

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 111 Wohnquartier „Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“



Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat I – Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan hat folgende Bestandteile:

- Planzeichnung (Teil A)
- textliche Festsetzungen, Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerke (Teil B)

Dem Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

In der Begründung zum Bebauungsplan ist folgendes Fachgutachten berücksichtigt:

- Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Bewertung der Umweltauswirkungen mit artenschutzrechtlicher Beurteilung, Oktober 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Bestandteile des Bebauungsplanes	2
1. Anlass und Ziel der Planung	4
2. Formelles Verfahren – Bebauungsplan der Innenentwicklung	4
3. Übergeordnete Planungen.....	5
3.1 Landesplanung.....	5
3.2 Flächennutzungsplan	5
4. Beschreibung des Plangebietes	6
4.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	6
4.2 Verkehrserschließung.....	7
4.3 Topographie und Grünstruktur	7
4.4 Gewässerschutz.....	7
4.5 Klimaschutz und Klimaanpassung	7
5. Städtebaulicher Entwurf	7
6. Inhalte des Bebauungsplanes	9
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.5 Verkehrserschließung.....	11
6.6 Lärmschutz.....	14
6.7 Grünordnerische Belange	15
6.8 Örtliche Bauvorschriften	17
6.9 Denkmalpflege.....	19
6.10 Altlasten und Bodenschutz	19
6.11 Umweltplanung und Klimaschutz	20
6.12 Ver- und Entsorgung.....	21
7. Kosten.....	23
8. Flächenbilanz	23

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt die ehemals bebaute Fläche in Neu Zippendorf als Wohnstandort wiedernutzbar zu machen. Seit dem Rückbau der elfgeschossigen Gebäude am Berliner Platz und der fünfgeschossigen Gebäude der Rostocker/Magdeburger Straße sowie der Kaufhalle liegt die Fläche brach.

Planungsziel ist es, auf den Flächen eine Wohnbebauung zu errichten. Am Berliner Platz soll eine gemischte Nutzung mit Geschäften, Dienstleistungen sowie kleinteiliger Gastronomie entstehen. Auf Wunsch des Ortsbeirates Neu Zippendorf sowie der Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils sollen am Berliner Platz ein Vollversorger und ein Drogeriemarkt ermöglicht werden. Hierfür werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf der Fläche an der Hamburger Allee im südlichen Bereich des Plangebietes geschaffen. Durch die Nutzungsänderung von einem Allgemeinen Wohngebiet in ein Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen ändern sich nicht die Grundzüge der gesamten Planungsabsicht. Neben der Landeshauptstadt Schwerin sind die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH und die DOHLE Vermögensverwaltung sowie das Diakoniewerk Neues Ufer Grundstückseigentümerinnen.

2. FORMELLES VERFAHREN – BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung der städtebaulichen Brache. Gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) kann dieser im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind erfüllt:

- Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 56.000 Quadratmetern und überschreitet nicht die zulässige Grundfläche von insgesamt 70.000 Quadratmetern. Die Vorprüfung des Einzelfalls zeigt, dass der Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen besitzt.
- Der Bebauungsplan unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz M-V) sind die UVP-pflichtigen Vorhaben aufgeführt. Wohnbauvorhaben sind nicht UVP-pflichtig.
- Durch die Lage des Plangebietes innerhalb eines bebauten Wohngebietes bestehen keine Anhaltspunkte, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung beeinträchtigt werden.

Bei einem Verfahren nach § 13 a BauGB kann von einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Des Weiteren kann von der Erstellung einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgesehen werden. Das bedeutet, dass aufgrund der vorherigen Versiegelung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet wird. Die Belange von Arten-, Baum- und Klimaschutz sind berücksichtigt. Die Nachnutzung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 01.10.2019 beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss am 11.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Am 25.04.2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2021 sowie erneut vom 15.03.2022 über die Planung unterrichtet worden. Mit dem Beschluss zur Öffentlichen Auslegung vom 31.01.2023 durch den Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.02.2023 bis 31.03.2023. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.02.2023 beteiligt.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 LANDESPLANUNG

Die Planungsabsichten des Bebauungsplanes entsprechen den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnbaufläche“ und „Gemischte Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, welcher der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes nicht entgegensteht.

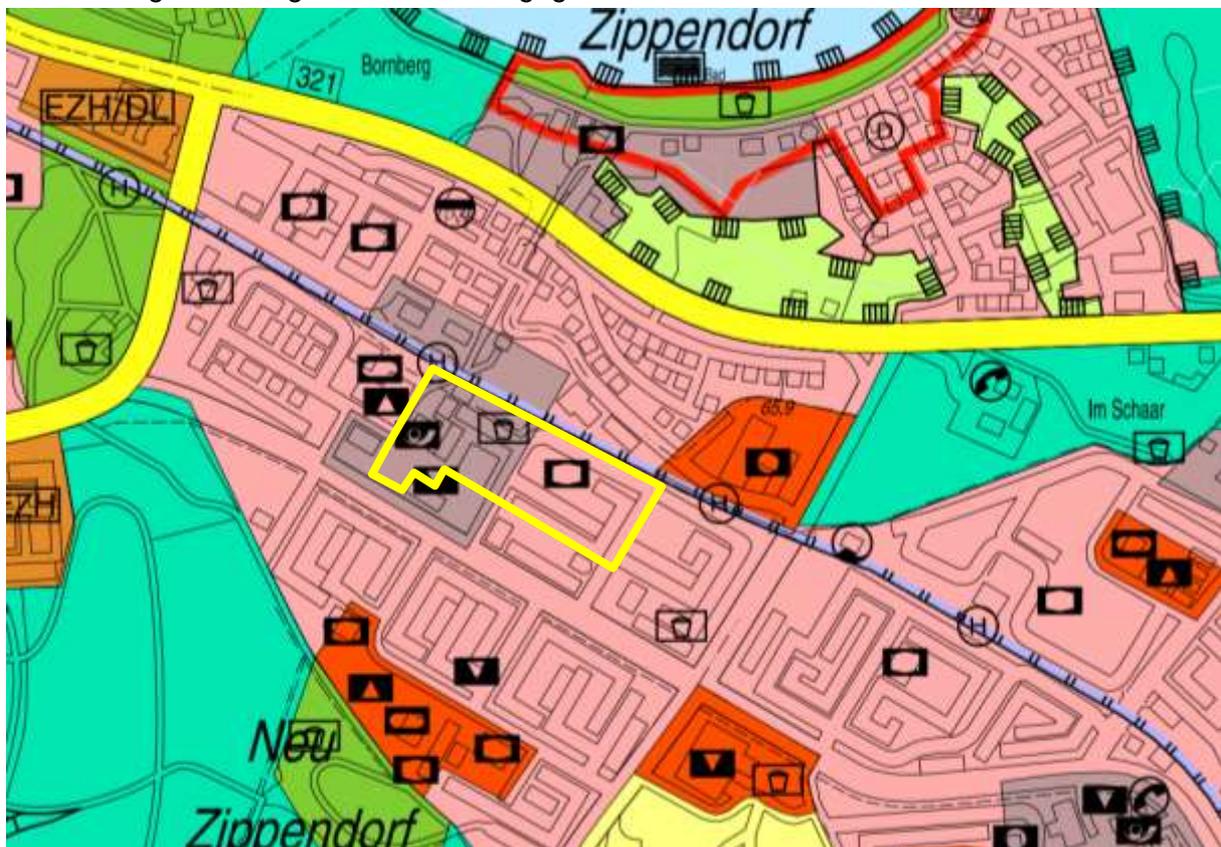


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab (Geltungsbereich gelb gekennzeichnet)

4. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

4.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neu Zippendorf, am Berliner Platz. Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet circa acht Kilometer entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 Hektar (ca. 56.670 m²) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Magdeburger Straße“, südlich der Straßenbahnlinie,
- im Osten durch die „Magdeburger Straße“, mit den vorhandenen fünfgeschossigen Wohngebäuden und der Parkfläche,
- im Süden durch die „Hamburger Allee“ und die „Promenade“, südlich davon die bestehende elfgeschossige Wohnbebauung, eine öffentliche Grünfläche und die gewerbliche Bebauung (Bank) sowie
- im Westen durch das Schulgebäude der „Astrid-Lindgren-Schule“ sowie die gewerbliche Bebauung (Einzelhandel).

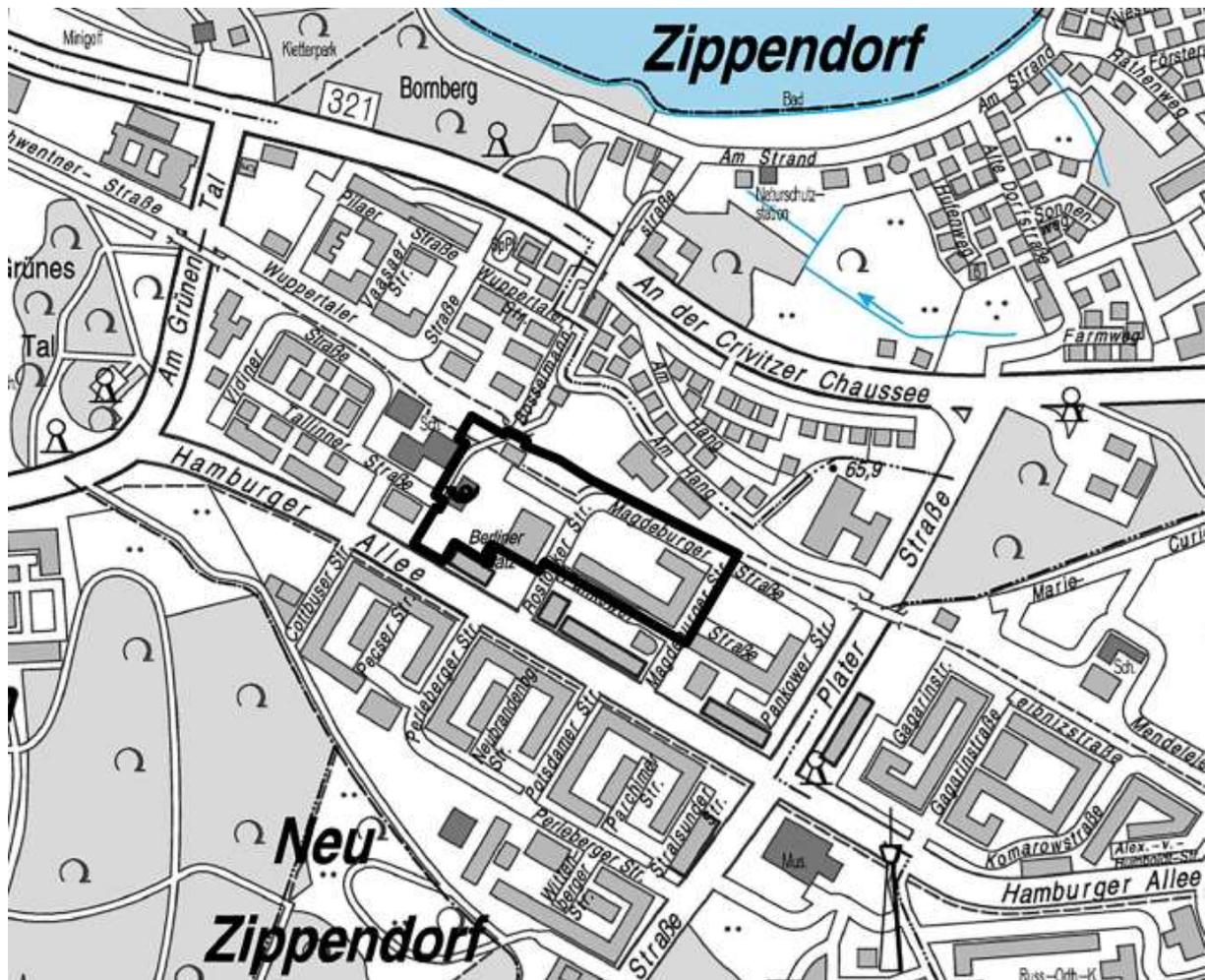


Abbildung 2: Lageplan des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (schwarz gekennzeichnet)

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch einzelne elfgeschossige Wohnblöcke sowie durch fünfgeschossige Wohnbauten aus Zeiten der DDR. Zudem befinden sich in der näheren Umgebung gewerbliche Gebäude zur Einzelhandelsnutzung. Im westlichen Bereich ist eine Schule vorhanden.

4.2 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Das Plangebiet ist über die „Rostocker Straße“ und die „Magdeburger Straße“ an die Haupterschließungsstraße „Hamburger Allee“ angebunden. Die Fläche ist über die Straßenbahnhaltestellen „Berliner Platz“ und „Neu Zippendorf“ ans öffentliche Liniennetz zur Anbindung in das Zentrum von Schwerin angeschlossen. Die Bushaltestellen „Tallinner Straße“ und „Magdeburger Straße“ befinden sich südlich des Plangebietes an der „Hamburger Allee“.

4.3 TOPOGRAPHIE UND GRÜNSTRUKTUR

Nach dem Rückbau der Gebäude ist die brachliegende Fläche weitgehend eben. Im 1. Bauabschnitt ist ein leichtes Gefälle in westliche Richtung vom oberen Berliner Platz zum unteren vorhanden. Auf dem Berliner Platz und den angrenzenden Straßen „Rostocker Straße“ und „Magdeburger Straße“ sind Bäume vorhanden, die erhalten bleiben sollen.

4.4 GEWÄSSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten und es sind keine öffentlichen Gewässer betroffen. Der Grundwasserspiegel steht im Plangebiet erst ab 25 m unter Gelände an und ist durch die überdeckenden Sand- und Lehmschichten gut geschützt.

4.5 KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Das Plangebiet ist über Rad- und Fußwege an das Schweriner Radwegnetz in die Innenstadt angeschlossen. Bahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Anbindung an den Schweriner Nahverkehr. Der vorhandene Einzelhandel und die Dienstleistungen in Neu Zippendorf sind fußläufig erreichbar. Die Innenbereichsfläche bietet ideale Standortvoraussetzungen für eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Die Fläche befindet sich im Bereich keiner/geringer Überwärmungstendenz. Um dennoch einer Verschlechterung des vorherrschenden Lokalklimas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von unbebauten Flächen getroffen.

5. STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der städtebauliche Entwurf dient als konzeptionelle Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes. Auf den Flächen (1. und 2. Bauabschnitt) sollen eine Wohnbebauung und am Berliner Platz eine gemischte Nutzung mit kleinteiliger Gastronomie, Dienstleistungen und Geschäften für die Belebung des Berliner Platzes entstehen. Auf Wunsch des Ortsbeirates Neu Zippendorf sowie der Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils soll am Berliner Platz ein Vollversorger und ein Drogeriemarkt errichtet werden. Nach Prüfung und Abstimmungsgesprächen mit Einzelhandelsunternehmen ist die Fläche an der Hamburger Allee westlich des elfgeschossigen Wohngebäudes (Berliner Platz 1 und 2) für die Etablierung gebietsverträglich. Im Fokus der Planung steht die Errichtung eines Wohnquartiers. Es sollen neue Wohnformen für eine durchmischte Wohnnutzung geschaffen werden. Geplant sind eigentumsähnliche Wohnformen, wie Reihenhäuser, sowie Geschossbauten für sozialen Wohnungsbau, altersgerechtes und studentisches Wohnen. Öffentliche Grünräume sollen als Begegnungsorte etabliert werden.

Die Erschließung der Fläche soll über die „Rostocker Straße“ und „Magdeburger Straße“ erfolgen. Die Straßenabschnitte sollen saniert und ausgebaut werden. Zentral durch das Plangebiet soll eine Erschließungsachse errichtet werden, die den Zugang über Stichstraßen zu den Wohngebäuden ermöglicht. Die nördliche „Magdeburger Straße“ soll entsiegelt werden, da für die Erschließung des Plangebietes dieser Straßenbereich nicht mehr erforderlich ist. Dieser Teil soll als übergeordnete Fuß- und Radewegverbindung sowie durch die Begrünung als Abschirmung zur Straßenbahnlinie dienen. Am Berliner Platz sollen eine Neuordnung und Gliederung erfolgen, um eine zentrale Quartiersmitte zu schaffen. Ein Teilbereich des Berliner Platzes soll entsiegelt und als öffentliche Grünfläche („Berliner Park“) entwickelt werden, welcher öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen soll. Eine neue barrierefreie Treppenanlage ermöglicht die Überwindbarkeit des Geländeunterschiedes und bietet durch Sitzstufen eine öffentliche Aufenthaltsfläche. Das Gebäude der ehemaligen Postfiliale am (unteren) Berliner Platz soll künftig als soziale und kulturelle Einrichtung etabliert werden. Hier können multifunktionale Räumlichkeiten für Vereine, Träger oder Privatpersonen entstehen, um Veranstaltungen, kulturelle Angebote oder Workshops zur Quartiersarbeit vor Ort durchzuführen. Im Bereich der Magdeburger/Pankower Straße (3. Bauabschnitt) ist der Neubau des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums der Landeshauptstadt Schwerin für Gesundheit und Sozialwesen (GeSo) geplant (außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes). Hierfür könnte im südöstlichen Bereich des Plangebietes ein studentisches Wohnheim entstehen. Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz an der „Rostocker/Pankower Straße“ soll innerhalb einer öffentlichen Grünfläche integriert und an einen neuen Standort weiter östlich im Plangebiet verlegt werden. Hierfür ist ein Beteiligungsverfahren in Abstimmung mit SDS (Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen Schwerin) sowie der künftigen Spielplatzkonzeption 2023 erforderlich. Die Gestaltung und die Angebote des Spiel- und Bolzplatzes sind generationsübergreifend und barrierefrei auszuführen.



Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, ohne Maßstab (RKW Architektur +, Düsseldorf, Juni 2022)

6. INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Nachfolgend werden Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, die Wohnungsanzahl in Wohngebäuden, die Verkehrserschließung, der Lärmschutz, die grünordnerischen Belange, die örtlichen Bauvorschriften, die Denkmalpflege, der Bodenschutz, der Klimaschutz und der Gewässerschutz sowie die Ver- und Entsorgung erläutert.

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im Bebauungsplan ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Im WA 1 sind ausschließlich Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Im WA 2 und WA 3 sind ausschließlich Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese würden der Zielsetzung der Planung widersprechen. Für die Innenbereichsfläche soll der Charakter eines Wohnquartiers beibehalten bleiben und die Wohnqualität gesichert werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen können Störungen hervorrufen, welches städtebaulich in einem Wohngebiet nicht gewollt ist.

Um eine gemischte Nutzung aus Einzelhandel und Wohnen zu ermöglichen, ist im Bebauungsplan an der Hamburger Allee im südlichen Bereich des Plangebietes ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel/Wohnen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt. Damit eine vertikale Gliederung der Sondernutzung „Einzelhandel/Wohnen“ innerhalb der Gebäude stattfindet, sind Festsetzungen getroffen, welche die Nutzungen auf den einzelnen Geschossebenen regeln. Im Erdgeschoss soll großflächiger Einzelhandel für einen Lebensmittel-Vollsortimenter etabliert werden. Zudem sind ein Drogeriemarkt sowie sonstige Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Im Bebauungsplan ist für die Fläche der ehemaligen Postfiliale eine Gemeinbedarfsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung“ festgesetzt. Das Gebäude der ehemaligen Postfiliale soll als soziale und kulturelle Einrichtung etabliert werden.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Bei dem Maß der baulichen Nutzung sind im Bebauungsplan die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Durch die Festsetzungen wird die städtebauliche Einordnung der künftigen Bebauung in das Wohnumfeld bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Ziel der Festsetzung über die Grundflächenzahl ist es, dass die zulässige Bebauung auf dem Grundstück zu Gunsten großzügiger Freiflächen beschränkt wird. Die festgesetzte GRZ ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung sowie eine optimale Ausnutzung der Grundstücksflächen. Bei der Berechnung der GRZ I sind die Gebäudeflächen, die

Terrassen und die Balkone zu berücksichtigen. Diese wurden bei der Ermittlung der Grundflächenzahl ausreichend berücksichtigt. Die Grundflächen Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen sind bei der Berechnung der GRZ II mitzurechnen. Diese Regelung verhindert auf den betreffenden Grundstücken eine zu hohe Überbauung und den Schutz der Grünflächen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine Tiefgarage geplant, hierfür ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude und zur Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale zulässige Traufhöhe der Gebäude bestimmt. Höherer Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser sind nicht durchmischt, sondern ordnen in sich abwechselnden Clustern an, um gegenseitigen Schutz zu ermöglichen. Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche bestimmt. Die Gebäude passen sich somit dem natürlichen Geländeverlauf an. Die Höhenregelung dient dem Schutz und der Wahrung des Ortsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen in der näheren Umgebung.

6.3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Im Bebauungsplan sind Einzelhäuser und Hausgruppen festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Für die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend dem städtebaulichen Konzept ausreichend große Baufenster festgesetzt, in denen die geplanten Wohngebäude sowie Terrassen und Balkone errichtet werden sollen. Diese bestehen aus Baugrenzen.

Im WA 1 und WA 2 sowie im SO können Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (Balkone, Treppen, Zufahrten für Tiefgaragen, Überdachungen, Wintergärten, Erker) in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden. Im WA 3 sind Terrassen und Balkone nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Für die geplanten Gebäude am Berliner Platz sind Baulinien festgesetzt, um eine Platzsituation zu schaffen und den (unteren) Berliner Platz genau einzufassen.

Die Terrassen dürfen überdacht werden und sind mit Seitenwänden aus Glas bzw. mit Glaselementen zulässig. Eine Terrassenüberdachung ermöglicht eine individuelle Wohnraumerweiterung bei einer geringen Wohnraumgröße sowie die Möglichkeit eines Sichtschutzes. Wintergärten sind zulässig.

Stellplätze sind nur in den als „Fläche für Stellplätze“ gekennzeichneten Grundstücksteilen und in Tiefgaragen zulässig. Im SO können die Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Ausgenommen von der Tiefgarage sind sonstige Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig. Dadurch wird eine Ordnung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken erreicht und eine zusätzliche Versiegelung verhindert. Nicht überdachte Stellplätze ermöglichen eine offene Struktur im Wohnquartier.

6.5 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Rostocker Straße“ und „Magdeburger Straße“, die an das Straßennetz der „Hamburger Allee“ angeschlossen sind. Die westliche Zufahrt von der „Tallinner Straße“ am Berliner Platz soll erhalten bleiben. Diese ist relevant für den Zugang der Feuerwehr zum Hochhaus am Berliner Platz.

Innere Erschließung

Die vorhandene „Rostocker Straße“ (Planungsquerschnitt A-A) und „Magdeburger Straße“ (Planungsquerschnitt B-B) sollen ausgebaut werden. Die Straßenquerschnitte umfassen eine Breite von 15,70 m sowie 20,40 m. Die öffentlichen Stellplätze sind als Längsparkstände anzuordnen. An den Straßenenden sind im nördlichen Bereich Wendehammer (siehe Abbildung 6) für die Wendemöglichkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen vorgesehen.

PLANUNGSQUERSCHNITT A-A

Rostocker Straße

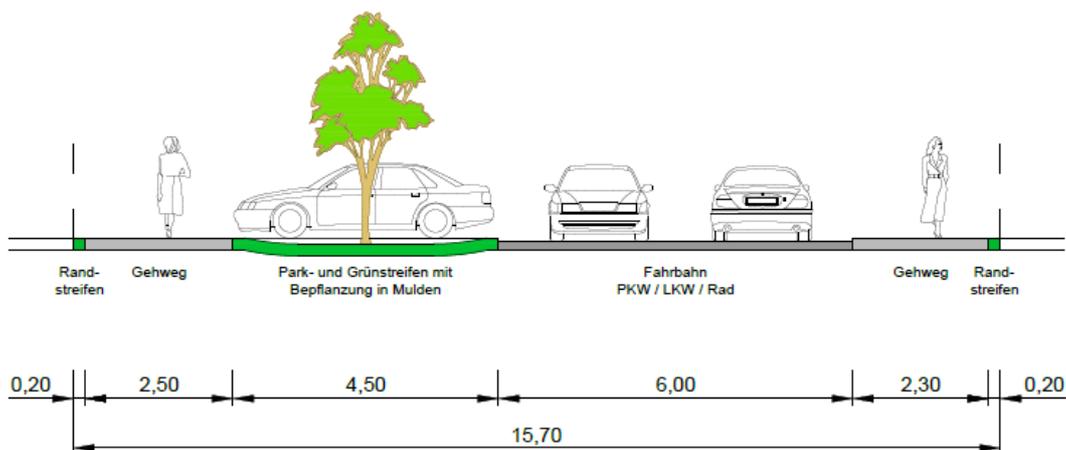


Abbildung 4: Straßenquerschnitt „Rostocker Straße“, ohne Maßstab

PLANUNGSQUERSCHNITT B-B

Rostocker Straße / Magdeburger Straße

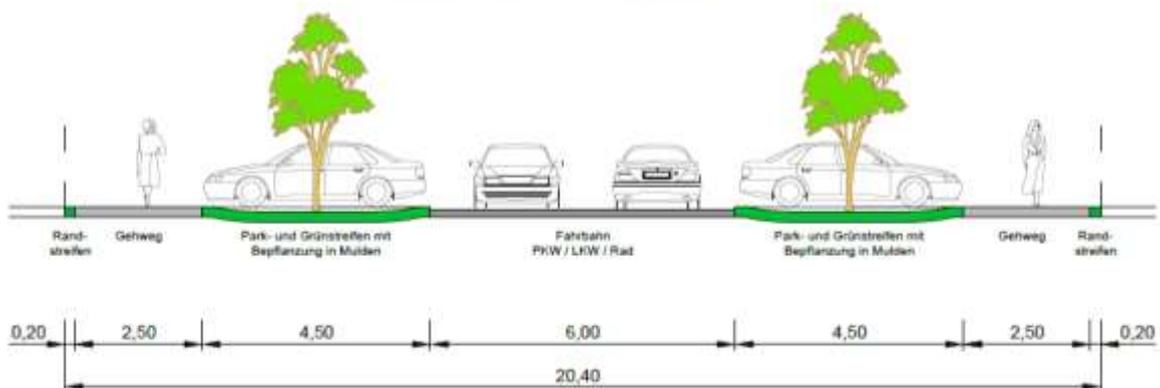


Abbildung 5: Straßenquerschnitt „Rostocker/Magdeburger Straße“, ohne Maßstab

Die innere Erschließung erfolgt über den Neubau der Planstraße A (Planungsquerschnitt C-C), die als Erschließungsstraße direkt durch das Plangebiet führt und die „Rostocker Straße“ sowie „Magdeburger Straße“ verbindet. Der Straßenquerschnitt umfasst eine Breite von 16,50 m. Im westlichen Bereich ist für die Wendemöglichkeit mit einem dreiachsigen Müllfahrzeug ein Wendehammer geplant (siehe Abbildung 6).

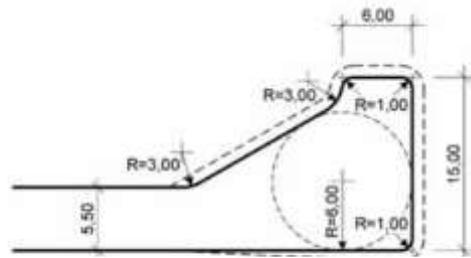


Abbildung 6: Wendehammer dreiachsiges Müllfahrzeug, RASt 06

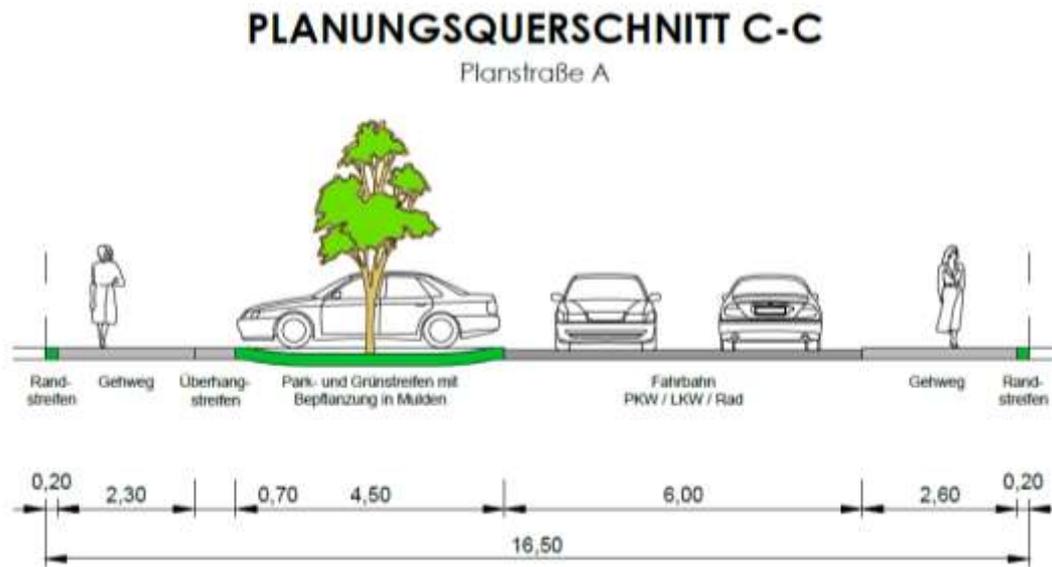


Abbildung 7: Straßenquerschnitt „Planstraße A“, ohne Maßstab

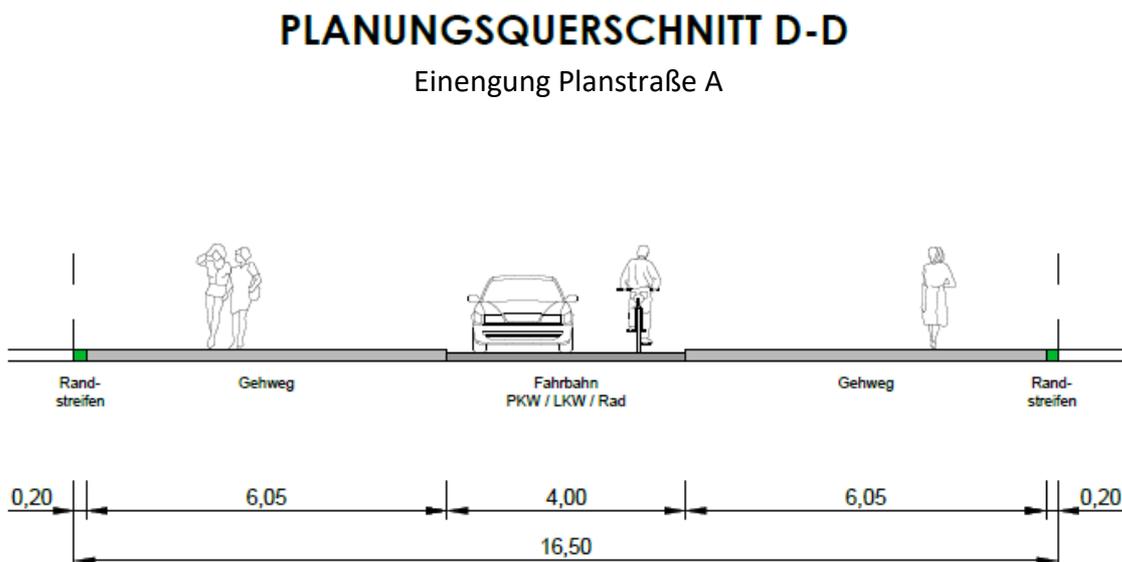


Abbildung 8: Straßenquerschnitt „Einengung Planstraße A“, ohne Maßstab

An die Planstraße A schließen öffentliche Stichstraßen mit einer Breite von 5,50 m bis 6,50 m an. Diese erschließen die Mehrfamilien- und Reihenhäuser. Die Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" sind als Mischverkehrsfläche herzustellen. Gestalterisch sind diese von den Haupteerschließungsstraßen in Trennprinzip (z.B. durch Pflasterung) abzuheben.

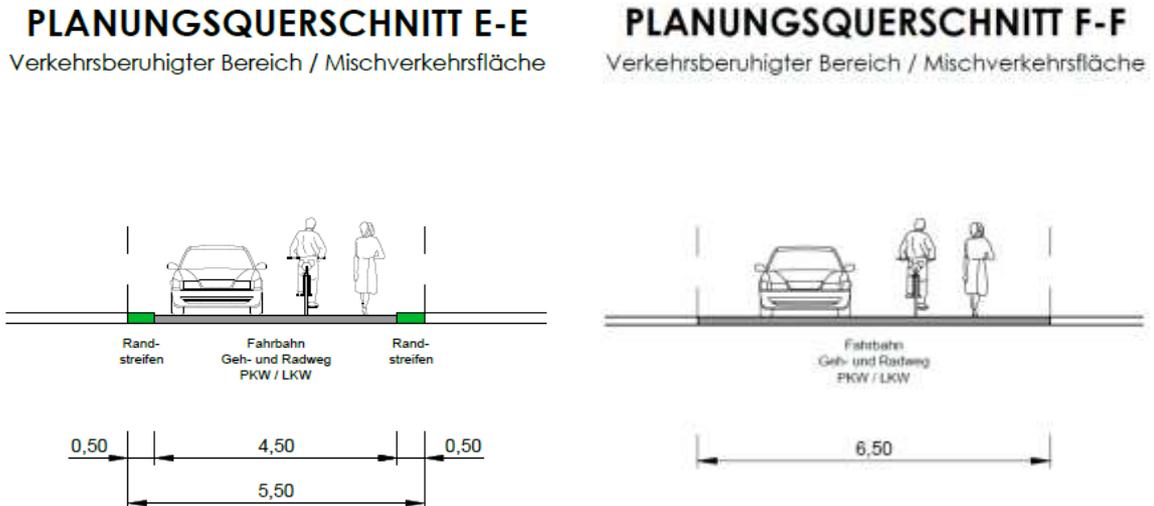


Abbildung 9 und 10: Straßenquerschnitte „Verkehrsberuhigter Bereich/Mischverkehrsfläche“, ohne Maßstab

Ruhender Verkehr

Im öffentlichen Raum sind Stellplätze für Besucherinnen und Besucher ausgewiesen. Stellplätze für den eigenen Bedarf sind auf den privaten Baugrundstücken nachzuweisen. Im WA 1 gekennzeichneten Bereich ist eine Tiefgarage geplant. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt von einer maximalen Breite von 4,0 m zulässig, um den Versiegelungsgrad der Grundstücke möglichst gering zu halten. Ausnahmen können für die Tiefgaragenzufahrten zulässig sein. Die versiegelten öffentlichen und privaten Stellplätze sowie die Zuwegungen sind mit Rasengittersteinen bzw. mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Die privaten Stellplätze der WA 3 sind einen Meter vom Fahrbahnrand abzusetzen.

Folgende Anzahl an Stellplätzen sollten je Wohneinheit berücksichtigt werden:

- Reihenhäuser: 1,4 (davon mindestens einer auf dem Grundstück)
- Geschosswohnungen: 1,2
- soziales Wohnen: 0,8
- studentisches Wohnen: 0,33

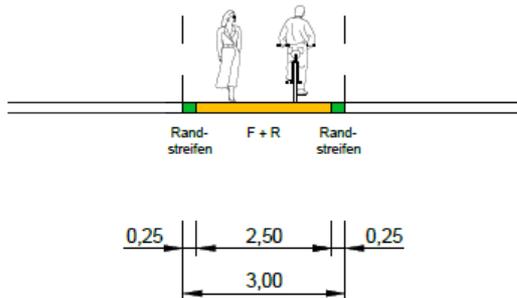
Fuß- und Radverkehr

Die Gehweg- und Radwegeverbindungen in die angrenzenden Wohngebiete und die Siedlungsstrukturen sind durch das vorhandene Netz ausreichend sichergestellt. Die nördliche „Magdeburger Straße“ soll entsiegelt und als Fuß- und Radweg (Planungsquerschnitt H-H) ausgebildet werden. Der Straßenbereich ist für die Erschließung des Wohngebietes nicht mehr

erforderlich. Zwischen den Wohngebäuden sollen weitere Fuß- und Radwege (Planungsquerschnitt G-G) entstehen, um eine Durchgängigkeit im Gebiet und eine direkte Anbindung zu den Haupteerschließungsstraßen zu erreichen.

PLANUNGSQUERSCHNITT G-G

Fuß- und Radweg



PLANUNGSQUERSCHNITT H-H

Fuß- und Radweg

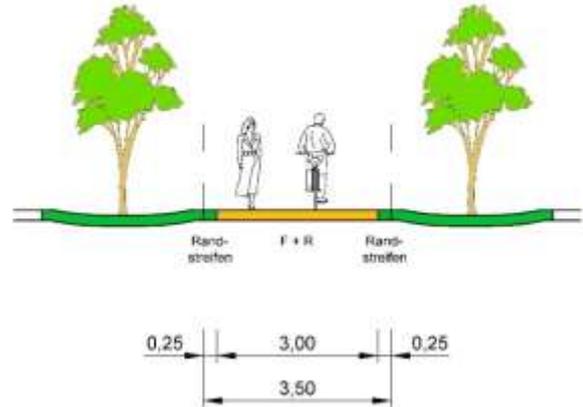


Abbildung 11 und 12: Planungsquerschnitt „Fuß- und Radweg“, ohne Maßstab

6.6 LÄRMSCHUTZ

In der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche dargestellt. Für die jeweiligen Lärmpegelbereiche sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohngebäude festgesetzt. Verursacht durch die Hamburger Allee wird im südlichen Teil des Plangebietes der Lärmpegelbereich IV ausgewiesen. Hierfür sind passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Eine Festsetzung bezieht sich auf den Einbau besonderer Fensterkonstruktionen, welche bei Teilöffnung eines Fensters (mindestens 4 cm Kippstellung) einen Schalldämmwert von mindestens 27 dB erreichen. Dadurch soll eine ausreichende Wohnruhe bei Nacht inklusive Lüftung gewährleistet werden. Die komplette akustische und klimatische Abschottung soll hiermit vermieden werden. Alternative bauliche Maßnahmen können gewählt werden, um den Schalldämmwert zu erreichen.
- Die Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.), welche im Lärmpegelbereich IV (an der Hamburger Allee) liegen, sind nur mit verglasten Vorbauten oder verglasten Loggien zu errichten. Dadurch soll gewährleistet werden, dass trotz der Lage an einer erhöht frequentierten Verkehrsstraße eine Wohnqualität durch Abschirmung des Verkehrslärms geschaffen wird.

Verursacht durch die Straßenbahn mit Überlagerung durch den Straßenverkehrslärm wird der Lärmpegelbereich III im Norden des Plangebietes sowie an den bestehenden Zufahrtsstraßen ausgewiesen. Hier sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche durch den Verkehrslärm müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster der Gebäude so ausgeführt werden, dass die Schallpegeldifferenzen in den Räumen einen Beurteilungspegel von 30 dB(A) gewährleisten. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ betragen

gemäß DIN 4109-1:2018-01 im Lärmpegelbereich III mindestens 35 dB, im Lärmpegelbereich IV mindestens 40 dB.

- Nicht von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Aufenthaltsräume im Lärmpegelbereich III sind durch schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu schützen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind.
- Die bestehenden Zufahrtsstraßen im Plangebiet weisen auch nachts Beurteilungspegel zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A) auf. Bei einem gekippten Fenster kann näherungsweise von einer Pegeldifferenz zwischen innen und außen von ca. 15 dB(A) ausgegangen werden. Ausgehend von einer Grenze einer ungestörten Nachtruhe von ca. 30-35 dB(A) sollte ab einem Schalldruckpegel von 45-50 dB(A) nachts vor dem Fenster eine mechanische Lüftung vorgesehen werden.

Der in der Planzeichnung ausgewiesene Lärmpegelbereich (LPB) V reicht lediglich an die Baugrenze des dort angeordneten Sonstigen Sondergebietes (Einzelhandel/Wohnen) heran, ohne diese zu überschreiten. Im Resultat befinden sich keine Gebäude(-fassaden) im Lärmpegelbereich V, sodass gesonderte Festsetzungen für den baulichen Schallschutz im LPB V nicht notwendig sind.

Von gewerblichen Nutzungen gehen lediglich für das am westlichen Rand gelegene Sonstige Sondergebiet (SO Einzelhandel/Gewerbe) relevante Geräuschbelastungen aus. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm fürs Wohnen von 55 dB(A) (für ein Allgemeines Wohngebiet) tags werden hier aller Voraussicht nach überschritten. Daher wurde die Anordnung von Aufenthaltsräumen mit Wohnraumöffnung in Richtung Westen (Discounter) untersagt, solange kein Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte vorliegt.

Für den südöstlich gelegenen Einzelhandel stellt die Prognose der GEO Projekt Schwerin GbR (2006) Folgendes heraus: Beim bestimmungsgemäßen Betrieb werden an den o.g. schutzbedürftigen Nutzungen Beurteilungspegel von maximal 55 dB(A) tags und von maximal 36 dB(A) nachts hervorgerufen. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags bzw. 40 dB(A) nachts werden damit durch das Gewerbe eingehalten bzw. unterschritten.

6.7 GRÜNORDNERISCHE BELANGE

Detaillierte Ausführungen zu den Biotopen und Arten sind der Landschaftsplanerischen Stellungnahme zu entnehmen.

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Wohnbebauung und deren Freiflächen geprägt. Aufgrund der mageren Standortverhältnisse kommen kleinflächig Trockenrasengesellschaften vor. Gebüsche und Heckenstrukturen finden sich entlang der Straßenbahnlinie sowie im Bereich der ehemaligen Innenhöfe. Ansonsten boten die ehemaligen Plattenbauten gebäudebewohnenden Arten, wie Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling sowie Zwerg-, Mücken- und Rauhauffledermaus, einen Lebensraum.

Es ist eine flächendeckende Biotopkartierung durchgeführt worden. Die Nachweise zu den o.g. Arten ergeben sich aus einer Erfassung, die zur Vorbereitung des Rückbaus der Plattenbauten durchgeführt wurde. Im Ergebnis der Untersuchungen werden folgende Vermeidungs-, Schutz- und Artenschutzmaßnahmen zur Umsetzung im Plangebiet festgelegt:

Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

Schutzmaßnahme: Fledermausfreundliches Lichtmanagement

Bei der Herstellung der Außenbeleuchtungsanlagen im privaten und im öffentlichen Raum sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen, wie LED-Lampen ohne Blauanteil mit amberfarbenem Licht (< 2.700 K), zu verwenden. Die Lichtkegel sind nach unten auszurichten. Ein nächtliches Dimmen bzw. Reduzierung der beleuchteten Straßenlampen in den Nachtstunden ist umzusetzen.

Vermeidungsmaßnahme: Bauzeitenregelung

Die Beseitigung der Vegetationsdecke sowie die Gehölzrodung sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum ab 01. Oktober und vor dem 01. März zulässig. Während der Brutzeit sind geeignete Vergrümmungsmaßnahmen, wie die Aufrechterhaltung eines kontinuierlichen Baubetriebes bzw. eine regelmäßige Mahd alle zwei bis drei Wochen erforderlich, um die Vegetation kurz zu halten.

Artenschutzmaßnahmen

Artenschutzmaßnahme: Niststätten für Mehlschwalben: Auf einer öffentlichen Grünfläche im Plangebiet ist ein Schwalbenturm mit mindestens 40 Kunstnestern für Mehlschwalben zu errichten.

Artenschutzmaßnahme: Fassadenquartiere für Gebäudebrüter: Bei viergeschossigen Gebäuden sind pro Gebäude in die Fassaden drei Mauerseglerkästen und zwei Sperlingskoloniehäuser einzubauen. Bei vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit mehr als zwölf Wohneinheiten sind pro Gebäude in die Fassaden sieben Mauerseglerkästen und drei Sperlingskoloniehäuser einzubauen. Die Mauerseglerkästen sind in mindestens fünf Metern Höhe mit Ausrichtung nach Osten, Nordosten oder Norden anzubringen. Die Sperlingskoloniehäuser sind in mindestens drei Metern Höhe mit Ausrichtung nach Osten oder Südosten anzubringen.

Artenschutzmaßnahme: Fassadenquartiere für Fledermäuse: Bei viergeschossigen Gebäuden sind pro Gebäude mindestens sechs selbstreinigende Fassadenquartiere für Fledermäuse zu installieren. Bei vier- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit mehr als zwölf Wohneinheiten sind pro Gebäude mindestens zwölf selbstreinigende Fassadenquartiere für Fledermäuse zu installieren. Die Fledermausquartiere sind in einer Höhe von mindestens vier Metern anzubringen und auf die verschiedenen Himmelsrichtungen zu verteilen.

Grüngestaltung

Die vorhandenen Straßenbäume und Bäume auf dem (unteren) Berliner Platz sind zu erhalten. Die vorhandenen Gehölze sollten in die Bebauung mit einbezogen werden, so können eine schnelle Durchgrünung des Plangebiets erreicht, das Umfeld für die Anwohnerinnen und Anwohner aufgewertet und der Lebensraum für die hier vorkommenden Tiere erhalten werden.

Die Straßen- und wegebegleitenden Bäume im Bereich der Magdeburger Straße sind zu erhalten und zu ergänzen, die Standorte sind aufzuwerten und in den geplanten Grünzug zu integrieren. Die Standortbedingungen für die vorhandenen Straßenbäume und Gehölzgruppen sind zu verbessern und es sind Mulden bzw. Rigolen zur Aufnahme von Niederschlagswasser zuzuordnen. Parkplatzflächen sollen durch Lücken zwischen den Bordsteinen zu den Grünflächen entwässern.

Die Straßenbäume sind in Mulden bzw. Rigolen zu pflanzen. Die öffentlichen Grünflächen und Spielplatzflächen sind als Retentionsflächen zwingend anzulegen, um das Regenwasser kurzfristig aufzunehmen und es dann zeitlich verzögert versickern zu lassen. Unterirdische Speicher (Zisternen) für Regenwasser sind in den Grünflächen anzulegen, sie können für die Bewässerung der Grünflächen dienen. Auf privaten Gartenflächen sind auch Zisternen vorzusehen, um das anfallende Niederschlagswasser zwischen zu speichern und für Beregnungszwecke zu nutzen.

Die Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit mindestens 12 cm starkem Substrat zu versehen. Eine gleichzeitige Nutzung der Dachfläche mit einer Photovoltaikanlage bzw. einer Solaranlage ist zulässig. Eine Fassadenbegrünung ist an mindestens 10% der Häuserfassaden der Wohngebäude zwingend festgesetzt, um einen Lebensraum für Vögel und Insekten, auch als Ersatzhabitat für die Fledermäuse, zu entwickeln. Fensterlose Außenwände von Gebäuden sind mit bodengebundenen selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Gehölzen zu begrünen. Eine fassadengebundene Begrünung in Regalsystemen (horizontale Vegetationsflächen an Tragkonstruktionen mit Substrat in Gefäßen) oder mit modularen Systemen wie begrünte Matten und Platten sowie flächige Konstruktionen als „Vertikaler Garten“ sind möglich.

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Grünflächen sind als extensive insektenfreundliche Wiesenflächen zu unterhalten.

Für den vorhandenen Sandmagerrasen wird auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen beidseitig des neuen Fuß- und Radweges der Magdeburger Straße eine Kompensation geschaffen. Insektenfreundliche Blümmischungen für Trockenrasenstandorte sollen die durch die Bebauung entfallenden geschützten Trockenrasenflächen ersetzen. Im Zuge der Erschließung soll die Umsetzung erfolgen.

Die vorhandenen Gehölzflächen im Böschungsbereich der Straßenbahn sind zu erhalten und gegebenenfalls sind abgängige und zukünftig verkehrsgefährdende Gehölze auszutauschen.

Die privaten Gärten sind durch Schnitthecken (keine Lebensbaum- oder Kirschlorbeerhecken) oder niedrige Laubgehölze, Beeresträucher bzw. Spalierobst zu begrenzen. Geschnittene Hecken an Stellplätzen und Kletterpflanzen an Müllplätzen sind zur zusätzlichen Durchgrünung des Plangebietes zu nutzen.

6.8 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Ortsbildes und des öffentlichen Straßenraumes. Diese beziehen sich unter anderem auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen, der Dachgestaltung sowie der Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern. Ziel der örtlichen Bauvorschriften ist es, in positiver Weise auf die äußere Gestalt der baulichen Anlagen einzuwirken. Die örtlichen Bauvorschriften der Dachbegrünung und der Photovoltaikanlagen bilden Einflussfaktoren auf den Artenschutz und die ökologischen Zielsetzungen.

Fassadengestaltung

Als Wand- und Farbmateriale der Außenfassaden der Gebäude sind helles Klinkermaterial/Verblendmauerwerk geplant. Ziel ist es, eine stimmige Fassadengestaltung innerhalb des Plangebietes sicherzustellen und ein harmonisches Gesamtbild nach außen zu erreichen. Das

Wohnquartier soll sich von seiner Gestaltung der hellen Farbgebung in die umgebende Bebauung eingliedern. Durch die Verwendung des Klinkermaterials soll ein einheitlicher Gesamteindruck entstehen, der sich im Stadtbild durch seine zeitgenössische Architektur herausbildet. Eine Fassadenbegrünung ist an mindestens 10% der Häuserfassaden der Wohngebäude zwingend festgesetzt.

Dachgestaltung

Die Vorgabe zur Dachgestaltung dient der gestalterischen Ordnung und gewährt eine Gleichmäßigkeit im Gebiet. Die Dachgestaltungen passen sich an die Gestaltung der vorhandenen Dachformen der umliegenden Bebauung an. In den allgemeinen Wohngebieten und Gemeinbedarfsflächen sind ausschließlich Flachdächer (FD) oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen. Ausgenommen davon sind überdachte Terrassen. Jedes Hauptgebäude ist mit einer Attika zu versehen, so dass die Dachneigung und die Dachkonstruktion von außen nicht sichtbar sind.

Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen

Flachdächer sind bis zu einer Dachneigung von 10° mit einer fachgerechten extensiven Dachbegrünung zu versehen. Auf den Dachflächen ist eine flachwüchsige Gräser-/Kräutermischung und eine flachwüchsige Sedumsprossenansaat auf einer mindestens 12 cm starken Substratschicht einzubringen. Die Grünbedachung trägt zur Verbesserung des Mikroklimas bei, weil sich die Luft in der näheren Umgebung vergleichsweise deutlich weniger aufheizt. Das auf den Gründächern anfallende Niederschlagswasser kann bis zu 90 Prozent zurückgehalten werden, so dass dadurch die Regenwasserabflüsse deutlich minimiert werden.

Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen sind zu mindestens 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Eine Kombination von extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikmodulen ist zulässig und erwünscht. Die nutzbaren Dachflächen sind in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die für Photovoltaik nicht technisch und wirtschaftlich nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen; nicht nutzbar sind insbesondere:

- ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest): Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume sowie
- von anderen Dachnutzungen und Dachaufbauten, wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern (z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern), die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Punkten möglich ist).

Die Solarfestsetzung dient der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Klimaschutz. Diese erfüllt die städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien sowie die Vorgaben des Beschlusses der Stadtvertretung zur Ausrufung des Klimanotstandes in der Landeshauptstadt Schwerin (BV 00062/2019, Nr. 2 zur Forcierung des Klimaschutzes bei der Stadtentwicklung, sowie Nr. 7 zur Energieversorgung aus 100% erneuerbaren Quellen bis 2035).

Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehältern

Müll- und Wertstoffbehälter sind mit Sichtschutz durch Einhausung in Form eines Zaunes mit Kletterpflanzen, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Hecken aus Laubgehölzen dauerhaft abzuschirmen (Höhe maximal 1,5 Metern) zu versehen. Diese Festsetzung dient einem harmonischen Erscheinungsbild des Wohngebietes.

Aufgrund der Sicherheit im Straßenraum sind Müll- und Wertstoffbehälter im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen unzulässig.

Grundstückszufahren

Pro Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Die Zufahrtsbreite ist nur bis zu maximal 5,0 m zulässig. Dies bietet eine Optimierung der Grundstücksanbindung an den öffentlichen Erschließungsraum.

6.9 DENKMALPFLEGE

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmale gemäß § 2 Abs. 1 / Abs. 2 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) berührt.

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde / Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund / die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, zu erhalten.

6.10 ALTLASTEN UND BODENSCHUTZ

Bodenschutzfachlich bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Böden im Vorhabenbereich sind mit einer geringen bis allgemeinen Schutzwürdigkeit ausgewiesen, so dass die Fläche aus bodenschutzfachlicher Sicht primär für eine Bebauung geeignet bzw. zu empfehlen ist. Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind nicht bekannt. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass noch Bauschuttreste vom damaligen Abbruch der Gebäude im Boden vorhanden sind. Dies ist im weiteren Verlauf durch eine notwendige Baugrunduntersuchung abzuklären.

Um die Funktionalität der Böden der späteren Grünbereiche langfristig zu gewährleisten, sind folgende entsprechende gesetzliche und technische Anforderungen spätestens bei Erstellung der Ausführungsplanung zu beachten und bei der Baumsetzung einzuhalten:

- Vermeidung und Minderung physikalischer Bodenbeeinträchtigungen und des Verlustes von Bodenfunktionen durch mechanische Einwirkungen (DIN 19639),
- sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden (Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB, DIN 18915, DIN 19731),
- fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und dessen Verwertung (DIN 19731),
- Verwendung von Baggermatten bei verdichtungsempfindlichen Böden und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad,
- Errichtung von Bauzäunen zum Schutz vor Befahrung besonders empfindlicher Böden,
- witterungsangepasstes Befahren von Böden,
- Beseitigung von Verdichtungen nach Bauende und vor Auftrag des Oberbodens,
- Einrichtung von Baustellen und Lagerflächen auf bereits verdichteten bzw. versiegelten Böden.
- Externes Oberbodenmaterial (sog. „Mutterboden“ zur Herstellung von zukünftigen durchwurzelbaren Bodenschichten) hat die Anforderungen der §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten.

Oberflächennah stehen im Untergrund vornehmlich Sande bzw. Kiese an, welche gut wasser-durchlässig bzw. versickerungsfähig sind. Niederschlagswässer sind daher weitestgehend vor Ort zu versickern, was z. B. in den Frei- und Grünflächen erfolgen kann.

6.11 UMWELTPLANUNG UND KLIMASCHUTZ

Dachbegrünung

Um einer Verschlechterung des vorherrschenden Lokalklimas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken und die Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen im Plangebiet zu verbessern, ist im Bebauungsplan eine extensive Dachbegrünung für Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 10° festgesetzt. Grundlage hierfür ist § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) über örtliche Bauvorschriften, nach dem die Begrünung baulicher Anlagen (Abs. 1, Nr. 7) durch Satzung erlassen werden kann.

Begrünung von unbebauten Flächen

Geschotterte bzw. durch Steingärten teilversiegelte Flächen schaden nicht nur dem Artenreichtum und beschleunigen das Insektensterben, sie wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus. Aus diesen Gründen wird das Schottern von unbebauten Grünflächen in Abwägung nachdem „die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, zu berücksichtigen“ sind, untersagt.

Klimafreundliche Fahrradnutzung

In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sowie im Sonstigen Sondergebiet ist je Aufenthaltsraum mindestens ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. Im Bereich WA 1 sowie im SO Einzelhandel/Wohnen, bei dem ein regelmäßiger Zu- und Abfahrtsverkehr bedingt durch den Vollsortimenter und die kleinteiligen Geschäfte, Dienstleistungen sowie gastronomische

Nutzung zu erwarten ist, sind ausreichend Fahrradabstellbereiche herzustellen und dauerhaft bereitzuhalten.

6.12 VER- UND ENTSORGUNG

Die Grundnetze der Ver- und Entsorgungsträger (Trinkwasser, Abwasser, Regenwasser, Löschwasser, Elektrizität, Kommunikationstechnik, Fernwärme) sind im umliegenden Bereich des Plangebietes bereits vorhanden. Die Neuplanung wird an vorhandene Leitungen angeschlossen.

Die stadttechnische Erschließung hinsichtlich Ver- und Entsorgung des Wohngebietes erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes. Die Planung und die Umsetzung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin GmbH bzw. der Netzgesellschaft Schwerin mbH. Im Plangebiet befinden sich unterirdische Bauwerke der Stadtwerke Schwerin GmbH, welche für die Energieversorgung notwendig sind. Die Lage der unterirdischen Bauwerke sind in der Planzeichnung dargestellt (nachrichtlich). Bei Baumaßnahmen ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten. Sollte der Abstand nicht eingehalten werden können oder eine Überbauung geplant werden, sind im Vorfeld Abstimmungen mit den Stadtwerken Schwerin GmbH erforderlich. Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antreffen weiteren Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

Wärmeversorgung

Das Plangebiet liegt im Bereich des städtischen Fernwärmeversorgungsgebietes. Für die Wärmeversorgung ist die Nutzung von Fernwärme vorzusehen.

Stromversorgung

Im Zuge der Erschließung Strom müssen in Abhängigkeit der geplanten Leistung mindestens zwei neue Trafostationen in dem Gebiet errichtet werden.

Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Planungsgebietes sind über die ursprüngliche Erschließung abgesichert. Weder die trinkwasserseitige noch die abwasserseitige Erschließung stellt ein Problem dar. Für beide Medien sind Netzanbindungen im Nahbereich möglich. Schmutzwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme mittels Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen. Es liegen auf den Grundstücken teilweise noch Anschlussleitungen aus der ehemaligen Bebauung vor. Diese sind vor den Erschließungsarbeiten zu überprüfen.

Regenwasserentsorgung

Das von Dach- sowie von Straßen- und Wegflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zwingend nach entsprechender Vorreinigung in mehrere Kubikmeter fassende Zisternen zwischen zu speichern und für Beregnungszwecke öffentlicher und privater Grünanlagen zu nutzen. Bzgl. des vorzusehenden Zwischenspeichervolumens sind auf Basis eines 5-jährigen Starkregenereignis über 60 min für jeweils 50 m² undurchlässiger Fläche mind. 1,5 m³ zu veranschlagen. Zusätzlich ist eine Teilmenge des von den Straßen- und Wegflächen anfallende Niederschlagswasser in sog. Baum-Kies-Rigolen zur Bewässerung der straßenbegleitenden Baumpflanzungen zu leiten. Überschüssige Regenmengen sind vorzugsweise in flachen Mulden-Rigolen oder alternativ in Schachtanlagen zu versickern.

Hierfür sind im Bebauungsplangebiet gemäß der digitalen geologischen Oberflächenkartierung vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) oberflächennah mehrere Meter gut wasserdurchlässige Sande verbreitet, welche von wassergeringleitendem Geschiebelehm unterlagert werden. Lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes stehen lokal oberflächennah wassergeringleitende Geschiebelehme an. Eine Versickerung ins Grundwasser ist daher größtenteils ohne Einschränkung möglich. Die in den jeweiligen Teilbereichen vorhandene Versickerungsbedingungen sind vorab durch detaillierte Baugrunduntersuchungen aufzuklären.

Eine Regenwasserbehandlungsanlage ist für das künftig aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern mit Anliegerstraßen bestehende Wohngebiet nicht zwingend erforderlich, da der Verschmutzungsgrad als sehr gering und somit nicht grundwasserschädigend eingestuft wird. Zur Verhinderung einer sukzessiven Verschlammung der vorzusehenden Zisternen durch die mit dem Regenwasser mitgeführten Stoffe wie z.B. Laub, Pollenstaub oder Feinsandsedimente sind an deren Zuläufen entsprechend der jeweils angeschlossenen Flächengröße ausreichend bemessene Regenwasserbehandlungsanlagen mit integriertem Leichtstoffrückhalt vorzusehen. Die Spielplätze und größere Grünflächen sind als Retentionsflächen anzulegen, welche kurzfristig den anfallenden Starkniederschlag aufnehmen und zwischenspeichern können. Dadurch soll eine Gefährdung höherwertiger Sachgüter (z.B. Wohngebäude) durch Starkregenabfluss vermieden werden. Ein alternativer Anschluss des gesammelten oder aus Rückhalteanlagen ablaufenden überschüssigen Niederschlagswassers an die im Plangebiet vorhandene öffentliche Regenwasserkanalisation soll nicht erfolgen, da es im weiteren Verlauf der Regenwasserleitung im Bereich der Zookreuzung an der Crivitzer Chaussee in der Vergangenheit mehrfach bei Starkregenereignissen infolge hydraulischer Überlastung zu zeitweilig größeren Überflutungen gekommen ist. Dadurch wurde auch die Sicherheit des öffentlichen Straßenverkehrs erheblich beeinträchtigt.

Löschwasserversorgung, Brandschutz

Aus Sicht des Fachdienstes Gefahrenvorbeugung bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken. Die Zufahrt von der „Tallinner Straße“ am Berliner Platz soll erhalten bleiben. Diese ist relevant für den Zugang des Hochhauses am Berliner Platz. Das Vorhandensein von Hydranten im Gebiet ist unzureichend. Das über Zisternensysteme gesammelte Regenwasser könnte für die Löschwasserversorgung genutzt werden.

Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt voraussichtlich durch mehrere Anbieter. Wahrscheinliche Anbieter sind die Deutsche Telekom AG, Kabel Deutschland/Vodafone und die Stadtwerke Schwerin GmbH. In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt über die bestehenden Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin. Auf den Grundstücken sind Behälterstandplätze für die Entsorgung von Hausmüll vorzusehen. Ebenfalls sind Standplätze für Bioabfall, Leichtverpackungen und Altpapier zu schaffen. Ein Befahren der Stichstraßen mit Müllfahrzeugen ist nicht vorgesehen, da ein Rückwärtsfahren nicht zulässig ist. Hierfür sind entsprechende Abfallstandorte an der Haupterschließungsstraße (Planstraße A) vorzusehen. An den jeweiligen Abholungstagen sind die

Entsorgungsbehältnisse durch die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer auf die dafür vorgesehenen Standorte für die Abfallentsorgung zu stellen. Zusätzlich sind zwei Wertstoffsammelplätze für die Erfassung von Altglas notwendig.

7. KOSTEN

Die Kosten zur Erschließung werden im weiteren Verlauf der Planung ermittelt.

8. FLÄCHENBILANZ

• Allgemeines Wohngebiet:	24.417,59 m ²
• Sonstiges Sondergebiet:	3.157,92 m ²
• Gemeinbedarfsfläche:	1.360,58 m ²
• Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Wege:	20.769,99 m ²
• Öffentliche Grünflächen:	7.232,62 m ²
• Größe Plangebiet:	56.984,13 m²
• Grundstückgrößen WA 1:	732,66 m ² bis 1.970,39 m ²
• Grundstücksanzahl WA 1:	4 Grundstücke
• Grundstückgrößen WA 2:	727,36 m ² bis 1.849,64 m ²
• Grundstücksanzahl WA 2:	8 Grundstücke
• Grundstückgrößen WA 3:	1.172,37 m ² bis 1.697,72 m ²
• Grundstücksanzahl WA 3:	6 Grundstücke
• Grundstückgröße SO:	3.157,92 m ²
• Grundstückszahl SO:	1 Grundstück

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

Schwerin, den

L.S.

.....

Der Oberbürgermeister