

## Anregung 1

### INHALT

1. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ ist unter Punkt 8.2 unter anderem festgelegt, „die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Sie können auch mit einer Putzfassade mit einem weißen Farbanstrich gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v.H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes.“
2. Es wird eine Einschränkung der gestalterischen Freiheit gesehen, die unangemessen ist, da in den allgemeinen Wohngebieten 7, 8, 11, 12 und 15 des oben genannten Bebauungsplanes die Hauptgebäude und Garagen vollständig mit einer Putzfassade ausgeführt werden müssen.
3. Die Durchsetzung der oben genannten Vorgaben widerspricht dem angestrebten Einheitlichkeitsgedanken für die Ausgestaltung des Wohngebiets, mit dem in der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes die Sichtmauerwerkfassaden begründet werden.
4. Gegen das Vorschreiben einer einheitlichen Fassadengestaltung in bestimmten Bereichen spricht ebenfalls, dass in den angrenzenden Wohngebieten sowohl Ein- und Mehrfamilienhäuser mit Putzfassaden, als auch mit Sichtmauerwerkfassaden errichtet wurden. Diese Mischung unterschiedlicher Fassadengestaltungen stellt ein Stadtbild dar, das sich gleichermaßen auch in vielen anderen Stadtteilen Schwerins wiederfinden lässt, z.B. stehen dort Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser mit Putzfassade einträchtig neben Häusern mit Sichtmauerwerkfassade oder Fachwerkhäusern. Gerade diese Mischung macht das Stadtbild so interessant und lebhaft.
5. Der Zwang zu Sichtmauerwerkfassaden führt zu einer finanziellen Belastung, ohne einen sinnbringenden Mehrwert zu erzielen, z.B. energetisch. Das stellt eine unzumutbare Ungerechtigkeit gegenüber Bauherren der nicht betroffenen Bereiche dar, welche nicht die zusätzlichen finanziellen Aufwendungen für eine Sichtmauerwerkfassade tragen müssen.
6. Der Zwang zu Sichtmauerwerk kann nicht mit energetischen Vorteilen begründet werden, da es heutzutage keinen wesentlichen Unterschied mehr gibt zwischen Wandaufbauten im Wärmeschutzverbundsystem und Wandaufbauten mit Sichtmauerwerk. Beide erfüllen annähernd gleich die Anforderungen der Energieeinsparverordnung.
7. Zusätzlich beeinträchtigt die Auflage zur Errichtung von Pultdächern mit 10° bis 20° Dachneigung entlang der Achse des Lützower Rings die betroffenen Bauherren finanziell, da die Ertragseinbußen bei der Installation und Nutzung von Photovoltaikanlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie einen Wert von bis zu 25 % erreicht. Eine Amortisierung und Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen wird hiermit erschwert und ist nicht im Sinne der Förderung der erneuerbaren Energien in Deutschland. Betroffene Bauherren sind also doppelt belastet.

8. Es wird angeregt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ dahingehend zu ändern, dass allen Bauherren der allgemeinen Wohngebiete 16 bis 27 freigestellt wird, ob sie Sichtmauerwerk für die Fassadengestaltung verwenden oder die Fassade als Putzfassade ausgestalten.

## ERGEBNIS DER PRÜFUNG

- Zu 1. Die Inhalte der Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
- Zu 2. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Wohngebiete und einem gestalterischen Leitbild für das künftige Siedlungsbild im Plangeltungsbereiches. Städtebauliches Ziel ist es, ein einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Die städtebauliche Konzeption sieht dabei eine gestalterische Differenzierung in einzelne Siedlungsbereichen bzw. entlang von Straßenverläufen vor. Ausgangspunkt des Konzeptes sind drei Gestaltungstypen. Der erste Gestaltungstyp umfasst die Bebauung entlang des Lützower Ringes und sieht hier die Verwendung von roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk und / oder weißem Putz für die Fassade vor. Der zweite Gestaltungstyp umfasst den Randbereich des Gebietes und drei Teilbereiche zwischen dem Lützower Ring und der äußeren Ringstraße. Er umfasst die Gestaltung mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk. Der dritte Gestaltungstyp befindet sich ebenfalls in Form von drei Teilbereichen zwischen dem Lützower Ring und der äußeren Ringstraße und soll durch Putzfassaden geprägt sein. Es findet somit ein, an der Erschließungskonzeption ausgerichteter Wechsel von Gestaltungstypen innerhalb des Gebietes statt. Um diese Konzeption aus planungsrechtlicher Sicht zu gewährleisten, wurden gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt. Der gestalterische Entfaltungswunsch Einzelner wird im vorliegenden Fall einer städtebaulich-gestalterischen Konzeption unterworfen. Hierbei wird das öffentliche Interesse an einem einheitlich wirkenden, städtebaulich geordneten, homogenen Siedlungsbild einer privaten Gestaltungsfreiheit vorangestellt.
- Zu 3. Der Einheitlichkeitsgedanke spiegelt sich nicht in einer ausnahmslosen Sichtmauerwerkgestaltung der zulässigen Gebäude im Plangebiet wider. Es findet ein, an der Erschließungskonzeption ausgerichteter Wechsel von Gestaltungstypen statt.
- Zu 4. Die Aussagen stellen eine subjektive Auffassung dar. Diesen ist entgegenzusetzen, dass Siedlungen mit einheitlichen Gestaltungsmustern auch eine städtebaulich hervorragende Wirkung entfalten, wie bspw. Gartenstädte oder Werksiedlungen mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen. Sie unterliegen einer hohen städtebaulichen Wertschätzung. Eine gänzlich einheitliche Fassadengestaltung ist zudem nicht vorgeschrieben, da eine Kombination auch mit Vollholz (Bretter oder Profilbretter) möglich ist, jedoch nur bis zu 30 v. H. der gesamten Außenwandfläche des Hauptgebäudes. Ruhige und klare Gestaltungsmuster unterstützen die angestrebte Homogenität und gestalterische Qualität des Wohngebietes.

- Zu 5. Sichtmauerwerk gilt als besonders wartungsarm und witterungsbeständig und kann zudem den energetischen Anforderungen an Wohngebäuden jederzeit gerecht werden. Eine Ungerechtigkeit gegenüber anderen Bauherren liegt nicht vor, da zum einen ein öffentliches Interesse an einem einheitlich wirkenden, städtebaulich geordneten, weitestgehend homogenen Siedlungsbild besteht und zum anderen auch Putzbauten in anderer, vergleichbarer Lage im Plangebiet möglich sind.
- Zu 6. Die gestalterischen Bestimmungen orientieren sich an dem gestalterischen Leitbild für das künftige Siedlungsbild und nicht an der energetischen Ausformung der Gebäude.
- Zu 7. Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung der Solarenergie heutzutage nicht mehr ausschließlich an einen Neigungswinkel von Photovoltaikanlagen gebunden ist. Die Effizienz moderner Anlagen ist auch bei geringeren Neigungswinkeln gegeben.
- Zu 8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ wird nicht geändert.

### **BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, den Inhalt der Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.

## Anregung 2

### INHALT

1. Es werden schriftlich Einwände gegen die am 20.02.2017 öffentlich ausgelegte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin Friedrichsthal“ eingelegt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin Friedrichsthal“ ist unter Punkt 8.2 unter anderem festgelegt, „die Fassadenoberflächen von Hauptgebäuden und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten 16 bis 27 sind mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk zu gestalten. Sie können auch mit einer Putzfassade mit einem weißen Farbanstrich gestaltet werden, jedoch nur bis zu 30 v.H. der gesamten Außenwandflächen des Hauptgebäudes.“

Es wird angeregt, dass die Festlegung „ ... mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk ... “ aufgehoben werden soll, bzw. um „ ... Sichtmauerwerk oder Putzfassade,“ erweitert werden soll. Die Gebäude sollen als 100% Putzfassade ausgeführt werden dürfen.

2. Die unter Textziffer 1 aufgeführte Anregungen werden mit Bezug auf Auszügen von Beschlussvorlagen (hier: 00903/2016 und 00903/2016) begründet.

Die vorgeschriebene Klinkerfassade (Sichtmauerwerk) gegenüber einer Ausführung als Putzfassade, erhöhen die Baukosten unangemessen. Die Kostenerhöhung beträgt etwa 30.000 Euro, laut Angabe Baufirma, bei dem (laut B-Plan) vorgegebene Baukörper und einer Hausgröße für eine Familie von ca. 160 m<sup>2</sup>, (durch die Pultdachausbildung vergrößert sich die Fassadenfläche). Das finanzielle Risiko erhöht sich erheblich durch diese Mehrkosten. Energetisch ist durch diese Ausführung auch keine Verbesserung der Gebäudehülle erreicht, somit werden auch in Zukunft keine Kosten eingespart. Die Baupreise steigen durch die erhöhten Anforderungen der Energieeinsparverordnung und Baupreiserhöhungen. Daher ist die Forderung der Klinkerfassade eine weitere zusätzliche Belastung.

Es wird die Meinung vertreten, dass die Erzeugung eines homogenen Siedlungsbildes ausreichend durch die Festsetzung von Trauf-, Firsthöhen, Dachformen und Geschossigkeit, Ausrichtung gegeben ist. An dieser Stelle wird durch die Vorgabe des Klinkers die eigene Gestaltungsfreiheit unnötig stark eingeschränkt. Weitere Gründe die für eine Ergänzung der Klinkervorgabe um die Möglichkeit auch 100% mit Putzfassade zu bauen:

Stadtrandlage; in den angrenzenden Wohngebieten ist auch eine zufällige Durchmischung von Putz- und Klinkerfassaden zu finden; in der Innenstadt stehen Häuser mit Putzfassade (hell, bunt), Fachwerkhäuser (div. Farben), Backsteinbauten (rot, gelb, gemischt, mit Putzanteilen) und Klinkerfassaden neben einander. Es gibt bereits im Wohngebiet Lankow starre Vorgaben zum Klinkerbau. Beim Besuch eines Wohngebietes mit sehr starren Vorgaben ist aufgefallen, dass eine zu starke Gleichmachung der einzelnen Häuser nicht ansprechend aussieht, es fehlt die Lebendigkeit (siehe Fassaden der Innenstadt).

3. Es wird angeregt, die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ dahingehend zu ändern, dass allen Bauherren der allgemeinen Wohngebiete 16 bis 27 freigestellt wird, ob sie Sichtmauerwerk für die Fassadengestaltung verwenden oder die Fassade als Putzfassade ausgestalten.

## ERGEBNIS DER PRÜFUNG

- Zu 1. Die gestalterischen Bestimmungen im B-Plan orientieren sich an der umliegenden Baustruktur der angrenzenden Wohngebiete und einem gestalterischen Leitbild für das künftige Siedlungsbild im Plangeltungsbereiches des B-Planes. Städtebauliches Ziel ist es, ein einheitlich wirkendes, städtebaulich geordnetes, homogenes Siedlungsbild zu erzeugen. Die städtebauliche Konzeption sieht dabei eine gestalterische Differenzierung in einzelne Siedlungsbereichen bzw. entlang von Straßenverläufen vor. Ausgangspunkt des Konzeptes sind drei Gestaltungstypen. Der erste Gestaltungstyp umfasst die Bebauung entlang des Lützower Ringes und sieht hier die Verwendung von roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk und / oder weißem Putz für die Fassade vor. Der zweite Gestaltungstyp umfasst den Randbereich des Gebietes und drei Teilbereiche zwischen dem Lützower Ring und der äußeren Ringstraße. Er umfasst die Gestaltung mit rotem oder rotbraunem Sichtmauerwerk. Der dritte Gestaltungstyp befindet sich ebenfalls in Form von drei Teilbereichen zwischen dem Lützower Ring und der äußeren Ringstraße und soll durch Putzfassaden geprägt sein. Es findet somit ein, an der Erschließungs-konzeption ausgerichteter Wechsel von Gestaltungstypen innerhalb des Gebietes statt. Um diese Konzeption aus planungsrechtlicher Sicht zu gewährleisten, wurden gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung festgesetzt.
- Zu 2. Die gestalterischen Bestimmungen orientieren sich an einem gestalterischen Leitbild für das künftige Siedlungsbild und nicht an baukostenfixierten Überlegungen, zumal auch Putzbauten im Plangebiet möglich sind. Der B-Plan legt zudem nicht explizit fest, dass es sich um einen Klinker (also einem gebrannten Stein) handeln muss. Es wird rotes oder rotbraunes Sichtmauerwerk vorgegeben. Der gestalterische Entfaltungswunsch Einzelner wird im vorliegenden Fall einer städtebaulich-gestalterischen Konzeption unterworfen. Hierbei wird das öffentliche Interesse an einem einheitlich wirkenden, städtebaulich geordneten, homogenen Siedlungsbild der privaten Gestaltungsfreiheit vorangestellt. Dem Gedanken der gestalterischen Vielfalt ist entgegenzusetzen, dass Siedlungen mit einheitlichen Gestaltungsmustern eine städtebaulich hervorragende Wirkung entfalten, wie bspw. Gartenstädte oder Werksiedlungen mit einheitlichen Gestaltungsmerkmalen. Sie unterliegen einer hohen städtebaulichen Wert-schätzung. Ruhige und klare Gestaltungsmuster unterstützen die angestrebte Homogenität und gestalterische Qualität des Wohngebietes.

Zu 3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ wird nicht geändert.

**BESCHLUSSVORSCHLAG**

Es wird empfohlen, den Inhalt der Stellungnahme nicht zu berücksichtigen.