BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 09.91.01 / 6a der Landeshauptstadt Schwerin „Hafen - Ehemaliges Molkereigelände“

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz

Stand: 01. November 2007

I N H A L T :

1. Allgemeine Grundlagen
1.1 Anlass und Zweck der Planänderung
1.2 Verfahren
1.3 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

2. Planungsinhalte
2.1 Bauliche Nutzung
2.2 Baugestaltung
2.3 Erschließung

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan ‚Hafen-Ehemaliges Molkereigelände wurde am 25.09.2006 als Satzung beschlossen.
Nahezu zeitgleich trat am 01.09.2006 die novellierte Landesbauordnung M-V in Kraft. Bis zu diesem Zeitpunkt wurden Staffelgeschosse mit einer Grundfläche von weniger als 2/3 des darunterliegenden Geschosses nicht als Vollgeschosse angerechnet. Die Novellierung brachte eine Anrechnung aller Dachaufsätze unabhängig von ihrer Grundfläche als Geschosse, - es sei denn, ein Drittel dieses Geschosses hält eine Höhe von weniger als 2,30 m ein.
In der Folge werden nun Bauten im Plangebiet vorwiegend mit vollflächigen, flach gelagerten Dachgeschossen angezeigt und errichtet.

Die Planänderung hat den Zweck, die bei Planaufstellung städtebaulich-architektonisch beabsichtigten Staffelgeschosslösungen mit Dachterrassen ohne Einschränkungen der raumseitigen Nutzbarkeit für die Bauherren weiterhin zuzulassen. Sie wären heute nur mit reduzierter Raumhöhe realisierbar. Hierzu besteht kein Anlass.
Für das Baugebiet ‚Ehem. Molkereigelände' ist der gestalterische Gesamtzusammenhang mit den weiteren, südlicher gelegenen Gebieten im Hafen als Planungsziel in der B-Plan - Begründung ausdrücklich festgehalten. Südlich der Möwenburgstraße realisierte Neubauten weisen 4-6 Geschosse auf, unbebaute Flächen sind dort ebenfalls mehrgeschossig überplant. Das gestalterisch erwünschte Zusammenwirken mehrerer Bebauungsplangebiete zu einem als zusammenhängend erlebbaren innenstadterweiternden Wohngebiet ‚Hafen' legt es nahe, die Höhenentwicklung der ‚nur' ein- und zweigeschossig festgesetzten Gebäude auf dem ehem. Molkereigelände nicht unnötig zu behindern.

1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.
Die Änderungen werden als textl. Ergänzungen in den Teil B (Text) aufgenommen. Sie eröffnen den Gestaltungsspielraum neu, der bei der Erstellung und Abstimmung der Planung beabsichtigt gewesen ist. Behörden und Träger öffentlicher Belange werden hiervon erkennbar nicht berührt. Es entstehen weder zusätzliche Baufelder noch zusätzliche Wohneinheiten.

1.3 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

Die Planänderung berührt nicht die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes. Sonstige übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht berührt. Die im Aufstellungsverfahren erstellten Begleitpläne (GOP, Schallimmissionsprognose, ..) treffen in ihren Bilanzierungen weiterhin zu, ebenfalls der Umweltbericht. Es ergeben sich auf das Landschaftsbild keine Auswirkungen, die nicht bereits bei der Planaufstellung bekannt waren.

2. Planungsinhalte

2.1 Bauliche Nutzung

Im Plangebiet sind nur flach geneigte Dächer mit max. 23 Grad Neigung zulässig. Für einen Teil der Bauflächen sind Pultdächer festgesetzt.
Bei der Planaufstellung stand insbesondere für die eingeschossig festgesetzten ufernahen Einfamilienhäuser die Errichtung eines Gebäudes mit Erdgeschoss und aufgesetztem Staffelgeschoss mit voller Raumhöhe im Vordergrund der Planungsüberlegungen. Dies lässt die novellierte Landesbauordnung in dieser Form nicht zu, erlaubt aber eine Überbauung der gesamten Erdgeschossgrundfläche mit einem Dachgeschoss geringerer Bauhöhe. Gleichzeitig eröffnet die novellierte Landesbauordnung auch die Möglichkeit, gegebenenfalls mehrere nicht anrechenbare Geschosse auf voller Grundfläche über dem obersten zeichnerisch festgesetzten Vollgeschoss zu errichten. Hier sind insbesondere für die in Ufernäher mit eingeschossiger Bebauung festgesetzten Grundstücke Fehlentwicklungen nicht auszuschließen. Es wird für die zeichnerisch eingeschossig festgesetzten Bauten daher eine max. Traufhöhe von 7 m in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Höhe wurde so gewählt, dass repräsentative Wohngebäude mit lichten Raumhöhen bis ca. 3 m errichtet werden können, aber nicht eine dritte oberirdische Wohnebene.

Die jetzt mit textlicher Festsetzung eröffnete Möglichkeit, über dem in der Planzeichnung festgesetzten obersten Geschoss ein weiteres bauordnungsrechtlich anzurechnendes Geschoss zu errichten, wird beschränkt auf Dachaufbauten, die sich über max. zwei Drittel der Fläche dieses obersten in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschosses erstrecken. Dies entspricht in etwa den bauordnungsrechtlichen Vorgaben bei Aufstellung des Planes.

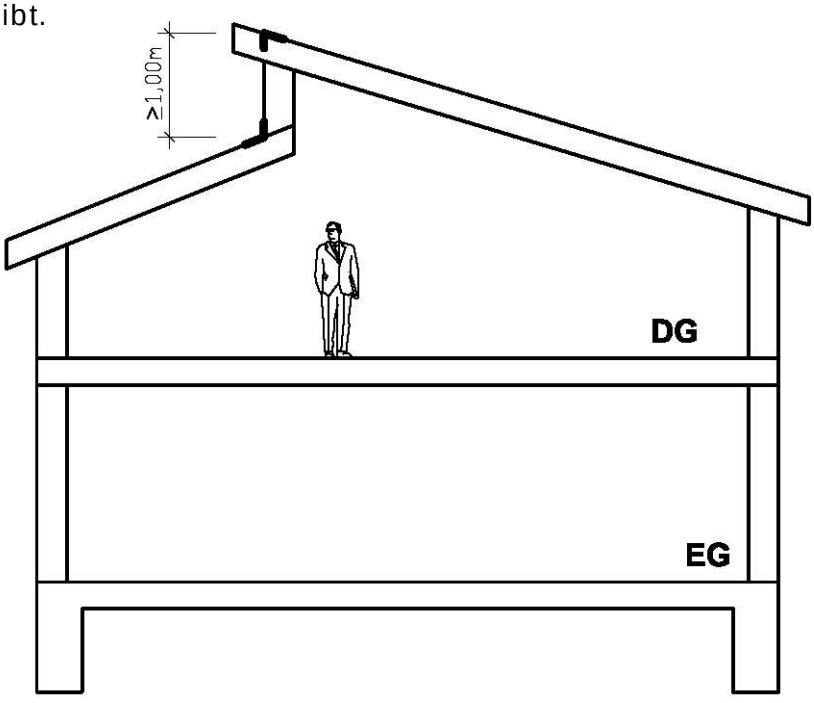
Die mögliche Dachüberhöhung von ca. 60 - 80 cm wird durch die im Gegenzug begrenzte Grundfläche ausgeglichen. Der umbaute Raum eines nach der nun ausdrücklich zugelassenen Regelung errichteten Dachaufbaus ist nicht größer als bei einer nach novellierter LBauO zulässigen niedrigeren Überbauung auf voller Grundfläche.
Auch wenn ein solcher Dachaufbau bauordnungsrechtlich nunmehr als zusätzliches Vollgeschoss zu bewerten ist, entstehen keine bodenrechtlichen Spannungen und keine zusätzlichen Gebäudevolumen.

2.2 Baugestaltung

In Teilen des Plangebietes sind Gründächer bereits bisher zulässig, weil dort keine Regelungen zur Dacheindeckung getroffen sind. Die Einordnung von Gründächern auch im Bereich, der bisher in anthrazith oder schwarz festgesetzt ist, ist gestalterisch verträglich. Von Gründächern geht eine integrierende Wirkung aus und sie verbessern die Wasserrückhaltung.

Die novellierte Landesbauordnung begünstigt die Verwendung gegenläufiger Pultdächer als Gestaltungslösung durch die Vorgabe eines 1/3-Anteils an Dachgeschossflächen mit lichter Höhe < 2,3 m.
Zur Zulässigkeit von Gebäuden mit versetzten Pultdächern sind in den Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan bisher keine Aussagen getroffen, doch entsprechen sie den Zielsetzungen bei Planaufstellung, dem Baugebiet im Sinne ein verdichtet (kubisch-)modernes Erscheinungsbild zu geben.

Bauten mit nur geringfügigem Höhenversatz zwischen hoch- und tiefliegender gegenläufiger Pultdachfläche wirken gestalterisch unvorteilhaft wie ungeschickte Satteldachlösungen. Daher wird klarstellend ein Mindesthöhenunterschied für gegenläufige Dachflächen festgesetzt. Er ist so gewählt, dass zwischen oberer und unterer Dachhälfte ein Mindestwandanteil von ca. 0,6 m Höhe verbleibt, so dass die Auflösung des Gebäudes in zwei unterschiedlich hohe Gebäudeteile wahrnehmbar bleibt.



Ebenso wird klargestellt, dass auf den Bauflächen, auf denen Pultdächer zugleich mit der Aufstiegsrichtung des Daches vorgegeben sind, gegenläufige Pultdächer in begrenztem Umfang ebenfalls ausgeführt werden können. Die hierzu getroffene Regelung stellt darauf ab, dass der kubaturprägende höhere Pultdachteil der festgesetzten Aufstiegsrichtung entsprechen muss und gleichzeitig auch den überwiegenden Dachflächenanteil ausmachen muss. Damit wird die gestalterisch erwünschte Gebietsprägung durch die in gleicher Richtung ansteigenden großflächigen Pultdachanteile der Reihenhaus- und Doppelhauszeilen gewahrt.

Die weiteren baulichen Gestaltungsvorschriften bleiben von der Planänderung unberührt.

2.3 Erschließung

Die äußere und innere Verkehrserschließung werden - ebenso wie sonstige Belange der Erschließung, der Ver- und Entsorgung mit Leitungsmedien oder Naturschutzbelange - von der Planänderung nicht berührt.

• • • •

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin am ..... gebilligt.

Schwerin, den ..... L.S. .....

Oberbürgermeister