

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 98.16

„Wohnquartier Anne-Frank-Straße“

Landeshauptstadt Schwerin

Dezernat Stadtentwicklung, Wirtschaft

Fachgruppe Stadtentwicklung, Stadtplanung

ENTWURF STAND: 21.08.2017

INHALTSÜBERSICHT

1 Anlass und Ziel der Planung, Verfahren	3
2 Übergeordnete Planungen	3
3 Beschreibung des Plangebietes	3
4 Städtebaulicher Entwurf und Festsetzungen	4
5 Verkehrserschließung	4
6 Grün- und Naturschutzbelange	5
7 Umweltprüfung	5
8 Lärmschutz	5
9 Wertstoffe, Abfall	6
10 Altlasten	6
11 Niederschlagswasser	6
12 Kosten, Vertragliche Regelungen, Eigentumsverhältnisse	7
13 Städtebauliche Kennwerte	7

1 Anlass und Ziel der Planung, Verfahren

Die von mehrgeschossigen Wohngebäuden und einer Poliklinik beräumte Fläche soll wieder genutzt werden. Auf der Fläche soll ein Wohnquartier mit mehrgeschossiger Bebauung entstehen. Die Grünfläche des Monumentenberges soll planungsrechtlich gesichert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es notwendig ein Planverfahren durchzuführen. Um die Fläche insgesamt wieder nutzbar zu machen, kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB)) aufgestellt werden.

2 Übergeordnete Planungen

RREP WM

Die Ziele des Regionales Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg stehen der Planung nicht entgegen.

FNP

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Daher entwickelt sich der Bebauungsplan aus der übergeordneten Planung.

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan¹ stellt in seinem Zielkonzept (Teil 1 und 2) keine Ziele für das Gebiet dar. Daher steht die Planung dem Landschaftsplan nicht entgegen.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Großer Dreesch“ rund 3 km von der Innenstadt entfernt. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 2,5 ha, die Wohnbaufläche davon rund 1,5 ha. Im östlichen Teil liegt die von mehrgeschossigem Wohnungsbau beräumte Fläche. Im mittleren Teil bestand eine Poliklinik und im westlichen Teil liegt die Grünfläche Monumentenberg, die durch einige Fußwege durchzogen wird. Nördlich der Fläche verläuft ein Fußweg entlang einer Grünfläche, welche südlich einer Straßenbahnlinie verläuft.

Die Fläche wird umgrenzt

- im Süden durch die Anne-Frank- Straße
- Im Westen durch den Dreescher Markt

¹ Der aktuelle Stand des Landschaftsplans ist 1996, zuletzt fortgeschrieben 2006, Karten der Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage aktueller Luftbilder zuletzt 2016 aktualisiert

- Im Norden durch einen öffentlichen Fußweg
- Im Osten durch einen Weg an einem Doppelhochhaus mit Parkplätzen.

4 Städtebaulicher Entwurf und Festsetzungen

Auf den östlich an der Anne-Frank-Straße im WA 1 liegenden Baugrundstücken ist der Bau von 12 dreigeschossigen Wohnhäusern geplant.

Für die westlich an der Anne-Frank-Straße liegenden Baugrundstücke im WA 2 ist der Wohnungsbau mit max. 5 Geschossen vorgesehen.

Alle Hauptgebäude sollen nur Flachdächer aufweisen, weil die Umgebung durch Gebäude mit Flachdächern geprägt ist und dieses Element des Stadtbildes in diesem Stadtteil hier aufgegriffen wird.

PKW-Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig, um die Freiflächen zwischen den Gebäuden offen zu gestalten. Dies dient der Gestaltung und der Klimaökologie.

Die Sonnenkollektoren sind auf flache Ausführungen beschränkt, damit die gestalterische Grundstruktur der in der Kubatur ähnlichen Gebäude nicht beeinträchtigt wird. Gerade weil in der Umgebung höhere Gebäude vorhanden sind, sollen die Gebäude in diesem Gebiet eine etwas kleinere Einheit bilden, die nicht durch verschiedene, differente Aufbauten gestört wird.

Im Westen des Gebietes besteht die Grünfläche Monumentenberg. Die grundlegende Grüngestaltung stammt aus dem Jahr 1997 und wird erhalten.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Haltstelle „Dreescher Markt“ an die zentralen Straßenbahnlinien gut angeschlossen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch zwei private Stichstraßen erschlossen, die von der südlich verlaufenden Anne-Frank-Straße gen Norden abgehen. Das mittlere Gebiet wird durch den nord-südlich verlaufenden Teil der Anne-Frank-Straße erschlossen.

Nördlich des gesamten Gebietes liegt ein öffentlicher Fußweg, der durch die Stichstraßen fußläufig erreichbar ist.

Zur besonderen Förderung der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sind Fahrrad-Garagen bis je 15qm zulässig. Die Fahrrad-Garagen sollen insbesondere dem Abstellen von Fahrrädern und E-Bikes dienen.

6 Grün- und Naturschutzbelange

Naturschutzrechtlich geschützte Bäume, die für die Bebauung entfernt werden müssen, werden im Gebiet und am Rand des Gebietes durch Baum- und Strauchpflanzungen ersetzt. Die Festsetzungen sind entsprechend einer Gesamtkonzeptüberlegung für das Gebiet festgelegt worden.

Im östlichen Wohncarreé WA 1 sind zur Grüngestaltung des Gebiets die äußeren Grundstückseinfriedungen mit Liguster-Hecke (Flachwurzler) vorgesehen, zwischen den Grundstücken Hecken aus Spierstrauch und Deutzie. Die Stellplatzflächen werden jeweils mit einer Hainbuchenhecke begrünt. Die Schnitthöhen sind jeweils auf maximal 1,20m begrenzt, um dem Gebiet einen zusammengehörigen Charakter zu geben und die Sicht zu gewährleisten. Die Baum- und Strauchpflanzungen werden über einen Erschließungsvertrag gesichert.

Auf der westlichen Wohnbaufläche WA 2 ist festgesetzt, dass 6 kleine Bäume, Sträucher und drei Gehölzflächen neu gepflanzt werden.

Südlich entlang der Anne-Frank-Straße sind Pflanzungen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hier sind Hainbuchen *Carpinus betula`Fastigiata`* als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, 3x verpflanzt, mit einem Kronenansatz von 2,20m zu pflanzen. Diese Pflanzungen werden im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen an der Anne-Frank-Straße umgesetzt.

7 Umweltprüfung

Auf die Umweltprüfung wird verzichtet, da das Planverfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden kann.

8 Lärmschutz

Der Geltungsbereich liegt in Randbereichen im Lärmpegelbereich (LPB) III.

Da einige der geplanten Gebäude im LPB III liegen wurden Festsetzungen zum Schutz vor Lärm im Bebauungsplan aufgenommen.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der Dreescher Markt mit Anlieferzone. Die festgesetzte Grünanlage im Bebauungsplangebiet sichert einen ausreichenden

Abstand (80m) zum nächsten Baufenster, so dass keine Beeinträchtigungen durch Lärm zu erwarten sind.

Die Grundlage für die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung ist die Schallimmissionsprognose Schwerin 2015 (SIP SN 2015).

9 Wertstoffe, Abfall

Auf den Grundstücken sind Behälterstandplätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Es wird empfohlen, auch Standplätze für Bioabfall, Leichtverpackungen und Altpapier zu schaffen. Die Grundstücke an den Privatstraßen müssen ihre Abfallbehälter am Entsorgungstag an der südlichen Anne-Frank-Straße aufstellen. Hierfür ist eine ausreichend dimensionierte und gut durch das Müllfahrzeug anfahrbare Abstellfläche vorzusehen. Nach der Entsorgung sind Behälter aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen.

10 Altlasten

Im Gebiet sind keine Altlastenvorkommen oder -verdachte bekannt.

11 Niederschlagswasser

Die Versickerung des im Wohngebiet auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Sollte auf Grund örtlicher Gegebenheiten eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein bzw. ein Notüberlauf erforderlich sein, sind die nicht versickerbaren Mengen an Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür muss ein Antrag auf Erlaubnis zum Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen bei der Schweriner Abwasserentsorgung gestellt werden. Der Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen ist möglich.

In der vorliegenden geologischen Oberflächenkartierung überwiegen im Gebiet sandige Böden. Wird diese Annahme gutachterlich bestätigt, so ist die Versickerung des Niederschlagswassers der getrennten Ableitung wasserwirtschaftlich und ökologisch vorzuziehen. Damit Niederschlagswasser dezentral versickern kann, soll sogenanntes Versickerungspflaster mit breiten Zwischenfugen für PKW- Stellplätze verwendet werden.

12 Kosten, Vertragliche Regelungen, Eigentumsverhältnisse

Es wurde ein Planungskostenvertrag für die Gesamtfläche mit dem Investor für die östlichen Wohnbauflächen geschlossen. Dieser hat sich bereit erklärt, gegebenenfalls anfallende Kosten für notwendige Gutachten zu übernehmen. Kosten für eine Umweltprüfung fallen nicht an (siehe 7).

13 Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaufläche		1,47 ha
Verkehrsfläche	öffentlich	0,18 ha
	privat	0,10 ha
Grünfläche	öffentlich	0,72 ha
	privat	0,07 ha
Gesamtfläche		2,54 ha