

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 44.03 „Warnitz - Silberberg“ der
Landeshauptstadt Schwerin

I N H A L T :

- 1. Allgemeine Grundlagen
- 1.1 Anlass und Zweck der Planänderung
- 1.2 Verfahren
- 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. Planänderung
- 1.4 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen und Begleitpläne

- 2. Umfang der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- 2.1 Bauliche Nutzung und Baugestaltung
- 2.2 Verkehrserschließung
- 2.3 Grünordnung

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und Zweck der Planänderung

In den vorbereiteten Erschließungsvertrag für den Bebauungsplan „Warnitz-Silberberg“ ist im Jahr 2007 ein anderer Projektentwickler zur Erstellung der Erschließungsanlagen und Vermarktung des Gebietes eingetreten. Er möchte den Bebauungsplan in seiner am 03.07.2006 beschlossenen Form realisieren.

Im Hinblick auf weiter anhaltende Nachfrage nach altengerechten Wohnformen soll jedoch ein größerer Anteil an Walmdachbauten ermöglicht werden. Diese sind im Bebauungsplan bisher nur auf einer kleinen Fläche im Süden des Plangebietes zulässig.

Entlang der Bahnhofstraße steht ein langgestrecktes Gebäude, das nun nicht mehr abgerissen werden soll. Ein Fuß- und Radweg als zweite Zuwegung ins Plangebiet muss aus diesem Grund um ca. 20 m nach Süden verschoben werden.

Angesichts des guten Gebäudezustandes ist die Verschiebung gerechtfertigt.

1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht.

Der betroffenen Öffentlichkeit wurde im Verfahren Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Planänderung berührt nicht die Belange externer Behörden oder Träger öffentlicher Belange.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Planänderung

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die beiden mit veränderter Dachform festzusetzenden Gebäudezeilen und den verschobenen Gehweg in alter und neuer Lage.

1.4 Flächennutzungsplanung, 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. Umfang der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

2.1 Bauliche Nutzung und Baugestaltung

Zielsetzung der Bebauungsänderung ist die Zulässigkeit der Errichtung von Walmdachbauten (Bungalows) auf mehr Grundstücken im Plangebiet.

Aus organisatorischen und baugestalterischen Gründen sowie aus Gründen der grundstücksbezogenen Funktionszusammenhänge wurden hierfür die beiden jetzt als WA* festgesetzten Gebäudezeilen ausgewählt.

Die veränderte Dachform hat keine Auswirkungen auf die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung. Tendenziell kann die Neufestsetzung eine geringfügige Reduzierung der Gebäudevolumina für die beiden Bauzeilen nach sich ziehen.

In der baugebietszentral gelegenen Planstraße B ist als Verdichtungsansatz zur gestalterischen Betonung die südseitige Bebauung ausschließlich mit traufständigen Doppelhäusern zulässig. Nordseitig wären traufständige Einfamilienhäuser zur Aufstellung gekommen. Der Ersatz der traufständigen Einfamilienhäuser mit ihren aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren schrägen Dachflächen wird durch die Walmdachbauten in gleicher Weise gewährleistet. Das Ortsbild wird gegenüber dem bisherigen Planungsansatz lediglich geringfügig durch die geringere Dachneigung bzw. Dachhöhe verändert. Dies hebt in der Wahrnehmung des Straßenraums die südseitig dichtere Bebauung mit Doppelhäusern hervor und ist insoweit stadtgestalterisch gleichwertig bzw. ohne nachteilige Auswirkungen. Dies führt aus stadtplanerischem Blickwinkel zur Favorisierung dieser Bauzeile für die angeregten Walmdachbauten.

Die Terrassen der WA* - Grundstücke liegen zur Straße hin. Aus Sicht der Bauherren kann die Errichtung insbesondere von Winkelbungalows dieser nachteiligen Lage entgegenwirken. Dies eröffnet mehr Spielraum im Hinblick auf die Lage und Größe einer anzulegenden Terrasse und die Durchdringung von Außenbereichen und Wohnräumen.

Die im Durchschnitt etwas niedrigere Firsthöhe, die geringeren Hauptdachneigungen und der Wunsch, Winkelbungalows frei ausrichten zu können, macht es im Zusammenwirken möglich, auf eine Festsetzung der Firstrichtung zu verzichten. Die nicht veränderte max. Baufeldtiefe von 15 m gewährleistet dabei eine eindeutige, aufgereichte städtebauliche Ausrichtung der WA*-Gebäudezeile.

Ähnliche, vorwiegend nutzungstechnische Überlegungen führten zur Auswahl der nördlichsten Ost-West - Gebäudezeile ebenfalls als Baufläche zur Errichtung von Walmdachbauten. Besondere städtebauliche Aspekte sind hier nicht gegeben, negative städtebauliche Auswirkungen stehen nicht zu erwarten.

Die bereits am Südrand des Baugebietes zulässigen Walmdachbauten leiten dort mit nur 22-35 Grad zulässiger Dachneigung für die Hauptdachflächen zum Ortsrand über. Für die beiden WA*-Bauzeilen wurde die Dachneigung leicht auf 25-38 Grad angehoben. Sie sollen sich unauffälliger in die ab 35 Grad Neigung zulässige

Satteldachlandschaft einfügen, die weiterhin gestalterisch gebietsprägend sein wird.

Die zeilenweise Reihung macht die erwünschte städtebauliche Ordnung nachvollziehbar.

Auf den Bauflächen, die von der Veränderung des Fuß- und Radweges berührt werden, sind geringfügige Verschiebungen der überbaubaren Flächen vorgenommen worden. Dabei bleibt die festgesetzte Grundflächenzahl unverändert.

Im Hinblick auf die Veränderungen an den überbaubaren Flächen wird der bisherige Punkt I.5.2 der Textlichen Festsetzungen ergänzt. Er setzt bisher planungsrechtlich einen Mindestabstand zu öffentlichen Erschließungsanlagen von 3 Metern fest, damit u. a. Garagen aus Gründen einer angenehm wirkenden, durchgrünten Wohngebietsgestaltung nicht mit einer fensterlosen Seitenwand unmittelbar entlang der Straße errichtet werden. Auch die mit einer solchen Garagenplatzierung meist einhergehenden straßenparallel angelegten Garagenzufahrten sind gestalterisch unangenehm, da sie den versiegelten Straßenraum optisch erweitern.

Ein Abstand der Nebenanlagen zum Fuß- und Radweg von mindestens 3 m lässt sich auf den beiden Grundstücken südlich dieses Weges nicht einhalten. Daher wird hier ein Mindestabstand von 1 m festgesetzt.

2.2 Verkehrserschließung

Die Befahrung des Gebietes mit Kraftfahrzeugen wird durch die Planänderung nicht berührt. Für Fußgänger und Radfahrer hat die Verschiebung des Fuß- und Radweges allenfalls geringe Auswirkungen. Durch die Herausnahme aus der Kurvenlage kann der Weg um einige Meter verkürzt werden.

Die überbaubaren Flächen der angrenzenden Baugrundstücke wurden angepasst.

2.3 Grünordnung

Im Jahr 2006 erfolgte die Beräumung des Plangebiets von aufstehenden Baulichkeiten der früheren LPG und eine Einebnung des Areal. Aktuelle Bestandserhebungen zeigen, dass eine Baumreihe an der Planstraße C (Ringstraße) vor allem straßenparallel aufsteht. Eine Ausdehnung des Gehölzerhaltes oder Anpflanzungen auf der gesamten bisher festgesetzten Fläche von ca. 450 m² würde ein einzelnes Eckgrundstück unzumutbar belasten. Die zulässige GRZ von 0,3 wäre dort nicht einzuhalten. In Kenntnis des Sachverhaltes wäre eine Beibehaltung des bisherigen Planungsinhaltes nicht gerechtfertigt.

Daher wird die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern auf den Bestandschwerpunkt begrenzt.

Es ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung oder sonstige grünordnerische Belange. Wegen der unmittelbaren Lage auf Baugrundstücken war der nun entfallende Grünflächenanteil bereits bisher in seinem naturschutzrechtlichen Wertansatz abgemindert. Zudem wird die vorhandene Baumreihe als Bestandsschwerpunkt weiterhin erhalten.

• • • •

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

Schwerin, den L.S.

Oberbürgermeister