Begründung zum Bebauungsplan Nr. 01.90.02 „Busbahnhof“

1 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich der Innenstadt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3,02 ha. Er wird begrenzt:

im Norden durch die südliche Begrenzung der Klosterstraße
im Osten durch die westliche Begrenzung der Graf-Schack-Allee
im Süden durch die nördliche Begrenzung der Heinrich-Mann-Straße
im Westen durch die westliche Begrenzung der Mecklenburgstraße

Die Geschwister-Scholl-Straße teilt den Planbereich in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich.

2 Übergeordnete Planung

Das Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern weist der Stadt eine Funktion als Oberzentrum zu. In Erfüllung dieser Aufgaben hat sie die dieser Zentralität entsprechenden Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen zu schaffen und vorzuhalten.

3 Flächennutzungsplanung (FNP) / Rahmenplanung

Ein Flächennutzungsplan für Schwerin ist beschlossen und liegt dem Ministerium zur Genehmigung vor. Bebauungsplan und FNP wurden parallel entwickelt. Die Aussagen zum Plangebiet stimmen auf beiden Plänen bezüglich der Kerngebietsnutzung und der Flächen für Allgemeinbedarf überein. Die Bebauung entlang der Heinrich-Mann-Straße und der Graf-Schack-Allee ist im FNP als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Nach dem Nutzungskonzept des Rahmenplans Innenstadt Schwerin ist für den überwiegenden Planbereich „Kerngebiet“ und darüber hinaus „Besonderes Wohnen“ dargestellt. Das Verkehrskonzept des Rahmenplans sieht für die Mecklenburgstraße zwischen Klosterstraße und Geschwister-Scholl-Straße eine Verkehrsberuhigung vor; die Mecklenburgstraße südlich davon und die Geschwister-Scholl-Straße sind als Wohn- und Anliegerstraße vorgesehen, die Heinrich-Mann-Straße und Graf-Schack-Allee als Sammelstraßen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen daher den planerischen Zielsetzungen der Stadt.

4 Derzeitige Nutzung und Struktur

Die Baustruktur ist durch eine gründerzeitliche Bebauung bestimmt, die den Planbereich umgibt und den Bereich entlang der Heinrich-Mann-Straße und der Graf-Schack-Allee prägt. Die Gebäude an der Heinrich-Mann-Straße und der Graf-Schack-Allee sind alle denkmalgeschützt. Während die umgebende 3 - 4-geschossige, teilweise denkmalgeschützte Bebauung der Mecklenburgstraße überwiegend Wohnzwecken dient, unterliegt die Wohnnutzung in den 2 - 3-geschossigen Stadtvillen an der Heinrich-Mann-Straße und der Graf-Schack-Allee einem starken Umnutzungsdruck durch Büros und Dienstleistungseinrichtungen.

Zum anderen Teil entstanden in den letzten Jahren großflächige Neubebauungen auf dem Areal des ehemaligen Busbahnhofes und an der Ecke Mecklenburgstraße / Geschwister-Scholl-Straße mit kerngebietstypischen Geschäftsnutzungen (Einkaufspassage Burgseegalerie, C&A-Kaufhaus). Der Burgseegalerie angeschlossen ist ein Parkdeck (ca. 135 Stellplätze) mit Zu- u. Abfahrt an der Geschwister-Scholl-Straße.

Den nördlichen Planbereich prägen der 6-geschossige dominante Bau des Landesarchivs (Denkmal) sowie die 2 - 3-geschossige Bauten der Klosterstraße. Der Baubestand der Klosterstraße ist zum Teil saniert. Die Gebäude Nr. 18, 20, 24 und 26 sind denkmalgeschützt. Letzteres wird zu kirchlichen Zwecken genutzt.

Die einzige ungenutzte und unbebaute Fläche befindet sich noch an der Nordseite der Geschwister-Scholl-Straße zwischen C&A-Kaufhaus und Landesarchiv.

5 Planungsanlass, Ziel und Zweck der Planung

Für das Plangebiet wurde am 27.04.1994 ein Bebauungsplan von der Stadtvertretung beschlossen.

Die zentrumsnahe Lage dieser zu diesem Zeitpunkt einzigen zusammenhängend verfügbaren Fläche für den Bau eines Kaufhauses zur Stärkung der Innenstadtfunktion war unmittelbarer Anlass für das Planverfahren. Darüber hinaus sollte der Planbereich einer geordneten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die großen Veränderungen im Plangebiet in den letzten Jahren durch den Bau der Einkaufspassage und des Kaufhauses sind auf dieser Zielsetzung zurückzuführen.

Der Bebauungsplan wurde zur Genehmigung vorgelegt und mit Maßgaben genehmigt. In der Folge wurden jedoch eine Reihe von Planänderungen vorgenommen, die eine zweite Offenlage bedingen.

Wesentlicher Anlass für diese Änderungen war die Übernahme von Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage eines Schallgutachtens. Die Notwendigkeit hierfür hatte sich ergeben, nachdem sich konkreter Bedarf an Parkhäusern und, im Falle der Einkaufspassage, an einen Ladehof ergeben hatte.

Als nächstes wurden entsprechend des Grünordnungsplans die Bäume im Plan als Einzelstandorte festgesetzt. Zwischenzeitlich ist der automatische Schutzstatus für Bäume in Bebauungsplangebiet nach der Baumschutzverordnung laut neuem Landesnaturschutzgesetz nicht mehr gegeben. Die Pappeln auf dem Gelände des Landesarchivs, deren Bestandsschutz im Bebauungsplan vorgesehen war, wurden in der Zwischenzeit entfernt. Der Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes nachgewiesen. Daher wird die Festsetzung des Bestandsschutzes für diese Pappeln zurückgenommen.

Eine weitere Änderung im Bebauungsplan betrifft die Herausnahme der Fußgängerzone aus der Geschwister-Scholl-Straße. Die ursprüngliche Planung sieht die Fortführung des Fußgängerbereiches von der Mecklenburgstraße etwa 70 m in die Geschwister-Scholl-Straße hinein. Laut Bebauungsplan bestand die Möglichkeit, dass sich zu beiden Seiten dieses Abschnittes fußgängerbezogene Geschäfte mit Dienstleistungen ansiedeln. Dies ist nicht erfolgt. Die errichteten Geschäftshäuser orientieren sich ausschließlich oder hauptsächlich zur Mecklenburgstraße. An der Nordseite der Geschwister-Scholl-Straße wird es außer dem vorgesehenen Parkhaus höchstens noch einen weiteren Zugang aufgrund der daneben liegenden möglichen MK-Nutzung geben. An der bereits vollständig bebauten Südseite gibt es lediglich zwei kleine Geschäfte und zwei Eingänge zum Wohn- und Dienstleistungsbereich (Praxen) der Burgseegalerie.

Nach der zwischenzeitlich fortentwickelten Innenstadtkonzeption ist eine Fußgängerzone in der Geschwister-Scholl-Straße nicht mehr notwendig.

Des Weiteren werden im Bebauungsplan die GRZ / GZF für die Flurstücke 65 und 66 (Ecke Klosterstraße / Mecklenburgstraße) von 0,6 / 2,4 auf 0,95 / 3,6 erhöht. Es handelt sich hierbei um zwei kleine Eckgrundstücke, denen aus Gründen einer sinnvollen Bebauungsmöglichkeit in der Regel etwas höhere Bebauungsdichte zugestanden wird. Die ursprüngliche Festsetzung orientiert sich am vorhandenen Bestand, der jedoch wegen Baufälligkeit abgerissen wurde. Die Festsetzung ist unproblematisch, da es sich um ein MK-Gebiet handelt, in dem grundsätzlich Baudichten bis 1,0 zulässig sind.

Als letztes wird noch die Kennzeichnung der Bodenbelastungen auf dem Gelände des ehemaligen Busbahnhofs zurückgenommen, da die Sanierung im Rahmen des durchgeführten Bauvorhabens der Burgseegalerie bereits erfolgt ist.

Bei den übrigen Änderungen handelt es sich um Aktualisierungen und redaktionelle Berichtigungen, die sich u.a. aufgrund des Zeitablaufes ergeben.

6. Art und Maß der Nutzung

Für den Geltungsbereich werden Kerngebiets- (MK), Mischgebiets- (MI) und Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Die Grundstücke Graf-Schack-Allee Nr. 2/Landesarchiv und Klosterstraße Nr. 26/Bernhard-Schrader-Haus sind als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Beide Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz, so dass von zusätzlichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung abgesehen wurde.

Die MI-Festsetzung entspricht den zu erhaltenden Nutzungen der Gründerzeitvillen, die stadtbildprägend den Straßenbereich der Graf-Schack-Allee bestimmen.

In Abwägung des verkehrsbelasteten Wohnumfeldes ist der Erhalt von Wohnraumerst ab 2. OG textlich festgesetzt. In der Örtlichkeit ist bereits weitgehende Umnutzung in Büroflächen erfolgt. Das Maß der Nutzung orientiert sich am Bestand. Dies führt dazu, dass sich die Festsetzungen größtenteils unterhalb der Obergrenzen nach § 17 BauNVO liegen.

Eine Unterschreitung der Obergrenze ist auch für das Grundstück östlich des Parkhauses vorgesehen. Hier soll eine leichte Abstufung der Nutzung zur Graf-Schack-Allee hin beginnen.

Nördlich der Geschwister-Scholl-Straße sind 4 Geschosse als Höchstmaß entlang der Mecklenburgstraße und der Geschwister-Scholl-Straße zulässig. Dies erfolgt in Anpassung an die übrigen Bauhöhen in den beiden Straßen. Zur Minderung der massiven Gebäudekubatur im nördlichen Eckbereich der Mecklenburgstraße / Geschwister-Scholl-Straße ist eine Abstufung auf 3 Geschosse bestimmt.

Entlag der Klosterstraße sind bestandorientiert nur 2 Geschosse zulässig.

Für das festgesetzte Parkhaus wurde eine Oberkante von 17,50 m als Höchstmaß bestimmt, um eine gesicherte Realisierbarkeit für eine Parkhausnutzung auf relativ kleiner Grundfläche zu erreichen. Die Höhenentwicklung wird ohnehin durch den rückwärtigen Gebäudeteil des Landesarchivs geprägt, der eine Traufhöhe von ca. 19,50 m hat. Um die Fassadenabwicklung in der Geschwister-Scholl-Straße nicht zu stören, wird die Traufhöhe auf 14,0 m beschränkt. Im Eckbereich der Mecklenburgstraße / Geschwister-Scholl-Straße soll eine architektonische Gestaltungsfreiheit belassen werden, so dass die Oberkante mit 15,60 m als Höchstmaß bestimmt ist. Zwecks Abstufung der Gebäudekubatur zu den Grundstücksflächen des angrenzenden Mischgebietes ist für den rückwärtigen Gebäudekörper eine Oberkante von maximal 6,0 m festgesetzt.

In der Ausnutzung ist die GRZ auf den MK-Flächen auf 0,9 reduziert, da zum angrenzenden MI-Gebiet Mindestabstände eingehalten werden sollen. Die Festsetzung von Kerngebieten entspricht der Zielsetzung der möglichen Erweiterung innenstadtrelevanter Nutzungen.

Das Einfügen der großen Gebäudekörper in den Bestand stellt besondere Anforderungen an die Gestaltung. Hierzu gehört auch die Anpassung der Vorhaben auf die Belange der Denkmalpflege, die im Bauantragsverfahren erfolgt. In diesem Sinne werden nur Gebäudehöhen durch Geschoss- oder Traufhöhenbegrenzung angegeben.

Das Stellplatzkonzept der Stadt Schwerin sieht für den Bereich der südlichen Altstadt ein Parkhaus für ca. 400 Stellplätze vor. Hierfür wird im Plangebiet eine geeignete Fläche an der Nordseite der Geschwister-Scholl-Straße festgesetzt. Der besondere städtebauliche Grund für die Errichtung eines Parkhauses an diesem Standort resultiert aus dem Bedarf an Parkraum in zugeordneter Nähe der innenstadtbezogenen Nutzungen und der möglichen Anbindung an das innerstädtische Hauptstraßennetz.

Die denkmalgeschützte Wohnbebauung westlich der Mecklenburgstraße ist in der Fassadengliederung deutlich strukturiert. Da die Länge der gegenüberliegenden Neubaufassade ca. 140 m beträgt, ist durch textliche Festsetzung die durchgehende Fassadenlänge auf maximal 30 m begrenzt, die dann um min. 2 m verspringen muss. Entsprechend ist die durchlaufende Dachfläche nach max. 30 m geschosshoch zu gliedern; verglaste Treppenhauskörper als Gliederungselemente sind zulässig.

Tankstellen werden in den Kerngebieten ausgeschlossen. Sie würden nicht in die Bau- und Nutzungsstruktur der Umgebung passen und sich somit nicht im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung einordnen.

7. Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist verkehrstechnisch vollständig erschlossen.

Entsprechend der erfolgten Umgestaltung der Mecklenburgstraße zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Klosterstraße in eine Fußgängerzone, erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fußgängerzone“.

Der öffentliche Nahverkehr erschließt das Plangebiet mit Buslinien sowohl über die Graf-Schack-Allee als auch über die Mecklenburgstraße.

Die Haltestellenbereiche sind im öffentlichen Straßenraum einzurichten; die Lage der Haltestellen ist von der künftigen Linienführung abhängig.

Zusätzlicher Stellplatzbedarf für Wohnungen entsteht aus der Planung nicht. Wenn das Parkhaus öffentlich aus Städtebaufördermitteln gefördert wird, ist ein Teil der Stellplätze für den Bedarf aus den Sanierungsgebieten Altstadt und Altstadt/Schlossstraße vorzusehen.

8. Immissionsschutz, Umweltverträglichkeit

Für das Plangebiet sind zunächst die Verkehrslärmeinwirkungen zu berücksichtigen. Die Schallsituation im Plangebiet ist insgesamt durch eine hohe Vorbelastung aufgrund der bestehenden Verkehrssituation gekennzeichnet. Nach Berechnung des Umweltamtes liegen die Prognosewerte für das Jahr 2010 bei:

- 70,7 dB(A) tags und 63,3 dB (A) nachts entlang der Graf-Schack-Allee
- 67,5 dB(A) tags und 56,6 dB(A) nachts entlang der Mecklenburgstraße
- 63,9 dB(A) tags und 53,0 dB(A) nachts entlang der Geschwister-Scholl-Straße
- 54,8 dB(A) tags und 43,9 dB(A) nachts entlang der Heinrich-Mann-Straße

Angesichts der o.g. maßgeblichen Außenlärmpegel und unter der Berücksichtigung, dass auch in den Kerngebieten sonstigen Wohnungen zugelassen werden können, bedarf es entlang der Graf-Schack-Allee, der Mecklenburgstraße und der Geschwister-Scholl-Straße der Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen. Der Schallschutz ist hierbei im Zusammenhang mit der Luftdämmung von Außenbauteilen zu gewährleisten.

Die baugebietstypisch zuzuordnenden Schallschutz-Orientierungswerte für die festgesetzten MK- und MI-Gebiete werden durch die eröffneten Nutzungsmöglichkeiten sowohl im Plangebiet wie auch zur umgebenden Bebauung weitgehend eingehalten. Für den Gebäudebestand besteht deshalb gutachterlich nachgewiesen kein rechtlicher Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen, da es zu keiner Erhöhung der bereits wirksamen Immissionspegel kommt.

Mit dem Bau eines Parkhauses an der Geschwister-Scholl-Straße sollen ca. 350 Stellplätze ermöglicht werden. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass bei einer zulässigen Öffnung von höchstens 1/3 der Wandfläche eine Schallimmission von 55,1 dB(A) auf die nächstgelegene MI-Fläche einwirkt. Damit wird der Orientierungswert von 60 dB(A) deutlich überschritten.

Zum Zeitpunkt des Gutachtens war die festgesetzte Einfahrt an der Mecklenburgstraße als Anlieferungsbereich der Burgseegalerie baulich noch nicht ausgeführt. Im Baugenehmigungsverfahren für die Burgseegalerie wurden Auflagen erteilt, die eine Einhaltung der Werte für die gegenüberliegende MI-Fläche gewährleisten. Neben technischen Auflagen beinhalten diese auch die Beschränkung der Anfahrtszeiten auf einen Zeitraum von 07.00 bis 20.00 Uhr.

Laut Gutachten ist für die Rückseite des nächstgelegenen Gebäudes an der Graf-Schack-Allee eine Überschreitung der Orientierungswerte um ca. 5 dB(A) durch die offene Zufahrtsrampe an der Geschwister-Scholl-Straße zum Parkdeck der Burgseegalerie errechnet worden. In diesem Falle werden entsprechende Schalldämmwerte festgesetzt. Wie der vorgenannte Anlieferungsbereich wurde auch der Bau dieser Zufahrt beauftragt (Bodenbelag, Brüstungshöhe).

9 Grünordnung

Zum Bebauungsplan Nr. 01.90.01 ist ein Grünordnungsplan (GOP) erarbeitet worden, auf dessen Grundlage die in der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung getroffenen Festsetzungen zur Grüngestaltung basieren. Die Festsetzungen sind zur Verdeutlichung der vorgesehenen Grünordnung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 01.90.01 detaillierter dargestellt. Zudem wurde der vorhandene Baumbestand genauer dargestellt.

Die im Plangebiet zu erhaltenden Bäume sind festgesetzt. Die Mecklenburgstraße wird in ihrem südlichen Teil an der Ostseite durch Linden begrenzt (textliche Festsetzung).

Die festgesetzten, anzupflanzenden Bäume auf der Fläche des Landesarchivs sollten zur Ausbildung und Ergänzung einer Raumkante beitragen.

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Kerngebiet südlich der Geschwister-Scholl-Straße ergänzen die vorhandenen, mit Bäumen bestockten Flächen und grenzen darüber hinaus die Grundstücksfreiflächen des Mischgebietes gegenüber der heranrückenden Bebauung ab.

Die Eingriff-/Ausgleichsregelung bleibt gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 01.90.01 unverändert. Der Eingriff wird durch die vorliegende Planung nicht erhöht. Die Kompensierung des Eingriffes findet außerhalb des Plangebietes statt. Dies wird durch die Anpflanzung von Hecken im Bereich des Gutes Groß Medewege erfolgen. Die Maßnahme ist ein Teil eines umfassenden Projektes zur landschaftsökologischen Aufwertung des Landschaftsraumes östlich des Medeweger Sees im Rahmen einer ökologischen Landbewirtschaftung.

Für den südlich des ehemaligen Busbahnhofes entfallenen Kinderspielplatz wird eine Ersatzfläche im Block 98 (südwestlich des Plangebietes, zwischen Goethestraße und Mecklenburgstraße) geschaffen.

10 Ortsgestaltung und Denkmalpflege

Die getroffenen örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung orientieren sich an den vorhandenen, ortstypischen Gestaltungsmerkmalen, sowie an den Anforderungen des Bauens im Umfeld denkmalgeschützter Gebäude. Sie tragen dazu bei, dass das Plangebiet ortstypisch weiterentwickelt wird. Demzufolge sind insbesondere die Fassaden- und Dachlängen zu gliedern und notwendige Dachaufbauten für die Gebäudetechnik zurückversetzt von der Gebäudekante anzuordnen. Zwecks Sicherung der historischen Vorgartenbereiche entlang der Graf-Schack-Allee und der Heinrich-Mann-Straße ist die Breite von Zufahrten und Zuwegungen auf das erforderliche Maß beschränkt worden. In diesem Sinne sollen hier auch keine Nebenanlagen errichtet werden.

Zwischen der Geschwister-Scholl- und der Klosterstraße werden Bodendenkmale vermutet, die eine Sondierung vor einem etwaigen Baubeginn erfordern. In Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Bodendenkmalpflege kann diese unter fachlicher Betreuung auch im Zusammenhang mit den Bodenarbeiten erfolgen.

11 Ver- und Entsorgung

Abwasser

Die Entwässerung wird einer zentralen Klärung zugeführt. Für den Planbereich wurde wegen unzureichender Leitungsquerschnitte ein Ausbau vorgenommen.

Abfallbeseitigung

Der Standort für erforderliche Wertstoffbehälter wird mit der Abfallbehörde abgestimmt.

Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen. Das Leitungsnetz in der Mecklenburgstraße und der Geschwister-Scholl-Straße wurde von DN100 auf DN150 ausgebaut. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung muss das Leitungsnetz von DN100 auf DN200 erweitert werden.

Elektrizität

Die Stromversorgung im Planbereich ist gesichert. Hierzu sind u.a. zwei Versorgungsflächen und ein Leitungsrecht festgesetzt. Die beiden Trafostationen sind miteinander verbunden.

Gasversorgung

Die örtliche Gasversorgung ist gesichert.

12 Altlasten

Im Plangebiet ist aufgrund von Untersuchungen eine Altlastenverdachtsfläche bekannt, die auf dem Grundstück Klosterstraße 22 gekennzeichnet ist (ehemalige Tischlerei). Nähere Untersuchungen ergaben erhöhte Quecksilber- und PAK-Werte im Boden. Die Untersuchung der Wasserlöslichkeit dieser Parameter ergab keine Hinweise auf eine Gefährdung des Grundwassers, so dass es bezüglich des Gewässerschutzes keinen Handlungsbedarf gibt. Die Kontamination ist lokal begrenzt und hat keine Auswirkung auf benachbarte Grundstücke. Auf dem Gelände des ehemaligen Busbahnhofes bestand eine zweite Fläche mit Bodenbelastungen, die mit entsprechenden Auflagen im Rahmen der Baugenehmigung für die Burgseegalerie beseitigt wurden. Die Belastungen erwiesen sich als geringfügig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Parkhaus wird die Sanierung der belasteten Fläche in der Klosterstraße 22 auf die gleiche Weise sichergestellt.

13 Besondere Maßnahmen

Zur Umsetzung der bauleitplanerischen Absichten werden bodenordnende Maßnahmen notwendig. Die erforderlichen Grundstücke sollen freihändig erworben werden.

14 Kosten

Aufgrund des Bebauungsplanes entstehen keine Erschließungskosten. Die Finanzierung der vorgesehenen Erneuerung der Mecklenburgstraße und der Geschwister-Scholl-Straße erfolgt über Beiträge nach Kommunalabgabengesetz (KAG).

Die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (Heckenpflanzungen) betragen 30.000,-- DM.