw. Dachterrassen etabliert werden, wobei die Brüstung einer Dachterrasse einen integrierten Bestandteil der zulässigen Höhe der baulichen Anlage darstellt.

Die Höhe der Oberkante von Fertigfußböden im Erdgeschoss von mindestens 39,60 bis höchstens 40,60 über HN lässt einen geringen Gebäudesockel zu. Dies ist angesichts der Lage der Gebäude in einem grünflächenbetonten Umfeld geboten, zumal die Planung die Möglichkeit zur Errichtung von Terrassen im Erdgeschoss bietet.

Einfriedungen haben einen direkten, gestalterischen Einfluss auf die Freiflächenstruktur. Für Einfriedungen steht eine große Auswahl von Formen und Materialien zur Verfügung. Gerade diese Vielfalt kann jedoch zu einem störenden Gesamteindruck führen, wenn Formen und Materialien häufig wechseln. Einfriedungen entlang der öffentlichen und privaten Grünflächen und innerhalb der privaten Grünflächen sind deshalb ausschließlich als Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu gestalten. Hecken zur öffentlichen Grünfläche bzw. Parkanlage dürfen dabei eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten, um einen visuell offeneren Freiflächencharakter zu unterstützen.

6. Umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Die Umweltauswirkungen sind in dem Umweltbericht dargelegt, der gesonderter Teil dieser Begründung ist. Dieser führt u. a. folgendes aus:

„Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft und die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation können die Umweltauswirkungen verringert bzw. ausgeglichen werden. Die städtebauliche Neuordnung eines brach gefallenen, z. T. gewerblich genutzten Standortes dient der innerstädtischen Verdichtung und beugt somit dem Flächenverbrauch vor. Es entstehen in Schwerin wassernahe Wohnformen hoher Qualität. Bei der Diskussion städtebaulicher Varianten wurden Umweltbelange mit berücksichtigt.“

6.1. Maßnahmen für Natur und Landschaft

Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom Büro für Landschaftsplanung und Umweltmanagement, Schwerin, (Stand Juni 2016) erarbeitet. Die Inhalte werden im Umweltbericht behandelt.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dienen dem Biotopschutz sowie der Minderung von Eingriffen.

Die Sicherung einer Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches, die flächenmäßig nicht innerhalb des Plangebietes vollzogen werden kann,

wird durch entsprechende Festsetzung den vorhabenbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft zugeordnet.

Die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Plangeltungsbereiches sowie Artenschutzmaßnahmen werden über eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB verbindlich geregelt.

6.2. Altlasten

Im Plangebiet befinden sich flächige und punktuelle Altlastenverdachtsbereiche.

Entsprechende Flächen sind auf der Grundlage einer kombinierten Altlast- und Baugrunderkundung aus dem Jahr 2008 in der Planzeichnung gekennzeichnet. Durch die Kennzeichnung in der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Zweckbindung für einen fachgerechten Umgang und für eine fachgerechte Entsorgung von belastetem Material gegeben.

Bei dem gebäudebezogenen Altlastenbereich handelt es sich um ein ehemaliges Werkstattgebäude mit Montagegruben und Waschplatz. Eine Beprobung an dieser Stelle ergab, dass eine Belastung mit Halb- und Schwermetallen, mit Halogenen und mit Mineralölkohlenwasserstoff (MKW) vorliegt. Die im Bodenmedium „Beton“ nachgewiesenen MKW werden anhand der Parameter der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (TR-LAGA) dem Wert Z2 zugeordnet. Durch den vorgesehenen Abriss dieses Gebäudes ist eine fachgerechte Entsorgung des kontaminierten Materials vorausgesetzt.

Der zweite Altlastenbereich liegt im Uferbereich des Sees. Die vorgefundene Auffüllung stellt sich als ein Gemisch von Sand, Schlacke, Holz, Asche und Bauschutt dar, dass insbesondere aufgrund des erprobten Blei- und Zinkgehaltes nach TR-LAGA dem Wert Z2 zuzuordnen ist. Im Rahmen der Gestaltung des geplanten Platzes werden die Aushubmaterialien aus diesem Bereich fachgerecht entsorgt.

Innerhalb der Freiflächenbereiche ist dafür zu sorgen, dass der Oberboden in einer Stärke bis 35 cm die Prüfwerte der Bundesbodenschutz-Verordnung für Wohngebiete unterschreitet. Bei einer Prüfung ist ein Sachverständiger heranzuziehen und es sind die Untersuchungsparameter zu berücksichtigen, für die sich aufgrund früherer Nutzungen ein Belastungsverdacht ergibt. Spätestens mit Nutzungsaufnahme ist die Einhaltung der Prüfwerte (Freiflächenbereich) nachzuweisen.

6.3. Immissionsschutz

Maßgeblich für die immissionsschutzrechtliche Bewertung des Plangebietes sind die Schutzansprüche für ein Allgemeines Wohngebiet.

Eine Schalltechnische Untersuchung (2011) nebst Ergänzung (2017) zeigen, dass ausgehend von den Geräuschemissionen des Straßenverkehrs Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Geräuschemissionen des Straßenverkehrs erreichen an den am dichtesten zur Straße gelegenen Baufeldern Beurteilungspegel von max. 64 dB(A) tags und von max. 57 dB(A) nachts. Der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete wird damit im Tageszeitraum um bis zu 9 dB(A) und im Nachtzeitraum um bis zu 12 dB(A) überschritten. Ein vollständiger Schutz wäre nur mit einer 4 m hohen Lärmschutzwand zu erreichen. Diese Variante scheidet aber aus städtebaulichen, ortsbildbezogenen Gründen am Stadteingang der Landeshauptstadt Schwerin aus. Die Planung verfolgt daher eine Kombination aus aktivem und passivem Schall-

schutz. Mit einer 2 m hohen Lärmschutzwand unmittelbar entlang der Güstrower Straße werden an den straßenzugewandten Baugrenzen der Baufelder A und B deutliche Pegelminderungen bis zum 2. Obergeschoss zu verzeichnen sein. Ab dem 3. Obergeschoss kann durch die Lärmschutzwand keine Minderung mehr erreicht werden. Insofern greifen hier vollständig passive Schallschutzfestsetzungen im Zusammenhang mit den jeweiligen Lärmpegelbereichen, die sich wiederum aus der Kombinationsberechnung mit der 2 m hohen Wand ergeben.

Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt nach den Lärmimmissionen, die auf das am stärksten belastete 3. OG der Baukörper A und B einwirken.

Die Lärmschutzwand ist gestalterisch zu gliedern. So sollen z. B. Durchblickmöglichkeiten durch die Auswahl entsprechender Materialien geschaffen werden. Die konkrete Wandgestaltung soll deshalb Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages werden.

In Übernachtungsräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

Balkone und Terrassen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf den Süd- und Westseiten der zulässigen Gebäude anzuordnen. Dies korrespondiert mit der Sonnenausrichtung.

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt. Schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht mehr erforderlich.

Die erste Ergänzung zu der schalltechnischen Untersuchung ermittelt und bewertet die Geräuschimmissionen der Ausflugsfahrten der Weißen Flotte, die durch den Werderkanal in den Ziegelaußensee fahren. Das Ergebnis ist, dass es zu keinen schädlichen Geräuschimmissionen innerhalb des Plangebietes kommt. Der Immissionsschutz im Plangebiet ist vor gewerblichen Geräuschimmissionen gesichert.

7. Technische Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Ver- und Entsorgungsbetrieben/-unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Schwerin sowie der jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetriebe/-unternehmen.

Trinkwasser, Strom, Abwasser, Gas

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin.

Im nordöstlichen Plangebiet verläuft eine Erdgasleitung außerhalb des öffentlichen Straßenraums. Zwecks planungsrechtlicher Absicherung der Leitung und des erforderlichen Schutzstreifens ist eine mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Versorgungsträgers ausgewiesen.

Das erhaltenswerte Fahrbahnpflaster in der vorhandenen Straße soll nicht für künftig erforderliche Leitungen aufgenommen werden. Neue Leitungen sollen deshalb nördlich der Straßenfläche verlegt werden können. Dafür ist eine mit Leitungsrecht zu

belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen. Im Einmündungsbereich der Güstrower Straße liegt die zu belastende Fläche in einem Bereich, in dem die Lärmschutzwand beginnt. Insofern sind hier bauliche Maßnahmen zum Schutz der Leitungslagen abzustimmen und vorzusehen.

Hinsichtlich der Leitungsrechte bedarf es letztendlich einer dinglichen Sicherung.

Die Abwasserdruckleitung, die von den Bootshäusern des Bootsvereins „Schelfwerder“ kommt und das Plangebiet in südliche Richtung durchquert, wird bei Vollzug des Bebauungsplanes verlegt. Die Umverlegung wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt und berücksichtigt.

Löschwasserversorgung

Für ein Allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW Arbeitsblatt 405 bei 48 cbm/h, die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Die Versorgung des geplanten Wohngebietes mit Löschwasser wird mit der Errichtung neuer Hydranten im Plangebiet sichergestellt.

Niederschlagswasser

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort in den „Ziegelaußensee“ eingeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist als tolerierbar i. S. des entsprechenden ATV-Regelwerkes einzustufen. Tolerierbare Niederschlagsabflüsse können nach geeigneter Vorbehandlung oder unter Ausnutzung möglicher Reinigungsprozesse abgeleitet werden.

Die Einleitung ist ein Benutzungstatbestand, der der Ausstellung einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf.

Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser bleibt unberührt.

Abfallentsorgung

Zur Abfallentsorgung ist die Satzung über die Entsorgung von Haus- und Sperrmüll in der Landeshauptstadt Schwerin (Hausmüllentsorgungssatzung) vom 04.01.2003 einzuhalten. Die Müllentsorgung erfolgt durch den Eigenbetrieb der Landeshauptstadt Schwerin SDS – Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin.

Alle Baugrundstücke sind über ausreichend dimensionierte öffentliche Straßen erreichbar. Private Müllsammelbehälter sind auf jedem Grundstück selbst unterzubringen und an den Abfuhrtagen zur nächsten vom Abfuhrfahrzeug erreichbaren Stelle zu bringen und nach der Entleerung wieder zurückzuführen.

8. Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger, einschließlich der Kosten der Erschließung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

9. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet rd.	5.740 qm
Öffentliche Grünfläche rd.	1.500 qm
Private Grünfläche rd.	2.120 qm
Biotopfläche rd.	520 qm
<u>Öffentliche Verkehrsflächen rd.</u>	<u>1.470 qm</u>
Fläche Plangebiet rd.	11.350 qm