

## **BEGRÜNDUNG**

### **für den Bebauungsplan der Stadt Schwerin Nr. 50.04/2 Lankower Aubach-Nord**

#### **I N H A L T :**

- 1. Allgemeine Grundlagen**
  - 1.1 Planungsanlass und Zweck der Planung**
  - 1.2. Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan**
  
- 2. Ziel des Bebauungsplanes**
  
- 3. Beschreibung des Plangebietes**
  - 3.1 Lage, Geltungsbereich und Abgrenzung des Plangebietes**
  - 3.2 Baulicher Bestand**
  - 3.3 Erschließung**
  - 3.4 Bodenschutz/Altlasten**
  - 3.5 Umweltprüfung**
  - 3.6 Gewässerschutz**
  - 3.7 Denkmalschutz**
  
- 4. Inhalt des verbindlichen Bebauungsplanes**
  - 4.1 Bauliche Nutzung**
    - 4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - 4.1.2 Baugestaltung**
  - 4.2 Erschließung**
    - 4.2.1 Äußere Verkehrserschließung**
    - 4.2.2 Innere Verkehrserschließung**
    - 4.2.3 Ruhender Verkehr**
    - 4.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**
    - 4.2.5 Fuß- und Radwegenetz**
  - 4.3 Grünordnung**
    - 4.3.1 Öffentliche Grünflächen, öffentliche Kinderspielplätze**
    - 4.3.2 Private Grünflächen**
  - 4.4. Soziale Infrastruktur**
  - 4.5 Gemeinbedarf/Versorgung**
  
- 5. Technische Infrastruktur**
  - 5.1 Elektroversorgung**
  - 5.2 Gasversorgung**
  - 5.3 Trinkwasserversorgung**
  - 5.4 Fernwärmeversorgung**
  - 5.5 Abwasserentsorgung**
  - 5.6 Oberflächenentwässerung**

- 5.7 Brandschutz/Löschwasserversorgung
- 5.8 Reststoffentsorgung
  
- 6. Verkehrsentwicklung und Immissionsschutz
  
- 7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden
  
- 8. Flächenbilanz und Kennwerte
  
- 9. Erschließungskosten, Kostendeckung
  
- 10. Gutachten

Anlagen:

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Umweltbericht

## 1. Allgemeine Grundlagen

### 1.1 Planungsanlass und Zweck der Planung

Der Planungsanlass ist eine Gewerbenutzung, die gem. Darstellung im FNP nicht weiter erfolgen soll. Aus ihrem Bestandsschutz heraus muß indes mit einer langfristigen Verfestigung gerechnet werden.

Um dies zu verhindern, soll die Möglichkeit eröffnet werden, die Flächen künftig verträglicher zu den umgebenden Kleingartensiedlungen zu nutzen. In einem vorangegangenen Strukturkonzept wurde eine aufgelockerte Wohnbebauung / in Verbindung mit freizuhaltenden Grünbereichen in Aussicht gestellt.

Für diese beabsichtigte Entwicklung besteht kein Baurecht. Es ist erforderlich, die Bebaubarkeit durch einen Bebauungsplan vorzubereiten.

### 1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der F-Plan weist zur Zeit im Bereich des Plangebietes Grünflächen aus. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes ist innerhalb dieser momentanen Zieldarstellung der Flächennutzung nicht möglich.

Die längerfristig zu verfolgende, auf die Gesamtsituation abgestimmte Entwicklung macht bereits im jetzigen ersten Schritt die Änderung des rechtskräftigen FNP in einem Parallelverfahren notwendig.

Der Bauleitplan hat den Zielen der Raumordnung zu entsprechen. (§1(4) BauGB)  
Die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Landesplanung zu den Planungsabsichten liegt seit dem 10. Oktober 2005 vor.

## 2. Ziel des Bebauungsplanes

Mit der beabsichtigten Entwicklung eines Teilbereiches zu einem kleinen, in sich abgeschlossenen Wohngebiet, soll ein Wohnstandort mit eigener Identität und Unverwechselbarkeit in einer durch die Naherholung geprägten Landschaftsachse geschaffen werden. Diesem Ziel folgend, beabsichtigt die Stadt Schwerin eine dem Umfeld entsprechende großzügige Grundstücksstruktur vorzugeben.

Grundlage der Planung ist der Komplettabriss aller vorhandenen Gewerbebauten (Garagen, Hallen, Lager- bzw. Speichergebäude, Schuppen und Nebengelass). Ausgenommen hiervon ist ein zweigeschossiges Gebäude auf dem Flurstück 3/14, welches zur Zeit einer Klempnerei als Bürogebäude dient. Dieses Gebäude bleibt erhalten und wird in die Bebauungskonzeption des städtebaulichen Entwurfes integriert und als späteres Wohngebäude im Bebauungsplan konzipiert. Solange gilt der Bestandsschutz für die Nutzung. Der Abriss der Bauten ist für das Jahr 2006 vorgesehen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes beschreibt eine offene Siedlungsstruktur mit Baugrundstücken für ca. 20 Einfamilienhäuser.

Ziel ist es den Kleingartencharakter des Gebietes aufzunehmen, weiterzuentwickeln und den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern auf relativ großen Grundstücken zu ermöglichen. Die geplanten Grundstücksgrößen variieren bis ca. 700 m<sup>2</sup>. Die Grundflächen der Gebäude werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ca. 100 - 150 m<sup>2</sup> betragen.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

#### 3.1 Lage, Geltungsbereich und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 50.04/2 "Schwerin Lankower Aubach-Nord" befindet sich nördlich einer der wichtigsten verkehrlichen Hauptachsen von Schwerin, der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“, die die Stadtteile Schwerin-Weststadt mit Schwerin Neumühle verbindet. Das Plangebiet befindet sich mittig zwischen beiden Stadtteilen und ist ca. 2 km vom Stadtzentrum Schwerins entfernt.

Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden: durch eine Kleingartenanlage,
- im Osten: durch die Kleingartenanlage „Sparte am Südufer“
- im Süden: durch die Straße „Vor dem Wittenburger Tor“
- im Westen: durch den Lankower Aubach

Folgende Flurstücke sind in die Planung einbezogen:

Gemarkung: **Schwerin**

Flur: **78,**

**Flurstücke: 1/10 (anteilig); 2/3 (anteilig); 3/3; 3/6; 3/8; 3/11; 3/12; 3/13; 3/14; 3/16; 3/21(anteilig)**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 20.000 m<sup>2</sup>. Davon werden ca. 15.500 m<sup>2</sup> als Wohnbauland erschlossen.

Das in 2003 erarbeitete und 2004 beschlossene Strukturkonzept sieht die bauliche Entwicklung des Gesamtareals zwischen dem Melkenweg und dem Aubach bis zu den Randbereichen der Gaststätte „Schweriner Südterassen“ vor. Davon betroffen ist im nördlichen Teil eine in Nutzung befindliche Kleingartenanlage.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.50.04/2 berührt nur eine Teilfläche aus dieser konzeptionellen Überlegung.

Die nördlich gelegene bewirtschaftete Kleingartenanlage wurde aufgrund der nach wie vor andauernden kleingärtnerischen Nutzung nicht mit in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Dies entspricht zur Zeit dem planerisch umsetzbaren und städtebaulich zu vertretenden Entwicklungsziel.

Bedingt durch die absehbare Aufgabe eines einzelnen, an das Plangebiet unmittelbar anschließenden Kleingartens, konnte aber der Geltungsbereich des

Bebauungsplanes auf eine Teilfläche dieser Kleingartenanlage ausgedehnt werden. Weitere zukünftige Entwicklungen werden sich sukzessiv vollziehen.

### 3.2 Baulicher Bestand

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst hauptsächlich Flächen der ehemaligen Ziegelei Albrecht als erster bisher bekannter gewerblicher Nutzung. Dieser Nutzung folgten diverse, von denen insbesondere die als Standort des VEB Maschinenbauhandel Rostock durch mehrere Jahrzehnte betragende Nutzungsdauer prägend gewesen ist. Weitere spätere Nutzungen waren und sind z. Z. ein Lager für einen Fliesenhandel, ein Dachdeckerbedarf und eine Klempnerei mit Bürogebäude.

Einige Gebäude stehen leer bzw. sind abgängig.

Aufgrund der vorhandenen großflächigen Befestigungen sind im Bereich der Gewerbeflächen keine relevanten schützenswerten Landschaftselemente oder Biotop vorhanden.

Beim den geplanten Abrissmaßnahmen handelt es sich um folgende Kennzahlen:

Abbruch von Gebäuden: ca. 4.950 m<sup>2</sup>

Abbruch von Flächenbefestigungen: ca. 10.150 m<sup>2</sup>

Der Bebauungsplan befindet sich inmitten eines Naherholungsbereiches, der u.a. durch eine intensive kleingärtnerische Nutzung geprägt ist.

Das Erscheinungsbild der Gartenhäuser wird durch eingeschossige Putzbauten mit Pultdachkonstruktionen dominiert.

Der durch den Bebauungsplan weiterhin auf einer kleinen Teilfläche einer Kleingartenanlage berührte bauliche Bestand wird durch ein kleinteiliges Gartengrundstück mit einer im Verhältnis dazu stehenden Gartenlaube in der Größe von ca. 30-35 m<sup>2</sup> gekennzeichnet.

Im näheren Umfeld des Plangeltungsbereiches befindet sich die Gaststätte „Schweriner Südterrassen“, die seit Jahren leer steht. Zu diesem baulichen Ensemble gehören Nebenanlagen und eine Kegelbahn.

Eine Inbetriebnahme der Gaststätte wird angestrebt, doch bestehen hieraus und aufgrund der räumlich dazwischengelegenen aktiven Kleingartennutzung keine unmittelbaren Erfordernisse für eine Überplanung / zum jetzigen Zeitpunkt.

Die den Gartenhäusern nächstgelegenen zusammenhängenden Siedlungsteile befinden sich jeweils hangaufwärts im Stadtteil Neumühle und in der Schweriner Weststadt.

Diese Umfeldbebauungen stammen aus den 30-iger bis 60-iger bzw. 70-iger Jahren des vorigen Jahrhunderts.

### 3.3 Erschließung

Das bisher hauptsächlich gewerblich genutzte städtebauliche Entwicklungsgebiet ist medientechnisch erschlossen. Die verkehrlichen Erschließungswege innerhalb des Plangebietes entsprechen nicht den heutigen Anforderungen.

### 3.4 Bodenschutz/Altlasten

Der Planbereich ist gekennzeichnet durch großflächige Geländemodellierungen in der Form von Abgrabungen und Aufschüttungen. In den Jahren der gewerblichen Nutzung des Geländes kam es zu diversen Ablagerungen und Aufschüttungen auf dem Betriebsgelände, vorrangig an der westlichen Hangkante zum Lankower Aubach. Diese Aufschüttungen bestehen nach visueller Einschätzung aus sandigen bis lehmigen Böden, Mutterboden, Bauschutt, Schrott, Kohle und Ascheresten sowie kleineren Anteilen von Hausmüll.

Aus diesem Grunde ist das Plangebiet als Altlastenverdachtsstandort im Altlastenkataster der Stadt Schwerin registriert worden.

Das Plangebiet wurde für die Umgestaltung von einem Gewerbegebiet in ein Wohngebiet über eine vorauslaufende Prüfung auf Altlasten durch einen Sachverständigen im Oktober 2004 begleitet. Die Prüfung hatte den Boden und alle Bauwerke zu erfassen, wobei auch ehemals vorhandene Bauwerke und Nutzungen zu berücksichtigen waren. Es ist aufgrund der flächendeckenden Versiegelung des Planbereiches die orientierende Untersuchung durch eine den Rückbau begleitende ständige Prüfung zu ergänzen.

Anhand der ermittelten Daten aus den durchgeführten Baugrunduntersuchungen und chemischen Analysen ergibt sich momentan kein zwingender Handlungsbedarf hinsichtlich einer Sanierung des Geländes. Eine akute Gefährdung von Schutzgütern ist, ausgehend vom jetzigen Zustand, nicht angezeigt.

Sämtliche baulichen Anlagen (bis auf ein zweigeschossiges Bürogebäude der dort ansässigen Klempnerei) werden im Zuge der Vorbereitung des Baulandes abgebrochen und der Boden entsiegelt.

**Aufgrund der Lage der Aufschüttungen, z. T. unmittelbar im Bereich bebaubarer Flächen und deren bautechnischen Nichteignung werden Erdarbeiten notwendig, die einen kompletten Aushub der Aufschüttungen im Bereich von Bebauungsflächen umfassen. Hierzu sollte das Baugrundgutachten herangezogen werden.**

Unter Berücksichtigung einer späteren Überbauung der Flächen bzw. einem notwendigen Bodenauftrag im Zuge der Geländeprofilierungen wird eine Abnahme der Aushubarbeiten/Aushubsohlen durch einen Baugrundgutachter empfohlen.

Im B-Plan ist die Grenzlinie der vermuteten unterschiedlichen Aufschüttungsbereiche als Darstellung ohne Normcharakter vermerkt.

In einem Bereich des Bebauungsplanes befand sich aus früherer Gebietsnutzung heraus ein Batterielager. Hier ist ebenfalls ein Aushub vorzunehmen und das entnommene Material fachgerecht zu entsorgen.

Eine Wiedergewinnung des Bodens aufgrund der nachgewiesenen Belastungen wird nicht empfohlen. Der Bereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

**In Abhängigkeit der geplanten Bebauung und der künftigen Grundstücksgrenzen zur Aubachniederung hin, sind Sanierungs- und Absicherungsarbeiten an der bestehenden Böschung unerlässlich. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Standsicherheit werden Bodenabtragsarbeiten erforderlich.**

Der insgesamt notwendige Abtrag ergibt sich aus der künftigen Lage, Höhe, Ausrichtung und Gestaltung der Böschung zum Aubach sowie der im Hinterland festgelegten Nutzung (private Gartenflächen). Die notwendige Ausdehnung des Aushubbereiches ist nach der Entfernung der vorhandenen Versiegelungen durch weitere gezielte Beprobungen festzulegen.

Aufgrund der im Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung nachgewiesenen Bodenbelastungen ist eine sensible Nutzung der nicht bebauten Grundstücksflächen, wie zum Beispiel als Nutzgarten, unzulässig.

Verbleiben bei der notwendigen Böschungssanierung Aufschüttungen im Untergrund, ist die oberflächennahe Abdeckung aus schwach durchlässigen Böden herzustellen, um ein Eindringen von Niederschlägen weitgehend zu minimieren. (Schutz der TWSZ III B)

**Es wird auf die Beachtung der vorliegenden Gutachten zur Bebaubarkeit und zur orientierenden Altlastenuntersuchung verwiesen.**

### **3.5 Umweltprüfung**

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) schreibt eine Prüfung der bauplanungsrechtlichen Vorhaben im Hinblick auf erhebliche Umweltauswirkungen vor. Die Auswirkungen des Vorhabens sind in einem Umweltbericht erfasst worden. Der Umweltbericht liegt dieser Begründung als Anlage bei.

Grundlage des Umweltberichtes ist u.a. der zum Bebauungsplan Nr. 50.04/2 „Lankower Aubach Nord“ erarbeitete Grünordnungsplan.

### **3.6 Gewässerschutz**

Eine Gefährdung der im näheren Umfeld vorhandenen Gewässer, wie dem Lankower Aubach oder dem Lankower See ist durch die entstehende Wohnbebauung nicht zu befürchten.

Aufgrund der Beseitigung der gewerblichen Anlagen mit den dazugehörigen Erschließungsanlagen kommt es konzeptionell zu einer entscheidenden Verbesserung der Umweltsituation. Das Potenzial möglicher neuer Schadstoffeinträge in den Lankower Aubach geht mit der Beräumung der Gewerbeanlagen zurück.

### **3.7 Denkmalschutz**

Baudenkmäler sowie Bodendenkmäler sind zur Zeit nicht angezeigt.

## **4. Inhalt des verbindlichen Bebauungsplanes**

### **4.1 Bauliche Nutzung**

#### **4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet für freistehende Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken fest, um der vorhandenen Bebauungsstruktur in den umliegenden Kleingartenanlagen gerecht zu werden.

Die gewählten niedrigen Grundflächenzahlen (GRZ) entsprechen den vorhandenen baulichen Strukturen auf den im Umfeld vorhandenen Kleingartenflächen.

Im Gebiet ist eine offene Bauweise, welche eine Einzelhausbebauung beinhaltet, festgesetzt.

Im Plangebiet sind Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, in deren Rahmen Gebäude errichtet werden können, um die bestehende städtebauliche Ordnung im umliegenden Bereich aufzunehmen und weiterzuführen.

Es wird im B-Plan überwiegend eine eingeschossige Bebauung festgesetzt und die Grundflächenzahl der Bauflächen für Wohngebäude liegt bei 0,2 bis 0,25. Damit sind auch Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebung angepasst und es wird auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung der Kleingärten und zur freien Landschaft (Gebiet Lankower See bzw. Aubach) Einfluss genommen.

Im Eingangsbereich in die Siedlung wird es zulässig, ein zweigeschossiges Gebäude, auch für nicht störendes Gewerbe und Handwerk, zu errichten. Dieser Bau erfüllt gleichzeitig die Funktion eines Schallriegels, der zur Lärmminimierung im Gebiet beiträgt und die dahinter liegenden Einfamilienhausgrundstücke befriedet. Die zul. Grundflächenzahl in diesem Bereich ist zur Ermöglichung einer entsprechenden Baumasse mit 0,3 festgesetzt.

Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit festgesetzter Eingeschossigkeit wird auf zwei begrenzt, um eine zu hohe Siedlungsdichte im Gebiet zu verhindern. Diese Festsetzung dient vorrangig der Vermeidung von Konflikten in den Wohnfolgeeinrichtungen, aber auch der Bereitstellung von ausreichenden öffentlichen Parkplätzen, der Gewährleistung einer überschaubaren Verkehrsdichte im Gebiet und der Sicherstellung der beabsichtigten Wohnqualität. Auch aus diesem Grund sind z.B. Doppelhausbebauungen im Gebiet unzulässig.

#### 4.1.2 Baugestaltung

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Gebäudefassaden und Dachlandschaften getroffen.

So wird aufgrund der exponierten Lage der westlich der HAUPTerschließungsstraße (Planstraße B+C) befindlichen Baufelder (Richtung Aubachniederung) auf eine helle und auffällige Farbgestaltung der Außenfassaden, zur Betonung der sich bildenden Bebauungskante zum Landschaftsraum, hingewirkt. Es können vielfältige helle Materialien bzw. Anstriche verwendet werden. Zur Steuerung der farblichen Fassadenwirkung wurde der NCS -Farbcode mit einem Schwarz-Bunt-Anteil auf max. 20% festgelegt.

In den restlichen Baufeldern sind neben den hellen Außenfassaden auch das siedlungstypische rote bzw. rotbraune Klinkermauerwerk sowie Putzbauten gleichen Farbtons oder auch Holz zulässig.

Der Anteil der Holzmaterialien ist eingeschränkt und darf 30 % bezogen auf die Wandhauptfläche nicht übersteigen. Diese Regelung dient dem Ausschluss von reinen Holzbauten, die in diesem Siedlungsraum nicht mehr als typisch zu bezeichnen sind.

Es ist weiterhin festgesetzt, dass Nebengebäude möglichst im gleichen Material der Hauptgebäude zu errichten sind. Dies richtet sich gegen die gestalterisch problematische Verwendung von zu vielen verschiedenen Materialien auf engstem Raum und damit der Zerstörung der Materialwirkung der Gebäude. Natürliche Baustoffe wie Holz sind für Nebenanlagen und in Teilen auch für Fassaden der Hauptgebäude möglich, um kostengünstige Alternativen nicht zu unterbinden.

Die Einfamilienhäuser sind in eingeschossiger Bauweise zu planen. Eine Ausnahme bildet ein Baufeld für ein geplantes Stadthaus im nördlichen Plangebiet. Hier ist ein zweigeschossiges Gebäude als Bindeglied zum Bestandsgebäude zulässig. Im Planbereich sind als Dachformen Flachdächer und Pultdächer vorgesehen, mit einer Dachneigung der Dachhauptflächen von 0°-25°, um gestalterische Ruhe und Gleichmäßigkeit im Siedlungs- und Erholungsraum zu gewährleisten.

Einzige Ausnahme bildet das Bestandsgebäude, hier bleibt auch in Zukunft ein flaches Satteldach zulässig.

Die gewählte geringe Dachneigung resultiert aus der im Gebiet vorherrschenden Dachgestaltung, z.B. der Pult- und Flachdächer der in der Umgebung befindlichen Gartenhäuser. Der Einsatz aller herkömmlichen Bedachungsmaterialien in den Baufeldern ist möglich.

Um eine farblich einheitliche Dachlandschaft zu gewährleisten sind die Dächer mit unglasierten roten bis rotbraunen Dachziegeln bzw. Dachpfannen oder roten Bitumen- oder auch Metalleindeckung einzudecken.

Um eine geometrische Ordnung herzustellen und die Gebäude mit den entstehenden Dachflächen optimal auszurichten, wurden Regelungen der Ausrichtung der Hauptfirstrichtungen in den B-Plan aufgenommen.

## 4.2 Verkehrserschließung

### 4.2.1 Äußere Verkehrserschließung

Das städtebauliche Entwicklungsgebiet wird durch eine zentrale Verkehrsachse Schwerins, der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ erschlossen.

Um dem ab- und einbiegenden Verkehr der Hauptstrasse „Vor dem Wittenburger Tor“ die problemlose Einfahrt ins Baugebiet zu ermöglichen, sind Fahrspurerweiterungsmaßnahmen in Form von Veränderungen der Fahrbahnmarkierungen an der Strasse „Vor dem Wittenburger Tor“ erforderlich.

### 4.2.2 Innere Verkehrserschließung

Das gesamte geplante Baugebiet wird verkehrstechnisch über eine neu auszubauende Erschließungsstrasse an die Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ angebunden.

Hierzu wird die bereits jetzt vorhandene Zufahrt zum momentanen Gewerbegebiet genutzt und ausgebaut.

Die Hauptzufahrt (**Profil A**) ins Baugebiet wird in einer Breite von 5,5 m mit einseitigem 1,5 m breitem Gehweg und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen festgesetzt. Die Gesamtprofilbreite beträgt in diesem Bereich 8,0 m.

Hinter dem 1. Baufeld verjüngt sich das Straßenprofil (**Profil B**) aufgrund der reinen Wohnquartierserschließung auf eine Mischverkehrsfläche in der Breite von 7,25 m. (Fahrbahnbreite 4,25m mit 2,00 m Pflanz- bzw. Parkstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen)

Dieses Profil ist als Mischverkehrsfläche mit verminderter Geschwindigkeit festgesetzt. Der Fußweg wird nicht von der Fahrbahn getrennt.

Innerhalb des relativ kleinen geplanten Wohngebietes nimmt der Verkehr in den nördlich gelegenen Grundstücksteilen aufgrund der niedrigeren Siedlungsdichte weiter ab, so dass der Straßenraum (**Profil C**) in der Breite weiter auf 6,5 m verringert werden kann. (Fahrbahnbreite 3,5 m mit 2,00 m Pflanz- bzw. Parkstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen).

Am Ende der Planstraße C wird eine öffentliche Geh- und Radwegverbindung in die vorhandene Kleingartenanlage geschaffen, um das Wohngebiet an die bestehenden Wegesysteme und Landschaftsräume des Naherholungsbereiches des Lankower Sees anzubinden.

Die von der Haupteerschließungsstraße abgehenden Stichstraßen (**Profil D**) in die Wohnquartiere werden komplett als Privatstraßen (Gemeinschaftseigentum) in einer Ausbaubreite von 5 m festgesetzt. (Fahrbahnbreite 3,0 m mit 1,0 m Pflanz- bzw. Ausweichstreifen und beidseitigem 0,5 m breitem Sicherheitsstreifen)

Angesichts der geringen Zahl der jeweiligen Anlieger wird dies als eine dauerhafte

Alternative zur Festsetzung eines öffentlichen Straßenraumes angesehen. Erfordernisse für eine öffentliche Durchwegung wurden geprüft und bestehen nicht.

Die Aufenthaltsfunktion der Straßen soll im Vordergrund stehen. Heimische Laubgehölze, die den Gartencharakter des Gebietes betonen, werden zur Gestaltung des Straßenbildes und zur Durchgrünung des Plangebietes einseitig angeordnet. Die Bäume werden so angepflanzt, dass nur der Straßenraum verschattet wird.

Am nördlichen Ende der Planstraße C wird eine gebietsprägende Platzsituation geschaffen, die sowohl als Aufenthaltsbereich wie auch als Wendeanlage gewidmet ist.

Diese Anlage kann bei Erweiterung des Baugebietes mit dem Nachweis einer Wendemöglichkeit an anderer Stelle entfallen.

Hierzu wurde eine Regelung nach §9(2) Nr. 2 BauGB in den Bebauungsplan eingestellt.

Eine verkehrliche Durchquerung des Plangebietes bis zum Lankower See hin, wird nicht vorgesehen. Die Anbindung an das Umfeld erfolgt, wie bereits ausgeführt, nur über die nördlich gelegene Kleingartenanlage fussläufig bzw. als Radweg.

Grundlage des Verkehrskonzeptes ist die Zielsetzung, den Fahrverkehr innerhalb des Wohngebietes auf ein notwendiges Maß zu beschränken, um die Aufenthaltsqualität an und auf den Wohnstraßen zu erhöhen.

Die Maße der Sichtdreiecke in den Mündungsbereichen zur Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ entsprechen den Empfehlungen für die Anlage für Erschließungsstraßen (EAE) und berücksichtigen die örtlichen Gegebenheiten.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB. Infolgedessen sind beim Bau der Straßen die bautechnischen Anforderungen der Richtlinie für Straßenbau in Trinkwasserschutzgebieten einzuhalten.

#### **4.2.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende öffentliche Verkehr (Besucherparkplätze) ist durch Parkplätze entlang der geplanten Haupterschließungsstraße (Profil A+B+C) in dem Planungsgebiet vorgesehen. Es wurde dabei ein Anteil von ca. 45 %, bezogen auf die gesamten neu zu schaffenden Wohneinheiten realisiert. (11 öffentliche Stellplätze)

Die Stellplätze für den privaten ruhenden Verkehr sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken herzustellen und nachzuweisen.

#### **4.2.4 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die ÖPNV-Anbindung ist über Bushaltestellen in Neumühle (Tierklinik) bzw. an der Sport und Kongresshalle (Weststadt) gesichert.

Die Haltestellen sind vom Zentrum des Neubaugebietes maximal 600 m entfernt und über ausgebaute Gehwege gut erreichbar.

#### **4.2.5 Fuß- und Radwegenetz**

Im Rahmen der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes ist der an der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ befindliche Geh- und Radweg anzupassen und der Gehweg bis an die einbindende Erschließungsstraße ins Neubaugebiet zu führen. Somit wird die fußläufige- und Radwegverbindung von der Stadt her gewährleistet.

Vielfältige Wegeverbindungen bestehen u. a. in die umliegenden Kleingarten- und Naherholungsanlagen, so wird z.B. die geplante Haupterschließungsachse als Geh- und Radweg am Ende des Baugebietes durch die Kleingartenanlage weitergeführt, um das Baugebiet auch in Richtung Lankower See fußläufig zu erschließen und an das bestehende Wegesystem anzubinden.

#### **4.3 Grünordnung**

##### **4.3.1 Öffentliche Grünflächen, öffentliche Kinderspielplätze**

Eine öffentliche Begrünung ist hauptsächlich als Bestandteil des straßenbegleitenden Verkehrsgrüns einschließlich der festgelegten Baumpflanzungen geplant.

Das Baugebiet selber wird keinen separaten Kinderspielplatz erhalten. Es ist der Spielplatz im nördlich gelegenen Erholungsgebiet der „Lankower Berge“ mitzunutzen. Um eine städtebauliche Aufenthaltsqualität im Wohngebiet sicherzustellen, wurden gebietsbezogene Platzbildungen in Kombination mit Straßeneinbindungen bzw. Wendeanlagen geschaffen.

##### **4.3.2 Private Grünflächen**

Auf den Teilen der als private Grünflächen definierten Bereichen wurden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und in diesen Flächen jegliche Baulichkeiten für unzulässig erklärt. Diese Regelungen dienen dem Erhalt des naturnahen Zustandes im Bereich der Aubachniederung, da die betroffenen Zonen räumlich eher dem Aubachareal als den durch die Hanglage abgegrenzten Wohngrundstücken zuzuordnen sind.

#### **4.4 Soziale Infrastruktur**

Kindereinrichtungen:

In der Weststadt von Schwerin sind Kindertagesstätten, Kinderkrippen- und Kindergarteneinrichtung vorhanden. Es stehen zur Betreuung der Kinder weitere Einrichtungen der Stadt Schwerin zur Verfügung. Die durchschnittlichen Entfernungen zu diesen Betreuungseinrichtungen liegen im Mittel bei unter 3 km und sind auch mit den Einrichtungen des ÖPNV gut erreichbar.

Schulen:

Für die Schulausbildung sind die Schulen des Stadtteiles Schwerin Neumühle bzw. Einrichtungen der Stadt Schwerin zu nutzen. Ein den Schulöffnungszeiten angepasster Busverkehr gewährleistet die sichere Beförderung der Schüler von und zur Schule. Die in der Nähe befindlichen Bushaltestellen sind in beide Richtungen (Neumühle oder Weststadt) durch vorhandene Gehwege und über Ampelanlagen gut erreichbar und sichern einen gefahrlosen Schulweg.

#### **4.5 Gemeinbedarf / Versorgung**

Zur Versorgung der Bewohner des neu geplanten Wohngebietes mit Gütern des täglichen Bedarfes stehen u.a. die Einkaufszentren der Schweriner Weststadt zur Verfügung. In Ergänzung hierzu wird in den nächsten Jahren in der näheren Umgebung des Plangebietes das Baugebiet „Schwerin-Mühlenscharrn“ mit entsprechenden Verkaufseinrichtungen und einem Ortsteilzentrum für Neumühle geplant. Diese Einrichtungen können mitgenutzt werden.

### **5. Technische Infrastruktur**

#### **5.1 Elektroversorgung:**

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind zwei Trafostationen vorhanden, über deren Kapazität das spätere Wohngebiet elektrotechnisch versorgt werden kann. Die eine Station befindet sich im Kreuzungsbereich der Straße „Vor dem Wittenburger Tor/ Richtung Denkmalpflege“.

Die zweite Station befindet sich nördlich des Plangebietes in Höhe der vorhandenen Gaststätte.

Nach Rücksprache mit den Stadtwerken der Stadt Schwerin wird davon ausgegangen, dass die Versorgung des Baugebietes mit Elektroenergie abgesichert ist.

Ein entsprechendes Leitungsrecht für vorhandene bzw. umzuverlegende Kabel wurde in B-Plan gesichert.

#### **5.2 Gasversorgung**

Die Wärmeversorgung des zukünftigen Baugebietes wird über individuelle Heizungsanlagen entsprechend den späteren Hauseigentümergebüschnissen geplant. Da im unmittelbaren Umfeld eine Erdgasversorgung vorliegt, sollte die Beheizung mit Gas favorisiert werden.

Dazu ist die das Gebiet durchquerende Gasleitung umzulegen bzw. neu entsprechend der Erschließungsplanung zu verlegen.

Ein entsprechendes Leitungsrecht für vorhandene bzw. um zu verlegende Leitungen wurde in B-Plan gesichert.

### **5.3 Fernwärmeversorgung**

Das Gebiet wird konzeptionell nicht über Fernwärme versorgt.  
Fernwärmeleitungen sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### **5.4 Trinkwasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Wohngebietes erfolgt über Anschlüsse an vorhandene Versorgungsleitungen im Bereich der Haupteerschließungsstraße „Vor dem Wittenburger Tor“. Die im Gebiet vorhandenen Trinkwasserleitungen sind umzulegen bzw. den neuen Anforderungen anzupassen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B.

Aufgrund der Lage des Baugebietes in der Trinkwasserschutzzone sind Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung gemäß §3 i. V. m. Anlage 2 Pkt. 5.12. der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin verboten.

Gemäß § 4 der Trinkwasserschutzzonenvorordnung kann die zuständige Wasserbehörde eine Ausnahme von den Verboten gem. §3 der Verordnung erteilen, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Ausnahme erfordert oder das Verbot im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde und das Allgemeinwohl der Ausnahme nicht entgegensteht.

Hierzu wird im jeweiligen Einzelfall entschieden.

### **5.5 Abwasserentsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser wird über Freispiegelleitungen gesammelt und im Gefälle dem bestehenden System in der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ zugeführt.

Für die Anbindung der neuen Entwässerungsleitungen des Wohngebietes an das bestehende Entwässerungssystem werden die im Umfeld vorhandenen Schmutzwasserleitungen herangezogen.

So liegen in der Hauptstraße „Vor dem Wittenburger Tor“ entsprechende Leitungsquerschnitte, die einen Anschluss ermöglichen.

Im unmittelbaren Bereich, gegenüber der Einfahrt ins Baugebiet, befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk der SAE „Schweriner Abwasserentsorgung“. Entsorgungsprobleme wurden durch die SAE nicht angezeigt.

### **5.6 Oberflächenentwässerung**

Die Regenwasserversickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenarten und der teilweisen hängigen Geländetopografie im Gebiet nur erschwert möglich.

Bereiche mit anstehenden bindigen Materialien wie Geschiebelehm, Geschiebemergel sind als nicht oder sehr gering durchlässig anzusehen.

Aus den anstehenden Baugrundverhältnissen abgeleitet, ist folgendes Regenwasserableitungssystem vorgesehen:

Das von den befestigten Verkehrs- und den Dachflächen abfließende Niederschlagwasser wird in Abstimmung mit den SAE Schwerin über Freispiegelleitungen im Gefälle in südliche Richtung in den Aubach über ein entsprechend ausgebildetes Auslaufbauwerk eingeleitet.

Die Zustimmung der Umweltbehörde der Stadt Schwerin liegt vor.

Es ist sicherzustellen, dass die Regenwassermengen durch den Aubach auch transportiert und abgeführt werden können. Aufgrund der starken Entsigelung im Planbereich (Abbruch der großflächigen Befestigungen und Gewerbebauten) und der geringen zukünftigen Bebauungsdichte (GRZ 0,2 - 0,3 ) ist dies möglich.

Hinweis: Im Plangebiet können sich Drainageanlagen befinden, die nach Artikel 4, §12 des Schuldrechtsänderungsgesetzes vom 21.9.1994 (BGBl. I,S.2538) den Grundstückseigentümern gehören und bei Bauarbeiten berücksichtigt werden müssen. Hierauf ist bei den Bauarbeiten abzustellen.

### **5.7 Brandschutz / Löschwasserversorgung:**

Zur Absicherung der Löschwasserversorgung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches ist das öffentliche Trinkwassernetz zu nutzen bzw. im Rahmen der Neuerschließung des Wohngebietes zu erweitern. Die entsprechend notwendigen Leitungsquerschnitte sind vorzusehen.

### **5.8 Reststoffentsorgung**

Im zu entwickelnden Plangebiet wird am Gebietseingang eine Fläche zur Erfassung von Wertstoffen über ein Wertstoffbehältersystem ausgewiesen.

Die individuelle Müllentsorgung erfolgt über die Anfuhr des Gebietes durch den zuständigen Müllentsorger der Stadt Schwerin. Das Wenden der Müllfahrzeuge im Plangebiet ist gewährleistet.

Die Wohngrundstücke an den Straßenstichen (Profil D) haben am Entsorgungstag die Müllgefäße zur Entleerung an die Planstraße B und C zu verbringen.

## **6. Verkehrsentwicklung und Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist von Verkehrsströmen, die außerhalb des Gebietes entstehen, vorbelastet. So bestehen überörtliche Verkehrsbeziehungen.

Die Verkehrshauptachse „Vor dem Wittenburger Tor“ bildet folgende Verbindungen:

- zwischen dem Stadtzentrum von Schwerin, der Weststatt und dem Stadtteil Neumühle;

- als Durchfahrt in westlicher Richtung zur Umgehungsstraße und in Richtung Wittenförden und Umgebung, (Stadttrandsiedlungen von Schwerin)
- als Durchfahrt in östliche Richtung zur Innenstadt Schwerins und seiner weiteren Verkehrsknoten.

Aufgrund dieser Situation wurde im Zuge der Planung eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen dieser schalltechnischen Ermittlungen wurden Verkehrsgeräuschimmissionen der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“, Geräuschimmissionen des im Gebiet vorhandenen Handwerksbetriebes (Klempnerei Uli Witt) und der im Umfeld befindlichen Gaststätte am Südufer des Lankower Sees untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass auf den neu zu bebauenden Flächen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 in Bezug auf den Straßenlärm erst in einer Entfernung von der Hauptstraße von 60,0 m eingehalten werden.

Das nördlich der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ am nächsten gelegen Baufeld bis zum 1. Straßenstich (Profil D) des Bebauungsplanes ist dem Lärmpegelbereich III+IV zuzuordnen. Alle anderen Immissionsorte bzw. Baugrenzen liegen in den Lärmpegelbereichen III, II und I. Für die geplanten Gebäude entlang der Straße „Vor dem Wittenburger Tor“ sind auf der Grundlage der jetzt bereits bestehenden Verkehrssituation Überschreitungen festgestellt worden. Demzufolge wurde der entsprechende betroffene Bereich im Bebauungsplan als „Flächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen“ gekennzeichnet.

Es wird empfohlen, dem ständigen Aufenthalt dienende Räume und insbesondere Schlafräume nicht in den Bereich von Gebäudefronten mit Lärmpegelbereich III+IV einzuordnen. Sie sind dort allerdings zulässig, soweit entsprechender passiver Schallschutz vorgesehen wird. Für Fenster von Schlafräumen gehört zum passiven Schallschutz der zwingende Einbau schallgedämpfter Lüftungen.

Die vom Gewerbelärm einzuhaltenden Orientierungswerte (hier: Klempnerei im Baugebiet und Gaststätte im Umfeld des Baugebietes) werden an allen Immissionsorten unterschritten. Für die Gebiete, die innerhalb der Lärmpegelbereiche II und I liegen, sind keine Regelung zum passiven Schallschutz zu treffen, da die verwendeten Baumaterialien der Gebäude die einzuhaltenden Schalldämmmaße sicherstellen.

## **7. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die Grundstücke der baulichen Entwicklung befinden sich im Zugriff und Eigentum des Erschließungsträgers, der „Baugebiet am Aubach / Lankower See GmbH & Co.KG.

Somit sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

## 8. Flächenbilanz und Kennwerte

	Flächengröße	Flächenanteil
Nettobauland (WA)	ca. 1,59 h	81 %
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. Begleitgrün + Gehweg)	ca. 0,38 ha	19 %
<b>Plangebiet</b>	<b>ca. 1,97 ha</b>	<b>100 %</b>

Die Größe der Baugrundstücke wird wie folgt überschlagen :

Einzelhausgrundstücke: ca. 500 - 700 m<sup>2</sup>, hangseitig ca. 600 m<sup>2</sup>  
Anzahl: ca. 20 EFH – Grundstücke

## 9. Erschließungskosten, Kostendeckung

Die Kosten der Erschließung des Bebauungsplanes trägt der Projektentwickler „Baugebiet am Aubach / Lankower See GmbH & Co.KG“, einschließlich der Kosten des Abbruches der Gewerbebauten und der Flächenbefestigungen und der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Zur Absicherung der Maßnahmen wird ein Vertrag geschlossen.

## 10. Gutachten

Folgende Gutachten und Unterlagen dienen als Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes und sind zu beachten:

### Lage und Höhenplan

Vermessungsbüro Gudat  
Obotritenring 17  
19053 Schwerin

### Baugrundgutachten

Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH  
Nordring 12  
19073 Wittenförden

### Gutachten zur orientierenden Altlastenuntersuchung

Ingenieurgesellschaft für Grundbau und Umwelttechnik mbH  
Nordring 12  
19073 Wittenförden

**Grünordnungsplanung**

Landschaftsarchitekturbüro Gerecke  
Obotritenring 113  
19053 Schwerin

**Schallimmissionsprognose**

TÜV Nord  
Umweltschutz Rostock GmbH & Co.KG  
Trelleborger Straße 15  
18107 Rostock

erstellt: 25.04.2005  
fortgeschrieben: 02.09.2005  
17.11.2005  
22.11.2005

• • • • •

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

Schwerin, den ..... L.S. ....

Oberbürgermeister