

## Bebauungsplan Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knaudtstraße"



## Begründung

Stand: 10. Januar 2013



# Inhalt

<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Zielsetzungen des Bebauungsplanes	3
1.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
1.4	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.5	Lage des Plangebietes	5
1.6	Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse	6
1.6.1	Flächennutzungsplan	6
1.6.2	Wasserschutzgebiete	7
1.6.3	Altablagerungen, Altstandorte	7
1.6.4	Stadtumbaugebiet „Hafenkante Ziegelsee“	7
1.7	Bestand	8
1.7.1	Baulich-räumliche Struktur	8
1.7.2	Verkehr	10
1.7.3	Flora und Fauna, Artenschutz	10
<b>2</b>	<b>Planung, Begründung der Festsetzungen</b>	<b>14</b>
2.1	Städtebaulicher Entwurf	14
2.2	Verkehrsplanung	16
2.3	Art der baulichen Nutzung	20
2.3.1	Allgemeine Wohngebiete	20
2.3.2	Mischgebiete	20
2.4	Maß der baulichen Nutzung	21
2.5	Höhe baulicher Anlagen	22
2.6	Abweichende Tiefe der Abstandsflächen	23
2.7	Lärmschutz	25
2.8	Öffentliche Grünflächen	25
2.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
2.10	Wasserflächen	29
2.11	Örtliche Bauvorschriften	30
2.11.1	Einfriedungen	30
2.11.2	Grundstücksfreiflächen	30
2.11.3	Beschaffenheit der Stellplätze	30
2.12	Ver- und Entsorgung	31
2.13	Bodenordnung	32
2.14	Flächenbilanz	32

**Abbildungen**

1	Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab	5
2	Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab	6
3	Luftbild Plangebiet, ohne Maßstab	9
4	Fledermaus-Wanderkorridore und -Jagdhabitats	11
5	Früher Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab	15
6	Schnitt Planstraße A, westlicher Abschnitt, ohne Maßstab	16
7	Schnitt Planstraße A, südlicher Abschnitt, ohne Maßstab	17
8	Schnitt Planstraße A, östlicher Abschnitt, ohne Maßstab	17
9	Schnitt Planstraße C, südlicher Abschnitt, ohne Maßstab	17
10	Schnitt Planstraße B, nördlicher Bereich, ohne Maßstab	18
11	Schnitt Planstraße B, südlicher Bereich, ohne Maßstab	18
12	Abweichende Abstandsflächen, ohne Maßstab	23
13	Zu erhaltende und entfallende Bäume, ohne Maßstab	28

**Tabellen**

1	Stellplatznachweis nach Nutzungen	19
2	Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO	22
3	Differenz festgesetzte – erforderliche Abstandsflächen	24
4	Flächenbilanz	32

# 1 Allgemeines

## 1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knaudtstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB beschlossen.

## 1.2 Zielsetzungen des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Planungsrecht für eine Entwicklung und Umnutzung des Geländes der ehemaligen, seit über zwei Jahrzehnten brachliegenden und verfallenden alten Brauerei geschaffen werden, die mehr als 100 Jahre auf dem Gelände ansässig war.

In den vergangenen Monaten wurde ein Entwicklungskonzept für die alte Brauerei erarbeitet, das vorsieht, „... den überwiegenden Teil der vorhandenen Bausubstanz zu erhalten und diesen um- und weiterzubauen. Das Brauereigelände behält so seine gewachsene und individuelle städtebauliche Gestalt, die durch den weit ins Land sichtbaren Industrieschornstein markiert wird. Geplant sind Wohnungen für verschiedenste Lebens- und Einkommenssituationen, Büros, Ateliers, Gastronomie, ein Ärztehaus und ein kleines Schwimmbad mit Fitnessmöglichkeiten. So entsteht ein unverwechselbares urbanes Quartier. ... Der besonderen Bedeutung des Quartiers als Verflechtungsraum zwischen der Schelfstadt, dem neuen Stadtteil Hafenkante, dem historischen Schelfpark und dem Ziegelsee wird mit einem weitgehend autofreien, öffentlichen Wegesystem Rechnung getragen, das die bislang getrennten Bereiche vernetzt.“<sup>1</sup>

Mit dem Bebauungsplan wird der abgestimmte städtebauliche Entwurf des Entwicklungskonzeptes in kommunales Recht umgesetzt.

<sup>1</sup> schöne aussichten landschaftsarchitektur: Alte Brauerei Schwerin. Entwicklungskonzept - Zwischenstand. Hamburg, 2012

### 1.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planteil und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 (8) BauGB eine Begründung beigefügt.

Der Bebauungsplan Nr. 79.12 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a (2) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 (2) BauNVO von ca. 14.530 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit ist die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13a (1) Nr. 1 (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche) gegeben.

### 1.4 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79.12 wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Lagerstraße
- im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 4/4, 4/9 und 5/3, Flur 32 sowie im südlichen Bereich durch eine Parallele im Abstand von ca. 7m zur östlichen Grenze des Flurstücks 4/9
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 4/9, Flur 32
- im Westen durch eine Gerade in Nord-Süd-Richtung durch die Flurstücke 3/22, 3/23, 3/17 und 4/3, Flur 32 sowie die Uferlinie des Ziegelsees und gedachte Linien durch die Wasserflächen des Ziegelsees in der westlichen Flucht der Bootsschuppen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,25 ha.

## 1.5 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Kernstadt im Stadtteil Werdevorstadt. Südlich des Plangebietes befinden sich die Schelfstadt und die Altstadt. Im Norden wird das Plangebiet von der Lagerstraße begrenzt, südlich des Plangebietes verläuft die Knautstraße (B 104) als örtliche Hauptverkehrsstraße.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Schelpark, eine denkmalgeschützte Parkanlage. Das Plangebiet liegt unmittelbar am südöstlichen Ufer des Ziegelsees, die Uferbereiche sind hier überwiegend mit Bootschuppen belegt.

■ Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab



## 1.6 Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse

### 1.6.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Da die Bauflächen im südlichen Bereich in dem Bebauungsplan großflächiger als Mischgebiete festgesetzt werden, kann der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Böden der Bauflächen im Plangebiet und die des nördlich angrenzenden Quartiers sind als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ umgrenzt. Das Plangebiet liegt am Rande eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes (LSG „Schweriner Seen“).

■ Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



## 1.6.2 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin - WSGVO-SN - vom 21. August 1995 (GVOBI M-V S. 510), in Kraft seit dem 2. November 1995, geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 11. Februar 2002 (GVOBI M-V S. 114).

## 1.6.3 Altablagerungen, Altstandorte

Es bestehen hinsichtlich bekannter Altablagerungen und Altstandorten keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Plangebietes.

Der Bereich um den ehemaligen innerhalb des südöstlichen Betriebsgeländes gelegenen Dieseltank ist als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 (6) BBodSchG bekannt. Aus der vorliegenden ingenieurtechnischen Einschätzung aus dem Jahr 1991 wurde bislang kein weiterer Handlungsbedarf abgeleitet.

Der Uferbereich im Plangebiet wurde über mehrere Jahrzehnte mittels ausgedehnter Aufschüttungen an die Erfordernisse der gewerblichen Nutzung angepasst. Bei der Nachnutzung der Uferbereiche als Freifläche ist zu beachten, dass die Unterschreitung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen gewährleistet wird.

## 1.6.4 Stadtumbaugebiet „Hafenkante Ziegelsee“

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat in ihrer Sitzung am 20.09.2010 das Stadtumbaugebiet „Hafenkante Ziegelsee“ auf der Grundlage des im Mai 2010 vorgelegten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knaudtstraße" liegt im südlichen Bereich des ca. 44 ha großen Stadtumbaugebietes.

„Die Stadt Schwerin verfolgt seit Jahren die städtebauliche Neuordnung und Neugestaltung und damit den Wandel des ehemaligen Gewerbeareals „Schweriner Hafen“ zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort. Der überwiegende Teil des Gebietes ist jedoch unbebaut, minder genutzt oder völlig brachliegend geblieben. Die Stadtvertretung hat am 15.12.2008 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Hafenkante Ziegelsee“ beschlossen. Aufgabe der Untersuchung

war es, die wichtigsten städtebaulichen Missstände, Stadtumbauprobleme sowie Entwicklungshemmnisse im Gebiet zu benennen und ein Stadtumbaukonzept zu entwickeln. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Abschlussbericht zusammengestellt. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept "Hafenkante Ziegelsee" sind die Ziele und Maßnahmen für das Stadtumbaugebiet dargestellt.

Mit der Festlegung des Stadtumbaugebietes "Hafenkante Ziegelsee" ist die formale Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln geschaffen. Die Mittel sollen insbesondere für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des öffentlichen Raumes und für Abriss- und Beräumungsmaßnahmen eingesetzt werden. Für das im Stadtumbaugebiet gelegene Fördergebiet "Hafenpromenade Ziegelsee" können Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur Planung und Herstellung der Hafenpromenade am Ziegelseeufer verwendet werden."<sup>2</sup>

## 1.7 Bestand

### 1.7.1 Baulich-räumliche Struktur

Das Plangebiet ist mit verschiedenen ehemaligen Betriebsgebäuden und technischen Anlagen der alten Brauerei bebaut, die sich aufgrund des langjährigen Leerstands und Vandalismusschäden in einem schlechten Bauzustand befinden. Die ursprüngliche Bebauung besteht aus Backsteinbauten des 19. Jahrhunderts, dazu kamen Erweiterungsbauten aus den 1930er Jahren und aus DDR-Zeiten.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich das ca. 120 Jahre alte Brauereigebäude, das sich als repräsentativer Industriebau mit einer Backstein-/Putzfassade darstellt. Das Gebäude wurde durch einen Brand teilweise zerstört. Unmittelbar südlich davon steht der alte gemauerte Industrieschornstein.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich große Hallen in Stahlbetonskelettbauweise aus den 1970er Jahren, die der Erweiterung der Produktionsanlagen dienen.

Der südliche Bereich des Plangebietes weist eine Bebauung mit kleineren Gebäuden verschiedener Bauformen und Höhen für ehemals verschiedene Betriebsnutzungen auf und stellt sich daher hinsichtlich seiner Struktur heterogen dar. Städtebaulich markant ist die Erschließungsachse von der Knautstraße bis zum alten Brauereigebäude.

<sup>2</sup> Internetseite der Landeshauptstadt Schwerin:  
[http://www.schwerin.de/?internet\\_navigation\\_id=1206](http://www.schwerin.de/?internet_navigation_id=1206)

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, dem Ufer des Ziegelsees, befindet sich eine Bebauung mit Reihenbootschuppen. Diese erstrecken sich mit kürzeren Unterbrechungen, in denen sich Bootsstege befinden, auf den gesamten Uferbereich entlang des Plangebietes.

■ **Abbildung 3: Luftbild Plangebiet, ohne Maßstab**



## 1.7.2 Verkehr

### Kfz-Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die den Geltungsbereich nach Norden begrenzende Lagerstraße sowie die den Geltungsbereich im Süden tangierende Knaudtstraße, die als Bundesstraße 104 klassifiziert ist. Die Knaudtstraße hat südlich des Plangebietes einen DTV-Wert von 14.200 Kfz. Die östlich des Plangebietes verlaufende Werderstraße (ebenfalls B 104) hat keine Erschließungsfunktion für das Gebiet, da sich zwischen der Werderstraße und dem Plangebiet der Schelfpark erstreckt.

Eine öffentliche innere Erschließung des Gebietes ist aufgrund dessen früherer Nutzung als Betriebsgrundstück der Brauerei nicht vorhanden. Die an der westlichen Grenze des Plangebietes bestehenden Bootschuppen werden über einen entlang des Seeufers verlaufenden schmalen Fußweg erschlossen.

### Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet wird gut durch den ÖPNV erschlossen. Im Umgriff des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen Knaudtstraße und Güstrower Straße, die von den Buslinien 10 und 11 bedient werden.

## 1.7.3 Flora und Fauna, Artenschutz

### Flora

Das Plangebiet stellt sich als gealterte Brache mit unterschiedlichen Formen der Sukzession dar. Diese reichen von der Pflasterritzenv egetation auf den mit Betonplatten befestigten Flächen über verschiedene Ruderalfluren bis hin zu Vorwaldgesellschaften mit Pioniergehölzen.

Da die Flächen des Plangebietes zu einem hohen Anteil bebaut und versiegelt sind, befindet sich der Gehölzaufwuchs überwiegend entlang der Grenzen des Plangebietes und im Bereich des durch Brand zerstörten Teils des ursprünglichen Hauptgebäudes. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen befinden sich nur im Uferstreifen des Ziegelsees und außerhalb des Plangebietes im östlich angrenzenden Schelfpark.

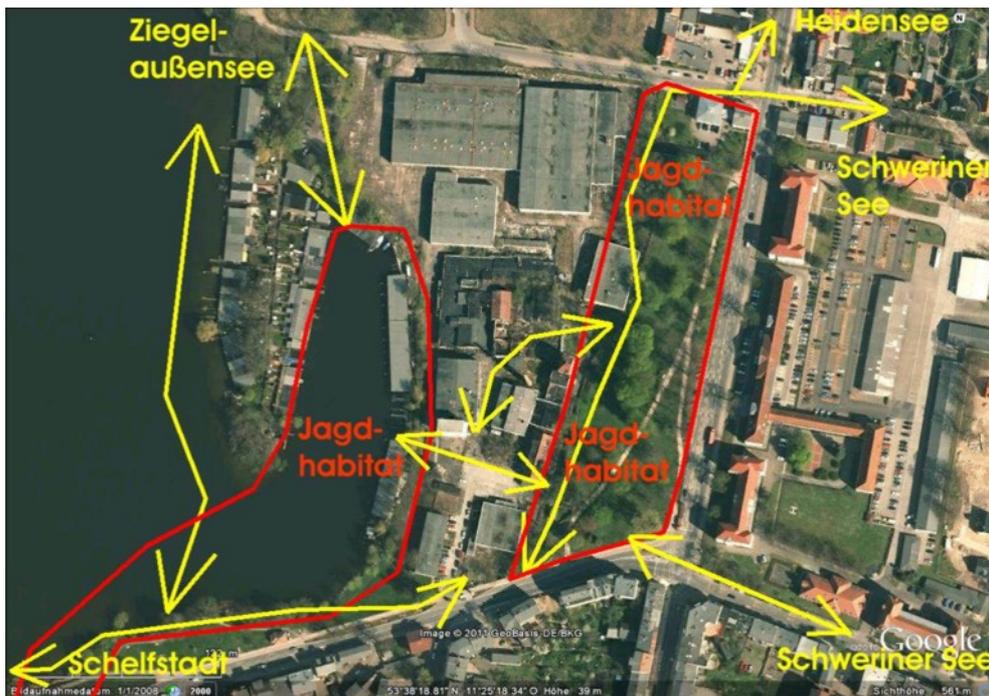
„Der Uferbereich ist mit einer Gehölzreihe aus Kopfweiden, Trauerweiden, Erlen und Pappeln bestanden. ... Zwei kleinere nicht versiegelte Flächen befinden sich in den nördlichen Randbereichen auf der Ost- und Westseite. Auf der Ostseite wachsen überwiegend junge Ulmen, Pappel- und Ahornbäume. Der westliche Offenbereich ist mit jungen Gehölzen, Buschwerk und im Randbereich mit älteren Bäumen (Ahorn,

Esche, Weide) bewachsen. Weitere, durch ein Feuer im alten Brauereigebäude entstandene offenere Flächen, befinden sich im mittleren Osten des Areales. Auch auf diesem Bereich wachsen junge Gehölze, Buschwerk und Neophytenstauden (Goldrute (*Solidago canadensis*), Japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*)).<sup>3</sup>

### Fledermäuse

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet hinsichtlich einer Nutzung durch Fledermäuse untersucht. „Auf der Basis von vorwiegend visuellen und akustischen Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Quartiere erfolgte eine Abschätzung der Bedeutung dieses Raumes für Fledermäuse. Dabei wurde besonders das Vorhandensein von geeigneten Quartieren beurteilt. Hierbei erfolgte eine Unterscheidung der Quartiere hinsichtlich ihrer Funktion im Jahreszyklus der Fledermäuse. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es in den ehemaligen Gebäuden keine geeigneten Winterquartiere und Wochenstuben aufgrund des baulichen Zustandes gibt.“<sup>4</sup>

■ **Abbildung 4:** Fledermaus-Wanderkorridore und -Jagdhabitate



Das Plangebiet „... dient den Fledermäusen besonders als Migrationskorridor zwischen den nördlich gelegenen Gebieten wie z.B. Schelfwerder oder dem Wickendorfer Moor sowie dem Bereich am Südufer des Schweriner Sees. Das hat besondere Bedeutung für die Forderungen im Rahmen Natura 2000 nach kohärenten Systemen. Hier sind die Verbin-

3 Pöry Deutschland GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Schwerin, 02.11.2012. S. 8

4 Binner, Udo: Untersuchungen und Ergebnisse zur Nutzung der ehemaligen Brauerei am Schweriner Ziegelsee durch Fledermauszönosen. Schwerin, Juli 2012, S. 3

zungskorridore von Nord nach Süd und umgekehrt von Bedeutung. Des Weiteren stellen der untersuchte Raum aufgrund der Landschaftsstruktur und das damit verbundene Vorhandensein von Insekten ein gutes Jagdhabitat dar. Dieses ist aufgrund der umgebenden linienhaften Vegetationsstrukturen einschließlich des Baumbestandes an der Güstrower Straße für Fledermäuse von Bedeutung.“<sup>5</sup>

### Artenschutz

Um im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes den Schutz von besonders und streng geschützten Arten (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie europäische Brutvogelarten) langfristig sicher zu stellen, wurde das vorhabensbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags<sup>6</sup> geprüft. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind folgende Artengruppen relevant, die im Land Mecklenburg-Vorpommern vorkommen können:

- Europäische Vogelarten
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die entsprechenden Gruppen (insbesondere Brutvögel) mit streng und besonders geschützten Arten wurde mit einer Potenzialabschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen deren Betroffenheit für den Worst-Case-Fall angenommen. „In der Folge ist für alle Arten, für die eine Eignung vorliegt, von einer vorhabensbedingten Betroffenheit auszugehen. Die Bearbeitung erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“ (FROELICH & SPORBECK, 2010).“<sup>7</sup>

„Als Ergebnis kann eine Wirkbetroffenheit der Arten Nachtkerzenschwärmer, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Fischotter und Zauneidechse im Untersuchungsgebiet generell ausgeschlossen werden.

Im Vorhabensgebiet können die Arten Abendsegler, Braunes Langohr, Zwerg-, Breitflügel-, Fransen-, Rauhaut-, Wasser- und Mückenfledermaus vorkommen. BINNER benennt den Bereich des Vorhabens zwar als Jagdgebiet, stellt jedoch ein weitgehendes Fehlen von geeigneten Höhlungen und Verstecken für Fledermäuse in den Gebäuden fest. Das Untersuchungsgebiet ist demnach nicht für Wochenstuben und Winterquartiere der Artengruppe der Fledermäuse geeignet. Baubedingte Auswirkungen durch die Umbau- bzw. Abrissarbeiten sind somit nur auf potenzielle Tagesschlafplätze von einzelnen Individuen möglich. Da die Sanierungsarbeiten jedoch abschnittsweise und über mehrere Jahre hinweg erfolgen, werden die Fledermäuse ihre Sommerquartiere bei eintreten-

5 Binner, Udo: Untersuchungen und Ergebnisse zur Nutzung der ehemaligen Brauerei am Schweriner Ziegelsee durch Fledermauszönosen. Schwerin, Juli 2012, S. 14

6 Pöyry Deutschland GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Schwerin, 02.11.2012

7 A.a.O., S. 7

den Störungen verlassen und in angrenzende Quartiere ausweichen. Zur Wahrung der Quartiersfunktion im räumlichen Umfeld des Baugeschehens werden 10 Fledermauskästen vor dem Beginn der Sanierungsarbeiten in angrenzenden Bäumen aufgehängt oder bei dem Bau- bzw. Umbau der Gebäude in die Bauwerke integriert. ... Für alle Fledermausarten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Bei den europäischen Vogelarten kamen keine Arten der Roten Liste Kategorie 1 bis 3 oder des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie vor. Es können aber verschiedene Arten des Siedlungsbereiches / der Industriegebiete und Gehölze im Vorhabensgebiet vorkommen, die jedoch im Land weit verbreitet und ungefährdet sind. Für alle Arten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. ... Durch eine Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vogelarten können Störungen des Brutgeschehens mit der Folge von Individuenverlusten ausgeschlossen werden ... .“<sup>8</sup> Es werden 10 Nistkästen als CEF-Maßnahme zum Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Baubeginn angebracht.

„Durch genannte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden, die zu Verstößen gegen § 44 BNatSchG führen könnten. Die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der behandelten Arten verschlechtern sich durch die vorhabensbedingten Wirkungen nicht. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG kann für den B-Plan "Alte Brauerei an der Knaudtstraße" ausgeschlossen werden.“<sup>9</sup>

8 Pöyry Deutschland GmbH: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag. Schwerin, 02.11.2012. S. 48f

9 Ebenda

## 2 Planung, Begründung der Festsetzungen

### 2.1 Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet wird von einem Vorhabenträger entwickelt, der einen möglichst weitgehenden Erhalt des vorhandenen Gebäudebestands beabsichtigt.

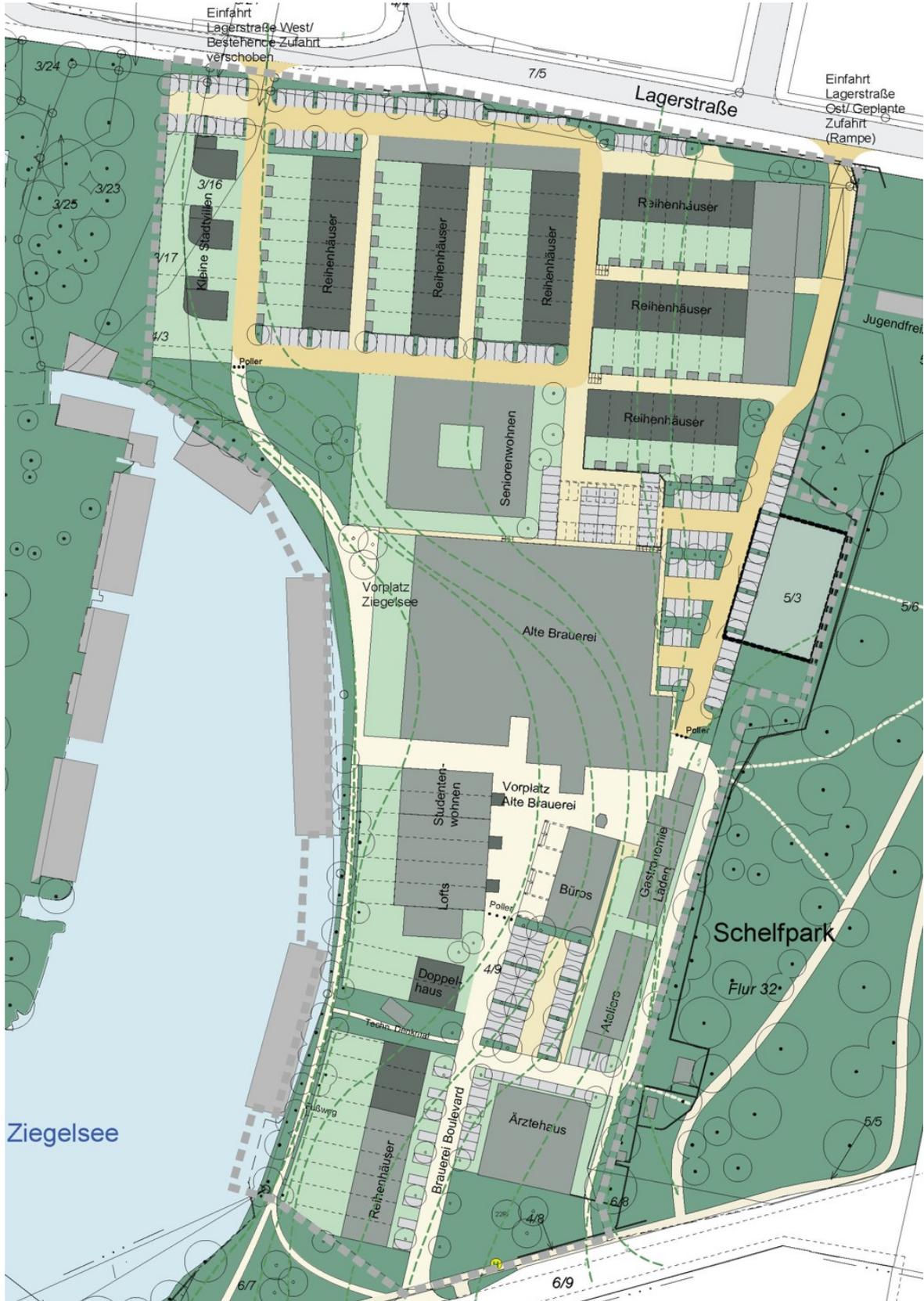
Im südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes ist die Sanierung der Gebäude und Umnutzung mit einem breiten Nutzungsspektrum geplant. Hier sollen verschiedene Wohnformen (Reihen- und Doppelhäuser, Studentenwohnen, Lofts, Seniorenwohnen), ein Ärztehaus, Büros, Ateliers, Gastronomie und Läden entstehen. Dabei soll der Gebäudebestand lediglich um drei Reihen- und zwei Doppelhäuser ergänzt werden. Das teilweise zerstörte ursprüngliche Hauptgebäude soll wieder aufgebaut werden, wobei derzeit eine museale Folgenutzung angestrebt wird.

Durch den Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Bebauung bleibt auch die städtebauliche Struktur mit der Erschließungsachse von der Knaudtstraße bis zum alten Brauereigebäude erhalten. Mit den beidseitig von der Erschließungsachse abzweigenden Wegen bzw. Anwohnerstraßen wird ein engmaschiges Wegenetz im Plangebiet hergestellt, wodurch der Schelfpark und das Ufer des Ziegelsees miteinander verknüpft werden. Der Uferstreifen am Ziegelsee wird als öffentliche Grünfläche mit Fußweg sowie einem Spielplatz im nördlichen Bereich entwickelt.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sollen überwiegend Wohnnutzungen entwickelt werden, lediglich in dem östlichen Gebäude wird die Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Fitnessräume) projektiert. Da die bestehende Bebauung mit den großen Hallen aus DDR-Zeiten für die geplanten Folgenutzungen nicht geeignet ist, wird der Bestand hier weitgehend bis auf das Stahlbetonskelett der Hallen zurückgebaut, das als Tragwerk für die geplanten Reihenhäuser dienen soll. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist der Bau von drei Stadtvillen geplant, durch die aufgelockerte Bebauung wird ein fließender Übergang zu den westlich angrenzenden Freiflächen geschaffen.

Für die Reihenhausbauung ist die Herstellung einer neuen Erschließung erforderlich. Diese zweigt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes von der Lagerstraße ab und wird als kurze Ringstraße um die Reihenhäuser geführt. Von der Ringstraße zweigen mehrere private Wohnwege ab, an denen sich die Hauseingänge befinden. Diese Erschließungsform lässt keinen Kfz-Durchgangsverkehr zu und trägt somit zu einem verkehrsberuhigten Wohnumfeld bei.

■ Abbildung 5: Früher Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab



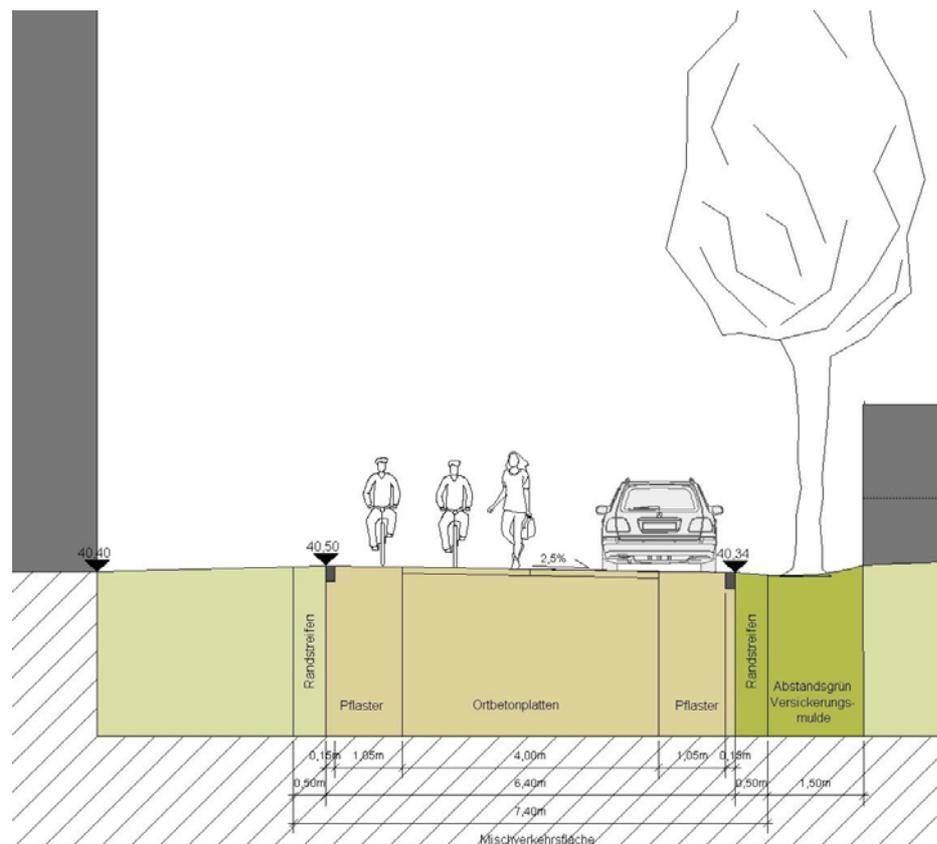
## 2.2 Verkehrsplanung

### Fließender Kfz-Verkehr

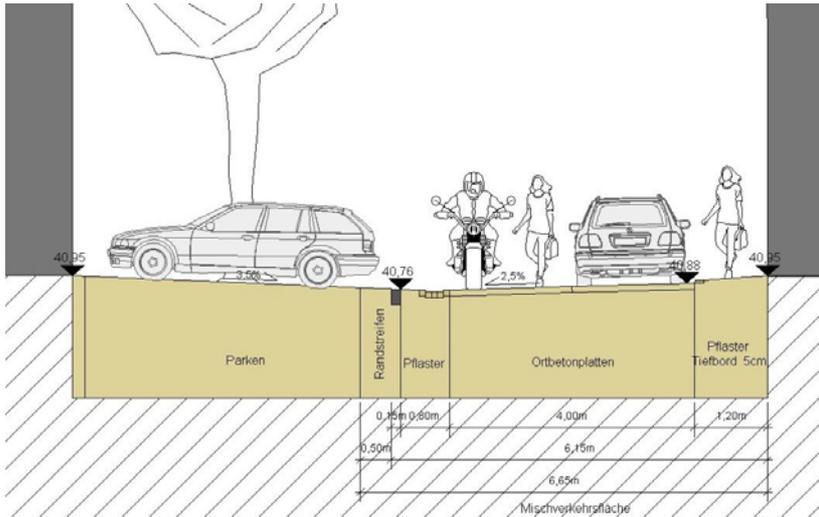
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert im Norden durch die Lagerstraße und im Süden durch die Knaudtstraße, von denen drei Straßen zur inneren Erschließung des Gebietes abzweigen. Die Erschließung im südlichen Bereich des Plangebietes orientiert sich stark an dem Bestand, während im nördlichen Bereich eine überwiegend neue Erschließungsstruktur geplant ist.

Die innere Erschließung soll im Plangebiet überwiegend als Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und ist entsprechend Flächen sparend dimensioniert. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich sollen entsprechend hergestellt und ausgeschildert werden. Damit soll eine innere Erschließung entwickelt werden, die neben der Fortbewegung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt, dem Spiel usw. dient.

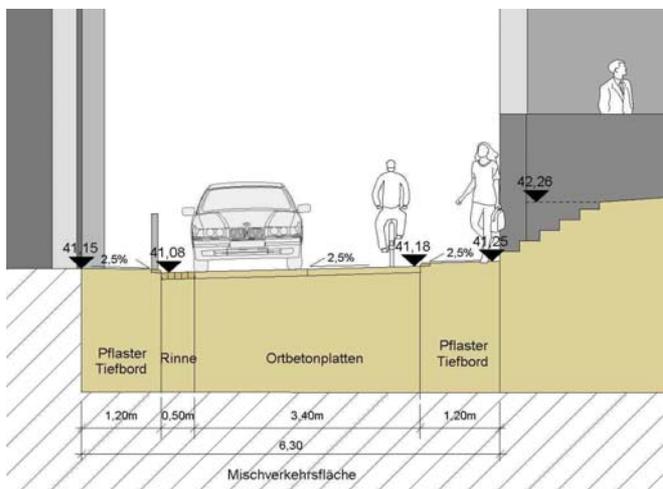
■ **Abbildung 6: Schnitt Planstraße A, westlicher Abschnitt, ohne Maßstab**



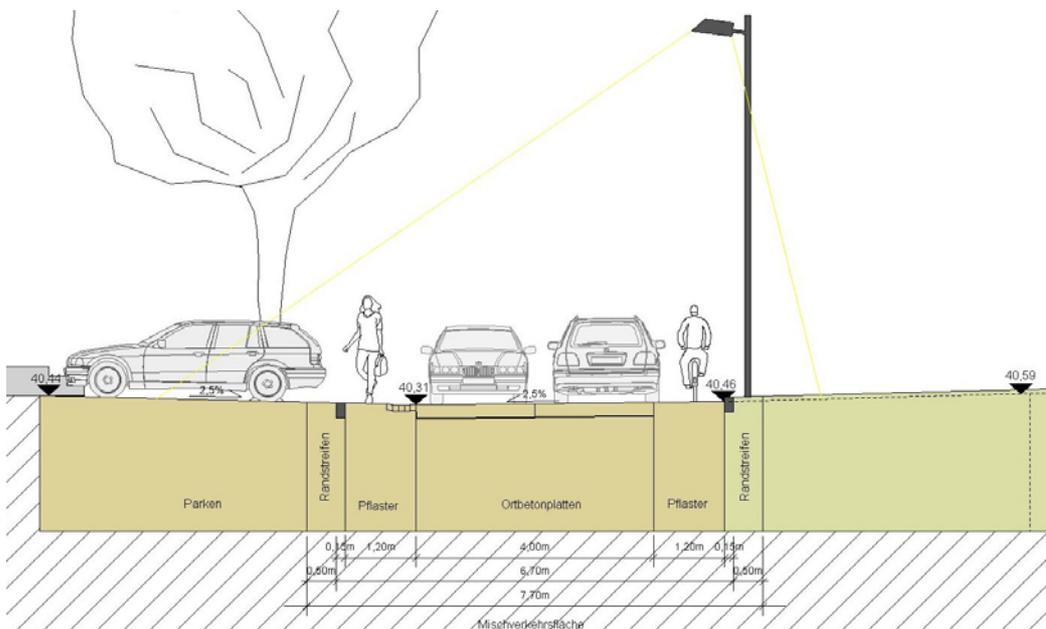
■ **Abbildung 7: Schnitt Planstraße A, südlicher Abschnitt, ohne Maßstab**



■ **Abbildung 8: Schnitt Planstraße A, östlicher Abschnitt, ohne Maßstab**

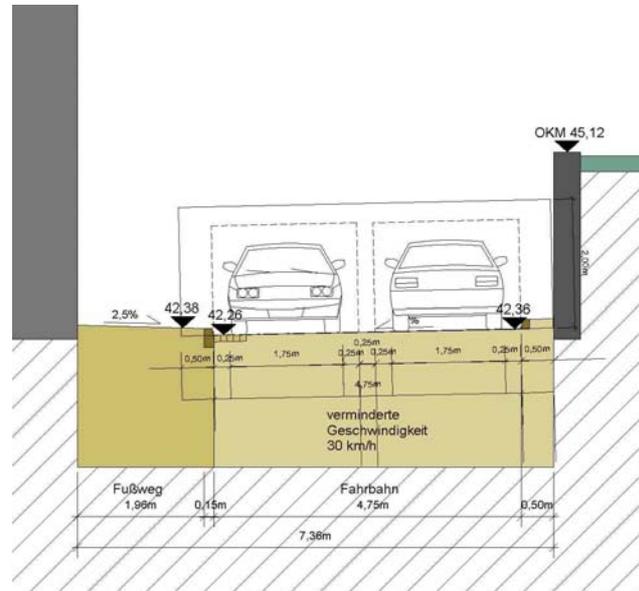


■ **Abbildung 9: Schnitt Planstraße C, südlicher Abschnitt, ohne Maßstab**

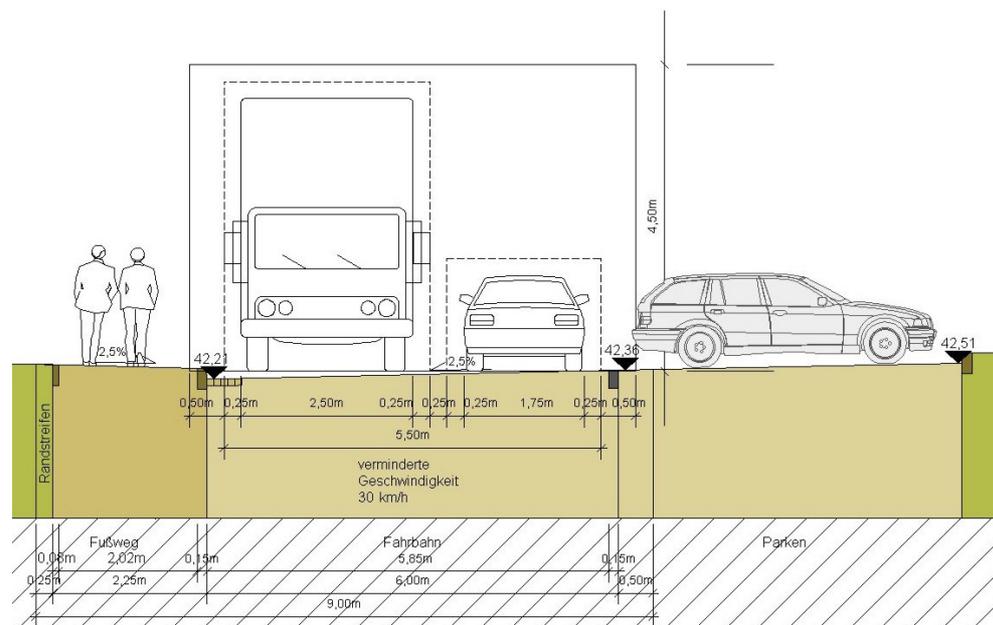


Lediglich die entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes verlaufende Straße (Planstraße B) ist mit einem einseitigen Gehweg geplant. Als Bemessungsgrundlage für Kurvenradien und Wendeflächen dient das dreiachsige Müllfahrzeug.

■ **Abbildung 10: Schnitt Planstraße B, nördlicher Bereich, ohne Maßstab**



■ **Abbildung 11: Schnitt Planstraße B, südlicher Bereich, ohne Maßstab**



## Ruhender Kfz-Verkehr

Der Stellplatznachweis für die anzusiedelnden neuen Nutzungen ist grundsätzlich auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Zur Vermeidung einer ungeordneten städtebaulichen Situation sollen je nach Wohnungsgröße 1,0 – 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken, den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen oder in (Gemeinschafts-) Garagen hergestellt werden. Für Reihen- und Doppelhäuser ist der Nachweis von 1,5 Stellplätzen, für die geplanten Einzelhäuser auf der Baufläche 1 von 2 Stellplätzen je Haus vorgesehen.

Für Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr wie Läden, Gastronomie oder das geplante Ärztehaus wurden die Satzungen der Städte Rostock und Wismar herangezogen und daraus ein Mittelwert gebildet. Die Folgenutzung des alten Brauereigebäudes auf der Baufläche 5b ist noch nicht festgelegt, daher wird die Baufläche 5a mit einer bedingten Festsetzung nach § 9 (2) Nr. 2 BauGB für den Stellplatznachweis der künftigen Nutzungen auf der Baufläche 5b vorgehalten.

■ Tabelle 1: Stellplatznachweis nach Nutzungen

Nr.	Nutzung	Richtwert Stellplatznachweis
1	Wohnen	1,0 – 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
2	Wohnen Studentenwohnheim	1,0 Stellplatz je 3 Betten
3	Wohnen Seniorenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohneinheit
4	Büro	1,0 Stellplatz je 30 – 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5	Arztpraxis	1,0 Stellplatz je 30 – 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6	Gastronomie	1,0 Stellplatz je 15 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 1,0 Stellplatz je 10 Sitzplätze

## Fuß- und Radverkehr

Zur Ergänzung / als Lückenschluss der uferbegleitenden Wege um den Ziegelsee soll im Plangebiet ein Fußweg im Uferstreifen hergestellt werden. Der Weg schließt im Süden an das bestehende Wegenetz an der Knautstraße an und soll im Norden außerhalb des Plangebietes bis zur Hafensperrmauer geführt werden. Der Weg verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche und ist im Bebauungsplan nur nachrichtlich dargestellt, da kein Erfordernis einer genauen Festsetzung besteht.

Mit der inneren Erschließung des Plangebietes wird ein engmaschiges Wegenetz hergestellt, mit dem die Bauflächen des Plangebietes miteinander verzahnt und mit dem Ziegelsee, dem Schelfpark und den angrenzenden Quartieren verknüpft werden. Für den Fuß- und Radverkehr wird damit eine flächige Barriere im Stadtgefüge beseitigt und ein Angebot an neuen Wegebeziehungen geschaffen.

## 2.3 Art der baulichen Nutzung

### 2.3.1 Allgemeine Wohngebiete

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (§ 4 BauNVO) sollen verschiedene Wohnformen überwiegend durch eine Umnutzung und Sanierung des Gebäudebestands bzw. durch eine Verwendung der Tragstrukturen der Hallen entwickelt werden.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dieses zulässige Nutzungsspektrum entspricht dem Charakter der vorhandenen Nutzungsmischung der umliegenden Quartiere und bietet die Möglichkeit, in kleinerem Umfang quartiersverträgliche wohnungsnaher Infrastrukturangebote zu schaffen.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da von ihnen Störungen der Wohnfunktion ausgehen können. Zudem ist die Erschließung der Wohngebiete Flächen sparend dimensioniert und daher nicht für die Aufnahme publikumsintensiver Nutzungen ausgelegt. Der durch diese Nutzungen erzeugte zusätzliche Kfz-Verkehr würde die Wohnqualität im Quartier mindern.

### 2.3.2 Mischgebiete

In den „Mischgebieten“ (§ 6 BauNVO) sollen verschiedene Wohnformen, ein Ärztehaus, Büroflächen, Gastronomie, Läden, kulturelle Nutzungen usw. in dem umzunutzenden und zu sanierenden Gebäudebestand sowie ergänzenden Neubauten angesiedelt werden. Der auf der Baufläche 5 stehende gemauerte Industrieschornstein soll nach Möglichkeit erhalten werden. Der Schornstein ist weithin sichtbar und damit Teil der Schweriner Stadtsilhouette, er markiert den Standort der alten Brauerei und ist ein industriekulturelles Erbe.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Eine Ansiedlung derartiger Nutzungen in diesem Bereich würde der beabsichtigten Aufwertung des Plangebietes entgegen stehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer besonderen baulichen Gestalt und ihres hohen Flächenbedarfs in die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Übergangsbereich zur Schelfstadt nur schwer zu integrieren.

Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig, um die möglicherweise von derartigen Nutzungen ausgehenden, negativen Auswirkungen auf das Quartier zu unterbinden. Die Wohnnutzungen sollen vor von Vergnügungsstätten ausgehenden, oftmals nächtlichen Störungen geschützt werden.

## 2.4 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Einbindung des Plangebietes in die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Quartiere. Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend an den Obergrenzen des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine Nutzung des vorhandenen Gebäudebestandes des früheren Gewerbeareals möglichst in wenig veränderter Form wieder aufnehmen zu können.

Auf vier Bauflächen bzw. Teilflächen davon sind aus besonderen städtebaulichen Gründen Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO zulässig. Die Überschreitungen werden erforderlich, um die beabsichtigte Erhaltung und Umnutzung bestehender Gebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei handelt es sich nur um punktuelle Verdichtungen, bezogen auf alle Bauflächen beträgt das durchschnittliche Maß der baulichen Nutzung gemäß dem städtebaulichen Entwurf (s. a. Abbildung 5) GRZ 0,5 und GFZ 1,0.

Die Teilflächen mit den zulässigen Überschreitungen sind mehrseitig von anderen Bestandsgebäuden, Grün- und Verkehrsflächen umgeben. Eine Vergrößerung der zu bildenden Grundstücke wäre nur unter Reduzierung geplanter Qualitäten – Verringerung öffentlicher Grün- und Freiflächen – möglich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem Schelfpark im Osten und dem Ziegelsee mit seinem geplanten Uferpark im Westen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die punktuellen Überschreitungen nicht beeinträchtigt. Die Überschreitungen werden durch die Herstellung der öffentlichen Grünflächen am Ufer des Ziegelsees und die Vergrößerung des Schelfparks durch den Abbruch eines Gebäudes ausgeglichen. Nachteilige Auswir-

kungen auf die Umwelt treten nicht ein, da es sich hier um die Umnutzung bestehender Gebäude und nicht um Neubauvorhaben handelt. Das Vorhaben zur Entwicklung der alten Brauerei führt in der Gesamtbilanz zu Flächenentsiegelungen. Den Bedürfnissen des Verkehrs wird mit der Ausweisung und Herstellung der Verkehrsflächen im Plangebiet entsprochen, der Stellplatznachweis wird erbracht. Sonstige öffentliche Belange stehen den punktuellen Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht entgegen.

■ **Tabelle 2: Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO**

Nr.	Bereiche mit Überschreitungen	Art der Überschreitung
1.	Baufläche 4 (WA 3)	GRZ 0,5 statt 0,4
2.	Baufläche 5 (MI 2)	keine Festsetzung der GFZ bei GRZ 0,6 und 6 zulässigen Vollgeschossen
3.	Baufläche 6 nördlicher Teil (MI 3)	GRZ 0,7 statt 0,6 GFZ 2,2 statt 1,2
4.	Baufläche 6 mittlerer Teil (MI 2)	keine Festsetzung der GFZ bei GRZ 0,6 und 6 zulässigen Vollgeschossen

Auf den Bauflächen 2 und 3a darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu 80% überschritten werden. Mit dieser Erhöhung von 50% auf 80% sollen die Herstellung der Stellplatzanlagen, Wohnwege und sonstige Nebenanlagen in den Bereichen mit der Reihenhausbebauung ermöglicht werden.

Auf den Bauflächen 3b, 5 und 8 wird die Kappungsgrenze durch die Grundflächen der o. g. Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 angehoben. Durch die Erhöhung von 0,8 auf 0,85 soll in diesen Bereichen vor allem die Herstellung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl ermöglicht werden.

## 2.5 Höhe baulicher Anlagen

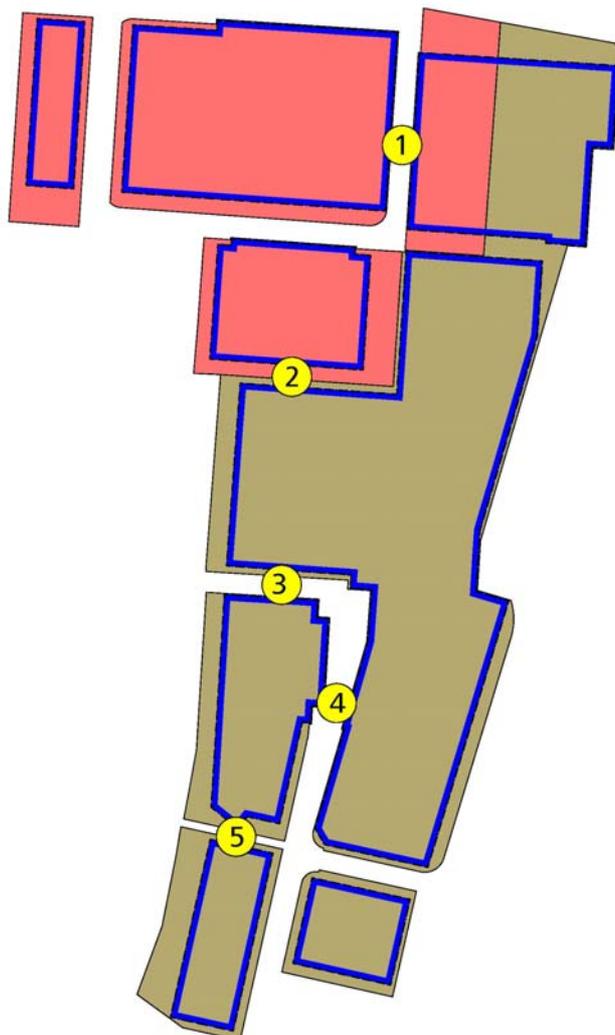
Der vorhandene Gebäudebestand soll überwiegend erhalten und umgenutzt werden, daher wird eine differenzierte, am Bestand orientierte Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen vorgenommen. Mit Ausnahme des ehemaligen Silos und des ehemaligen Wasserturms bleibt die maximal zulässige Höhe unter den Gebäudehöhen des Altbaubestands der südlich angrenzenden Schelfstadt. Um den Erhalt und die Umnutzung von ehemaligen Silo und Wasserturm planungsrechtlich zu ermöglichen, sind hier in eng abgegrenzten Bereichen (MI 2) sechs Vollgeschosse zulässig.

Um den beabsichtigten Erhalt des alten Industrieschornsteins auch planungsrechtlich zu sichern, bleibt dieser von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

## 2.6 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB in Teilbereichen des Plangebietes vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen fest. Dies ist erforderlich um die Zielsetzung, den überwiegenden Teil der vorhandenen Bausubstanz im Plangebiet zu erhalten und umzunutzen, erreichen zu können. Die Baugrenzen werden derart gezogen, dass die zu erhaltenden Gebäude innerhalb der Baufelder liegen. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur werden dabei in fünf Bereichen (s. Abbildung 12) die Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V unterschritten.

■ Abbildung 12: Abweichende Abstandsflächen, ohne Maßstab



■ Tabelle 3: Differenz festgesetzte – erforderliche Abstandsflächen

Nr.	Abstand zwischen den Baugrenzen	Erforderliche Abstandsfläche nach § 6 LBauO M-V bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen
1.	6,0 m	10,4 m
2.	6,0 m	9,2 m
3.	8,0 m	10,4 m und 11,2 m
4.	6,9 m	10,4 m
5.	4,3 m	8,0 m

In der Tabelle 3 ist die Differenz zwischen den festgesetzten und den erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V dargestellt. Die erforderliche Abstandsfläche ist bei voller Ausnutzung der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf der Baugrenze berechnet. Die festgesetzte zulässige Höhe wird jedoch nach den aktuellen Planungen des Vorhabenträgers in keinem Fall auf der Baugrenze erreicht. Damit wird die Unterschreitung der Abstandsflächen der LBauO M-V in der Realität geringer als in der Tabelle 3 ausfallen. In den Bereichen Nr. 4 und Nr. 5 erfolgt die Unterschreitung der Abstandsflächen der LBauO M-V nur auf eine Länge von wenigen Metern.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen erfolgt auf insgesamt untergeordneten Flächenanteilen. Sie ist kein durchgehendes entwerferisches Element zur flächigen Verdichtung des Gesamtareals, sondern reagiert auf vor Ort angetroffene bauliche Situationen.

Westlich und östlich angrenzend befinden sich mit dem Ziegelsee und dem Schelpark große unverbaute, in den Stadtraum einbezogene Landschaftselemente. Die Orte mit Abstandsflächenunterschreitungen befinden sich in sehr geringer Entfernung zu diesen städtischen Freiräumen und sind von dort in Wohnwert und Lagegunst positiv beeinflusst. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist durch die punktuelle Verdichtung nicht zu erwarten.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V ist nur in den vorgenannten fünf Bereichen zulässig. Sofern der Mindestabstand von fünf Metern zwischen sich gegenüberliegenden baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen sonst nicht zulässig sind unterschritten wird, muss mindestens eine der Außenwände als Brandwand ohne Öffnungen hergestellt werden. In allen anderen Bereichen sind die Regelungen der LBauO M-V bezüglich der Abstandsflächen zu beachten und im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Aus der zulässigen Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich keine privatrechtlichen Abwehransprüche.

## 2.7 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Lärmemissionen, die von dem Kfz-Verkehr auf der Knaudtstraße (B 104), Werderstraße (B 104) und der Lagerstraße (Gemeindestraße) ausgehen. Zur Beurteilung der Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf diesen öffentlichen Verkehrswegen und deren Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen in dem Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten<sup>10</sup> von einer Sachverständigenstelle vorgelegt.

In dem Gutachten werden eine Berechnung der Beurteilungspegel im Plangebiet und der Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Ermittlung der Lärmpegelbereiche und Festlegung der erforderlichen Mindestschalldämmmaße für die Außenbauteile der Bebauung. Abschließend werden Vorschläge für die textlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan unterbreitet, die sinngemäß übernommen werden.

Gemäß den lärmtechnischen Berechnungen können in den südöstlichen Bereichen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht an allen Gebäudefassaden eingehalten werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden diese Bereiche als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Hier müssen die Außenbauteile der Gebäude die Mindestschalldämmmaße der festgesetzten Lärmpegelbereiche einhalten.

## 2.8 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im östlichen und südlichen Bereich des Plangebietes dienen der Erweiterung bzw. teilweisen Wiederherstellung des Schelfparks, der als ehemaliger Schelffriedhof mit acht Grabdenkmalen und einem Gedenkstein als Baudenkmal geschützt ist. Die auf dem Flurstück 5/3 stehende Lagerhalle wurde seinerzeit auf Flächen des Schelfparks errichtet, womit ein Eingriff in das damals noch nicht geschützte Baudenkmal vorgenommen wurde. Durch den Abbruch der Lagerhalle soll eine Wiederherstellung des Schelfparks in diesem Bereich ermöglicht werden. Aus Gründen des Denkmalschutzes soll nach dem Abbruch der Halle auf dieser Teilfläche eine Geländemodellierung vorgenommen werden, die auf das höhere Geländeniveau des Schelfparks gestalterisch Bezug nehmen muss.

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Plangebietes soll der Herstellung eines baumbestandenen, uferbegleitenden Grünstreifens mit öffentlichem Fußweg als Bestandteil des

<sup>10</sup> Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH: Schalltechnische Begutachtung, Rostock, 05.09.2012

Wegenetzes um den Ziegelsee dienen. Im nördlichen Bereich erhält die Grünfläche eine Zweckbestimmung als Spielplatz, der den angrenzenden Wohnflächen zugeordnet ist. Der Spielplatz soll für Kinder der Altersgruppe 0 – 12 Jahre hergestellt werden.

Die geplante Wegeführung des Uferweges ist ohne Normcharakter dargestellt, um keine Festlegungen hinsichtlich der noch zu erstellenden Ausbauplanung zu treffen. Der Uferweg muss vom nördlichen Abschluss der Planstraße C bis zum Anschluss an die Planstraße A für Feuerwehr-, Rettungs- und ggf. Müllfahrzeuge befahrbar sein. Dies bezieht sich auf die herzustellende Wegebreite von mindestens 3,50 m und den Ausbau des Weges für entsprechend schwere Fahrzeuge.

In der folgenden Abbildung sind die zu erhaltenden (grün) und die entfallenden (roter Punkt) Bäume im Uferbereich dargestellt. Die entfallenden Bäume können nicht erhalten werden, da diese geschädigt, krank oder nicht mit der geplanten Führung des Uferweges vereinbar sind. Für die zu fällenden Bäume werden Neupflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin vorgenommen. Mit der folgenden Pflanzlisten werden Empfehlungen für Ersatzpflanzungen nach den Regelungen der geltenden Baumschutzsatzung gegeben:

### Bäume

<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)
<i>Betula pendula</i>	(Birke)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)
<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Salix</i> in Art u. Sorten	(Weiden)
<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)
	Hochstamm-Obstbäume

### Sträucher

<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Rotdorn)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)
<i>Ilex aquifolium</i>	(Stechpalme)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)

Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Rosa canina	(Heckenrose)
Rosa rugosa	(Zaunrose)
Rosa rubifolia	(Hechtrose)
Salix aurita	(Öhrchenweide)
Salix caprea	(Salweide)
Salix purpurea	(Purpurweide)
Salix viminalis	(Korbweide)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
Symphoricarpos racemosus	(Schneebeere)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Acer campestre	(Feldahorn)

■ Abbildung 13: Zu erhaltende und entfallende Bäume, ohne Maßstab



## 2.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen im Plangebiet können Brutstätten von Vögeln und Schlafplätze von Fledermäusen zerstört werden. Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, alle Fledermausarten sind über den besonderen Schutzstatus hinaus streng geschützt. Somit gelten für diese Tiergruppen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, werden Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich festgesetzt. Auf den Bauflächen sind 10 Vogelnisthilfen und 10 selbstreinigende Fledermauskästen in die Fassaden der Gebäude zu integrieren. Die Vogelnisthilfen sind als 2 Sperlingskoloniehäuser, 3 Fassaden-Einbaukästen für Nischenbrüter, 3 Einbausteine für Höhlenbrüter und 2 Einbausteine für Halbhöhlenbrüter herzustellen. Die Kästen müssen durch Reinigung funktionstüchtig gehalten werden, daher ist die spätere Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Um das Brutgeschehen der Vögel während der Baufeldfreimachung nicht erheblich zu stören und das Töten von Vögeln zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Das Fällen und Beseitigen von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Durch die Umbau- bzw. Abrissarbeiten werden Tagesschlafplätze von einzelnen Fledermausindividuen beseitigt. Da die Sanierungsarbeiten jedoch abschnittsweise und über mehrere Jahre hinweg erfolgen, werden die Fledermäuse ihre Sommerquartiere bei eintretenden Störungen verlassen und in angrenzende Quartiere ausweichen. Zur Wahrung der Quartiersfunktion im räumlichen Umfeld des Baugeschehens sind 10 Fledermauskästen im Zuge des Umbaus in die Gebäude zu integrieren. Hierfür sind die selbstreinigenden Modelle Fledermaus-Fassadenröhre oder Fledermaus-Fassadenreihe zu verwenden.

## 2.10 Wasserflächen

Die festgesetzten Wasserflächen sind von Bebauung freizuhalten, die Errichtung von Bootsschuppen ist nicht zulässig. Die Ufer des Ziegelsees sind im Bereich des Plangebietes bereits dicht mit Reihenbootsschuppen bebaut. Nur in den kurzen Abschnitten zwischen den Bootsschuppen ist eine Sicht auf den Ziegelsee möglich. Die Festsetzung verhindert den

Bau weiterer Bootsschuppen im Bereich des Plangebietes, was die geplante Aufwertung der Uferzone als öffentliche Grünfläche erschweren würde.

Vorhandene Bootsstege auf den festgesetzten Wasserflächen unterliegen dem Bestandsschutz, soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt sind und dürfen in diesem Fall erneuert werden.

## **2.11 Örtliche Bauvorschriften**

### **2.11.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind als Zäune, Mauern oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen darf die Höhe der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,2 m betragen. Damit soll eine Abschottung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

### **2.11.2 Grundstücksfreiflächen**

Die örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücksfreiflächen dienen der Gestaltung des Ortsbildes, dem Artenschutz und ökologischen Zielsetzungen.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf bebauten Grundstücken von 300 bis 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste auf S. 26f zu pflanzen, je weitere angefangene 500 m<sup>2</sup> ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Mit der Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen soll in dem derzeit hochgradig versiegelten Plangebiet ein Maß an Durchgrünung gewährleistet werden, das sowohl den Nutzungsanforderungen als auch stadtgestalterischen und ökologischen Zielsetzungen entspricht.

### **2.11.3 Beschaffenheit der Stellplätze**

Zur Umsetzung stadtgestalterischer und ökologischer Zielsetzungen sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen mit einem

heimischen, großkronigen Laubbaum je vier Stellplätze zu begrünen. Ausnahmsweise sind kleinkronige Laubbäume zulässig, wenn eine Baumpflanzung an der erwünschten Stelle sonst nicht möglich wäre.

Die Festsetzung dient der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Gliederung von Stellplatzanlagen, zudem soll damit die Durchgrünung des derzeit stark versiegelten Plangebietes verbessert werden. Die Bäume reduzieren durch ihre Beschattung und Verdunstung negative klimatische Effekte der bebauten und befestigten Flächen und dienen kulturfolgenden Vogelarten und Insekten als Lebensraum. Unter ökologischen Aspekten haben die Baumpflanzungen demnach Bedeutung für die Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensraum für Tiere.

Im Rahmen des Vorhabens, den Gebäudebestand zu sanieren und umzunutzen, kann diese Festsetzung aufgrund der geplanten Grundstücks-teilung jedoch nicht in allen Bereichen realisiert werden. Daher gilt diese Festsetzung nicht für die Baufläche 8, die um das bestehende Gebäude nur schmale Grundstücksstreifen erhält, auf denen die Stellplätze und Hauszugänge hergestellt werden sollen. Der Verzicht auf Baumpflanzungen auf der Baufläche 8 wird als vertretbar eingestuft, da östlich und südlich öffentliche Grünflächen angrenzen und in den westlich und nördlich gelegenen Straßenräumen / Stellplatzanlagen Baumpflanzungen geplant sind.

Auf den Bauflächen 2, 3a und 3b sind für Reihenhäuser aus stadtgestalterischen Gründen nur offene Stellplätze und Carports, aber keine Garagen zulässig. Eine lange Reihung eingeschossiger fensterloser Garagenbauten würde die gestalterische- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume stark mindern.

## 2.12 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an die vorhandene Ver- und Entsorgung der angrenzenden Stadtgebiete angeschlossen werden unter Maßgabe der Verwendung / Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken in der Form, dass keine Abflussverschärfung im nachfolgenden Abflussregime entsteht. Der entsprechende Nachweis ist im Zuge eines gesonderten Entwässerungsplanes zu erbringen. Zu den bestehenden Regenwassereinleitstellen in den Ziegelinnensee (Gewässer 1. Ordnung) werden Absprachen mit der UWB getroffen. Ggf. erforderliche neue Leitungstrassen sind in den dargestellten Verkehrsflächen zu verlegen. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

Die fünf bestehenden Brunnen der ehemaligen Brauerei werden rückgebaut, fachgerecht gesichert oder ggf. als Löschwasserentnahmestelle genutzt.

Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus den konkreten Bauvorhaben und kann nicht pauschal angegeben werden. Benachbarte Bauvorhaben in der Lagerstraße und Speicherstraße haben gezeigt, dass die notwendige Löschwassermenge teilweise nicht durch das vorhandene Hydrantennetz sichergestellt werden kann. Daher ist die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210/14220/14230 an geeigneter Stelle im Uferbereich zu prüfen.

Für die beiden sechsgeschossigen Bestandsbauten sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr notwendig und gemäß DIN 14090 zu errichten. Ebenfalls sollten geplante Zuwegungen bzw. Straßen den Anforderungen der o.g Richtlinie entsprechen, um im Einsatzfall ohne Komplikationen und Zeitverzug zum Schadensort zu gelangen.

## 2.13 Bodenordnung

Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum der Alte Brauerei GmbH & Co.KG Schwerin sowie der Stadt Schwerin.

Die Durchführung einer Umlegung gemäß § 45 ff BauGB ist nicht vorgesehen.

## 2.14 Flächenbilanz

■ Tabelle 4: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m <sup>2</sup>
1.	Allgemeine Wohngebiete	10.429
2.	Mischgebiete	18.050
3.	Straßenverkehrsflächen	1.883
4.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	4.600
5.	Öffentliche Grünflächen	5.741
6.	Private Grünflächen	1.049
7.	Wasserflächen	709
	Gesamt	42.461 m <sup>2</sup>