



Landeshauptstadt Schwerin • Die Oberbürgermeisterin • Postfach 11 10 42 • 19010 Schwerin

Die Oberbürgermeisterin

Fraktion  
Unabhängige Bürger

- im Hause -

Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin  
Zimmer: 6030, Aufzug C  
Telefon: 0385 545-1000  
Fax: 0385 545-1019  
E-Mail: ob@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen	Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen	Datum	Ansprechpartner/in
02. Sept. 2014	61.31.01 / 82.12	2014-09-05	

**Bebauungsplan Nr. 82.12 'Nordhafenquartier'**

Sehr geehrter Herr Horn, sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Fragen vom 02. September kann ich wie folgt beantworten :

**Frage 1 Wie begründet die Verwaltung die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens ?  
Warum ist sie der Auffassung, dass die Maximalfläche nicht überschritten ist ?  
Wann und mit welchem Ergebnis hat sie geprüft, ob die genannten Umweltbeeinträchtigungen möglich sind ?**

Das Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung nach § 13a BauGB hat der Gesetzgeber im Jahr 2007 ausdrücklich mit der Zielsetzung geschaffen, die Wiedernutzung von Flächen zu vereinfachen. Dies schließt die Umnutzung mindergenutzter Gewerbeflächen ein.

Der Gesetzgeber schreibt dabei vor, dass Vorhaben, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, mitzurechnen sind. Ein solcher Sachverhalt besteht jedenfalls nicht, wenn man sieht, dass die beiden nächstgelegenen Plangebiete ‚Ehem. Molkereigelände‘ und ‚Speicherstraße, Hafenstraße, Kranweg‘ jeweils 250 m entfernt liegen und bereits am 25.09.2006 bzw. am 20.09.2010 als Satzungen beschlossen worden sind. Von einem Zusammenhang ist in räumlicher und zeitlicher Sicht somit nicht auszugehen.

Das bereits bebaute Plangebiet liegt 50 m vom EU-Vogelschutzgebiet ‚Schweriner Seen‘ entfernt. Es wird von diesem See durch eine Reihe mit Bootshäusern und eine Haupterschließungsstraße (Möwenburgstraße) getrennt. Diese ist im Ausbaurzustand so hergestellt, dass sie die Funktion einer Bundesstraße übernehmen könnte. Die Planung beinhaltet die Aufgabe einer gewerblichen Nutzung und die Entfernung einer Vollversiegelung in Ufernähe. Zwei Fünftel des Plangebietes werden als öffentliche Grünanlage hergestellt, die anderen Flächen als Wohnbaufläche. Es ist nicht

Hausanschrift:  
Landeshauptstadt Schwerin  
Die Oberbürgermeisterin  
Am Packhof 2 - 6  
19053 Schwerin  
  
Telefonzentrale: +49 385 545-0  
Internet-Adresse: www.schwerin.de  
E-Mail-Adresse: info@schwerin.de

Öffnungszeiten:  
Mo. 08:00 - 16:00 Uhr  
Di. 08:00 - 18:00 Uhr  
Mi. geschlossen  
Do. 08:00 - 18:00 Uhr  
Fr. geschlossen  
Erweiterte Öffnungszeiten BürgerBüro:  
jeden 1. u. 3. Sa. im Monat  
09:00 - 12:00 Uhr

Erreichbar mit der Straßenbahnlinie 1 bzw. mit den Buslinien 5, 7, 8, 10/11 Haltestelle Hauptbahnhof oder mit den Straßenbahnlinien 2, 4 und den Buslinien 12, 14 Haltestelle Stadthaus  
  
Parkmöglichkeit:  
Tiefgarage Stadthaus

<b>Bankverbindungen:</b>		
Sparkasse Mecklenburg-Schwerin	370 019 997	(BLZ 140 520 00)
Deutsche Bank AG Schwerin	3 096 500	(BLZ 130 700 00)
Postbank Hamburg	7 358 201	(BLZ 200 100 20)
VR-Bank e.G. Schwerin	28 800	(BLZ 140 914 64)
Commerzbank	2 027 845	(BLZ 140 400 00)
HypoVereinsbank	19 045 385	(BLZ 200 300 00)



ersichtlich, dass von dem Vorhaben Beeinträchtigungen für das EU-Vogelschutzgebiet ausgehen.

**Frage 2 Warum sind im bisherigen Verfahren entgegen der angeführten Rechtsprechung der Öffentlichkeit keine Gründe für das Absehen von der Umweltprüfung zugänglich gemacht worden ? Was bedeutet dies für die Rechtmäßigkeit des Planverfahrens ?**

Das angeführte Urteil aus Baden-Württemberg bezog sich auf den Umstand, dass eine Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gar keinen Hinweis auf das beschleunigte Planverfahren und den Verzicht auf die Umweltprüfung enthielt. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Das Urteil ist für die Planung ‚Nordhafenquartier‘ ohne Relevanz.

Das Absehen von der Umweltprüfung bedeutet darüber hinaus nicht, dass Umweltbelange vernachlässigt wurden. Im Planverfahren sind die erforderlichen umweltrelevanten Belange erfasst worden. So ist der Umgang mit den vorhandenen Bodenbelastungen bewertet und ein Schallgutachten erstellt worden. Auch artenschützende Belange sind erfasst und in den Plan aufgenommen worden.

**Frage 3 Hält die Verwaltung an der Planaufstellung im beschleunigten Verfahren trotz der oben benannten Problempunkte fest ?**

Die Stadtverwaltung sieht keine für die Rechtsfähigkeit des Planes beachtlichen Versäumnisse und wird an der Anwendung des beschleunigten Verfahrens festhalten.

**Frage 4 Der B-Plan-Entwurf setzt die Abstandsfläche zwischen den beiden Gebäuden mit 11 Metern fest. Wie genau hat die Verwaltung diese Abstandsfläche berechnet ?**

**Gilt in Mecklenburg-Vorpommern das so genannte Überdeckungsverbot, bei dem sich die Abstandsflächen zweier Häuser nicht überdecken dürfen ?  
Wenn ja, wurde dies berücksichtigt ?**

Die Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern ermöglicht, dass aus städtebaulichen Gründen geringere Abstandsflächen festgesetzt werden. Dies ist hier vertretbar, da die geplanten Gebäude in nördliche und südliche Richtung keine Nachbarbebauung haben.

In der Begründung ist zur Abstandsfläche unter Pkt. 3.1 auf S. 8 angeführt :

*Das bis zu 10-geschossige Wohngebäude auf Baufläche 1 soll die mehrgeschossige Gebäudereihung am Nordufer des Ziegelinnensees nach Westen hin als betont höheres Gebäude städtebaulich abschließen. Es würde diesem Ansatz widersprechen, dieses Gebäude zur Einhaltung der Abstandsflächen von dieser Gebäudereihung zu sehr abzusondern. Daher ist textlich festgesetzt, dass für die Baufläche 1 bzw. für ein auf Baufläche 1 zu errichtendes Gebäude ein Mindestabstand von nur 0,3 H, also 30 % der Gebäudehöhe einzuhalten ist. In der exponierten Lage, als einzeilige Bebauung mit freiem Blick nach Westen, Norden und Süden ergeben sich hieraus keine Beeinträchtigungen für die Belichtung und Belüftung des Baukörpers oder sonstige Beeinträchtigungen für die Lebensqualität der Bewohner, dies auch nicht für die angrenzenden Wohnungen im nächstgelegenen Teil von Baufläche 2.*

*Aufgrund der Mindestgeschossigkeiten von VII (Baufläche 1) und IV (Baufläche 2) ergibt sich bei 3 m Bruttogeschosshöhe ein Mindestabstand dieser beiden Gebäude untereinander von  $7 \times 3 \text{ m} \times 0,3 \text{ H}$  plus  $4 \times 3 \text{ m} \times 0,4 \text{ H} = 6,3 + 4,8 = 11,1 \text{ m}$ .*

Der in der Begründung überschlägig zugrundegelegte Mindestabstand von 11 m soll einen Anhaltspunkt zur Belichtung und Belüftung der Wohnungen in den beiden mehrgeschossigen Gebäuden geben.

Es trifft nicht zu, dass ein fixer Abstand von 11 m festgesetzt ist. Der vom Vorhabenträger einzuhaltende Abstand variiert in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe. Will der der Vorhabenträger mehr Geschosse realisieren, führt dies zu einem größeren Abstand der beiden Gebäude zueinander nach der Formel  $0,3 \text{ H}$  für Q 1 (Baufläche 1) und  $0,4 \text{ H}$  für Q 2 (Baufläche 2).

Ein Überdeckungsverbot enthält § 6 (3) der Landesbauordnung von Mecklenburg-Vorpommern. Es wird hier berücksichtigt. Der Vorhabenträger kann nach eigenen Angaben den festgesetzten Abstand von  $0,3 \text{ H}$  bzw.  $0,4 \text{ H}$  für die Gebäude Q 1 und Q 2 einhalten, ohne dass sich die Flächen überdecken.

**Frage 5 Hat die Verwaltung eine Auswirkung der geplanten Bebauung auf den Denkmalschutzbereich am Pfaffenteich geprüft ? Wenn ja, mit welchem Ergebnis ? Wenn nein, warum nicht ?**

Die Unterschutz-Stellung des Pfaffenteich-Ensembles hat das Ziel, die Gebäude rund um den Pfaffenteich möglichst unverändert bzw. unverfälscht zu erhalten. Neue Gebäude in Baulücken am Pfaffenteich und in der näheren Umgebung sollen keine störenden Wirkungen entfalten.

Auch wenn die neuen Gebäude am Nordufer des Ziegelinnensees in einer Entfernung von mindestens 900 m vom Pfaffenteich aus im Winterhalbjahr infolge Laubfalls partiell sichtbar sein mögen, ist die Entfernung so groß und bildet der zwischenliegende Ziegelinnensee eine so starke gliedernde Zäsur, dass für eine noch eingehendere Befassung mit einer eventuellen Störwirkung keine Veranlassung besteht. Unter rechtlichen Gesichtspunkten ist eine Störwirkung auf den Denkmalschutzbereich am Pfaffenteich nicht herleitbar.

**Frage 6 Im B-Plan-Entwurf wird die GRZ der sonstigen Anlagen weit über den üblichen Werten festgesetzt. Warum ist dies erfolgt ? Warum wird im Entwurf nicht darauf hingewiesen, dass die üblichen Werte überschritten werden und dies entsprechend begründet.**

Die Überschreitung resultiert aus der absichtlich sehr niedrig festgesetzten Überbauung durch Hauptbaukörper im Plangebiet. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 3.1 Folgendes ausgeführt :

*Festgesetzt ist eine GRZ von 0,25 für die mehrgeschossigen Gebäude. Die zugehörige Stellplatzanlage ist nach vorliegendem Projekt in räumlicher Zuordnung zum bis zu 10-geschossigen Wohnturm platziert, so dass dort eine Überschreitung von 150 % für Stellplätze, Carports und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen zugelassen wird. Damit erreicht die zulässige Gesamtgrundstücksüberbauung incl. Zufahrten einen Wert von max. 62,5 % des Grundstücks, für die Baufläche 2 mit 100 % Überschreitung hingegen nur 50 % des Grundstücks.*

Die bewusst niedrig festgesetzte GRZ für die Hauptbaukörper ist der Grund, warum eine proportional erhöhte Überbauung zugelassen werden muss, um eine angemessene Zahl von Stellplätzen platzieren zu können.

Die zulässige Gesamtüberbauung für die Baufläche 1 (Q 1, bis zehngeschossig) von max. 62,5 % und für Baufläche 2 (Q 2, bis sechsgeschossig) von max. 50 % ist moderat und liegt im Rahmen anderer Vorhaben.

Zum Vergleich : Für das ebenfalls nicht sehr stark versiegelte Vorhabengebiet ‚Speicherstraße, Hafestraße, Kranweg‘ der WGS an der Hafepromenade sind maximale Grundstücksüberbauungen von 50 % bis 65 % zugelassen.

Ein Anlass für einen gesonderten Hinweis bestand daher nicht.

**Frage 7 Bei 50 geplanten Wohnungen sieht der B-Plan-Entwurf bisher anscheinend nur 25 Parkplätze vor. Hält die Verwaltung dies, insbesondere angesichts der Problematik fehlender anderer Parkflächen im Bereich, für sinnvoll und zulässig ?**

Es ist nicht ersichtlich, welcher Unterlage die Zahl von 25 Stellplätzen entnommen worden ist. Unter Pkt. 3.4 der Begründung zum Bebauungsplan ist eine Zielzahl von mindestens 1,5 privaten Stellplätzen je Wohneinheit für die Bauflächen 1 und 2 benannt. Es ist dies nicht als Festsetzung formuliert, sondern als Empfehlung an und Anhaltspunkt für den Vorhabenträger, in welcher Höhe der von ihm zu führende Stellplatznachweis im Baugenehmigungsverfahren als ausreichend erachtet würde. 25 Stellplätze für 35-50 WE wären in jedem Fall zu wenig.

Mit freundlichem Gruß

Angelika Gramkow

