

BEGRÜNDUNG

zur Innenbereichssatzung

„Ehemalige Schwimmhalle am Fliederberg“

Landeshauptstadt Schwerin

Dezernat Stadtentwicklung, Wirtschaft
Fachgruppe Stadtentwicklung, Stadtplanung

April 2018

INHALTSÜBERSICHT

1	Anlass und Ziel der Planung	3
2	Übergeordnete Planungen	3
3	Beschreibung des Plangebietes	3
4	Städtebau	4
5	Verkehrerschließung	4
6	Grün, Umweltprüfung	4
7	Lärmschutz	5
8	Altlasten	5
9	Technische Erschließung	5
10	Verfahren	6
11	Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen, Kosten	6
12	Städtebauliche Kennwerte	6
	Anlage	7

1 Anlass und Ziel der Planung

Der Geschäftsführer der Schelfbauhütte, Herr Bunnemann, hat die ehemalige Schwimmhalle gekauft und sich bereit erklärt, sie zu sanieren mit der Option, auf dem nicht mehr benötigten Parkplatzteil ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus zu errichten. Die ehemalige Schwimmhalle ist ein Denkmal und wird zur Wohnnutzung und für nicht-störendes Gewerbe umgenutzt. Die Parkplatzfläche wird als Außenbereich beurteilt. Durch eine Innenbereichssatzung nach §34 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Damit wird eine Bebauung möglich, die sich in die nähere Umgebung einfügt.

2 Übergeordnete Planungen

Das Landesraumentwicklungsprogramm enthält keine flächenbezogenen Darstellungen für die Fläche und steht der Planung nicht entgegen.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin weist keine spezifischen Festlegungen für das Gebiet aus und steht der Planung nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche dar. Flächen des Satzungsgebietes können unabhängig vom Flächennutzungsplan in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und als Wohnbaufläche dargestellt werden, weil sie unterhalb der „Unschärfedarstellung“ des Flächennutzungsplanes (Unschärfe von ca. 1,5 ha) liegen. Der Flächennutzungsplan muss dafür nicht geändert werden.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Satzungsgebiet liegt im Stadtteil Weststadt am Nordostufer des Lankower Sees, südwestlich an der Lübecker Straße. Das Gebiet ist etwa 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Im Norden des Gebietes befindet sich die ehemalige Schwimmhalle, die zum Wohn- und Dienstleistungsgebäude umgebaut wird. Die Parkplatzfläche befindet sich im südlichen Bereich des Gebiets. Im westlichen Bereich geht die Fläche in einen ansteigenden Hang über, auf dem eine als Naturdenkmal geschützte Eiche steht.

Im Umfeld des Satzungsgebietes liegen nördlich, östlich und südlich Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung und mehrgeschossige Bürogebäude. Westlich des Satzungsgebietes grenzen Bereiche mit Kleingärten an.

Für den im Westen gelegenen Bereich des Lankower Sees besteht eine Entwicklungskonzeption der SDS (Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin) mit dem Focus auf die Entwicklung eines Naherholungsbereiches für die angrenzenden Stadteile.

4 Städtebau

Der größte Teil der Fläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Denkmal der ehemaligen Schwimmhalle wird in der Satzung nachrichtlich übernommen.

Für den Bereich des neu geplanten Gebäudes wurden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb dieser das geplante Gebäude entstehen kann. Dabei ist ein Abstand zu der bestehenden Lindenreihe eingehalten worden.

Das geplante 3-geschossige Gebäude ist städtebaulich fügt sich ein in die Bebauung der Umgebung mit dem kompakten Bau der Schwimmhalle, der Einfamilienhausbebauung, der 3-geschossigen Bebauung auf dem südlich gelegenen Grundstück und der höheren Bebauung der nördlich des Satzungsgebietes liegenden Gewerbebauten an der Lübecker Straße.

5 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich stadteinwärts über die Lübecker Straße. In Mittellage der Straße verläuft die Straßenbahn. Die Haltestellen Friesensportplatz bzw. Büdnerstraße sind jeweils 350m entfernt. Zum Schweriner Stadtzentrum sind es rund 2,5 km, die Fahrzeit mit der Straßenbahn beträgt 10 min.

Teile der bestehenden Parkplatzfläche bleiben zum Abstellen von Fahrzeugen der anliegenden Kleingärten erhalten. Sie können weiterhin durch die vorhandene südliche Zufahrt angefahren werden. Auch die von dort ausgehende östliche Zuwegung zu einem einzelnen Kleingarten (außerhalb des Plangebietes) bleibt erhalten. Dies ist mit dem Kleingartenverband abgestimmt worden.

Außerhalb der Baugrenzen sind nur offene Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Die Beschränkung auf offene Stellplätze wurde insbesondere für die offene einsehbare Straßenraumgestaltung, zum Schutz der freien Sicht auf das Baudenkmal, und für die offene Gestaltung des Wohnareals festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen, um nicht die umliegenden Bereiche mit abgestellten Fahrzeugen zu belasten.

6 Grün, Umweltprüfung

Im Westen des Gebietes steht eine als Naturdenkmal geschützte Eiche. Diese Eiche wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Osten verläuft eine Baumreihe aus Linden parallel zur Lübecker Straße. Sie steht als Baumreihe unter Naturschutz (§§ 18, 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V) und wird in der Planung erhalten.

Die vorhandenen Bäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglicher Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Für die vorhandenen Linden ist jeweils eine 12 m² große offene Baumscheibe zu erhalten, die vor dem Befahren zu schützen ist.

Das Gebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch Auswirkungen auf Schutzgebiete in der Umgebung, die zu Beeinträchtigungen der Schutzgebiete führen, können ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden. Auf die Umweltprüfung wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet.

7 Lärmschutz

Da das neue Wohngebäude liegt an einer der Hauptzufahrtsstraßen der Stadt Schwerin (Lübecker Straße). Die Lärmschutzfestsetzungen dienen dazu, lärmempfindliche Nutzungen der Bewohnerinnen und Bewohner vor schädigendem Lärm zu schützen.

8 Altlasten

Es liegt kein Altlastenverdacht für die Fläche vor.

9 Technische Erschließung

Für die Entwässerung des auf den Dach- und den PKW-Stellflächen des Schwimmhallenkomplexes anfallenden Niederschlagswassers wird eine vorhandene, seit den 70er Jahren bestehende Regenwasserleitung genutzt, die in den Lankower See entwässert. An diese Regenentwässerung ist auch der südöstlich des Schwimmhallenkomplexes bestehende PKW-Parkplatz angeschlossen. Vor der Einleitung in den Lankower See ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtflüssigkeitsrückhalt einzurichten. Dies ist erforderlich, um den – im Wasserschutzgebiet Schwerin befindlichen - Lankower See vor schadhaften Stoffeinträgen zu schützen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsplan zu übergeben, der Angaben zur Größe der zu entwässernden Flächen sowie Nachweisrechnungen zur Ermittlung der Abflussmenge der unteren Wasserbehörde enthält (als Grundlage zur notwendigen Änderung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis in den Lankower See).

10 Verfahren

Durch die Innenbereichssatzung werden entsprechend § 34 Abs. 4 einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dadurch wird eine Bebauung rechtlich ermöglicht, die sich in die nähere Umgebung einfügt.

Die Satzung wird im Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sowie eine Umweltprüfung konnte daher verzichtet werden.

11 Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Der Vorhabenträger hat die zu überbauende Fläche von der Stadt Schwerin käuflich erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Stadt Schwerin übernimmt die Überplanung der Fläche mit den vorhandenen personellen Kapazitäten. Von Gutachten und damit Kostenerfordernissen, die für das Planverfahren erstellt werden müssen, ist bisher nicht auszugehen.

12 Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaufläche	0,59 ha
Private Grünfläche	0,10 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- Parkplatzfläche	0,07 ha
- Verkehrsgrün	0,05 ha
Gesamtfläche	0,81 ha

Anlage:

Entwurf Ansicht Nord-Ost