

# **Begründung**

**zum**

## **Bebauungsplan Nr. 99.17 „Neu Zippendorf Cottbuser Straße“**

Schwerin, August 2018

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III - Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Fachbereich für Stadtentwicklung und Wirtschaft

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
- 3 Beschreibung des Plangebietes
  - 3.1 Lage und Geltungsbereich
  - 3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
  - 3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.4 Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
  - 5.5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Grundstückszufahrten
  - 5.6 Fußweg zum Wald
  - 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - 5.8 Schallschutzfestsetzungen / Immissionsschutz
  - 5.9 Wald / Abstand baulicher Anlagen
6. Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
  - 6.1 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform, Fassaden, Stellplätze
- 7 Grünordnung
- 8 Auswirkungen der Planung
  - 8.1 Belange von Boden, Natur – und Landschaft
  - 8.2 Altlasten
  - 8.3 Umweltprüfung / Monitoring
- 9 Technische Ver- und Entsorgung
  - 9.1 Trinkwasser, Strom, Fernwärme, Abwasser
  - 9.2 Abfallentsorgung
- 10 Hinweise
- 11 Kosten, Durchführung des Verfahrens
- 12 Flächenbilanz
- 13 Gutachten

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Planung ist es, den Standort der ehemaligen Hochhausgruppe Cottbuser Straße zu reaktivieren und für Wohnungsbau neu zu entwickeln. Die vormaligen Hochhäuser wurden Mitte der 1990er Jahre zurückgebaut. Seitdem liegt das Gelände brach.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit mehrgeschossiger Wohnbebauung in einem Umfang von ca. 120 WE. Neben Eigentumswohnungen soll auch ein Wohngebäude für altengerechtes bzw. Servicewohnen entwickelt werden.

## **2. Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen. Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

## **3. Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,75 ha. Es befindet sich im Stadtteil Neu Zippendorf an der Cottbuser Straße in unmittelbarer Nähe zur Hamburger Allee. Südöstlich der Cottbuser Straße grenzt vorhandene fünfgeschossige Wohnbebauung an. Im Süd – Westen schließt ein Laubwald an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hamburger Allee
- im Osten durch die östliche Fahrbahnkante der Cottbuser Straße
- im Süden und Westen durch Wald und Wiesenflächen

### **3.2 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist über die Cottbuser Straße an das Hauptstraßennetz angebunden. Es liegt im Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz. Hier verkehren die Linien 1 (Hegelstraße – Kliniken), 2 (Hegelstraße – Lankow Siedlung) und 3 (Hegelstraße – Neu Pampow). An der Hamburger Allee befindet sich eine Bushaltestelle. Hier verkehren die Buslinien 13 (Kantstraße - Lankow Siedlung) und 16 (Kantstraße – Görries Handelsstraße).

Im Zuge der Cottbuser Straße verlaufen Fernwärme-, Elektroenergie- und Trinkwasserversorgungsleitungen sowie Schmutz- und Regenwasserkanäle.

### **3.3 Topografie, Baubestand, Vegetation**

Das Plangebiet befindet sich auf einer ebenen Fläche. Diese wurde im Zuge der Erstbebauung Mitte der 1970er Jahren niveaugleich aufgeschüttet. Sie liegt im Schnitt auf 63,4 m HN. An seinem nord - westlichem und südwestlichem Rand sowie zur Hamburger Allee wird das Areal von einer ausgeprägten Böschung begrenzt. Der Höhenunterschied zum angrenzenden Gelände beträgt im Schnitt 5,0 m.

Aus der ursprünglichen Wohnnutzung sind noch die Erschließungsstraße sowie ein Parkplatz vorhanden. Beide Anlagen werden im Zuge der städtebaulichen Neuentwicklung zurückgebaut. Zudem befand sich am süd – westlichen Rand des Plangebietes ein Recycling Hof. Dieser war mit mobilen baulichen Anlagen bestückt. Der

Recycling Hof hat zum Anfang des Jahres 2018 seinen Betrieb eingestellt und ist vollständig geräumt.

Auf den zur baulichen Entwicklung vorgesehenen Flächen befindet sich eine größere Anzahl von Bäumen sowie aufgewachsenes Buschwerk. Die o.g. Böschung ist mit Siedlungsgehölzen bewachsen. In den Plangeltungsbereich einbezogen sind ein Teil des angrenzenden Waldes, die auf der Südseite der Cottbuser Straße vorhandenen Straßenbäume sowie die Baumreihe entlang der Hamburger Allee.

#### **4. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von neun punktförmigen Wohngebäuden vor, die über eine neu zu errichtende Straße erschlossen werden. Auf der zum Wald gerichteten Straßenseite werden fünf Gebäude in rhythmisch arithmetischer Reihung angeordnet. Als städtebaulicher Kontrast werden auf der gegenüberliegenden Seite vier Wohngebäude gruppiert. Dadurch entwickelt sich ein spannungsvoller städtebaulicher Raum. Im südlichen Bereich soll eine der an der Cottbuser Straße vorhandenen Baustruktur weitgehend angepasste Bebauung den städtebaulichen Auftakt zum neuen Wohnquartier bilden. Bestandteil des räumlichen Konzeptes ist die straßenbegleitende Einordnung privater und öffentlicher Stellplätze, die durch einzelne Baumpflanzungen gegliedert werden. Die Unterbringung von PKW für die künftigen Wohnungen erfolgt teilweise auch in einer Tiefgarage.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird grundsätzlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden planungsrechtlich begründet. In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten Gebieten werden die in einem allgemeinen Wohngebiet gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) jedoch ausgeschlossen. Die genannten Nutzungen widersprechen der planerischen Zielsetzung ein Wohnquartier zu entwickeln.

Im mit WA 3 bezeichneten Gebiet gilt dieser Ausschluss nicht. Hier soll ein Wohnhaus mit Service- bzw. betreutem Wohnen entstehen. In diesem Zusammenhang kann es sinnvoll sein, diese besondere Wohnform in der Erdgeschosszone durch genannte allgemein zulässige Nutzungen in Form von Serviceeinrichtungen zu unterstützen.

Die gemäß Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden in allen drei allgemeinen Wohngebieten für unzulässig erklärt. Auch diese Nutzungen entsprechen nicht der planerischen Zielsetzung einen Wohnstandort zu entwickeln. Zudem könnten sie am Standort nicht konfliktfrei mit der Wohnnutzung kombiniert werden.

##### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl sowie durch die zulässige Gebäude-

höhe bestimmt. Mit diesen Festsetzungen wird die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes gesichert und das damit angestrebte räumliche Erscheinungsbild definiert.

Die zulässige Grundflächenzahl wird in den mit WA 1, WA 2 und WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten mit 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

Die zulässige Anzahl der Geschosse wird in den mit WA 1 (Baufelder 1 bis 5) und WA 2 (Baufelder 6 bis 9) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten auf vier Vollgeschosse festgesetzt. Gleichzeitig wird die Firsthöhe der Gebäude auf max. 15,50 m begrenzt. Die Gebäude sind in Ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, um im Übergang zum Landschaftsraum/Wald einen homogenen Verlauf der Dachlinie zu erzeugen.

Im mit WA 3 bezeichneten Gebiet sind fünf Vollgeschosse zulässig. Die maximale Firsthöhe ist auf 19,00 m begrenzt. Die festgesetzte Höhe nimmt Bezug auf den Höhenverlauf der an der Cottbuser Straße vorhandenen fünfgeschossigen Bebauung. Damit wird das städtebauliche Einfügen des geplanten Wohnblocks in die vorhandene Baustruktur bewirkt.

Der im WA 3 vorhandene um ca. 1,20 m gegenüber dem Straßenniveau abgesenkte Parkplatz soll in den Neubau integriert werden. Geplant ist die Errichtung einer Garage, die aber aus dem angrenzenden Niveau herausragen wird. Aus diesem Grund wird das Garagengeschoss nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Die Festsetzungen sichern auch die Entwicklung eines dem geplanten Nutzungszweck angepassten Gebäudes im Sinne des städtebaulichen Konzeptes.

Als Bezugspunkt für die Höhenberechnung der geplanten Gebäude dient die aus der Gradienten der Verkehrsfläche ermittelte Höhe (Fahrbahnmitte) im Anschlussbereich der Erschließungsstraße an das jeweilige Baufeld.

### **5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sind für die überbaubaren Bereiche Baufenster festgesetzt. Diese bestehen aus Baugrenzen und Baulinien und definieren die städtebauliche Einordnung der geplanten Wohngebäude.

In den mit WA 1 und WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird somit die Errichtung von einzeln stehenden Wohngebäuden durch die Festsetzung eigener Baufenster (1-9) in Verbindung mit der Festsetzung Einzelhaus gesichert. Bei den Baufenstern 1 bis 6 und dem Baufenster 8 wird die jeweils straßenzugewandte Seite als Baulinie festgesetzt. Zum einen soll aus städtebaulicher Sicht die Gebäudereihe auf der waldzugewandten Seite in einer Bauflucht entwickelt werden. Zum anderen sichern die Baulinien bei den genannten Baufeldern, dass der erforderliche Abstand der Aufstellflächen der Feuerwehr zum Gebäude im Brandfall gesichert ist. Bei den Baufeldern 1 - 5 und 8 ist die Baulinie in der Gebäudemitte durch eine Baugrenze unterbrochen. An dieser Stelle sind die Hauseingänge und Treppenhäuser geplant, die zur architektonischen Betonung aus der Fassade hervorspringen können.

Im mit WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Baugrenzen festgesetzt. Die Abmessungen des Baufeldes 10 sind aus dem geplanten Baukörper abgeleitet.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Zielstellung, die Gebäudefassaden abwechslungsreich durch Vor- und Rücksprünge sowie Balkone und Loggien zu gliedern.

dern. Aus diesem Grunde ist die Überschreitung der Baugrenzen durch solche untergeordnete Bauteile bis zu 1,70 m möglich. Die Anlage von Terrassen und deren Überdachung ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Damit soll den Erdgeschosswohnungen eine angemessene Freiraumnutzung ermöglicht werden.

#### **5.4 Höchstzulässige Anzahl von Wohneinheiten**

Das städtebauliche Konzept beinhaltet für die Baufelder 1 – 9 die Errichtung von Wohngebäuden mit je max. 7 Wohneinheiten (WE). Die Baufeldabmessungen gestatten die Entwicklung zweispänniger Wohngeschosse. Diese sollen in den ersten drei Vollgeschossen realisiert werden, was insgesamt 6 WE ermöglicht. Im vierten zulässigen Vollgeschoss wird die Anzahl auf 1 WE begrenzt. Die Begrenzung dient dem Ziel, dem vierten Vollgeschoss einen Penthouse – Charakter zu verleihen und gleichzeitig Freisitze wie Dachterrassen entwickeln zu können. Außerdem ist die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf insgesamt 63 WE erforderlich, um einen Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je WE zu realisieren. Wegen der begrenzten Flächenverfügbarkeit ist die Einordnung weiterer privater Stellplätze nicht möglich.

#### **5.5 Verkehrsflächen, Stellplätze, Grundstückszufahrten**

Entsprechend ihrer Funktion als Anliegerstraße wird die Fahrbahn der Planstraße mit allen Bestandteilen als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Aus diesem Grund ist die Anordnung straßenbegleitender Gehwege nicht erforderlich. Der verkehrsberuhigte Bereich beginnt unmittelbar hinter der Tiefgaragenzufahrt zum Baufeld 10. Bis zu diesem Punkt ist die Planstraße als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Bauliche Fahrbahneinengungen und Aufpflasterungen in den Bereichen der Krümmen können den verkehrsberuhigten Charakter unterstützen. Der verkehrsberuhigte Bereich ist mit der Hamburger Allee über festgesetzte öffentliche Fußwege verbunden. Damit wird z.B. die Erreichbarkeit der vorhandenen Fußgängerampel Hamburger Allee auf kurzem Weg gesichert.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze verläuft die Cottbuser Straße. Sie wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Einbeziehung des Einmündungsbereiches Cottbuser Straße / Hamburger Allee in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist erfolgt, um prüfen zu können, ob das durch die Wohnbauentwicklung generierte Verkehrsaufkommen eine Lichtsignalisierung des Kreuzungsbereiches oder andere Maßnahmen erfordert. Ein entsprechendes Gutachten kommt zu dem Schluss, dass dies nicht erforderlich ist.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird der Stellplatzbedarf (1 Stpl/WE) für die Anwohner der Baufelder 1 bis 6, 8 und 9 mittels privater Gemeinschaftsstellplätze gesichert. Diese Stellplätze in Senkrechtaufstellung befinden sich entlang der öffentlichen Fahrbahn, sind somit Bestandteil des Straßenraums. Um diesen optisch nicht einzuengen, sind sie in offener Bauweise herzustellen. Das bedeutet, die Errichtung von Überdachungen oder Einhausungen (z.B. Carports) ist nicht zulässig. Für das Baufeld 7 können im Straßenraum keine Stellplatzkapazitäten nachgewiesen werden. Der notwendige Bedarf für dieses Baufeld ist auf dem Baugrundstück selbst zu realisieren. In diesem Zusammenhang ist die Lage der Grundstückszufahrt festgesetzt. Weitere Grundstückszufahrten sind für die Baufelder 6 und 9 festgesetzt. Damit wird für diese Grundstücke die Zufahrt für die Feuerwehr im Bedarfsfall ermöglicht, was ebenso für das Baufeld 7 gilt.

Der Besucherbedarf wird durch die Einrichtung von ca. 26 öffentlichen Stellplätzen in Senkrechtaufstellung gedeckt. Bezogen auf die rechnerisch mögliche Anzahl von 120 Wohneinheiten entspricht dies einem Stellplatzschlüssel von ca. 0,2.

Im mit WA 3 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet (Baufeld 10) müssen die notwendigen PKW – Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden. Anderweitige Unterbringungsmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung. Die Errichtung des Gebäudes für Service- und betreutes Wohnen erfolgt über einem ehemaligen Parkplatz. Das Niveau dieses Parkplatzes ist gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau um ca. 1,20 m abgesenkt. Dieser Umstand prädestiniert den Standort für die bauliche Einordnung einer Garage unterhalb des Gebäudes. Überschlägig hat die Tiefgarage eine Kapazität von ca. 50 Stellplätzen. Die Zu- und Ausfahrtbereiche der Tiefgarage sind örtlich festgesetzt. Für besondere Bedarfe im kurzzeitigen Bereich, wie Hol- und Bringedienst, Lieferungen, Besuche u.ä. können zusätzliche Stellflächen oberirdisch als offene Stellplätze eingeordnet werden.

## **5.6 Fußweg zum Wald**

Westlich des ehemaligen Recyclinghofes befindet sich ein fußläufiger Zugang zum Wald mit einem dort verlaufenden Hauptweg, der Bestandteil eines übergeordneten Wegenetzes ist. Der Weg ermöglicht auch die Erreichbarkeit des Einkaufszentrum Köpmarkt per Pedes oder per Rad. Um diese Nutzung dauerhaft zu sichern, ist zwischen den mit WA 1 und WA 3 bezeichneten Gebieten ein Fußweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

## **5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Am nördlichen Rand queren eine Fernwärmeleitung und ein Leitungskollektor das Plangebiet. Im südlichen Bereich verläuft entlang des Waldrandes eine Trinkwasserleitung. In deren Verläufen auf privaten Flächen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des örtlichen Versorgungsträgers festgesetzt. Die Rechte dienen der Sicherung der Trassen und des Zutritts im Bedarfsfall auf den privaten Grundstücksflächen.

## **5.8 Schallschutzfestsetzungen / Immissionsschutz**

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Untersuchungsgegenstand war die Ermittlung der Geräuschimmissionen, die vom Straßenverkehr auf der Hamburger Allee und der Cottbuser Straße und dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Recyclinghofes ausgehen.

Die Berechnungen zum Verkehr ergaben, dass die maßgeblichen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tageszeitraum und 45 dB(A) im Nachtzeitraum innerhalb des Plangebietes an den Baugrenzen um 12 bzw. 13 dB überschritten werden. Zum Schutz der Wohnbebauung sind deshalb aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Errichtung von Lärmschutzwänden vorgeschlagen. Durch die Errichtung einer 11 m hohen und 191 m langen Schallschutzwand entlang der Hamburger Allee und einer neun Meter hohen und 75 m langen Schallschutzwand entlang der Cottbuser Straße könnten die Orientierungswerte bis einschließlich des 3. Obergeschosses eingehalten werden. Bei den darüber liegenden Geschossen lägen noch Überschreitungen von bis zu 2 dB vor.

Aus städtebaulicher Sicht wird von der Errichtung der genannten Schallschutzwände aus folgenden Gründen Abstand genommen. Die Errichtung der Wände müsste auf dem Höhenniveau der Baugrundstücke erfolgen. Diese weisen gegenüber der Hamburger Allee bereits einen Höhenunterschied von bis zu 5,0 m auf. Demzufolge würde die Höhendifferenz einer 11 m hohen Wand auf insgesamt mindestens 16 m anwachsen. Aus stadtgestalterischer Sicht wirkt ein solches Bauwerk auf den Betrachter erdrückend und ist als unverträglich zu beurteilen. Insbesondere würden das Orts- und auch das Landschaftsbild empfindlich gestört. Gleichermaßen unverträglich ist die Errichtung einer 9 m hohen Wand entlang der Cottbuser Straße. Zum im Baufeld 10 geplanten Wohngebäude hätte diese Wand im Maximum einen Abstand von lediglich 5,0 m. Die städtebauliche Zielstellung der Planung besteht nicht in der kompletten Einhausung des neuen Wohngebietes. Der entstehende, moderne Städtebau soll nicht abgeschottet werden, sondern vom öffentlichen Raum aus erlebbar sein. Das gilt auch aus Sicht der zukünftigen Nutzung. Die visuelle Abschottung der Wohnnutzung zum öffentlichen Raum stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität dar.

Geprüft wurde auch, ob durch eine räumliche Verlagerung der Baufelder eine Verbesserung der Schallsituation möglich ist. Eine Vergrößerung der Abstände zur Hamburger Allee wurde jedoch verworfen, da die nächtlichen Orientierungswerte erst an der Waldgrenze und somit nahe der Grenze des Plangebiets außerhalb der eigentlichen Bauflächen eingehalten werden.

Eine Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit für den fließenden Verkehr auf der Hamburger Allee würde keine ausreichende Schallreduzierung bewirken. Die Grünphasen der Lichtsignalanlagen im Verlauf der Straße sind so geschaltet, dass eine grüne Welle bei einer Fahrgeschwindigkeit von 35 bis 40 km/h ohnehin besteht.

Als Alternative zu aktiven Schallschutzmaßnahmen werden deshalb auf Grundlage der durch das Schallgutachten vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen und unter Berücksichtigung neuester technischer Entwicklungen (besondere Fensterkonstruktionen) sowie aktueller Rechtsprechung konkrete immissionsschutzrechtliche Festsetzungen entwickelt. Basis sind die in der schalltechnischen Untersuchung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelten Lärmpegelbereiche. Diese sind in die Planzeichnung übernommen. In Abhängigkeit vom jeweiligen Lärmpegelbereich sind für die geplanten Wohngebäude Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Diese regeln die Ausstattung der aus Wänden und Öffnungen bestehenden Fassaden, der Dächer sowie auch bestimmter Außenwohnbereiche mit dem erforderlichen baulichen Schallschutz.

Eine Besonderheit besteht in der Festsetzung, welche den Einbau besonderer Fensterkonstruktionen festschreibt. Dabei handelt es sich um spezielle Fenster, welche bei Teilöffnung eines Fensterflügels bei mindestens 4 cm Kippstellung einen Schalldämmwert von mindestens 27 dB erreichen. Damit soll eine ausreichende Wohnruhe bei nächtlichem Schlaf und ausreichender Lüftung gewährleistet werden. Auf diese Weise kann die vollständige akustische und klimatische Abschottung zur Außenwelt (Wohnbunker) für die Bewohner vermieden werden. Auch tagsüber können die Fenster je nach realisierter Raumnutzung für eine lärmgeminderte akustische Anbindung an die Außenwelt sorgen. Die durch den Einsatz besonderer gegenüber herkömmlichen Fensterkonstruktionen entstehenden, höheren Kosten sind vertretbar, da aufgrund städtebaulicher Erwägungen auf die kostenintensive Errichtung von Lärmschutzwänden verzichtet wird. Alternativ können bauliche Maßnahmen gewählt werden, welche das Schutzziel der Festsetzung ebenfalls erreichen.

Untersuchungsgegenstand war auch die Ermittlung der etwaigen planungsbedingten Zunahme von Geräuschimmissionen, die aus dem Verkehrsaufkommen des Wohnungsneubaus resultieren und die an den direkten Zufahrtswegen vorhandenen Wohnbereiche beeinträchtigen können. Im Ergebnis wird festgestellt, dass besondere Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind. Zwar erhöhen sich die schalltechnischen Beurteilungspegel durch das Planungsvorhaben um bis 1,0 dB(A). Eine Pegelerhöhung dieses Ausmaßes kann als unwesentlich eingestuft werden, weil das menschliche Gehör solche geringfügigen Pegeldifferenzen nicht wahrnehmen kann.

Von gewerblichen Nutzungen gehen keine signifikanten Schallimmissionen aus. Die maßgeblichen Orientierungswerte werden nicht überschritten. Zudem wurde der Recyclinghof Anfang des Jahres 2018 geschlossen.

## **5.9 Wald / Abstand baulicher Anlagen**

In der Planzeichnung ist der das Plangebiet tangierende Wald nachrichtlich dargestellt. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern ist zwischen Wald und baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Dieser Streifen dient dem Schutz vor Schäden aus Windwurf und Waldbrand.

Vor diesem Hintergrund ist das Baufeld 1 in seiner Tiefe auf 13,25 m beschränkt.

Für die Flächen des ehemaligen Recyclinghofes, die vollständig innerhalb des Schutzstreifens liegen, werden ebenfalls Festsetzungen getroffen, die das Schutzziel gewährleisten. Das Areal wird zu ca. 1/3 als Fläche für Stellplätze und zu ca. 2/3 als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht die Anlage eines Parkplatzes. Damit kann einem etwaigen zusätzlichen Stellplatzbedarf entsprochen werden. Die private Grünfläche soll die Entwicklung von wohnungsnahen, parkähnlich gestalteten Aufenthaltsflächen für das im WA 3 geplante Betreute- bzw. Servicewohnen ermöglichen. Eine hochbauliche Nachnutzung, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dient, ist damit ausgeschlossen.

## **6 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften**

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

### **6.1 Gestaltung baulicher Anlagen Dachform, Fassaden, Stellplätze**

Prägend für den Wohnstandort an der Cottbuser Straße sind umgebende Wohngebäude mit flach geneigten Dächern und hell gefärbten Fassaden. Aus städtebaulicher Sicht soll dieses Gestaltungselement auch bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden aufgenommen werden. Daher sind ausschließlich Dächer mit einer max. Neigung von 10% zulässig. Für die Fassadengestaltung sind Putzflächen mit hellen Anstrichen vorgeschrieben. Mit diesen Festsetzungen wird das Einfügen in das Ortsbild gesichert. Zur individuellen architektonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude ist es zulässig, jeweils 20 Prozent der Fassadenflächen mit alternativen Materialien zu gestalten.

Die Herstellung oberirdischer Stellplätze in Pflaster mit rund 25% Fugenanteil entspricht der regelmäßigen Verfahrensweise in vergleichbaren Schweriner Bauungsplangebietes. Sie soll die Oberfläche der Stellplätze optisch strukturieren. Zudem soll Niederschlagswasser die Möglichkeit haben, zumindest teilweise über die Stellplatzfläche zu versickern.

## **7. Grünordnung**

Die grünordnerische Planung regelt die zukünftige naturräumliche Ausstattung des Plangebietes. Diese umfasst zum einen den Erhalt von straßenbegleitenden Bäumen, zum anderen die Pflanzung standortgerechter einheimischer Laubbäume entlang der Planstraße, auf der Westseite der Cottbuser Straße und auf den privaten Grundstücken. Als typisches Ausstattungselement urbaner Stadträume gliedern sie sowohl den öffentlichen als auch privaten Raum. Zudem wird auf und an den Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke die Anpflanzung von Hecken unterschiedlicher Ausbildung vorgenommen.

Die Begrünung von nicht überbaubaren Tiefgaragenteilen soll den Begrünungsanteil insbesondere im WA 3, aber auch auf anderen Grundstücken in denen eine Tiefgarage errichtet werden kann, stärken. Das durch eine Tiefgarage unterbaute Wohngebäude erhält hierdurch ein optimiertes grünes Wohnumfeld.

Entlang der Cottbuser Straße und der Hamburger Allee sind straßenbegleitend öffentliche Grünflächen im Bestand festgesetzt. Für bauliche Entwicklungen werden diese Flächen nicht benötigt.

Mit den genannten Maßnahmen werden Gehölz- und Grünstrukturen geschaffen bzw. erhalten, die zur städtebaulich gewünschten Durchgrünung des Plangebietes führen. Das Siedlungsgrün wird gestärkt, das Mikroklima vor Ort verbessert und der Naturhaushalt insgesamt positiv beeinflusst.

Planungsrechtlich sind die grünordnerischen Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert

## **8. Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewerten zu können, wurde als Bestandteil der im Planverfahren durchzuführenden Umweltprüfung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet

Danach ist im Zuge der baulichen Realisierung der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Abnahme von 24 geschützten und 16 sonstigen Bäumen erforderlich. Ebenso war die Entnahme von geschützten Zauneidechsen (121 Exemplare) erforderlich. Die Individuen befinden sich derzeit in der Zwischenhaltung auf dem Gut Klein Görnow in 19406 Klein Görnow, Landkreis Ludwigslust - Parchim.

Neben den im Plangebiet bestimmten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zum vollständigen Ausgleich auch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vorgesehen ist die finanzielle Beteiligung an einer Öko – Kontomaßnahme östlich der Dobbertiner Seenlandschaft in 18276 Klein Breesen, Landkreis Rostock. Hier wird bzw. wurde ein Komplexbiotop aus Grünlandflächen, Ruderalfluren und Gehölzbeständen entwickelt.

Ein geeigneter Standort zur Entwicklung eines Ersatzhabitats für die geborgenen Zauneidechsen befindet sich noch in der Evaluierung.

## **8.2 Altlasten**

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten entdeckt werden, ist zur Festlegung des weiteren Umgangs der Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

## **8.3 Umweltprüfung / Monitoring**

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich. Das Monitoring beschränkt sich deshalb auf die Überprüfung der ordnungsgemäßen Durchführung der Ersatzpflanzungen sowie auf die regelmäßige Kontrolle wiederkehrender Pflegemaßnahmen im Plangebiet und auf den externen Kompensationsflächen.

## **9. Technische Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasser, Strom, Erdgas, Fernwärme, Abwasser**

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie, Telekommunikation und Fernwärme sowie die Schmutz- und Regenwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung. Die Satzung bestimmt Wärmevorranggebiete, in denen zur Raumwärme- und Warmwassererzeugung Fernwärme einzusetzen ist. Das Plangebiet liegt damit in einem solchen Vorranggebiet.

### **9.2 Abfallentsorgung**

Die Müllabfuhr sowie die Wertstoffeffassung erfolgt über bestehende Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin. Auf den Wohngrundstücken sind bedarfsgerechte Sammelgefäße vorzuhalten. Die Planstraße ist an ihrem Ende mit einem Wendehammer ausgestattet, der über einen Kreisdurchmesser von 14 m verfügt. Laut RAS 06 muss der Durchmesser des Kreises 12 m betragen, damit ein dreiachsiges Müllfahrzeug wenden kann. Der Einsatz von Regel - Entsorgungsfahrzeugen ist somit gewährleistet. Die Einordnung einer Wendeschleife war im Interesse einer optimierten Grundstücksbildung im Plangebiet nicht möglich.

## **10. Hinweise**

Neben dem Hinweis zur Lage im Fernwärmevorranggebiet und zum Verhalten bei auffälligen Funden wird aus lufthygienischer Sicht auf Folgendes verwiesen. Nach dem Schweriner Klimaanpassungskonzept von 2012 kann eine potentielle verkehrsbedingte Luftbelastung im an das Plangebiet angrenzenden Abschnitt der Hamburger Allee nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Ansaugöffnungen für Lüf-

tungseinrichtungen in Straßennähe idealerweise nicht zur Hamburger Allee auszurichten. Aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung ist jedoch nicht mit einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse zu rechnen, falls die Ansaugöffnungen aus bautechnischen Gründen dennoch zur Hamburger Allee ausgerichtet werden müssen.

## 11. Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die bei Aufstellung und in Umsetzung der Planung entstehenden Kosten werden vom Grundstückseigentümer bzw. der Projektentwicklungsgesellschaft Nord getragen.

## 12. Flächenbilanz

Nutzungsart	Größe in ca. m <sup>2</sup>	Anteil in %
Wohnbaufläche	8479	30,83
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7025	25,54
Verkehrsberuhigter Bereich	1201	4,37
Öffentliche Grünfläche	1302	4,73
Private Grünfläche	1884	6,85
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern	2726	9,91
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1287	4,68
Waldfläche	2975	10,82
Ehemaliger Recyclinghof / Stellplätze	624	2,27
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>27503</b>	<b>100,00</b>

WA 1: 4516 m<sup>2</sup>, WA 2: 3194 m<sup>2</sup>, WA 3: 2151m

## 13 Gutachten

Folgende Gutachten wurden bei der Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen und in die Abwägung eingestellt.

- Verkehrstechnische Untersuchung
- Schalltechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag