

## **BEGRÜNDUNG**

**zur Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB**

**„Kisch-Quartier“**

**Landeshauptstadt Schwerin**

Dezernat Stadtentwicklung, Wirtschaft

Fachgruppe Stadtentwicklung, Stadtplanung

STAND: Entwurf 03/2020

## **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>Lärmschutz</b>                                  | <b>5</b> |
| <b>7</b>  | <b>Grün, Umweltprüfung, Eingriff und Ausgleich</b> | <b>5</b> |
| <b>8</b>  | <b>Artenschutz</b>                                 | <b>6</b> |
| <b>9</b>  | <b>Stadtklimaschutz</b>                            | <b>6</b> |
| <b>10</b> | <b>Wasserhaushalt</b>                              | <b>6</b> |
| <b>11</b> | <b>Altlasten und Kampfmittelkataster</b>           | <b>6</b> |
| <b>12</b> | <b>Technische Erschließung</b>                     | <b>7</b> |
| <b>13</b> | <b>Verfahren</b>                                   | <b>7</b> |
| <b>14</b> | <b>Eigentumsverhältnisse</b>                       | <b>7</b> |
| <b>15</b> | <b>Städtebauliche Kennwerte</b>                    | <b>7</b> |

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

Es besteht der Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet Schwerin. Hierzu sollen bevorzugt Brachflächen in Anspruch genommen werden. Das Plangebiet bietet innerhalb der gemischten Nutzung der Umgebung geeignete Flächen für den Wohnungsbau. Da das Gebiet planungsrechtlich als Außenbereich beurteilt wird, ist es notwendig Planungsrecht für die Fläche zu schaffen. Mit einer Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) kann eine Bebauung ermöglicht werden.

## **2 Übergeordnete Planungen**

Das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016 und das Regionale Raumentwicklungsprogramm (RREP WM) 2011 enthalten keine flächenbezogenen Darstellungen für die Fläche und stehen der Planung nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan stellt die Gesamtfläche als Mischgebietsfläche dar. In der Innenbereichssatzung sollen Wohngebiets- und Gemeinbedarfsfläche festgesetzt werden. Die flächenmäßige Darstellung einer Nutzungsart beginnt im Flächennutzungsplan erst ab 1,5 ha. Da diese Flächengröße für die jeweils geplante Nutzungsart nicht überschritten wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Der Landschaftsplan der Landeshauptstadt Schwerin legt keine spezifischen Ziele für die Fläche fest und steht der Planung nicht entgegen.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Großer Dreesch nördlich der Schwimmhalle nahe dem Dreescher Markt. Östlich und nördlich des Plangebietes verläuft die Erwin-Kisch-Straße, die einen Abhang hinunter zur Straße „An der Crivitzer Chaussee“ führt. Nördlich grenzt eine Grünfläche an, die in einen Hang übergeht, der zur Straße am Walduferbereich des Faulen Sees abfällt.

Das Plangebiet wird umgeben von Büro-, Geschäfts-, Wohnnutzungen und der Schwimmhalle und deren Parkplatzflächen. Ein achtgeschossiges Gebäude (und damit das höchste in der nahen Umgebung) befindet sich südlich des Gebietes gegenüber dem Dreescher Markt an der Straßenbahn-Haltestelle. Östlich daneben liegt die Schwimmhalle Großer Dreesch. Die Parkplatzflächen für die Schwimmhalle liegen innerhalb der Plangebietsfläche. Angrenzend im Osten befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude. Westlich stehen ein vier-bis-fünf-geschossiges Gebäude mit roter Klinkerfassade, das durch Büronutzungen des Landes genutzt wird (Versorgungsamt, Staatliches Schulamt Schwerin) und ein fünfstöckiges Wohngebäude.

Die Planfläche war vor 2011 mit vier flachen barackenartigen Gebäuden bestanden, die nicht mehr bestehen. Die zentrale Plangebietsfläche weist in sich keine wesentlichen

Höhenentwicklungen auf. Allerdings liegen die Flächen im Südwesten und Westen ca. 2 m höher als das Gelände.

Inzwischen ist im Nordwesten der Plangebietsfläche junger Strauch- und kleiner Baumbewuchs angewachsen.

Am Rande des südwestlichen Gebietsbereiches stehen vorwiegend hohe ältere Pappeln und ein paar andere Baumarten.

Am West- und Nordrand des Schwimmhallenparkplatzes sind kleine Birken gepflanzt (Stammdurchmesser 10-15 cm), die überwiegend in keinen guten Zustand sind.

#### **4 Städtebauliches Konzept**

Es ist die Bebauung mit niedrigen bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden vorgesehen. Die Parkplatzfläche der Schwimmhalle wird gesichert.

Es entstehen 3 Baufelder, die mit bis zu dreigeschossiger Wohnbebauung bebaut werden können. Sie entsprechen damit der östlich gelegenen 3-geschossigen Bebauung. Das Maß der Nutzung leitet sich aus der Herabtrassierung der Umgebungsbebauung zu den nördlich gelegenen Grünflächen am Hang und dem dahinterliegenden Wald- und Seenraum ab.

Die nördlich des Gebietes gelegene prägende Lindenreihe bildet einen Abschluss und Übergang zum anschließenden Landschaftsraum am Hang. Zu ihrer Entwicklung ist ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung einzuhalten. Um diesen einzuhalten, sind im Norden Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind (Abstandsflächen).

#### **5 Verkehrserschließung**

Die Hauptzufahrt erfolgt über die südlich gelegene Stichstraße, die von der Friedrich-Engels-Straße abzweigt. Die Zufahrt für Rettungs- und Müllfahrzeuge bis zum Wendehammer beträgt somit 230 m.

Die Fußwegeverbindung ist hauptsächlich über das Grundstück der Schwimmhalle von der Haltestelle kommend vorgesehen. Im Norden führt ein Fuß- und Radweg in Verlängerung in die Grünflächen am Hang und von dort zum Naherholungsgebiet am Faulen See.

Die notwendigen Stellplätze für die zukünftigen Wohngebäude sind auf den Wohngrundstücken nachzuweisen. Stellplätze sind auch außerhalb der Baufelder prinzipiell zulässig, wenn sonstige rechtlich nötige Belange und notwendige Abstandsflächen eingehalten werden. Die Stellplätze dürfen notwendige Abstandsflächen zu Baumreihen nicht beeinträchtigen, um die Pflanzen nicht zu schädigen.

Für die Straßen und Wege sind folgende Straßenquerschnitte geplant:

Für die Zufahrtsstraße, die von der Friedrichs-Engels-Straße abgeht: 4,75m Straßenquerschnitt und jeweils 0,5 m Seitenstreifen an beiden Straßenseiten.

Der Wendehammer ist mit einem Durchmesser von 21 m vorgesehen mit zusätzlichem Seitenstreifen von 0,5 cm.

Der kleine Straßenabschnitt nördlich des Wendehammers ist mit 5 m insgesamt geplant. Für den Fuß- und Radweg ist auch eine Schneise von 5 m freigehalten. Hier liegt mittig unterirdisch eine vorhandene Abwasserleitung. Die geplante befestigte Fuß- und Radwegebreite beträgt 3 m mit einem mindestens 0,25 cm breiten Seitenstreifen zusätzlich an jeder Seite.

Im Notfall kann das Gebiet über den nördlich gelegenen Fuß- und Radweg angefahren werden, der im weiteren Verlauf eine Straßenverbindung zur Straße „An der Crivitzer Chaussee“ aufweist. Diese Notüberfahrt ist ansonsten z.B. durch einen umlegbaren Poller zu verschließen.

## **6 Lärmschutz**

Durch die umliegenden Straßen ist nicht von einer Immissionschutzproblematik auszugehen. Die Gebäude im Gebiet werden im Süden und Westen durch die mehrgeschossige umliegende Bebauung abgeschirmt. Die Verkehrsbelastung „An der Crivitzer Chaussee“ führt in den nördlichen Baufeldern WA 1 und WA 2 zu einer partiellen Lage im Lärmpegelbereich III. Etwaig notwendige Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Damit der süd-westlich des Gebiets gelegene Parkplatz die geplante Wohnnutzung nicht beeinträchtigt, ist ein Lärmschutzzaun am süd-westlichen Gebietsrand vorgesehen. Der Lärmschutzzaun ist mindestens 1,99 m hoch, fugenlos und mit einem Schalldämmmaß von mindestens  $R'_{w, res} = 20$  dB(A) herzustellen. Für die Realisierung sind die Baupersonen des WA 3 (Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes) zuständig. Die Realisierung wird über das Baugenehmigungsverfahren abgesichert.

Beim Abstand zwischen Schwimmhallenparkplatz und Wohngebiet wurden die Öffnungszeiten der Schwimmhalle berücksichtigt. Etwaige Anfahrten in Tageszeiten erhöhter Empfindlichkeit (6.00 - 7.00 Uhr am Freitag für Mitarbeiter) lassen sich durch organisatorische Maßnahmen auf dem Schwimmhallenparkplatz beheben.

## **7 Grün, Umweltprüfung, Eingriff und Ausgleich**

Von dem Bauvorhaben gehen keine erheblichen Umweltauswirkungen aus. Eine Umweltprüfung ist entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Weil die Satzung nur einen geringen Umfang umfasst erfolgt die Bilanzierung des baulichen Eingriffs einschließlich der Festlegung von Ausgleichs- und etwaiger grünordnerischer Maßnahmen im Baugenehmigungsverfahren und kann dort mit dem konkreten Bauvorhaben abgestimmt werden. Hier ist der notwendige Verfahrenszeitraum von vorneherein im Bauvorhaben zu berücksichtigen. Der Ersatz von geschützten Gehölzen ist möglichst im Plangebiet umzusetzen.

Carports sind durch eine 10 cm starke Sedum-Moos-Schicht zu begrünen. Tiefgaragen sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen, wenn sie über der Geländeoberfläche liegen.

## **8 Artenschutz**

Die Belange des Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz u.a.) werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet. In die Hausfassaden sind je Baufeld (von den 3 Baufeldern) mindestens 5 Ersatzquartiere für Brutvögel und Fledermäuse zu installieren.

## **9 Stadtklimaschutz**

Entsprechend der Klimaanalysekarte der Stadt Schwerin steht der Bereich des neuen Quartiers bisher als Gebiet mit geringer Kaltluftlieferung für die umgebenden Wohngebiete zur Verfügung, welche eine geringe bis mäßige Überwärmungstendenz aufweisen. Durch die zukünftige Bodenversiegelung wird diese Funktion eingeschränkt. Um die Kaltluftlieferungsfunktion (teilweise) stadtklimatisch zu kompensieren, sind Carports, evtl. Garagen und Tiefgaragen (der Dachbereich, der nicht vom Gebäude überdeckt ist) extensiv zu begrünen (siehe 7).

## **10 Wasserhaushalt**

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem wasserrechtliche, öffentlich-rechtlich oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist bei entsprechend vorhandenen sandigen Bodenverhältnissen eine Versickerung von Niederschlagswasser gegenüber einer kanalisierten Ableitung zum Faulen See vorzuziehen. Ausweislich der digitalen geologischen Oberflächenkartierung stehen oberflächlich gut versickerungsfähige Sande an.

Das geplante Kisch-Quartier liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, so dass keine besonderen baulichen Einschränkungen zum Grundwasserschutz gelten.

## **11 Altlasten und Kampfmittelkataster**

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Im Kampfmittelkataster ist die Fläche als kampfmittelbelastet mit der Kategorie 3 dargestellt. Das bedeutet, dass sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Gefahr darstellt. „Bei Nutzungsänderung und Infrastrukturmaßnahmen ist eine Neubewertung durchzuführen. Daraus kann sich ein neuer Handlungsbedarf ergeben.“ Im nachfolgenden

Bauordnungsverfahren ist der Bauordnungsbehörde mit einem Bescheid des Munitionsbergungsdienstes die Kampfmittelfreiheit nachzuweisen.

## 12 Technische Erschließung

Die technischen Grundvoraussetzungen und Anschlussmöglichkeiten an ein Wohngebiet sind im Gebiet vorhanden.

## 13 Verfahren

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.

## 14 Eigentumsverhältnisse

Die zentralen Flurstücke der Gemarkung Schwerin, Flur 61 sind:  
218/2, 2218/4, 218/6, 218/7.

Sie sind im Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin und der Wohnungsbaugesellschaft Schwerin (218/6).

## 15 Städtebauliche Kennwerte

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha.

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Wohngebietsfläche (WA)        | 0,73 ha        |
| Gemeinbedarfsfläche           | 0,32 ha        |
| Verkehrsfläche                | 0,09 ha        |
| Fläche für Versorgungsanlagen | 0,02 ha        |
| <b>Gesamt</b>                 | <b>1,16 ha</b> |