

Landeshauptstadt Schwerin

Dezernat III

Wirtschaft, Bauen und Ordnung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 90.14/2 „Wohnquartier am Rosenhain“

INHALTSÜBERSICHT

1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- 1.3 Übergeordnete Planung

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Beschreibung des Plangebietes

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- 3.1 Bauungskonzept
- 3.2 Erschließungskonzept
- 3.3 Grünflächenkonzept

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

- 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.2 Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
- 4.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -Schallschutz-
- 4.4 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen
- 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 4.6 Verkehrsflächen
- 4.7 Öffentlicher Personennahverkehr
- 4.8 Versorgungsflächen, Versorgungsleitungen, Abfallentsorgung
- 4.9 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

5. MASSNAHMEN DER VERWIRKLICHUNG

- 5.1 Bodenordnung
- 5.2 Kosten und Erschließung

6. HINWEISE

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

8. GUTACHTEN

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan "Wohnquartier am Rosenhain" wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung von momentan größtenteils für den ruhenden Verkehr genutzten Flächen geschaffen. Das Vorhaben trägt dazu bei, die im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin dargestellten städtebaulichen Ziele für das Gebiet zu sichern.

Dazu zählen folgende Planungsziele:

- Entwicklung von Wohnbauflächen für die Errichtung von 4 Wohngebäuden;
- Neuordnung und Einbindung von Freiraum- und Baustrukturen sowie Schaffung eines Fußwegesystems als Verbindung zwischen den umliegenden Siedlungs- und Grünstrukturen;
- Sicherstellung eines öffentlichen Zugangs zur Kleingartensiedlung „Am Rosenhain“;

Das Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB aufgestellt. Von einer Umweltprüfung wird dabei abgesehen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) gem. § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt. Somit besteht Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin.

Der Bebauungsplan steht somit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schwerin und den Zielen und Zwecken des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Dem Grundsatz des § 8(2) BauGB, dass Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird entsprochen.

1.3 Übergeordnete Planung

Das wohnungspolitische Handlungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin stellt dar, dass in der Landeshauptstadt Schwerin eine über die Jahre annähernd gleich bleibende Nachfrage nach Eigentums- oder Mietwohnungen in Stadtrandlagen besteht. Zur Deckung dieses Bedarfs sind im Stadtgebiet Schwerins weitere Bauflächen auszuweisen, die in lockerer Struktur mit Geschosswohnungsbauten bebaut werden können. Der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan, mit einer aus 4 Gebäuden bestehende Eigentumswohnungsanlage, kann daraus abgeleitet werden.

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt nordwestlich des Schweriner Zentrums, nördlich der Gadebuscher Straße und westlich der Ratzeburger Straße an der Nahtstelle der Stadtteile Friedrichsthal und Lankow.

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 7.200 m².

Im Westen bildet die Kleingartenanlage „Am Rosenhain“, im Norden ein in Nutzung befindlicher Garagenkomplex, im Süden ein Verbrauchermarkt und im Osten eine bestehende Wohnbebauung sowie ein Getränkemarkt die Grenzen.

Die umliegende vorhandene Bebauung an der Ratzeburger Straße ist durch ein- und zweigeschossige großflächige Verbrauchermärkte und durch viergeschossige Wohnbauten (Neubauten der 1960-ziger Jahre) gekennzeichnet. An der westlichen Seite des Plangebietes befinden sich kleinteilige eingeschossige Gartenlauben.

2.2 Beschreibung des Plangebietes

Topographie

Die Topographie des Planungsumfeldes ist als eben zu bezeichnen. Die vorhandene Höhenlage befindet sich im Mittel bei 54,20 m ü. HN.

Der im Norden vorhandene Garagenkomplex liegt geringfügig unter dem Niveau der Umgebung. Die Planung wird nicht in die bestehenden Höhenverhältnisse des Bodens eingreifen.

Gebäudebestand/ehemalige Nutzungen

Das Planungsareal befand sich vor dem Eigentümerwechsel in unterschiedlicher Nutzung.

Zur Zeit ist das Plangebiet durch eine größere unbebaute Fläche, die für den unautorisierten ruhenden Verkehr genutzt wird und 2 Garagenzeilen mit den entsprechenden dazugehörigen Verkehrsflächen gekennzeichnet.

Die Garagen befinden sich auf Grundstücksteilen des Planungsareals und Eigentum des Erschließungsträgers. Die Garagen wurden aufgrund der Entfernung zur Wohnbebauung nur noch teilweise zum Unterstellen von Fahrzeugen genutzt und befinden sich in einem ungeordneten und baulich schlechten Zustand. Die großflächige Anlage ist nicht standortgerecht. Zwischenzeitlich sind alle Garagen beräumt und werden nicht mehr genutzt. Diese Garagen werden zurückgebaut.

Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Der Untergrund im Untersuchungsgebiet ist relativ gleichmäßig aufgebaut. Unter einer humosen Deckschicht (Mutterboden) mit geringen Mächtigkeiten folgen, mit Ausnahmen, in allen Aufschlüssen Auffüllungen aus überwiegend sandigen Böden und untergeordnet schwach bindigen Ablagerungen mit unterschiedlichen Schichtdicken. Diese Böden enthalten Beimengungen aus Beton- und Ziegelschuttresten. Sie werden in Tiefen zwischen 0,60m und max. 1,75m unter GOK durchstoßen. In allen Aufschlüssen wurden unterhalb des Mutterbodens und der Auffüllungen bis zur Endtiefe Sandablagerungen mit wechselnden Kornfraktionen angetroffen.

Im erkundeten Tiefenbereich wurde kein Grundwasseranschnitt festgestellt. Dieser ist erst in größeren Tiefen (ca. 45m HN) zu erwarten.

Alllasten

Für o.g. Vorhaben wurden durch die IGU mbH im Rahmen einer Voruntersuchung Baugrunderkundungen durchgeführt. Es wurden die vorhandenen Garagenanlagen sowie die Freiflächen (künftiger Spielplatz) in Augenschein genommen und untersucht. Die Böden enthalten geringe Beimengungen aus Beton- und Ziegelschuttresten. Diese Auffüllungen weisen, außer den festgestellten geringen Anteilen an Beton- und Ziegelresten, keine weiteren Auffälligkeiten hinsichtlich Farbe und Geruch im Sinne von Kontaminationen mit Schadstoffen auf.

Unterhalb dieser Böden wurden in allen Aufschlüssen bis zur Endtiefe natürlich anstehende Sandablagerungen angetroffen. Die oberflächennah anstehenden Böden mit Anteilen/Beimengungen von Beton- und Ziegelsplittern sind als Gründungsschicht für die Bebauung (Gebäude/Verkehrsflächen/Freiflächen/Spielplatz) nicht geeignet und müssen abgetragen werden.

Die Garagen wurden in Augenschein genommen. Die vorhandenen Betonfußböden in den Garagen wiesen nur in einem geringen Umfang kleinere dunklerer Flecken auf (Tropfverluste Öl, Kraftstoff). Hinweise auf größerer Leckagen bzw. großflächige Kontaminationen waren visuell nicht erkennbar. Die Betonbefestigungen der Garagenhöfe wiesen keine Auffälligkeiten auf.

Aufgrund der bisher vorliegenden Unterlagen konnten keinerlei Hinweis auf Kontaminationen des Bodens festgestellt werden, die einer künftigen, sensiblen Nutzung des Geländes (Wohnbebauung) entgegenstehen.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ratzeburger Straße. Die Ratzeburger Straße ist eine Verbindungsstraße zwischen der im Norden gelegenen Grevesmühlener Straße und der südlich vom Plangebiet gelegenen Gadebuscher Straße.

Schnell erreichbar sind die in der Gadebuscher Straße vorhandenen Bushaltestellen des ÖPNV.

In ca. 650m Entfernung befindet sich die Straßenbahnhalttestelle in Lankow, Rahlstedter Straße.

Die vorhandenen Trassen gewährleisten somit eine gute Anbindung des geplanten Wohngebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.

Im Plangebiet werden entsprechend der vorgesehenen Anzahl der Wohnungen PKW-Stellplätze in ausreichender Anzahl ausgewiesen.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Bebauungskonzept

Der Bebauungsplan weist ein kleines Wohngebiet für 4 viergeschossige Punkthäuser aus, um zum einen zwischen den etwa gleich hohen, aber langgezogenen Neubaublöcken und den Verbrauchermärkten mit den großen überbauten Flächen, zu vermitteln. Zum anderen wird durch die relativ kleinteiligen Gebäude eine städtebaulich durchbrochene Siedlungskante zum Kleingartengebiet „Am Rosenhain“ hergestellt. Dies kommt der sich nach Westen anschließenden offenen Struktur der Kleingartensiedlung zugute.

3.2 Erschließungskonzept

Das Plangebiet wird von einer zentralen Erschließungsachse, der Ratzeburger Straße, erschlossen. Von dieser Straße zweigt eine Stichstraße in Richtung Westen ab, die das betreffende Plangebiet an das örtliche Straßennetz anbindet. Diese Stichstraße befindet sich zur Zeit noch in der Eigentümerschaft der WGS, soll aber in das Eigentum der Stadt Schwerin überführt werden.

An diese Stichstraße anbindend, wird das Plangebiet durch Privaterschließungswege erschlossen.

Die über das Baugrundstück verlaufende nördliche Zufahrt zum verbleibenden Garagenkomplex wird zukünftig entfallen. Die Funktionalität des Garagenhofes wird durch die Planung aber nicht beeinträchtigt, da die Hauptzufahrt des Garagenhofes über die Ratzeburger Straße sichergestellt ist. Eine Rad- und Gehwegverbindung zum Garagenkomplex bleibt aber weiterhin bestehen.

Die zzt. zweckentfremdet zum Parken genutzte Freifläche wird zukünftig für die Wohnbebauung genutzt und im Rahmen der späteren Außenanlagengestaltung in das Gesamtkonzept der Wohnsiedlung integriert.

Über das Planungsareal verläuft zzt. die fußläufige und brandschutztechnische Erschließung (Feuerwehruzufahrt) der Kleingartenanlage. Aufgrund der Überplanung des Geländes ist die Feuerwehruzufahrt zukünftig über die Gadebuscher Straße anzufahren. Entsprechende Abstimmungen fanden hierzu mit der Feuerwehr Schwerin statt.

Zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebietes und Stärkung der Naherholungsfunktion wird zu dem angrenzenden Kleingartengebiet eine Gehweganbindung über den nördlichen Garagenkomplex möglich und damit aufrechterhalten. Somit wird eine fußläufige Anbindung des Plangebietes für die Bürger des Umfeldes und für die Kleingartenbesitzer auch zukünftig möglich sein.

Das Plangebiet ist vollständig medientechnisch erschlossen. Als Besonderheit ist auf die Fernwärmeversorgung des Plangebietes hinzuweisen (Fernwärmevorranggebiet).

Weitere Ausführungen, siehe Pkt. 4.9

3.3 Grünflächenkonzept

Das Plangebiet ist durch eine intensive Durchgrünung mit Pappel- und einigen Lindenbeständen, Gebüschern sowie ruderal geprägten Staudenfluren gekennzeichnet. Diese schnellwüchsigen Gehölzbestände werden größtenteils gerodet.

Der Baumbestand in südlicher Richtung hat Bestand, da sich die Bäume außerhalb des Planungsraumes befinden.

Die der baulichen Entwicklung nicht im Wege stehenden Gehölze werden größtenteils in Abstimmung mit der Stadt Schwerin erhalten und in das Gesamtkonzept der Wohnanlage integriert. Zum nördlich angrenzenden Garagenkomplex werden die vorhandenen Gehölze erhalten und dienen dem Sichtschutz.

Straßenbegleitend werden vereinzelt an den geplanten Parkplatzanlagen standortgerechte heimische Laubgehölze zur Verbesserung der Durchgrünung des Wohngebietes gepflanzt. Ein Kleinkinderspielplatz wird im südlichen Planbereich vorgesehen.

4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Das Baugebiet ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach §4(3) BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen passen nicht zum gewählten Planungsansatz und der relativ beengten kleinteiligen Erschließungsstruktur, die die Errichtung von 4 Punkthäusern besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Ergänzende andere Nutzungen nach § 4(2) BauNVO sind jedoch nicht ausgeschlossen und können realisiert werden.

Im Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen entlang der Erschließungsstraßen ausgerichtet. Deren leicht versetzte Anordnung in zwei Baufeldern gibt die städtebauliche Struktur des Gebietes vor.

Es wird im Plangebiet auf den Bauflächen eine mögliche viergeschossige Bebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, um das Baugrundstück mit der Bebauung optimal auszunutzen. Die offene Bebauung vermittelt zur unbebauten Stadtrandssituation nach Westen hin.

Im Bebauungsplan werden zur Regelung der Gebäudestruktur Firsthöhen für die Hauptbaukörper getroffen, um die Höhenentwicklung an der Siedlungskante den vorhandenen Wohnblöcken anzupassen.

4.2 Stellplätze, Carports und Nebenanlagen

Um im zukünftigen Baugebiet den ruhenden öffentlichen und privaten Verkehr zu organisieren und um den Straßenraum zu strukturieren, werden offene Parkplätze im Planungsgebiet im Bereich der Gebäude vorgesehen. Es ist dabei ein Anteil von mind. 1,3 Stellplätzen pro Wohnung, bezogen auf die gesamten neu zu schaffenden Wohneinheiten, zu realisieren. (32 WE x 1,3 = 42 öffentliche Stellplätze)

Die im nördlichen Bereich des Plangebietes, östlich der inneren Erschließungsstraße, angeordneten Stellplätze (18), werden in einer zur östlichen Grundstücksgrenze geschlossenen Reihencarportanlage untergebracht. Diese Maßnahme dient dem Immissionsschutz zur angrenzenden Nachbarbebauung.

Für sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO werden im Plangebiet keine Einschränkungen getroffen. Damit soll für die spätere Erschließung des Gebietes die notwendige Flexibilität in der Aufstellung dieser Anlagen gewährleistet werden. Hierbei wird von einem geringen Flächenbedarf für derartige Anlagen ausgegangen.

4.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz -

Im Zuge der Planung wurde zur Sicherung und zum Nachweis gesunder Lebensbedingungen eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 90.14/2 „Am Rosenhain“ durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen durch Lärm auf das geplante Bebauungsgebiet prognostiziert.

In der vorliegenden Untersuchung erfolgt eine prognostische Ermittlung der zu erwartenden Geräuschemissionen, die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90.14/2 der Stadt Schwerin durch den Straßenverkehr und durch gewerbliche Emittenten hervorgerufen werden.

Im Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes eine Fläche als allgemeines Wohngebietes für Mehrfamilienhäuser und der dafür erforderlichen Stellplätze ausgewiesen. Die Berechnung und Beurteilung der Geräuschemissionen erfolgte geräuschttypabhängig für den Straßenverkehr nach den RLS-90 und für die gewerblichen Einrichtungen nach der TA Lärm. Immissionsbestimmend innerhalb des Plangebietes sind sowohl Geräuschemissionen der Gewerbeeinrichtungen als auch des Straßenverkehrs.

Die Beurteilungspegel des Straßenverkehrs liegen innerhalb des Plangebietes bei maximal 52 dB(A) tags und bei maximal 43 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte werden an den Immissionsorten mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebietes im Tagzeitraum um mindestens 3 dB(A) und im Nachtzeitraum um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Durch gewerbliche Geräuschemissionen werden im Tagzeitraum an den geplanten Häusern Beurteilungspegel zwischen 30 und 55 dB(A) hervorgerufen. Im Nachtzeitraum liegen die Beurteilungspegel zwischen 19 und 39 dB(A).

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete werden sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum eingehalten bzw. unterschritten.

Geräuschspitzen, die durch Türen- und Kofferklappenschlagen oder das Entspannungsgeräusch des Bremsluftsystems der LKW hervorgerufen werden, liegen tags und nachts innerhalb des Plangebietes unterhalb der zulässigen Werte.

Zu Überschreitungen des Orientierungswertes und des Spitzenpegelkriteriums im Nachtzeitraum an der vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebietes kommt es durch die Nutzung der im Plangebiet angeordneten Anwohnerstellplätze. Maßnahmen zur Lärminderung wurden diskutiert.

Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass das geplante Bauvorhaben zu keinen schädlichen Umwelteinwirkungen führt, wenn folgende Maßnahme bei den weiteren Planungen und bei der Realisierung beachtet wird:

- Anordnung einer Carportanlage für die Stellplätze an der östlichen Plangebietsgrenze.

4.4 Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen

Das Plangebiet ist durch zahlreiche Baumgruppen und Einzelgehölze aus überwiegend Pappeln gekennzeichnet. Darüber hinaus stocken Linden und Nadelgehölze. Die Gehölze sind teilweise in Abhängigkeit ihres Stammumfanges nach §18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) bzw. nach Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin (BSchS) geschützt.

Es ist zur Realisierung des B-Plans unvermeidbar nach § 18 NatSchAG M-V geschützte und nach Baumschutzsatzung Schwerin geschützte Bäume zu roden. Insgesamt sind 23 Rodungen vorgesehen. Die Ersatzpflanzungen werden innerhalb des Plangebietes vorgenommen.

Zur Durchgrünung des Plangebiets ist die Pflanzung von sechs Hochstämmen vorgesehen. An den Plangebietsgrenzen wird der Gehölzbestand erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A 1: Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Es ist vorgesehen zur Durchgrünung des Plangebietes an der neu angelegten Erschließungsstraße 6 standortgerechte Laubgehölze in der Pflanzqualität Hochstamm, 18 – 20 cm Stammumfang, 3 x v., m. B. zu pflanzen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock und Bindung. Gepflanzt werden Hochstämme der Arten:

- | | |
|-----------------------|---|
| - Pyramiden-Hainbuche | (<i>Carpinus betulus</i> `Fastigiata`) |
| - Spitz-Ahorn | (<i>Acer platanoides</i> `Cleveland`) |
| - Vogel-Kirsche | (<i>Prunus avium</i> `Plena`) |

Zum Schutz der Hecke im Norden des Plangebietes ist während der Bauphase ein Bauzaun aufzustellen. Zu erhaltende Bäume im Plangebiet sind während der Bauphase mit einem Einzelstammschutz zu versehen.

Im Rahmen der Erarbeitung eines Artenschutzfachbeitrages (AFB) wurden im Jahr 2014 Kartierungen relevanter Vogel- und Fledermausarten im Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis des AFB ist für das Plangebiet eine Beschränkung der Fäll- und Abrissarbeiten zu realisieren, d. h. Fällungen der Gehölze und Rückbau der Gebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen und eine Kontrolle der Gebäude vor dem Abriss vorzunehmen. Folgende Ergebnisse werden im AFB festgelegt:

Vermeidungsmaßnahme 1 für den Artenschutz (V_{AFB1}):

Es ist eine Beschränkung der Fäll- und Abrissarbeiten zu realisieren, d. h. Fällungen der Gehölze und der Abriss der Gebäude sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen (Fäll- und Abrissarbeiten vom 01. Oktober bis 28. Februar).

Vermeidungsmaßnahme 2 für den Artenschutz (V_{AFB2}):

Unmittelbar vor dem Abriss der Gebäude ist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 30. November eine Kontrolle auf Fledermausvorkommen durchzuführen oder der Abriss findet im Zeitraum vom 01. Dezember bis zum 28. Februar außerhalb der Winterquartierzeit statt.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für den Artenschutz (A_{CEF1}):

Für den Verlust von Niststätten europäischer Brutvögel ist die Anbringung von zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und für den Quartiersverlust von Fledermäusen zwei Fledermauskästen am verbleibenden Baumbestand des B-Plangebietes vorzunehmen sowie vier Nistkästen an den geplanten Gebäuden für Gebäudebrüter zu realisieren.

Zur weiteren Durchgrünung des Plangebietes besteht die Verpflichtung rückseitige Wandflächen von Carportanlagen oder Nebenanlagen sowie die Dachflächen von Carportanlagen pflanzlich zu begrünen. Unbebaute Freiflächen sind mit Rasen anzulegen.

4.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen

Um für die geplanten Wohngebäude einen maximalen gestalterischen Spielraum in der Wahl der Baumaterialien zu ermöglichen, werden keine konkreten Materialvorgaben vorgenommen. Dies begründet sich in der bestehenden Vielfalt der im Planungsareal vorkommenden Bauten, so sind Mauerwerksbauten (Nahversorger), Putzbauten (Glaseri, Neubauten), Metall- und Glasfassaden (Getränkemarkt) und Holzbauwerke (Gartenkolonie) in der Umgebung vorhanden. Eine grundstücksbezogene durchgängige Gestaltung wird angeregt. Auf diese Weise wird eine Stärkung des Siedlungszusammenhangs mit der vorhandenen Altbauung erreicht. Um die Wirkung der Gebäude dennoch städtebaulich zu beeinflussen, wurde die Farbgebung der Fassaden geregelt. Hierzu wurde der Farbcode des NCS (Natural Color System) festgesetzt. Abweichungen hiervon sind u.a. für Gebäudesockel und Nebenanlagen als untergeordnete Gebäudeteile und Anlagen zulässig. In der Umgebung des Plangebietes sind flache Dachneigungen vorherrschend. Aus diesem Grund wurden für die Gebäude relativ flache Dachneigungen (max. bis zu 12°) der Haupt- und Nebengebäude festgesetzt. Vorgaben für First- oder Dachausrichtungen werden nicht gemacht. Dies erleichtert gegebenenfalls die Ausrichtung der Dächer unter dem Gesichtspunkt angestrebter solarer Einstrahlungsgewinne. Auch wenn im Gebiet Vorgaben zur Wärmenutzung gemacht werden und das Gebiet Fernwärmeverorgungsgebiet ist, sollen Photovoltaikanlagen zulässig bleiben, solange der erzeugte Strom nicht zur Wärme Gewinnung für das Gebäude eingesetzt wird. Da aufgrund der Gebäudehöhe, bezogen auf den Betrachter, die Dachlandschaften kaum wahrnehmbar sein werden, wurden keine Vorgaben für die Dachmaterialien und Farbgebungen festgelegt.

4.6 Verkehrsflächen

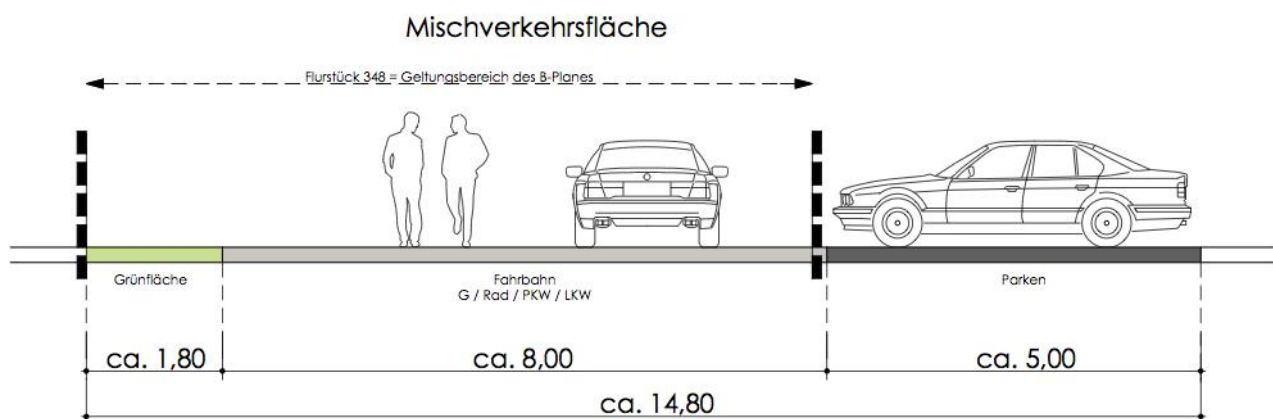
Übergeordnetes Straßennetz

Um das neu entstehende kleine Wohngebiet in die bestehenden Verkehrswege einzubinden, einen reibungslosen Verkehrsfluss zu ermöglichen und für Fußgänger und Radfahrer Ortsverbindungen auf kurzem Wege zu ermöglichen, wird das Gebiet über ein Privatstraßensystem an die übergeordnete Erschließung (Ratzeburger Straße) angebunden. Der Bestandsquerschnitt der Ratzeburger Straße bewältigt den zu erwartenden Individualverkehr.

Innere Verkehrserschließung

Der Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über ein Straßensystem unterschiedlicher Ausbaubreiten. Die Hauptzufahrt (Profil **A-A**) ins neue Baugebiet wird über die Ratzeburger Straße in einer Breite von ca. 8,0 m als Mischverkehrsfläche gewährleistet. In diesem Erschließungsabschnitt befindet sich auch eine Vielzahl von öffentlichen Stellplätzen in Senkrechtaufstellung. Diese Stellplätze können von den anliegenden Bewohnern aber auch von den Nutzern der Kleingartenanlage genutzt werden.

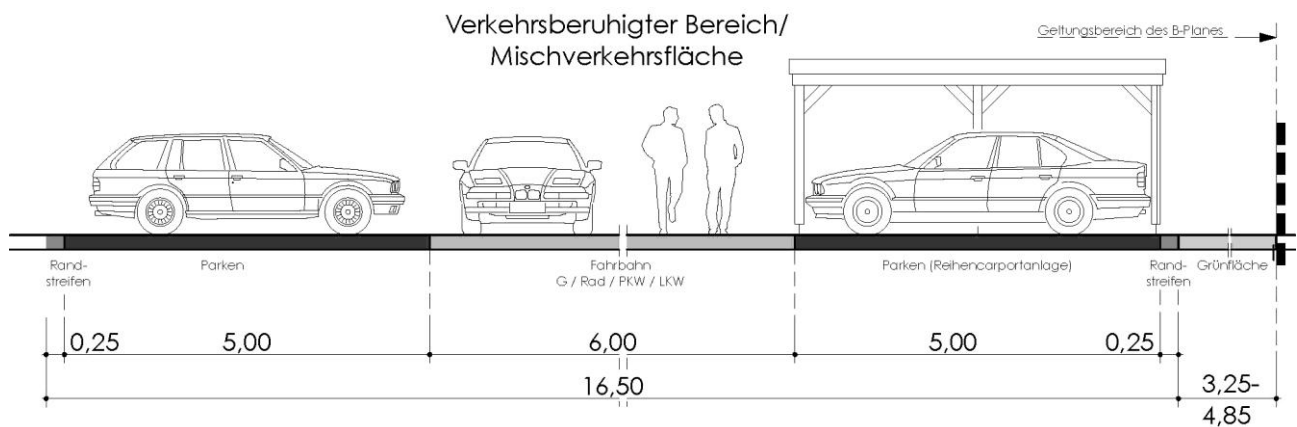
BESTANDSQUERSCHNITT A-A RATZEBURGER STRASSE



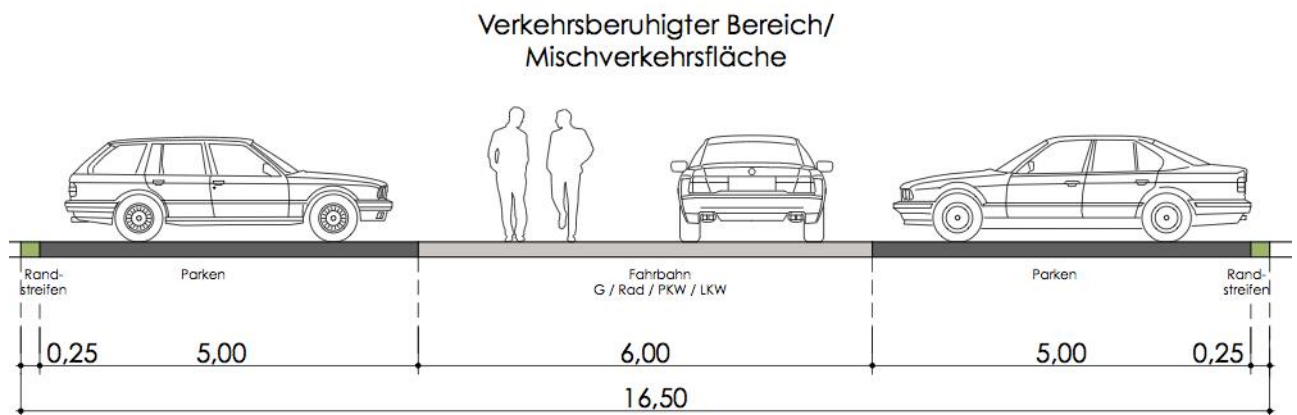
Über diese Achse verläuft das Verkehrswegesystem in das Plangebiet. Es wird das Mischverkehrsflächensystem beibehalten. Auf die Ausweisung eines separaten Gehweges wird im gesamten Planungsraum aufgrund der versetzten Gebäudestellung und der dadurch bedingten reduzierten Fahrgeschwindigkeit der Fahrzeuge verzichtet.

Im nördlichen wie im südlichen Bereich (Parkplatz) des Plangebietes wird der Straßenraum eine Breite von 6m zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit der sich gegenüberliegenden Parkplatzflächen aufweisen. (Profil **D-D** und Profil **B-B**)

PLANUNGSQUERSCHNITT D-D

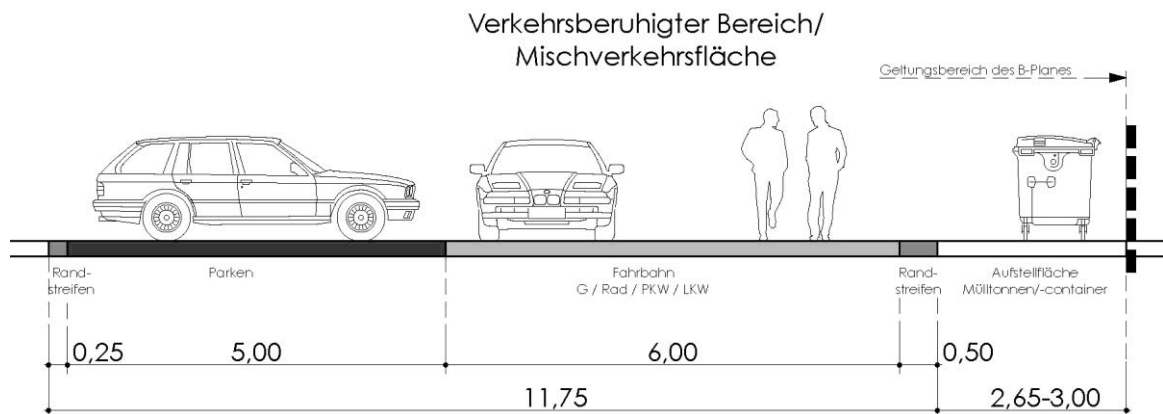


PLANUNGSQUERSCHNITT B-B PARKPLATZ



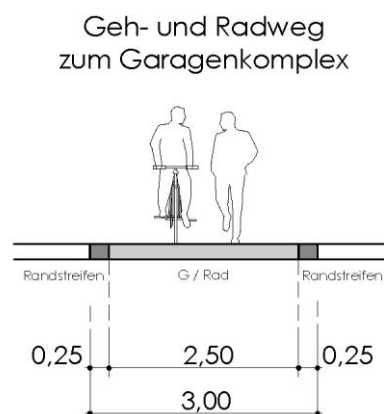
Im südlichen Sektor des Plangebietes hat die Erschließungsstraße eine Breite von 6m mit einseitigem 0,5m breitem Randstreifen und einer einseitigen Parkplatzaufstellung (Profil **C-C**). Östlich der Straße wird eine 2,5m - 3m breite Aufstellfläche für Müllgefäße vorgesehen. Die Anfahrbarkeit der Müllsammelstelle ist über die Ratzeburger Straße und die Ausfahrt über den Parkplatz (Profil B-B) ohne Rangierbetrieb möglich.

PLANUNGSQUERSCHNITT C-C



Zur weiteren Sicherstellung der fußläufigen Anbindung der westlich gelegenen Kleingartenflächen, die auch eine örtliche Erholungsfunktion wahrnehmen, wird ein 2,50m breiter Geh- und Radweg mit beidseitigen 0,25m breitem Randstreifen bis an den nördlich gelegenen Garagenkomplex geführt (Profil **E-E**). Innerhalb des Kleingartengeländes ist hierzu der Zugang am Haupteerschließungsweg der Anlage in Richtung Garagenkomplex zu verlegen. Von dort aus können die Nutzer der Kleingartenanlage, aber auch die Anwohner des Gebietes die Naherholungsflächen auf kurzem Weg erreichen.

PLANUNGSQUERSCHNITT E-E



Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B. Infolgedessen sind beim Bau der Straßen die bautechnischen Anforderungen der Richtlinie für Straßenbau in Trinkwasserschutzgebieten einzuhalten. (RiStWag)

4.7 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung der Bauflächen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Straßenbahnhaltestelle „Rahlstedter Straße“ in zumutbarer Entfernung gewährleistet. Die Haltestelle ist vom Zentrum des Neubaugebietes ca. 650 m entfernt. Somit ist eine gute Anbindung an den ÖPNV gegeben. Maßnahmen zur ÖPNV-Umgestaltung werden für nicht erforderlich gehalten.

4.8 Versorgungsflächen, Versorgungsleitungen, Abfallentsorgung

Zur Aufrechterhaltung der Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie ist voraussichtlich keine neue Trafostation notwendig. Somit wird keine entsprechende Fläche im Bebauungsplan für Versorgungsanlagen mit Elektroenergie im Bebauungsplan festgesetzt.

Über das Plangebiet verläuft ein 20 KV-Mittelspannungskabel. Dieses ist im Zuge der Realisierung der Baumaßnahmen umzuverlegen. Hierzu wird die Netzgesellschaft ein Konzept erstellen. Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Versorgungsleitungen nur unvollständig und nur nachrichtlich dargestellt. Es muss mit weiterem Leitungsbestand gerechnet werden.

Im unmittelbaren Siedlungsumfeld an der Ratzeburger Straße ist ein Wertstoff Erfassungsplatz in ca. 150 m vorhanden. Dieser ist mit zu nutzen. Im Plangebiet selber wird an zentraler Stelle eine Stellfläche für die Müllgefäße der gesamten Anlage ausgewiesen. Die Entfernungen von den Wohngebäuden zur zentralen Sammelstelle sind verträglich.

4.9 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

An der Ratzeburger Straße sind Grundnetze der Ver- und Entsorgungsträger (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser, Elektrizität, Kommunikationstechnik, Gasversorgung, Fernwärme) bereits vorhanden. Die Neuplanung kann, vorbehaltlich der Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger, an vorhandene Leitungen angeschlossen werden. Vor Baubeginn ist eine örtliche Einweisung durch die Leitungsträger erforderlich. Die stadttechnische Neuerschließung des Plangebiets erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes. Für die Neuerschließung ist mit den Stadtwerken Schwerin GmbH bzw. der Netzgesellschaft Schwerin mbH ein Erschließungsvertrag für Wasser, Abwasser, Strom und Fernwärme abzuschließen.

Die Neuverlegung von Leitungen erfolgt zukünftig ausschließlich im Straßenraum. Im B-Plan ist der alte Leitungsbestand unvollständig und nur nachrichtlich dargestellt. Es muss bei Erdarbeiten mit dem Antreffen von Leitungen und Kabeln gerechnet werden.

Fernwärme

Das Plangebiet liegt an einer städtischen Fernwärmetrasse und ist in der städtischen Fernwärmesatzung als Fernwärmevorranggebiet erfasst. Die Nutzung anfallender Wärme aus Wärme-Kraft-Kopplung ist ein anerkannter Baustein für die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist als Zielsetzung nach § 1 (6) 7f BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen besonders zu berücksichtigen. Es tritt hinzu, dass die Lage des Plangebietes in einer Trinkwasserschutzzone (TWSZ) IIIB die Nutzung anderer Wärmeversorgungsmedien einschränkt. Flach verlegte Erdwärmekollektoren aller Art und insbesondere durch die Grundwasserleiter abgeteufte Erdwärmesonden können nicht zugelassen werden. Infolge von Havarierisiken können auch Öltanks nicht zugelassen werden. (WSGVO-SN, Anlage 2, Pkt.3, Pkt.2). Unter den nicht leitungsgebundenen Wärmemedien verbliebe noch der Einsatz von Luftwärmepumpen, was in diesem Fall einer verdichteten Anwendung in einem Baugebiet wegen des erhöhten Geräuschpegels nicht wünschenswert ist. Damit bestehen im Plangebiet für eine Wärmeerzeugung je Gebäudeeinheit aus nicht leitungsgebundenen Wärmemedien schlechte Voraussetzungen und es ist bereits aus diesem Grund auf mindestens ein leitungsgebundenes Wärmemedium abzustellen.

An leitungsgebundenen Medien ist der Kraft-Wärme-Kopplung der Vorrang vor einer konventionellen Versorgung mit Erdgas als fossilem Energieträger zu geben. Dies führt zu der hier getroffenen Entscheidung, den bestehenden Fernwärmevorrang mit einem Fernwärmenetz für das Baugebiet zu etablieren.

Dem Fernwärmeanschlusszwang nicht entgegen steht eine geeignete Ausrichtung des Gebäudes zur Nutzung solarer passiver Einstrahlungsgewinne durch geeignete Fensteranordnung am Gebäude, um die erforderliche Wärmebedarfsmenge bereits auf diesem Wege zu reduzieren. Gleichfalls wird die Anordnung von Photovoltaikanlagen am Gebäude zur Einspeisung ins Stromnetz oder zum gebäudeinternen Stromverbrauch nicht berührt, soweit der Strom nicht der Wärmeerzeugung mittelbar oder unmittelbar dient.

Gas

In Randbereichen des Plangebietes, (Gartenweg, Glaserei und Neubaublock Ratzeburger Straße) verlaufen in Betrieb befindliche Gasleitungen. Da das Plangebiet mit Fernwärme versorgt wird, entfällt ein Anschluss an das Gasleitungssystem.

Schmutz- und Regenwasser

Die Abwassereinleitbedingungen sind mit dem städtischen Betreiber der Abwasserentsorgung zu regeln. In der Ratzeburger Straße ist eine Vorflut für Abwasser und Regenwasser vorhanden.

Es ist zu beachten, dass nur Abwasserleitungen verlegt werden dürfen, deren Dichtheit vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachgewiesen wurde. Die Dichtheit ist alle 10 Jahre erneut zu überprüfen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und Erschließungsstraßen, privaten Verkehrsflächen und befestigten Hofflächen, wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung als gering belastet eingestuft. Die Versickerung von Dachflächenwasser ist in der TWSZ III B zulässig, aber von den Baugrundverhältnissen abhängig. Der Baugrund lässt eine Versickerung von Niederschlagswassers zu, so dass eine flächendeckende Versickerung über eine Rigolenanlage im Plangebiet vorzusehen ist. Entsprechende Nachweise sind zu führen.

Als Vorflut für nicht versickerbare Regenwassermengen ist an das Entwässerungssystem von Lankow in Richtung Entwässerungsstrang im Neumühler Weg, Richtung des Lankower Sees, Anschluss Nord, zu entwässern.

Wasserversorgung, Löschwasser, Brandschutz

Im Rahmen der Erschließungsplanung wird ein Trinkwasserversorgungskonzept des Plangebiets erarbeitet. Der aktive Brandschutz wird durch die ansässige Berufsfeuerwehr gewährleistet. Gemäß § 2 BrSchG M-V vom 03. Mai 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. März 2009 (GVOBl. M-V S. 282) haben die Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Das erforderliche Löschwasser wird für die Dauer von bis zu 2 Stunden aus der zentralen Frischwasserversorgung entnommen. Die Bemessung des Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches. Anzahl und Standorte der notwendigen Hydranten für die Löschwasserversorgung der Bauflächen sind mit der Feuerwehr Schwerin im Rahmen der Erschließungsplanung verbindlich abzustimmen. Es wird von einer Löschwasserbereitstellung von 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden ausgegangen.

Im Umfeld des Plangebietes an der Ratzeburger Straße sind Wasserleitungen mit ausreichenden Querschnitten in einer Entfernung von ca. 150 m - 200 m vorhanden.

Die bestehende Feuerwehrezufahrt in die Kleingartenanlage wird über die entstehende Wohnanlage eingeschränkt. Die zzt. bestehende Zufahrt in die Kleingartenanlage wird im Zuge der baulichen Realisierung entfallen. Es wird nur noch eine fußläufige Verbindung zur Kleingartenanlage über den Garagenkomplex aufrechterhalten. Die Feuerwehrezufahrt in die Kleingartenanlage ist über die westliche Zufahrt an der Gadebuscher Straße gegeben.

Telekommunikation

Leitungstrassen für die überörtliche Erschließung verlaufen im Randbereich des Bebauungsplanes (Glaserei, Nahversorger, Wohnbebauung). Im Zuge der Realisierung wird eine Neuerschließung der Bauflächen im Plangebiet erfolgen.

Abfall

Nach der kommunalen Abfallsatzung besteht für bebaute Grundstücke Anschlusspflicht an die kommunale Abfallentsorgung, die im Gesamtbereich der Stadt Schwerin sichergestellt ist.

Nach § 43 LBauO M-V sind Flächen für die Aufstellung von Abfall- und ggf. Recyclingbehältern innerhalb oder außerhalb der Gebäude vorzusehen, wobei die Erfordernisse und Maßgaben des Entsorgungsträgers zu berücksichtigen sind. Entsprechend der Satzung über die Entsorgung von Haus- und Sperrmüll (Hausmüllentsorgungssatzung) vom 26.03.1995, zuletzt geändert mit der 3. Änderungssatzung vom 04.01.2003, sind auf den Grundstücken Behälterstellplätze für Hausmüll und Bioabfall vorzusehen. Zukünftig werden Altpapier- und Kunststoffleichtverpackungen im Zuge der Hausmüllentsorgung grundstücksbezogen abgefahren. Im Plangebiet wird eine zentrale Müllsammelstelle ausgewiesen.

Das angelegte Straßensystem wird aus Sicht der Abfallwirtschaft in Straßenführung und Straßenbreiten akzeptiert. Auch dem Befahren einer Privatstraße durch das städtische Müllentsorgungsunternehmen wurde im Vorfeld zugestimmt. Die Privatstraße ist für Müllfahrzeuge bis 26 t Achslast auszulegen.

Ein Wenden des Müllfahrzeuges ist nicht notwendig, da eine zweite Ein- oder Ausfahrt vorhanden ist und die Müllsammelstelle problemlos angefahren werden kann. Auf der dargestellten Fläche für die Abfallentsorgung sind die Hausmüllbehälter für alle 4 Wohngebäude zentral vorzusehen. Hierzu zählen auch Biotonnen, Papiersammelbehälter und Behälter für Kunststoffleichtverpackungen. Im Bereich der Gebäude werden keine separaten Müllsammelstellen ausgewiesen, so dass die Anwohner den Müll an den dafür vorgesehenen zentralen Müllbehälterplatz verbringen müssen. Die Entfernung ist zumutbar.

Elektroenergie

Zur Versorgung des Plangebiets mit Elektroenergie wird kein neuer Trafo notwendig. Die Trafoanlagen des Umfeldes werden zur Elektroenergieversorgung mit herangezogen.

5. MASSNAHMEN DER VERWIRKLICHUNG

5.1 Bodenordnung

Alle Flächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes befinden sich im Zugriff und Eigentum des Vorhabenträgers bzw. sind öffentliches Eigentum (Ratzeburger Straße). Die Eigentumsverhältnisse an Grund und Boden stehen einer Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes nicht entgegen.

5.2 Kosten und Erschließung

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Erschließungsträger.

6. HINWEISE

Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B. Die Versickerung von Dachflächenwasser ist in der TWSZ III B erlaubt. Zum Nachweis einer ggf. vorhandenen Versickerbarkeit des Baugrundes ist durch den Grundstückseigentümer ein Versickerungsnachweis zu erbringen. Die Gründungssohle der Gebäude (UK Fundament) muss entsprechend des Kataloges der Verbote und Nutzungsbeschränkungen, Anlage 2, Pkt. 6.1 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO- Schwerin) über dem höchstmöglichen Grundwasserstand liegen. Dies ist nachzuweisen. In Zweifelsfällen ist durch den Bauherrn ein

Nachweis des Grundwasserstandes auf seinem Grundstück zu führen. In der TWSZ III B sind u. a. verboten:

- Bohrung eigener Brunnen zum Zwecke der Wassergewinnung;
- Erdwärmenutzung; Ölheizungen;
- Einbau von Recyclingmaterial.

Ausnahmen von diesen Regelungen sind nicht möglich.

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

(aus städtebaulichem Entwurf abgegriffen)

• Allgemeines Wohngebiet	ca. 3.300 m ²
• öffentliche Verkehrsfläche (Ratzeburger Straße)	ca. 900 m ²
• private Verkehrsfläche incl. PKW-Stellplätze	ca. 1.900 m ²
• private Grünflächen (p)	ca. 1.000 m ²
• Fläche für Versorgungsanlagen:	ca. 100 m ²

Größe des Plangebietes: **ca. 7.200 m²**

8. GUTACHTEN

Folgende Gutachten und Unterlagen dienen als Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und sind zu beachten:

Lage und Höhenplan

Vermessungsbüro Gudat
Obotritenring 17
19053 Schwerin
Stand: Januar 2013

Geotechnische Berichte mit Bebaubarkeitserklärung und Altlastenuntersuchung

IGU Schwerin
Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH
Nordring 12
19073 Wittenförden
Stand: November 2013

Grünordnungsplanung mit Artenschutzbetrachtung

Umweltplanung Kriedemann
Röntgenstraße 8
19055 Schwerin

Schallimmissionsprognose

TÜV-Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG
Geschäftsstelle Rostock
Trelleborger Straße 15
18107 Rostock
Stand: Juni 2014

• • • • • • • • • • • • • •

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

Schwerin, den

L.S.

.....
Die Oberbürgermeisterin