

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 09.91.01 / 1
„Hafen-Speicher“
der Landeshauptstadt Schwerin

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

I N H A L T :

- 1. Allgemeine Grundlagen**
 - 1.1 Planungsanlass und Zweck der Planänderung**
 - 1.2 Verfahren**
 - 1.3 Geltungsbereich der Planänderung**
 - 1.4 Flächennutzungsplan
übergeordnete Planungen, Begleitpläne**
- 2. Geänderte Planinhalte**
 - 2.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung**
 - 2.2 Erschließung**
 - 2.3 Private Stellplätze, Nebenanlagen und deren Gestaltung**
 - 2.4 Höhenlage von Gebäuden**
 - 2.5 Grünordnung**

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungsanlass und Zweck der Planänderung

Die Landeshauptstadt Schwerin hat mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Stadtanzeiger am 12.11.2004 den Bebauungsplan „Hafen - Speicher“ in Kraft gesetzt und damit die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbauten geschaffen.

Die Grundstückseigentümer nutzen diese Chance bisher zögerlich. Ein einzelnes größeres Wohnungsbauvorhaben südlich des Hotels „Speicher“ hatte einen planerischen Ansatz aufgezeigt, der eine besondere Schwerpunktsetzung seines Bauvolumens zur Promenade und zum Ziegelinnensee hin anstrebt und zur Speicherstraße hin den Festsetzungsrahmen des Bebauungsplanes nicht voll ausschöpft.

Gründungsprobleme in unmittelbarer Nachbarschaft zum Hotel „Speicher“ führten zuletzt dazu, dass Verhandlungen mit dem Hotel aufgenommen wurden, die unmittelbar benachbart zum Hotel gelegenen Flächen abzutreten, um hier anbotserweiternde Einrichtungen des Hotels zu ermöglichen.

Mit einer Planänderung sollen in geeigneter Weise die Rahmenbedingungen für einen Funktions- und Erweiterungsbau südlich des Hotels verbessert werden, ohne hierfür den Bebauungsplan durch Befreiungen von den Festsetzungen auszuhehlen.

Bei dieser Gelegenheit sollen für die gesamte Fläche südlich des Hotels (Baufläche 6) Überarbeitungen vorgenommen werden, die den für die Realisierung des bereits benannten Wohnbauvorhabens bestehenden Festsetzungsrahmen zweckmäßig und moderat modifizieren. Das bestehende Hotelgrundstück wird

ins Planänderungsverfahren einbezogen. Die Baufläche 6 ist etwa 0,7 ha, das Hotelgrundstück etwa 0,5 ha groß. Der Änderungsbereich umfasst damit etwa 14 % der Fläche des Bebauungsplans von ca. 9 ha.

1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter liegt nicht vor.

1.3 Geltungsbereich der Planänderung

Die Planänderung beschränkt sich auf die Bauflächen 6, 8 und 9 des Bebauungsplanes. Sie wird begrenzt von der Speicherstraße im Osten, der Lagerstraße im Süden, der zukünftigen Hafenpromenade im Westen und im Norden von einem Grundstück mit Mischnutzung, das sich von der Hafenpromenade bis zur Speicherstraße in mehrere Nutzungseinheiten (Elektromarkt, Wohngebäude, Gastronomie) gliedert.

1.4 Flächennutzungsplan, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

Die Planänderung berührt nicht die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes. Sonstige übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht berührt. Die im Aufstellungsverfahren erstellten Begleitpläne (GOP, Schallimmissionsprognose) treffen in ihren Bilanzierungen weiterhin zu.

2. Geänderte Planinhalte

Der Bebauungsplan wird in seinem zeichnerischen Teil (Teil A) für die Bauflächen 6, 8 und 9 neu gefasst. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten weiter. Diese werden für das Gebiet der Planänderung um weitere Festsetzungen ergänzt. Letztere sind teils differenzierend, teils klarstellend angelegt.

2.1 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt für alle 3 Bauflächen unverändert. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird für die promenadenanliegenden Anteile der Baufläche 6 die GRZ von 1,2 (Obergrenze nach § 17 (1) BauNVO) auf 1,4 angehoben. Die Obergrenze kann in städtebaulich begründeten Fällen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen wird, die sicherstellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswir-

kungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Vorliegend war für die Wohnbebauung auf Baufläche 6 in ihrer Gesamtheit die Einhaltung einer GFZ von 1,0 nachgewiesen worden. Den an der Kaikante höheren Bauten konnten die unversiegelten Grünflächen im Blockinneren ausgleichend zugerechnet werden.

Mit den jetzt erfolgten Grundstücksteilungen ergibt sich in erster Linie für den geplanten Hotelanbau die Situation, dass der auf großer Grundfläche geplante Baukörper (Schwimmbad !) zwar die unveränderte GRZ von 0,4 einhalten kann, aber bereits bei einer viergeschossigen Bauweise die GFZ bis auf 1,6 ansteigen würde. Zumindest eine viergeschossige Bauweise ist zur Promenade hin städtebaulich erforderlich, um den Baukörper zwischen das Hotel und die südlich anschließenden Appartementhäuser annehmbar einpassen zu können. Durch Reduzierung der Nutzflächen im Erdgeschoss und ein Dachgeschoss auf kleinerer Grundfläche (Staffelgeschoss) kann hier auf eine Höchstgrenze der GFZ von 1,4 vermittelt werden.

Infolge des Freistehens der Baukörper zur Promenade sind negative Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht zu befürchten. Der in den Obergeschossen unverbaubare und repräsentative Blick über den See nach Westen und die diesbezüglich guten Belichtungsverhältnisse gleichen die optisch gar nicht wahrnehmbare Verdichtung jedenfalls aus.

WA - Baufläche 6

Eine geschlossene Bauweise ist für die Baufläche 6 nicht mehr festgesetzt, da der von den weiteren auf der Baufläche entstehenden Wohnbauten abgetrennte Funktionsbau des Hotels ansonsten nicht erstellt werden könnte.

An der Blockrandbebauung wird als Grundzug der Planung festgehalten. Sie ist über Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gewährleistet. Klarstellend werden Einzel- und Doppelhäuser in Form einer textlichen Festsetzung ausgeschlossen.

Mit der aufgelockerten Blockstruktur, die durch die Errichtung der ersten 3 Stadthaus- bzw. Reiheneinheiten faktisch bereits etabliert ist, kann auf die bisher festgesetzte zwingende Einordnung von erdgeschossigen Durchgängen verzichtet werden. Ein planerisch unerwünschter vollständiger Abschluss des von Bebauung freizuhaltenden Innenhofes ist nicht mehr zu gewärtigen.

Die zulässige Dachneigung der Bauten wird auf von 6-18 Grad auf 0-18 Grad verändert. Damit werden auch Flachdächer zulässig. Diese sind gestalterisch unauffällig, zu Pultdächern verträglich und erweitern die gestalterischen Lösungsmöglichkeiten besonders für die Einfügung des Hotel-Funktionsbaus zwischen die mit Satteldächern versehenen Appartementhäuser und das Hotel an der Promenade.

Die Dachneigung von ca. 50 Grad für die genehmigten Appartementhäuser wird nicht in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich hier um eine städtebauliche Sonderlösung, die nicht zu einer allgemein zulässigen Gestaltungsvariante erhoben werden soll.

Vom festgesetzten Anstieg von Pultdächern zu den Erschließungsstraßen hin (T. F. I.8.3), der vor allem darauf abzielt, die 17,5 m breite Speicherstraße, den Kranweg und die Planstraße A baulich zu fassen, wird dann abgesehen, wenn das Pultdach eine Neigung von 9 Grad oder weniger hat.

Pultdächer werden aus Gründen der Wohnqualität vorzugsweise mit Anstieg der Dachfläche nach Süden oder Westen (zu einer Dachterrasse hin) angelegt. Die Freigabe des Anstiegs des Pultdachs bei flach geneigten Dächern eröffnet den Bauherren und Architekten die Möglichkeit der Ausrichtung der Gebäudekubaturen zur Sonnenseite hin.

Gestalterisch wirksame Beiträge zur Fassung des Straßenraumes sind bei diesen geringen Dachneigungen nicht zu erzielen und da zudem der Anteil der zur Speicherstraße ausgerichteten Gebäude auf der Baufläche 6 gering ist, kann hier dem Interesse der zukünftigen Bewohner an einer optimalen Gebäudeausrichtung der Vorzug gegeben werden.

Die am Gestaltungskanon des Hotels ausgerichteten Proportionen der Appartementshäuser an der Promenade machen für die Baufläche 6 eine Verwendbarkeit von roten und rotbraunen Ziegel- und Klinkerfassaden städtebaulich sinnvoll. Für die in Rede stehende Auslagerung eines Funktionsbaus des Hotels auf die Baufläche 6 erhält die stärkere gestalterische Zusammenfassung der Fassaden von Hotel und Baufläche 6 noch größeres Gewicht.

Zur Absetzung vom Hotel sind die Neubauten nur in einer Mischausführung aus hellen Fassaden mit Ziegelanteilen zulässig. Von der Vorgabe eines maximalen Ziegelanteils wird abgesehen. Hier soll den Architekten die Möglichkeit gegeben werden, jeweils ortsbezogene, angemessene Entwurfslösungen - gegebenenfalls auch mit einem höheren Ziegelfassadenanteil - zu wählen.

Zudem soll es auch möglich sein, kleinere Flächenanteile in kräftigeren Farben auszuführen. Dies ermöglicht interessante Gestaltungsakzente innerhalb des kleinteiligen Bebauungsteppichs, ohne den Gesamtzusammenhang des Blockensembles aufzulösen.

SO - Hotel

Auf dem eigentlichen Hotelgrundstück (Baufläche 8) soll im Norden aus funktionalen Gründen noch ein erdgeschossiger Küchenanbau ermöglicht werden. Zwar waren auf dem Grundstück bereits bisher Flächen für die nach Westen vorgelagerte Terrasse und den Eingangsvorbau nach Osten als wesentliche den Speicher erweiternde Anbauten festgesetzt, doch war auf eine ausdrücklich abschließende Festsetzung von Baugrenzen auf dem eigentlichen Hotelgrundstück (Baufläche 8) verzichtet worden. Der Baukörper des Speichers war lediglich mit der Signatur für ein denkmalgeschütztes Gebäude gefasst. Erweiterungen besaßen bisher an denkmalrechtlichen Erwägungen, z. B. des bestehenden, nicht mit Baugrenze gefassten Treppenhauszugangs an der Südseite.

Mit der eingeschossigen Erweiterung nach Norden und dem mittels textlicher Festsetzung zum südlichen Funktionsbau ermöglichten Verbindungsgang ist indes das denkmalrechtlich vertretbare Maß an Anbauten ausgeschöpft. Darum sind klarstellend und auf Wunsch der Denkmalbehörde nunmehr Baugrenzen für den Hauptbaukörper als auch die in Aussicht genommenen Anbauten festgesetzt. Für den Hauptbaukörper ist zudem eine VIII-Geschossigkeit entsprechend der

heutigen tatsächlichen Nutzung eingetragen.

Die Zulässigkeit von Baulichkeiten auf dem Grundstück bemisst sich nach denkmalrechtlichen Zulässigkeitskriterien als auch der Einhaltung von Baugrenzen und Geschossigkeiten bzw. der textl. Festsetzung für den Verbindungsgang nach Süden.

Um auszuschließen, dass die eingeschossigen Vor- und Anbauten mit nicht anrechenbaren Geschossen aufgestockt werden, ist für diese Anbauten eine max. Firsthöhe festgesetzt.

2.2 Erschließung

Die Planstraße C 2 ist bisher als öffentliche Erschließungsanlage festgesetzt. Sie dient zukünftig sowohl als Hotelzufahrt als auch der Erschließung möglicher Wohnungen bzw. Wohngebäude des nördlichen Gebäudeflügels auf der Baufläche 6.

Der Eigentümer des vor mehr als 10 Jahren in Betrieb genommenen Hotels hatte im Vorgriff auf die abschließenden Regelungen des Bebauungsplanes bereits 1997 auf der Fläche der festgesetzten Planstraße C 2 eine Zufahrt angelegt, die er auch unterhält. Mit Abschluss des Umlegungsplanes sollte diese hergestellte Fahrbahn als Teilstück der späteren Straße ins Eigentum der Stadt Schwerin fallen, um eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrtsmöglichkeit für den Wohnungsbau auf der Baufläche 6 vorhalten zu können.

Zwischenzeitlich haben die jetzige Hoteleigentümerin und der Vorhabenträger für den Wohnungsbau auf der Baufläche 6 Einvernehmen zur gemeinsamen Nutzung der hergestellten Fahrbahn erzielt. Da die zukünftigen Baustrukturen auf der Baufläche 6 bereits abschließend bekannt und in Teilen bereits realisiert sind, lässt sich der Umfang des Erschließungserfordernisses der Baufläche 6 von der Planstraße C 2 aus abschließend beurteilen. Die Mehrzahl der Stellplätze auf der Baufläche 6 werden von der Lagerstraße aus angefahren werden. Von der Planstraße C 2 aus werden vor allem 8-9 straßenparallele Stadthauseinheiten mit den zugehörigen ca. 13 Stellplätzen erschlossen. Hierüber gibt es bereits die oben erwähnte privatrechtliche Einigung über wechselseitige Rechte und Pflichten bei der Nutzung der hergestellten Fahrbahn. Diese Regelungen erhalten über die Eintragung ins Grundbuch bzw. ins Baulastenverzeichnis ihre dauerhafte Verbindlichkeit. Das Vorhalten einer öffentlich gewidmeten Erschließung kann daher entfallen.

In Verlängerung der Planstraße C 2 war bisher ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Es sollte dazu beitragen, die Zugänglichkeit zur Promenade für die Öffentlichkeit zwischen Kranweg und Lagerstraße kleinräumig an weiteren Anbindepunkten zu ermöglichen.

Nunmehr hat das Hotel eine Erweiterungsfläche nach Süden erworben. Dem öffentlichen Interesse einer kleinteiligen fußläufigen Erschließung im Gebiet steht somit das private Interesse an einem zusammenhängend nutzbaren Grundstück gegenüber. Der Funktionszusammenhang zwischen Hotel und Erweiterungsbau wäre durch die Gewährleistung des Gehrechtes erheblich beeinträchtigt, das zwischen den beiden Bauten zu liegen käme.

Da auf der Nordseite des Hotels eine parallele Querungsmöglichkeit in Ost-West-Richtung festgesetzt ist, - die bisher allerdings nicht hergestellt ist - und weiter südlich an der Lagerstraße ein weiterer Zugang zur Promenade heute schon besteht, ist die Beibehaltung des Gehrechtes in Verlängerung der Planstraße C 2 nicht unbedingt notwendig und soll nach Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen entfallen

2.3 Private Stellplätze, Nebenanlagen u. deren Gestaltung, Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke werden für das Gebiet der Planänderung neu getroffen. Die bisherigen Regelungen waren auf Geschosswohnungsbauten ausgerichtet. Sie sind der Errichtung von Stadt- und Reihenhäusern mit ihrer intensiveren Nutzung der Grundstücksfreiflächen zur Speicherstraße und zur Lagerstraße nicht angemessen. Die ausschließliche Verwendung von Grüneinfriedungen wird vom Verkehrsteilnehmer als optisch angenehme, gleichmäßige Ausgestaltung des Straßenraumes wahrgenommen.

Die Zulässigkeit einer größeren Heckenhöhe bei Verwendung einheimischer standortgerechter Pflanzarten soll deren Anpflanzung fördern, doch ist den Grundstückseigentümern die Verwendung anderer Arten möglich.

Zur Hafenpromenade bleibt die Errichtung von privaten Einfriedungen weiterhin ausgeschlossen. Hier kann eine grundstücksbezogene Ausgestaltung nicht zugelassen werden. Die Promenade soll auf ganzer Länge über mehr als 400 m Länge als Freizeit- und Naherholungszone in einer offenen, unauffälligen und nicht als Abschottung wahrgenommenen Gestaltung zu den privaten Grundstücken übergehen.

Einem niedrigen Höhenversprung, Pflanzbeeten, einer punktuellen, aufgelockerten Bepflanzung oder einem vergleichbaren, der Raum- und Nutzungsqualität der Promenade angepasstem Gestaltungsmittel soll die Festsetzung hingegen nicht entgegenstehen.

WA – Baufläche 6

Private Stellplätze waren auf der Baufläche 6 bisher großflächig in unterirdischer Aufstellung zulässig. Etwa 13 oberirdische Stellplätze waren zusätzlich entlang der bisherigen Planstraße C 2 (jetzt Privatstraße) zulässig.

Mit der möglichen Heraustrennung eines Grundstücksteils für einen Erweiterungsbau des Hotels, dessen Stellplätze an anderer Stelle (Baufläche 9) angeordnet sind und der insgesamt reduzierten Zahl der Wohnungen des Wohnungsbauvorhabens entsteht eine Situation, in der ein Nachweis einer größeren Zahl von Stellplätzen in Tiefgaragen den vor Ort anzutreffenden Projektbedingungen nicht mehr entspricht.

In Anlehnung an die bisherigen Zielsetzungen des Bebauungsplanes soll der verbleibende Stellplatzbedarf für den auf der Baufläche 6 entstehenden Wohnungsbau kostengünstig, aber dennoch unauffällig eingepasst werden.

Dazu wird eine kleine oberirdische Stellplatzanlage für eine Zahl von max. etwa 5 Stellplätzen an der Südostecke der Baufläche 6 neu festgesetzt.

Für diese Stellplätze kann eine Carport-Überdeckung zugelassen werden, nicht aber die Errichtung von Garagen. Eine Garagenreihe mit 5 Einheiten würde zu

stark als eigenständige Baulichkeit wahrgenommen

Für die bereits bisher zulässigen Stellplätze an der Planstraße C 2 können weder Garagen noch Carports zugelassen werden. Eine Garagenzeile fügt sich an der repräsentativen Hotelzufahrt nicht ein. Hinsichtlich Carports besteht die Befürchtung, dass unter dem Schutzdach eventuell nicht nur Pkw, sondern auch andere Gegenstände abgestellt werden, die gleichfalls über die Hotelzufahrtslänge von gut 50 m ein ungeordnetes Ortsbild vermitteln.

Außerdem wird durch Modifizierung der Tiefgaragenfestsetzung die Möglichkeit eröffnet, etwa 20 Stellplätze nicht als ‚echte‘ Tiefgarage, sondern in einer lediglich abgesenkten Lage östlich vor den Appartementshäusern zu errichten. Hierzu liegt eine konkrete Planung vor. Die zwingende Überdachung und Begrünung dieser Stellplatzanlage sowie ihre festgesetzte Tieflage stellen sicher, dass sie sich unauffällig in die Blockstruktur einfügt.

Für diese Stellplätze in Tieflage kann eine vollständige Einhausung in Form von Einzel- oder Sammelgaragen zugelassen werden, als auch lediglich eine Überdeckung in der Art eines Carports zur Absicherung der Dachbegrünung. Wegen der abgesenkten Lage treten sie nach außen nicht wesentlich in Erscheinung.

Tiefgaragen sind auf der Baufläche 6 weiterhin zulässig.

Seit Inkraftsetzung des Bebauungsplanes in 2004 hat sich die Tendenz zur Errichtung eigengenutzter Immobilien mit eigenem Grundstücksanteil (Reihenhäuser, Stadthäuser, weiter nördlich am Molkereigelände auch Einzel- und Doppelhäuser) verstärkt. Dies führt zu Regelungsbedarf für die Gestaltung der Außenanlagen. Während im Geschosswohnungsbau eine großflächige Grundstücksgestaltung vorauszusetzen ist, liegt der Schwerpunkt bei den nun verstärkt auftretenden Wohnformen in einer kleinteilig-individuellen Grundstücksgestaltung. Damit besteht ein Erfordernis die bauliche Einordnung von Nebenanlagen auf den Grundstücken zu regeln.

Sie werden im Zuge der Planänderung auf Gartengerätehäuser, Fahrradunterstände und Einhausungen für Müllbehälter beschränkt, deren Aufstellung je nach ihren spezifischen Erfordernissen vor oder hinter dem Hauptgebäude in einer Weise zulässig sein soll, die ein möglichst großes Gleichmaß in der Anordnung gewährleistet. Eine störende gestalterische Unruhe durch diese untergeordneten Nebenanlagen soll vermieden werden. Hierzu sind zusätzlich die zulässigen Materialien zweckmäßig eingegrenzt. Dabei bietet gerade Holz vielfältige Ausführungsvarianten. Die Größe der Gartengerätehäuser von max. 9 m² ist für die Grundstücksgrößen der reihenhausähnlichen Stadthäuser in jedem Fall ausreichend.

SO - Hotel

Pkt. 1.4.1 der textlichen Festsetzungen wird neu gefasst. Mit der Bebauungsplanänderung werden die Voraussetzungen, südlich des Hotels einen Erweiterungsbau zu schaffen, verbessert. Bereits bisher ist für eine solche Erweiterung eine zweigeschossig festgesetzte Baulandreserve auf der Baufläche 9, einer größeren freien Fläche zwischen Hotel und Speicherstraße vorhanden. Diese Fläche wird

seit vielen Jahren als ebenerdige Stellplatzanlage genutzt, während der Bebauungsplan eine Tiefgarageneinordnung festsetzt. Mit der Möglichkeit eines Erweiterungsbaus südlich des Hotels werden Hochbaumaßnahmen auf der Baufläche 9 für absehbare Zeit unwahrscheinlich. So wird die bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes eingerichtete ebenerdige Stellplatzfläche dahingehend berücksichtigt, dass in der Textl. Festsetzung I.4.1 das Gebot zur ausschließlich unterirdischen Parkierung auf der Baufläche 9 entfällt. Die Erstellung einer Tiefgarage bleibt indes weiterhin zulässig. Die Baugrenzen für eine solche unterirdische Parkierung sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Von weitergehenden Vorschriften zur Gestaltung der Stellplatzanlage, Überdachung, Einhausung, etc., auf der Baufläche 9 wird abgesehen. Dies soll sich nach denkmalrechtlichen Belangen bemessen, da sowohl der ehem. Getreidespeicher als auch das nördlich an die Baufläche 9 angrenzende eingeschossige Speichergebäude denkmalgeschützt sind.

2.4 Höhenlage von Gebäuden

Der neue Hotel-Erweiterungsbau ist wegen des dort einzuordnenden Schwimmbades zwingend auf eine Geschossorganisation ohne internen Höhenversatz angewiesen. Im vorhandenen, zur Promenade leicht abfallenden Gelände sind über eine Gebäudelänge von ca. 30 m die bisherigen Festsetzungen, die auf Sockelhöhen von weniger als 1 m Höhe abstellen, nicht mehr einzuhalten. Hinzu kommt, dass aus Gründen einer behindertengerechten Anbindung des Erweiterungsbaus an das Hotel es sich erforderlich machen könnte, die vorhandene Höhendifferenz über ein volles Geschoss zwischen dem Hotelhaupteingang an der Ostseite und dem auf Untergeschosshöhe gelegenen Treppenhauszugang an der Südfassade aufzunehmen.

Daher wird dieses Gebäude von Festsetzungen zur Höhenlage ausgenommen. Die nun getroffene Festsetzung zur Höhe des Erdgeschossfußbodens aller anderen Bauten ergänzt die bisherige gestalterische Festsetzung unter T.F. I.8.2, die vor allem auf die gestalterische Wirkung zu hoch ausgeführter Gebäudesockel abzielte.

2.5 Grünordnung

Zum Bebauungsplan war ein Grünordnungsplan erstellt worden. Dieser trifft weiterhin zu. Veränderungen ergeben sich nur für die bisher auf ca. 330 m² Fläche festgesetzte private Grünfläche auf der Ecke Speicherstraße / Lagerstraße. Infolge der angrenzend eingeordneten Stellplatzreihe reduziert sich die Fläche um etwa 70 m² auf ca. 260 m². Der Ausgleich für diesen Eingriff ist bereits in einem Baugenehmigungsverfahren geregelt. Je 10 m² neu versiegelte Fläche soll ein großkroniger Baum gepflanzt werden.

Die Änderung ist insgesamt geringfügig. Der Ansatz, in Ausgestaltung der vorhandenen örtlichen Situation mit dieser Grüninsel am südlichen Auftakt der Speicherstraße als auch der zur Promenade führenden Lagerstraße einen einprägsamen Merkpunkt zu schaffen, wird unverändert aufrechterhalten. Die Darstellung des Baumbestandes auf dieser Grüninsel wird nach der erfolgten Auslichtung neu jus-

tiert. Bisher war dort ein Gehölz als größerer Strauch unmittelbar an der Lagerstraße zum Erhalt festgesetzt und ein weiteres Gehölz mehr im Sinne einer symbolischen Bestandsdarstellung inmitten der aufgekommenen Ruderalvegetation zum Erhalt festgesetzt. Die beiden nach Auslichtung nunmehr verbliebenen größeren Gehölze in dieser Grünfläche, darunter das zum Erhalt festgesetzte mehrstämmige Exemplar, werden entsprechend ihrer tatsächlichen Ausprägung jetzt als Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Der sonstige, auf der Baufläche 6 festgesetzte Baumbestand wurde an die nach Freilegung des Geländes tatsächlich anzutreffende Situation angepasst.

* * *

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat die Begründung am gebilligt.