

Abwägung

der Stellungnahme zum Bebauungsplan der
Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier
„Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“

August 2023

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

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) am 31.03.2023 bei der Landeshauptstadt Schwerin eingegangen. Die weiteren eingegangenen Stellungnahmen ergaben keine Einwendungen.

Auszug aus der Stellungnahme BUND – Einwand 1

„Der BUND fordert die Landeshauptstadt Schwerin auf, folgende Grundsätze zu beachten und zu berücksichtigen: Neubauten sind nur mit Auflagen für zukunftsfähiges Bauen zu ermöglichen. Heute geplante, morgen gebaute Siedlungsstrukturen müssen den bereits absehbaren Anforderungen der Zukunft entsprechen. Zu nennen sind: Klimaneutrale Temperierung, Produktion erneuerbarer Energien, schonender Umgang mit Wasser, wiedernutzbare und recyclebare Baumaterialien, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, klimaneutrale Mobilität, an verschiedene Bedürfnisse in verschiedenen Lebensphasen und dem demographischen Wandel anpassbare Wohnstrukturen. Damit kann die Landeshauptstadt zur nachhaltigen Entwicklung beitragen [...].“

Ergebnis der Prüfung

Am Beispiel des Leitfadens für eine klimagerechte Bauleitplanung der Stadt Münster ist das Plangebiet „Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“ durch die Verwaltung überprüft worden (siehe Anlage). Die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung sollen mit dem Leitfaden im Planungsprozess verbindlich berücksichtigt und verankert werden. Nach der Überprüfung erfüllt das Planvorhaben die Kriterien einer klimagerechten Bauleitplanung und trägt damit zur nachhaltigen Entwicklung in der Landeshauptstadt Schwerin bei.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Auszug aus der Stellungnahme BUND – Einwand 2

„Die im Konzept angelegte Durchgrünung des Gebietes sollte beibehalten werden. Der maximal mögliche Erhalt der vorhandenen Grünstrukturen sollte festgesetzt werden.“

Ergebnis der Prüfung

Die im städtebaulichen Konzept dargestellten öffentlichen Grünflächen sind im Bebauungsplan festgesetzt (I. 8. Öffentliche Grünflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Parkanlage/Spielplatz). Des Weiteren sind für die Durchgrünung des Plangebietes im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer sind bis zu einer Dachneigung von 15° mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (I. 7. sowie III. 1.2.1 Dachbegrünung).
- Mindestens 10% der Gebäudefassaden sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zwingend dauerhaft zu begrünen (II. 2.4 sowie III. 1.1 Fassadenbegrünung).
- Unbebaute Grundstücksflächen, die nicht als Zufahrt, Weg, Stellplatz, Terrasse oder Zufahrt zur Tiefgarage dienen, sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (I. 6. Begrünung von unbebauten Flächen).

- Gemäß II. 2.1 Anpflanzung von Bäumen sind im Plangebiet Straßenbäume zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Blumen-Kräuter-Rasenmischung zu begrünen. Pro Grundstück ist ein Obstbaum zu pflanzen (II. 2.2 Anpflanzung von Obstgehölzen auf den Wohngrundstücken). Die vorhandenen zu erhaltenden Bäume sind festgesetzt.
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (II. 2.5 Maßnahmenfläche oder Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen).

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Auszug aus der Stellungnahme BUND – Einwand 3

„Die Einrichtung kleinerer Wohneinheiten mit flexibel gestaltbarer Nutzung kann ein wesentlicher und dauerhafter Beitrag zum Klimaschutz sein [...], vorzugsweise als Co-Living-Spaces. Solch anpassbare Wohneinheiten können zu einer Versorgung mit bedarfsgerechtem Wohnraum beitragen, [...]. Es sollte eine Wohnfläche pro Person angestrebt werden, die je nach Haushaltsgröße zwischen 30 bis 40 m² pro Person nicht übersteigt. Nach dem Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ sollten nicht störende berufliche Nutzungen/Gewerbe wie Büroarbeit erlaubt werden.“

Ergebnis der Prüfung

Der Bebauungsplan setzt die Art und das Maß der baulichen Nutzung fest. Es sind Baugrenzen festgesetzt, welche großzügige Baufelder ermöglichen. Die Bauweise ist demnach variable mit einem maximalen Handlungsspielraum, welcher nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden muss. Für die Wohngebäude sind keine Vorgaben zu Wohneinheiten getroffen worden, so dass die Wohnnutzung flexibel ausgenutzt werden kann und die Wohneinheiten anpassbar sind. Die Wohnfläche und die Haushaltsgröße sind nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes. In den Allgemeinen Wohngebieten und im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel/Wohnen sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Gemäß § 13 Baunutzungsverordnung sind in den Allgemeinen Wohngebieten sind freiberufliche Nutzungen zulässig.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Auszug aus der Stellungnahme BUND – Einwand 4

„Für das Mobilitätskonzept regen wir an, ein autofreies Quartier zu entwickeln. Planstraßen, als Spielstraßen gewidmet, und Stellplätze an den Hauseingängen sollten nur für gehbehinderte Menschen und Transporte (z.B. Umzug) freigegeben werden. Stellplätze sollten an den Einfahrten in das Plangebiet konzentriert und in der Anzahl begrenzt werden. Eine ansprechende Zahl an Stellplätzen für Car-Sharing-Autos [...] sollte vorgesehen werden. Die weitestgehende Verkehrsberuhigung innerhalb des Plangebietes kann wesentlich zum einem familienfreundlichen und gesunden Umfeld beitragen.“

Ergebnis der Prüfung

Ziel der Planung ist es, ein autoärmeres Quartier zu entwickeln. Die öffentlichen Stichstraßen sind als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücken in den Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze zulässig. Diese sind direkt an den Stichstraßen konzentriert gelegen. Dadurch soll der Versiegelungsgrad an Stellplatzflächen minimiert und die Anzahl an Stellplätzen begrenzt werden. Im öffentlichen Straßenverkehrsraum sind öffentliche Stellplätze vorgesehen, welche für Car-Sharing-Angebote genutzt werden können.

Durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Nutzung von Bus und Straßenbahn.

Das Plangebiet ist zudem über die Rad- und Fußwege an das Schweriner Radwegenetz in die Innenstadt angeschlossen. Für die Unterstützung der klimafreundlichen Fahrradnutzung ist in den geplanten Wohngebieten je Aufenthaltsraum mindestens ein Fahrradabstellplatz vorzusehen. Am Berliner Platz sollen auf den privaten Grundstücken ausreichend Fahrradabstellbereiche hergestellt werden. Für den weiteren Ausbau des Radwegenetzes soll die nördliche „Magdeburger Straße“ entsiegelt und als Fuß- und Radweg ausgebildet werden. Der Straßenbereich ist für die Erschließung des Wohngebietes nicht mehr erforderlich. Dieser Teil soll als übergeordnete Fuß- und Radwegverbindung dienen.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Auszug aus der Stellungnahme BUND – Einwand 5

„Innerhalb des B-Plangebietes ist ein Sandmagerrasen ausgebildet, der gem. § 20 NatSchAG M-V geschützt ist. Es ist eine entsprechende Ausnahmegenehmigung notwendig und eine Kompensation erforderlich. Wir regen an, den Oberboden mit der Vegetation vor einer Bebauung auf anderer Flächen im Gebiet bzw. angrenzend zu verbringen. Aufgrund der Habitatausstattung der Fläche ist nicht ausgeschlossen, dass es sich um einen Lebensraum für Zauneidechsen handeln könnte.“

Ergebnis der Prüfung

Der Sandmagerrasen befindet sich im mittleren Teil des Plangebietes (2. Bauabschnitt) auf einer städtischen Fläche (Gemarkung Zippendorf, Flur 2, Flurstück 303) und ist ca. 1.365 m² groß. Für den Bereich ist eine Wohnbebauung (WA 3) geplant. Ursprünglich auf der Fläche befand sich ein Kitagebäude (siehe Abbildung). Nach dem Rückbau der Kita Anfang der 2000er-Jahre hat sich auf der Fläche ein Sandmagerrasen auf den offenen Sandböden durch die Nicht-Nutzung entwickelt. Aufgrund des Artenspektrums und der Ausdehnung sind die Voraussetzungen für den Schutzstatus als geschütztes Biotop gemäß § 23 NatSchAG M-V erfüllt (siehe Landschaftsplanerische Stellungnahme zur Bewertung der Umweltauswirkungen). Der Sandmagerrasen befindet sich zentral innerhalb der geplanten Wohnbebauung. Der Flächenbereich ist für die Umsetzung des geplanten Wohnquartiers erforderlich. Ein Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Grünflächen geschaffen. Vorgesehen sind hierfür die Bereiche beidseitig des neu geplanten Fuß- und Radweges der wegfallenden Magdeburger Straße. Der Straßenbereich ist für die Erschließung nicht mehr erforderlich. Insektenfreundliche Blühmischungen für Trockenrasenstandorte sollen die durch die Bebauung entfallenden geschützten Trockenrasenflächen ersetzen. Die Ausgleichsflächen bieten gute Standortvoraussetzungen für die Entwicklung eines Sandmagerrasens. Im Zuge der Erschließung soll die Umsetzung der Kompensation erfolgen.

Das Verfahren ist mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) abgestimmt. Die UNB stellt die Ausnahme hiermit in Aussicht. Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 20 NatSchAG M-V ist bei der UNB gestellt worden.

Bislang konnte die Art Zauneidechse auf den bis vor wenigen Jahren noch genutzten Innenhofflächen nicht nachgewiesen werden. Eine Besiedlung wird seitens der UNB als sehr unwahrscheinlich angesehen, da keine Vernetzung zu bestehenden Zauneidechsen-Lebensräumen besteht.

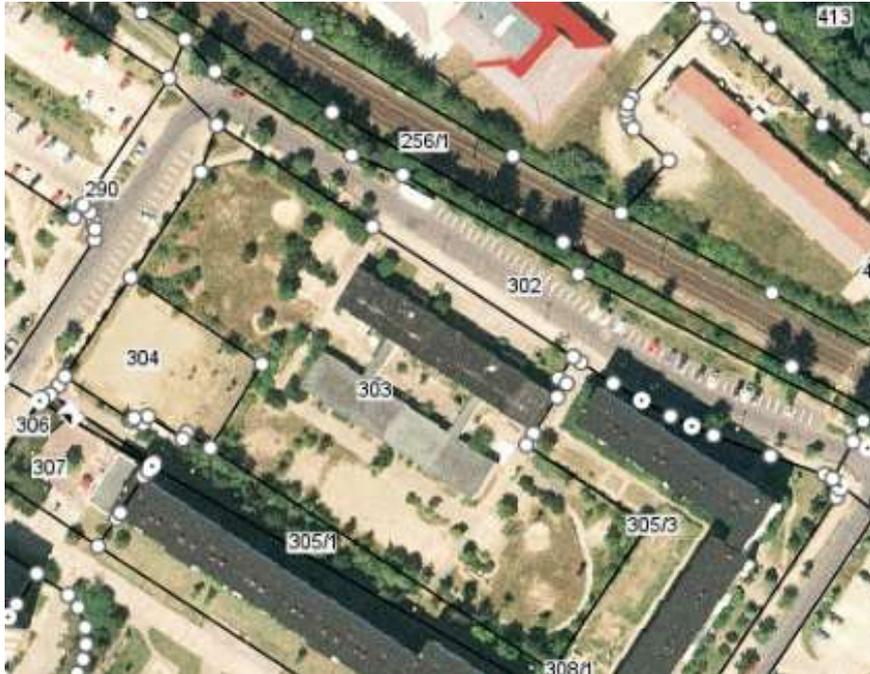


Abbildung: Luftbild ehemaliges Kitagebäude Magdeburger Straße (Aufnahme von 2001)

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Der Ausgleich wird innerhalb des Gebietes auf öffentlichen Grünflächen geschaffen. Die Ausnahme ist von der UNB in Aussicht gestellt. Die Kompensation erfolgt im Zuge der Erschließung.

Auszug aus der Stellungnahme BUND – Einwand 6

„Der in der Begründung aufgeführte zu errichtende Schwalbenturm mit mindestens 40 Kunstnestern für Mehlschwalben ist in der Satzung als Festsetzung aufzunehmen. Es ist zu prüfen, ob alternativ auch eine Anbringung von Kunstnestern für Mehlschwalben an den Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude möglich ist so wie es auch für Mauersegler, Sperlinge und Fledermäuse festgesetzt ist.“

Ergebnis der Prüfung

Der in der Begründung aufgeführte Schwalbenturm ist in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Im Zuge der Erschließungsplanung wird der genaue Standort festgelegt. Nach Überprüfung durch die Untere Naturschutzbehörde ist das Anbringen von Kunstnestern für Mehlschwalben an den Häuserfassaden nicht zweckmäßig. Durch die Kunstnester für die

Mehlschwalben könnte es zu erhöhten Verschmutzungen kommen, welches zu Akzeptanzproblemen bei den Bewohnerinnen und Bewohnern führen könnte. Zudem sind als Wand- und Farbmateriale der Außenfassaden der Gebäude helles Klinkermaterial/Verblendmauerwerk festgesetzt. Langfristig würden durch die Verschmutzungen die Fassadenwände beschädigt werden.

Beschlussvorschlag

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen.

Der Schwalbenturm ist mit in die textlichen Festsetzungen unter II. Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen „1.4 Artenschutzmaßnahme A2: Schwalbenturm“ aufgenommen.