

# **BEGRÜNDUNG**

**zur Innenbereichssatzung**

**„Ehemalige Schwimmhalle am Fliederberg“**

**Landeshauptstadt Schwerin**

Dezernat Stadtentwicklung, Wirtschaft  
Fachgruppe Stadtentwicklung, Stadtplanung

## **INHALTSÜBERSICHT**

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Städtebau</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Grün, Umweltprüfung</b>	<b>4</b>
<b>7</b>	<b>Lärmschutz</b>	<b>5</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten</b>	<b>5</b>
<b>9</b>	<b>Technische Erschließung</b>	<b>5</b>
<b>10</b>	<b>Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>11</b>	<b>Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen, Kosten</b>	<b>6</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Kennwerte</b>	<b>6</b>
	<b>Anlage</b>	<b>7</b>

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

Ein Projektentwickler hat die ehemalige Schwimmhalle gekauft und sich bereit erklärt, sie zu sanieren mit der Option, den nicht mehr benötigten Parkplatzteil für den Neubau eines dreigeschossigen Mehrfamilienhauses zu nutzen. Die ehemalige Schwimmhalle ist ein Denkmal und wird zur Wohnnutzung und für nicht-störendes Gewerbe umgenutzt. Die Parkplatzfläche wird planungsrechtlich als Außenbereich beurteilt. Durch eine Innenbereichssatzung nach §34 BauGB (Baugesetzbuch) können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden. Damit wird eine Bebauung möglich, die sich in die Umgebung einfügt.

## **2 Übergeordnete Planungen**

Das Landesraumentwicklungsprogramm enthält keine flächenbezogenen Darstellungen für die Fläche und steht der Planung nicht entgegen.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin weist keine spezifischen Festlegungen für das Gebiet aus und steht der Planung nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Grünfläche dar. Flächen des Satzungsgebietes können unabhängig vom Flächennutzungsplan in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und als Wohnbaufläche dargestellt werden, weil sie unterhalb der „Unschärfedarstellung“ des Flächennutzungsplanes (Unschärfe von 1,5 ha) liegen. Der Flächennutzungsplan muss dafür nicht geändert werden.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Satzungsgebiet liegt im Stadtteil Weststadt am Nordostufer des Lankower Sees, südwestlich an der Lübecker Straße. Das Gebiet ist etwa 2,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Im Norden des Gebietes befindet sich die ehemalige Schwimmhalle, die zum Wohn- und Dienstleistungsgebäude umgebaut wird. Die Parkplatzfläche befindet sich im südlichen Bereich des Gebiets. Im westlichen Bereich geht die Fläche in einen ansteigenden Hang über, auf dem eine als Naturdenkmal geschützte Eiche steht.

Im Umfeld des Satzungsgebietes liegen nördlich, östlich und südlich Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung und mehrgeschossige Bürogebäude. Westlich des Satzungsgebietes grenzen Bereiche mit Kleingärten an.

Für den im Westen gelegenen Bereich des Lankower Sees besteht eine Entwicklungskonzeption der SDS (Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin) mit dem Focus auf die Entwicklung eines Naherholungsbereiches für die angrenzenden Stadtteile.

## **4 Städtebau**

Der größte Teil der Fläche wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Denkmal der ehemaligen Schwimmhalle wird in der Satzung als Denkmal nachrichtlich übernommen.

Für den Bereich des neu geplanten Gebäudes wurden Baugrenzen festgesetzt, innerhalb dieser das geplante Gebäude entstehen kann. Dabei ist ein Abstand zu der bestehenden Lindenreihe eingehalten worden.

Das geplante 3-geschossige Gebäude ist städtebaulich zu orientieren an dem kompakten Bau der Schwimmhalle, der Einfamilienhausbebauung in der nahen Umgebung, der 3-geschossigen Bebauung auf dem südlich gelegenen Grundstück und der höheren Bebauung der nördlich des Satzungsgebietes liegenden Gewerbebauten an der Lübecker Straße.

## **5 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung zur Schwimmhalle und Wohnbaufläche erfolgt ausschließlich stadteinwärts über die Lübecker Straße. In Mittellage der Straße verläuft die Straßenbahn. Die Haltestellen Friesensportplatz bzw. Büdnerstraße sind jeweils 350m entfernt. Zum Schweriner Stadtzentrum sind es rund 2,5 km, die Fahrzeit mit der Straßenbahn beträgt 10 min.

Teile der bestehenden Parkplatzfläche bleiben zum Abstellen von Fahrzeugen der anliegenden Kleingärten erhalten. Sie können weiterhin durch die vorhandene südliche Zufahrt angefahren werden. Auch die von dort ausgehende östliche Zuwegung zu einem einzelnen Kleingarten (außerhalb des Plangebietes) bleibt erhalten. Dies ist mit dem Kleingartenverband abgestimmt worden.

Außerhalb der Baugrenzen sind nur offene Stellplätze zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind unzulässig. Die Beschränkung auf offene Stellplätze wurde insbesondere für die offene einsehbare Straßenraumgestaltung, zum Schutz der freien Sicht auf das Baudenkmal, und für die offene Gestaltung des Wohnareals festgesetzt.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen, um nicht die umliegenden Bereiche mit abgestellten Fahrzeugen zu belasten.

## **6 Grün, Umweltprüfung**

Im Westen des Gebietes steht eine als Naturdenkmal geschützte Eiche. Diese Eiche wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Osten verläuft eine Baumreihe aus Linden parallel zur Lübecker Straße. Sie steht als Baumreihe unter Naturschutz (§§ 18, 19 Naturschutzausführungsgesetz M-V) und wird als zu erhalten in die Planung aufgenommen.

Die vorhandenen Bäume sind unter Anwendung der DIN 18920 dauerhaft zu erhalten, vor möglicher Beeinträchtigung zu schützen und bei Abgang wertgleich zu ersetzen.

Für die vorhandenen Linden ist jeweils eine 12m<sup>2</sup> große offene Baumscheibe zu erhalten, die vor dem Befahren zu schützen ist.

Das Gebiet liegt weder in einem Landschaftsschutzgebiet noch in einem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch Auswirkungen auf Schutzgebiete in der Umgebung, die zu Beeinträchtigungen der Schutzgebiete führen, können ausgeschlossen werden.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Bauvorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen verursacht werden. Auf die Umweltprüfung wird entsprechend §13 Abs.3 BauGB verzichtet.

## **7 Lärmschutz**

Da das neue Wohngebäude an einer der Hauptzufahrtsstraßen (Lübecker Straße) der Stadt Schwerin liegt, werden Lärmpegelbereiche in der Satzung dargestellt. Die Festsetzungen dienen dazu, lärmempfindliche Nutzungen der Bewohnerinnen und Bewohner vor schädigendem Lärm zu schützen.

Aufgrund der möglichen Abschirmwirkung einer künftigen Bebauung sind auf der lärmabgewandten Seite niedrigere Lärmpegelbereiche möglich. Wenn darauf beim Bau Bezug genommen werden soll, ist ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage der exakten Gebäudegeometrien im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

## **8 Altlasten**

Es liegt kein Altlastenverdacht für die Fläche vor.

## **9 Technische Erschließung**

Für die Entwässerung des auf den Dach- und den PKW-Stellflächen des Schwimmhallenkomplexes anfallenden Niederschlagswassers wird eine vorhandene, seit den 70er Jahren bestehende Regenwasserleitung genutzt, die in den Lankower See entwässert. An diese Regenentwässerung ist auch der südöstlich des Schwimmhallenkomplexes bestehende PKW-Parkplatz angeschlossen. Vor der Einleitung in den Lankower See ist eine Sedimentationsanlage mit Leichtflüssigkeitsrückhalt einzurichten. Dies ist erforderlich, um

den – im Wasserschutzgebiet Schwerin befindlichen - Lankower See vor schadhaften Stoffeinträgen zu schützen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungsplan zu übergeben, der Angaben zur Größe der zu entwässernden Flächen sowie Nachweisrechnungen zur Ermittlung der Abflussmenge der unteren Wasserbehörde enthält (als Grundlage zur notwendigen Änderung der wasserrechtlichen Einleiterlaubnis in den Lankower See).

## 10 Verfahren

Durch die Innenbereichssatzung werden entsprechend §34 Abs.4 Nr.3 BauGB einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Dadurch wird eine Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung planungsrechtlich ermöglicht.

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Dementsprechend wird von der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung und der Umweltprüfung abgesehen. Die Planung wird entsprechend §4 Abs.2 BauGB einen Monat öffentlich ausgelegt und es können Stellungnahmen dazu abgegeben werden.

## 11 Eigentumsverhältnisse, bodenordnende Maßnahmen, Kosten

Die Vorhabenträgerin hat die zu überbauende Fläche von der Stadt Schwerin käuflich erworben. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Stadt Schwerin übernimmt die Überplanung der Fläche mit den vorhandenen personellen Kapazitäten. Von Gutachten und damit Kostenerfordernissen, die für das Planverfahren erstellt werden müssen, ist bisher nicht auszugehen.

## 12 Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaufläche	0,59 ha
Private Grünfläche	0,10 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	
- Parkplatzfläche	0,07 ha
- Verkehrsgrün	0,05 ha
<b>Gesamtfläche</b>	<b>0,81 ha</b>

## Anlage:

Entwurf Ansicht Nord-Ost