

Bebauungsplan 22.93.01

Groß - Medewege

'Sachsenberg, Fachhochschule der Bundesanstalt für Arbeit'

726/a950901j.wp

Begründung

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Plangrundlage

Plangrundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes bildet eine Stadtgrundkarte des Stadtvermessungsamtes im M 1:500.

2. Planungsanlaß

Anlaß der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung einer Dependence der Fachhochschule Bund der Bundesanstalt für Arbeit. Der Fachbereich Arbeitsverwaltung der Fachhochschule ist die zentrale Ausbildungseinrichtung für Beamte des gehobenen Dienstes der Bundesanstalt für Arbeit in Norddeutschland. Der Fachhochschulbereich umfaßt die Lehr- und Unterrichtsgebäude sowie Wohnheime für insgesamt ca. 450 Studierende.

Die Landesplanung hat der Landeshauptstadt Schwerin die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Eine Hochschule (Universität bzw. Fachhochschule) gehört gemäß dem 1. Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg - Vorpommern zur Regelausstattung eines oberzentrums.

Die Stadt Schwerin hat sich mit Nachdruck um die Ansiedlung der o.g. Einrichtung in Schwerin bemüht. Die Ansiedlung der Fachhochschule fördert die Entwicklung des Hochschulwesens in der Landeshauptstadt.

Die Stadtvertretung hat am 22.1.1993 den Beschluß gefaßt, für das Gelände am Sachsenberg einen Bebauungsplan aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Fachhochschule an diesem Standort zu schaffen.

Die Bundesanstalt für Arbeit hat unter Beteiligung der Stadt Schwerin einen Wettbewerb ausgelobt. Der städtebauliche Entwurf wurde vom Preisgericht zur Ausführung empfohlen und bildet die Grundlage für diesen Bebauungsplan. Dieser Entwurf ist speziell auf die örtlichen Gegebenheiten zugeschnitten.

Im Vorwege des Aufstellungsbeschlusses sind verschiedene Standorte geprüft worden. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile wurde der Standort Sachsenberg gewählt, da er folgende Vorteile bietet, die andere Standorte in der Summe nicht ausweisen:

- Aufwertung des nördlichen Stadtzugangs
- Ansiedlung einer bedeutenden, öffentlichen Institution im nördlichen Stadtgebiet um der einseitig südlich orientierten Stadtentwicklung der vergangenen Jahrzehnte entgegenzuwirken
- eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Straßenbahn)
- eine gute Erschließung durch den Individualverkehr
- klare Eigentumsverhältnisse
- die unmittelbare Verfügbarkeit des Standorts Sachsenberg
- Korrektur und Neuformulierung des inhomogenen Erscheinungsbildes des nördlichen Stadtrands durch ein stadtbildprägendes Ensemble

Auch nach dem Aufstellungsbeschluß sind im weiteren Verfahren noch andere Standorte geprüft worden.

Es sind nach Auflassung der GUS-Kasernen die an den Bund übergebenen Flächen auf ihre Eignung untersucht worden.

Zum Standort Ludwigsluster Chaussee/Haselholz wurde eine Beteiligung der Fachplanung durchgeführt; desweiteren wurde gutachterlich der Verdacht auf Altlasten und Kontaminationen untersucht.

Die Untersuchungen haben ergeben, daß der Boden durch die militärische Nutzung und durch ehemalige Munitionsdepots erheblich kontaminiert ist; zur Sanierung müßten erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet werden.

Ähnlich sieht die Situation beim Gelände der ehemaligen Molkerei in der Möwenburgstraße aus. Hier sind ebenfalls Kontaminationen im Bereich der noch bestehenden Industrieanlagen zu erwarten; ein Teil der Anlagen wird vom Denkmalschutz als erhaltenswert eingestuft und schränkt somit die Verfügbarkeit erheblich ein. Das Gelände befindet sich zudem nicht im städtischen Besitz.

Auch das Fritz- Reuter Hotel stellt ebenfalls keine Alternative dar. Die Bundesanstalt plant nicht die Umnutzung eines vorhandenen Gebäudes, sondern den Neubau einer auf ihre speziellen Bedürfnisse zugeschnittenen Einrichtung. Das Fritz-Reuter Hotel wurde mittlerweile an einen anderen Nutzer verkauft und ist nicht verfügbar.

3. Ziel und Zweck der Planung

Zweck der Planaufstellung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der Fachhochschule Bund unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das Plangebiet soll unter Beachtung folgender Einzelziele städtebaulich entwickelt werden:

- Städtebauliche und umweltverträgliche Ansiedlung einer Fachhochschule mit Wohnheimen für ca. 450 Studierende im Campuskonzept
- Minimierung der unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt
- Erhalt und Stärkung des Landschaftsbildes in Korrespondenz mit den beabsichtigten baulichen Eingriffen
- Aufwertung des nördlichen Stadtzuganges und städtebauliche Gestaltung
- Sicherung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in den Naturhaushalt
- Sicherung der inneren und äußeren Erschließung unter Berücksichtigung der Anbindung an den ÖPNV.

Der Bebauungsplan entspricht somit den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Stadtentwicklung, in dem er die gewachsene Struktur der Stadt ausbaut und durch Erneuerung und Fortschreibung weiterentwickelt. Er stärkt die Standortqualitäten der Landeshauptstadt und damit indirekt die Wirtschaftskraft.

4. Beschreibung des Plangebietes

4.1 Lage, Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nördlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt Schwerin in der Gemarkung Groß Medewege. Es handelt sich um eine ca. 13 ha große Fläche. Der genaue Verlauf des Umgriffs ist auf dem Plan dargestellt.

Der Umgriff verläuft im Süden entlang des Park and Ride Platzes unter Einbeziehung von Teilflächen des Flurstücks 5/6 sowie 1/59,

weiter entlang der Flurstücksgrenze von 1/ 72 unter Einbeziehung eines kleinen Teilstücks, weiter entlang der Grenze der Nervenlinik unter Einbeziehung einer kleinen Teilfläche des Flurstücks 1/64 im Bereich des Gewächshauses und der Aufschüttungen, weiter entlang der Pappelreihe im Bereich des Reitplatz und knickt dann nach Nord-Osten ab.

Ca. 130m nord-östlich des Betriebshofes knickt der Umgriff nach Nord-Westen ab; nach einem mittigen Verschwenk in Richtung Süd-Westen trifft der Umgriff auf die Grenze des Flurstücks 1/81 gegen Flur 3.

Er verläuft entlang dieser Flurstücksgrenze in Richtung Süd-Westen bis die Flurstücksgrenze nach Süden abknickt. Hier quert der Umgriff das Flurstück 5/7 bis auf die westliche Gehwegseite der B 106. Er folgt dieser Kante nach Süden bis auf die Höhe des Park and Ride Platzes; hier knickt er wieder in Richtung Park and Ride ab.

Der Umgriff umfaßt die Anbindung an die B106 und die notwendigen Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft.

Der Geltungsbereich umfaßt danach folgende Flurstücke der Gemarkung Groß Medewege:

- Flur 2 Flurstück 11/13 in Teilen,
- Flur 3 Flurstücke 5/6 in Teilen, 5/7 in Teilen
- Flur 4 Flurstücke 1/59 in Teilen, 1/81 in Teilen, 1/64 in Teilen, 1/72 in Teilen

4.2 Bestand

Das Gelände ist ein typisches Endmoränengebiet und zeichnet sich durch eine wechselvolle, hügelige Topographie aus. Es wird momentan als Weide- und Wiesenlandschaft genutzt. Die Höhenunterschiede betragen bis zu 10 m. In den Senken bilden sich im jahreszeitlichen Wechsel Flächen von Regenwasser.

Es ist frei von Gebäuden und befestigten Wegen; im ostwärtigen Planbereich unterhält die Nervenlinik einen Reitplatz mit Weideflächen für Pferde. Vor dem Geländesprung zur Nervenlinik liegen befestigte Flächen mit baulichen Resten einer Siloanlage oder eines ehemaligen Melkstandes.

Die westlich verlaufende B 106 ist überwiegend beidseitig mit Bäumen bepflanzt und grenzt das Plangebiet von der dahinterliegenden Kleingartenanlage ab.

Die südliche, räumliche Begrenzung des Plangebietes ist inhomogen. Die Aufschüttung der 'Park and Ride-Anlage' schiebt sich nach Norden in das Plangebiet. Die hohe, geradlinige Abpflanzung der Anlage mit Bäumen ist unverträglich zur bewegten Topographie der Endmoränenlandschaft.

Nach Osten schließen sich in Hochlage 2 Wohnheime in Plattenbauweise

an sowie diverse Backsteingebäude der Nervenlinik. Die Bebauungsgrenze ist mit Buschwerk, Hecken und Obstbäumen abgepflanzt und folgt den Flurstücksgrenzen.

Nach Osten fließt diese Kante, unterbrochen von einem Gewächshaus und dem Betriebshof der Nervenlinik, mit dem Landschaftspark der Nervenlinik zusammen und fällt in Richtung Ziegelsee in eine Senke ab.

4.3 Bodenverhältnisse

Unter einer Deckschicht von ca. 50 cm Mutterboden stehen tragfähige Geschiebemergel in einer Stärke von 4 - 7 m an. Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. 20 m festgestellt. Durch die Zusammensetzung des Bodenaufbaus und der Geländetopographie kann Schichtenwasser in Teilbereichen auftreten.

Die Fläche der 'Park- and Ride-Anlage' wurde aufgeschüttet. Vor dem Parkplatz und entlang der B 106 in Richtung Norden werden künstliche Geländebewegungen und Aufschüttungen vermutet.

4.4 Naturschutz

Im Plangebiet sind keine Naturdenkmäler vorhanden. Die Sondergebietsfläche wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Seenlandschaft" herausgenommen. Die "Flächen für die Landwirtschaft" bzw. die "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" verbleiben im Landschaftsschutzgebiet.

4.5 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt vollständig im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III B. Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist innerhalb der weiteren Schutzzone IIIb erlaubt.

4.6 Denkmalschutz

Es liegen keine Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor. Nördlich der Plangrenze lassen alte Karteneintragungen und Flurstücksgrenzen auf eine ehemalige Siedlungsstelle an der B 106 schließen, von der heute keine sichtbaren Überreste vorhanden sind.

4.7 Eigentumsverhältnisse

Die Fläche der Bundesstraße befindet sich im Eigentum des Bundes und unterliegt der Straßenbauverwaltung des Landes Mecklenburg - Vorpom-

mern.

Die Flurstücke 5/7 und 1/81 befinden sich im Eigentum der Stadt Schwerin und sind als landwirtschaftliche Fläche verpachtet.

Die Sondergebietsfläche ist Eigentum der Bundesanstalt für Arbeit.

Die kommunale Liegenschaft 1/64 wird überwiegend von der Nervenklinik genutzt.

5. Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Stadtvertretung beschließt in Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan den Rahmenplan "Medewege". Der Rahmenplan stellt die beabsichtigte Flächennutzung für ein 17 ha großes Plangebiet dar, das wie folgt begrenzt wird:

- im Westen durch die Bahnstrecke Schwerin-Wismar
- im Norden durch die Wickendorfer Straße
- im Osten durch das westliche Ufer des äußeren Ziegelsees
- im Süden durch die Straße "Am Friedensberg"

In diesem Rahmenplan wird insbesondere das städtebauliche Ziel verdeutlicht, die Flächennördlich der Fachhochschule von Bebauung freizuhalten.

Für den Plangebietsbereich besteht kein Baurecht. Hierzu sind im Bebauungsplan eine Sondergebietsfläche - Fachhochschule - und eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Um die Baumaßnahme baldmöglichst beginnen zu können, wurde deshalb die Form des vorgezogenen Bebauungsplanes gem. § 246 a (1) Nr. 3 BauGB gewählt, da der Bebauungsplan den Zielen und Zwecken des in Bearbeitung befindlichen Flächennutzungsplanes nicht entgegensteht und seinen künftigen Darstellungen entspricht.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan sieht für eine ca. 6 ha große Fläche eine Festsetzung als 'sonstiges Sondergebiet - Fachhochschule -' fest. Auf dieser Fläche sollen das Lehr- und Unterrichtsgebäude sowie die Wohnheime errichtet werden. Desweiteren werden 'Flächen für die Landwirtschaft' sowie 'öffentliche Verkehrsflächen' festgesetzt werden.

Die Bebauung weist einen u-förmig ausgebildeten Baukörper für das Lehr- und Unterrichtsgebäude aus. Er liegt auf einem parallel zur Klinikgrenze verlaufenden Höhenrücken im ostwärtigen Plangebiet. Am offenen Ende der U-Form sind Wohnheime mit quadratischer Grundfläche als Einzelbaukörper angeordnet. Sie bilden mit der Hochschule als zentralen Bezugspunkt einen zur Landschaft und zur Stadtkante unterbrochenen länglichen

Platzraum, der sich zur Zugangsseite von der Wismarschen Straße bzw. der Straßenbahnhaltestelle öffnet. Auf diese Weise wird der Campustyp des Hochschulbaus in klassischer Weise realisiert werden.

Die Strenge und einfache Baukörperfiguration bildet das gestalterische und funktionale Rückgrat, an dem sich alle Einrichtungen des Fachhochschulkomplexes aufreihen und miteinander verknüpft werden.

Diese städtebauliche Struktur versucht nicht, sich an der vorhandenen inhomogenen und auseinanderlaufenden Bebauungskante zu verankern. Statt dessen setzt sie vor die bestehende Bebauungskante eine eigene durch ihre Funktion definierte Gestalt.

Durch die Ausbildung einer durchlaufenden Traufkante soll der bewegten Topographie eine Gerade entgegengesetzt werden, die als Kontrast die Wahrnehmung des auf- und abschwingenden Geländes verstärkt. Hiermit wird der Wahrung des Landschaftsbildes in besonderer Weise Rechnung getragen.

Die Auflösung der offenen Enden der Großform in einzelne Wohnkuben schließt eine Erscheinung als geschlossene Wand aus. Dies wird durch Licht und Schatten sowie die alternierende Hofbildung bewirkt. Je nach Standort scheint damit die Landschaft durch das Bebauungsensemble hindurch bis an die vordere Stadtkante zu fließen.

Die oben genannten Qualitäten des Entwurfes verknüpfen die funktionalen Anforderungen der Hochschule auf explizite Weise mit den Anforderungen des Landschaftsschutzes sowie der Anforderung auf Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

Um diese zu sichern, bedarf es folgender Plandarstellungen und Festsetzungen:

- Ausweisung von Baukörpern mittels Baugrenzen; hiermit sollen Lage, Figur und die Abstände der Gebäude untereinander festgesetzt werden.
- Ausweisung einer einheitlichen max. Höhe für alle Baukörper der Wohnheime sowie eine gesonderte Höhe für das Lehr- und Unterrichtsgebäude.
- Ausweisung einer max. zulässigen Geschößzahl von IV - V für die Wohnheime. (Die Zulässigkeit des 5. Geschosses ergibt sich aus der Topographie, die bei Lage eines Wohnheimes auf der Hangkante die Ausbildung eines zusätzlichen Vollgeschosses im Untergeschoß erlauben soll).

5.3 Grünordnung

Das Büro Wehberg, Eppinger + Schmitdke aus Hamburg hat eine Bestandskartierung vorgenommen und gemäß Lübecker Modell die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Auf dieser Grundlage wurde in enger Abstimmung mit den Architekten und den beteiligten Ämtern ein Freiflächenkonzept entwickelt, das die Grundlage des Grünordnungsplanes (GOP) bildet. Festsetzungsrelevante Elemente des Grünordnungsplanes werden in den Bebauungsplan integriert.

Im Freiflächenkonzept wird das Gebäudeensemble als ein vor der Stadtkante liegendes Gebilde betrachtet.

Ziel ist, die landschaftstypische baum- und strauchlose Topographie des hügeligen Geländes zu erhalten und zu stärken. Die vorhandene Geländebewegung trifft gegen die u-förmige Gebäudestruktur und fließt gleichzeitig zwischen ihr hindurch in den Campus. Konsequenterweise soll deshalb die vorhandene Stadtkante durch Pflanzungen verstärkt werden, während auf eine Abpflanzung der Neubauten zur Landschaftskante verzichtet wird. Diese beschränkt sich auf punktuelle, den Hauskuben zugeordnete Einzelbäume. Ein Abbuschen und lineares Abpflanzen entlang des neuen Gebäudeensembles würde die Fachhochschule stadträumlich mit den Gebäuden der Nervenklinik verknüpfen und die vorhandene Naturlandschaft in eine Stadtlandschaft transformieren.

Damit würden den Belangen des Landschaftsschutzes nicht entsprochen.

Alltagstaugliche Freizeit- und Aufenthaltsbereiche sollen in einem abgesenkten, windgeschützten Gartenbereich zusammengefaßt werden, der sich als Achse zwischen den Wohnkuben hindurchzieht. Er verbindet als gestalteter Garten den Zugang von der Straßenbahnhaltestelle und den Parkplätzen zum Hauptgebäude. In diese Fläche sind zwei Kleinspielfelder (Volleyball, Badminton etc.) integriert.

Im ostwärtigen Planbereich sind Anpflanzungen von großkronigen Bäumen vorgesehen, die den südostwärtigen anschließenden Landschaftspark gestalterisch in die Landschaft auslaufen lassen.

Der Sicherung der o.g. Planungsziele dienen u.a. folgende Planfestsetzungen:

- Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Festsetzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern etc.
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc.

- Festsetzung von Erstpflanzungen von Einzelbäumen.

Die nördlich an das Sondergebiet anschließenden Flächen in Richtung Groß Medewege sollen in Zukunft von jeder Bebauung freigehalten werden.

Die vorhandene Wiesen- und Weidelandschaft ist eine Kulturlandschaft, die durch ständige Beweidung bzw. Mähen gepflegt und unterhalten wird. Andernfalls würde sie durch Spontanvegetation verbuschen und später verwalden.

Der Schutz der vorhandenen Landschaft gebietet es also, eine landwirtschaftliche Nutzung auch für die Zukunft festzuschreiben. Dieser Absicht entspricht der Bebauungsplan durch die Ausweisung von 'Flächen für die Landwirtschaft'.

Die entsprechenden Festsetzungen des Grünordnungsplans wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Umwelt werden innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Hierfür werden neben den Flächen der Bundesanstalt für Arbeit (Sonderfläche) auch Flächen in Anspruch genommen, die sich im Eigentum der Stadt Schwerin befinden. Die Stadt Schwerin hat ihr Einverständnis zur Inanspruchnahme dieser Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erklärt. Die Einzelheiten hinsichtlich Erhalt und Pflege gemäß den textlichen Festsetzungen werden zwischen der Bundesanstalt für Arbeit und der Stadt Schwerin vertraglich geregelt.

5.4 Erschließung

5.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet endet die Straßenbahn in einer Wendeschleife. Von hier aus wird die Fachhochschule fußläufig über ein Wegenetz zwischen der 'Park- and Ride-Anlage' und der Nervenklinik erschlossen. Die Fachhochschule ist von der Haltestelle in ca. 3 - 5 Min. zu erreichen.

5.4.2 Individualverkehr

Die Erschließung für den Individualverkehr erfolgt über die Wismarsche Straße (B 106). Die Einfahrt zum Gelände liegt übersichtlich im Bereich einer Senke.

5.4.3 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird auf oberirdischen Stellplätzen angeordnet. In Fortsetzung des strengen baulichen Grundrasters des Gesamtkonzeptes wird ein quadratischer Stellplatz festgesetzt, der zwischen Hochschulanlage und B 106 angeordnet ist. Hier soll der ruhende Verkehr gesammelt und konzentriert werden. Dadurch soll das Hochschulgelände weitgehend von PKW-Verkehr freigehalten und einer Verlärmung entgegengewirkt werden. Zu diesem Zweck wird die Stellplatzanlage entlang der bestehenden Schallquelle B 106 angeordnet.

Die Stellplatzanlage lehnt sich bewußt nicht an die vorhandene 'Park- und Ride-Anlage' an, sondern orientiert sich in Lage und quadratischem Grundriß am städtebaulichen Gesamtkonzept. Sie unterstreicht somit die freie Lage der Fachhochschule vor der Bebauungskante.

Die Stellplatzfläche ist so in das Gelände eingefaßt, daß die Sicht auf die abgestellten Fahrzeuge stark eingeschränkt wird. Hierzu soll im Randbereich der Stellplätze das vorhandene Gelände durch Aufschüttung nachmodelliert werden.

Um die o.g. Ziele zu sichern, erfolgen Festsetzungen zur Stellplatzfläche und zur Geländemodulation.

5.4.4 Innere Erschließung

Ein Fußwegenetz verbindet die Straßenbahnhaltestelle durch die Senke zwischen der 'Park- und Ride-Anlage' und der Nervenklinik mit der Fachhochschule und führt über die Achse des abgesenkten Gartenbereiches zum Lehrgebäude.

Privater PKW-Verkehr soll aus dem Campusbereich ausgeschlossen sein; ausgenommen sind Zu- und Abfahrten von Behinderten sowie Anlieferfahrzeuge.

Kraftfahrzeuge werden vor dem Campusgelände auf dem Sammelparkplatz auf der B 106 abgestellt. Der Zugang zur Schule erfolgt fußläufig. Die Anlieferung für das Lehrgebäude ist am südlichen Gebäudeflügel angeordnet. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über eine Stichstraße im südlichen Plangebiet.

Die Zufahrt von Rettungsfahrzeugen erfolgt über die zentrale Zufahrt von der B 106 und dem Parkplatz. Eine Fortsetzung der Anlieferstraße führt entlang der Hochschule durch die Wohnkuben hindurch als Schleife zurück zum Parkplatz. Somit können alle Wohnkuben sowie der Innenhof der Hochschule angefahren werden. Eine äußere Umfahrung

der Hochschule ist nicht vorgesehen.

5.4.5 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Bundesstraße B 106 ist eine öffentliche Verkehrsfläche. Sie wird mit Ausnahme der Senke (stadtauswärts hinter der 'Park- and Ride-Anlage') beidseitig von Alleebäumen gesäumt. Ein Ausbau der Fahrbahn für den PKW-Verkehr ist nicht beabsichtigt.

Jedoch erfolgt im Zuge des Radwegebaus ostwärts des Grünstreifens der B 106 der Bau eines 3 m breiten kombinierten Fuß- und Radweges. Parallel dazu wird eine Freihaltetrasse für eine eventuell spätere Verlängerung der Straßenbahn in Richtung Groß Medewege berücksichtigt. Dieser Bereich ist von großkronigen Bäumen freizuhalten.

Der Anschluß der Fachhochschule erfolgt im Bereich der zuvor beschriebenen Senke. Dieser Straßenabschnitt ist für die Anbindung besonders geeignet, da an dieser Stelle ostwärts der Fahrbahnseite keine Alleebäume stehen. Der vorhandene Einzelbaum, eine Ulme, ist in der Krone stark gelichtet und bereits zurückgeschnitten. Nach gutachterlicher Bewertung ist sie längerfristig nicht haltbar und soll deshalb entfernt werden. Es kann deshalb eine Rechtsabbiegespur stadtauswärts sowie eine Linksabbiegespur stadteinwärts eingerichtet werden.

Innerhalb des Sondergebietes der Fachhochschule werden keine öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

5.5 Technische Infrastruktur

Wasserversorgung

Eine Leitung mit 400 mm Durchmesser endet stadtauswärts im Bereich der an der B 106 gelegenen Tankstelle.

Der Anschluß zum Plangebiet muß hergestellt werden.

Elektrizitätsversorgung

Westlich der B 106 verläuft eine 20 KV-Trasse parallel zum Plangebiet.

Telekommunikation

Westlich der B 106 verläuft eine Telekom-Leitung parallel zum Plangebiet.

Abwasser

Auf der westlichen Seite der B 106 befindet sich eine Druckleitung. Diese ist stark belastet, wird aber nach Fertigstellung des Außenringes der Kanalisation von Groß Medewege über Lankow zur Kläranlage im Süden der Stadt für die Abwasserentsorgung der Fachhochschule nutzbar sein. Der Abwasseraußenring wird voraussichtlich 1997 fertiggestellt sein.

Gasversorgung

Aus Richtung Groß Medewege verläuft eine Hochdruckgasleitung in der freien Feldmark bis in das Plangebiet und knickt hier Richtung B 106 (ehem. Gasstation) ab; der Trassenverlauf läßt sich an Hand der Be-

standspläne nicht exakt nachvollziehen und wird vor Beginn der Neubebauung detailliert zu erkunden sein. Von der ehem. Gasstation verläuft sie entlang der B 106 zwischen Fahrbahn und Alleegebäuden in Richtung Park and Ride Platz, knickt vor dem Geländesprung nach Osten ab und verläuft dann in der Geländesenke bis zur Station am Park and Ride Platz. Die Trasse ist mit einem Leitungsrecht belastet.

Oberflächenentwässerung

Oberflächenwasser soll auf dem Gelände zur Versickerung bzw. zur Verdunstung gebracht werden. Die vorhandenen Bodenverhältnisse lassen nur eingeschränkt eine Versickerung zu und führen zu einem Abfluß des Regenwassers in die vorhandenen Senken. Je nach Jahreszeit sammelt sich hier das Wasser und bildet kleine Teiche, die im Sommer trocken fallen. Diese Teiche sind ein landschaftstypisches Element und sollen auch für die Zukunft gesichert werden. Sie verbleiben daher in ihrer natürlichen Gestaltung. Eine Ausbildung als technische Bauwerke ist nicht beabsichtigt und würde den Forderungen des Landschaftsschutzes widersprechen.

Vor der Versickerung werden die Oberflächenwässer von versiegelten Verkehrsflächen über die belebte Bodenzone vorgeklärt.

Das Gelände wurde in den 60-er Jahren mit einer Drainageanlage ausgestattet, die über eine Vorflut in Richtung Ziegelsee entwässert wird. Überschüssiges Oberflächenwasser kann somit auf diesem Wege in den Ziegelsee abgeleitet werden.

Reststoffentsorgung

Die anfallenden Reststoffe werden von städtischen Entsorgungsunternehmen schadlos für das Plangebiet beseitigt.

An geeigneter Stelle erfolgt die Aufstellung von Wertstoffbehältern für Glas, Papier etc..

Brandschutz, Löschwasser

Der Brandschutz in der Stadt Schwerin wird durch die Berufsfeuerwehr sichergestellt. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr ausgestattet und die ausreichende Menge Löschwasser bereitgestellt.

Fernwärme

Das Fernwärmenetz endet seitlich der 'Park- and Ride-Anlage' an der südlichen Plangrenze. Das Plangebiet ist Bestandteil der Satzung über die öffentliche Nah- und Fernwärmeversorgung der Stadt Schwerin. Danach ist das Gebiet vorrangig mit Fernwärme zu versorgen.

6. Umweltschutz

6.1 Altlasten

Das Gelände wird bis heute als landwirtschaftliche Fläche zur Schafbeweidung genutzt. Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

6.2 Immissionen, Emissionen

Immissionen und Emissionen wurden durch eine schalltechnische Untersuchung ermittelt. Diese Untersuchung wurde durch das Büro Spanheimer, Bornemann + Schmeck erstellt. Sie datiert vom Januar 1995 und wurde aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Planänderungen mit Datum vom 3.11.95 überarbeitet und ergänzt.

Die DIN 18005 Teil 1 empfiehlt für sonstige Sondergebiete je nach Nutzungsart folgende Orientierungswerte:

tags	45 bis 65 dB(A)
nachts	35 bis 65 dB(A)

Hinsichtlich der Orientierungswerte muß seitens der Verwaltung eine Bewertung der zu erwartenden Nutzung des Sondergebiets erfolgen.

Die Wohnheime der Fachhochschule werden von den Studenten der Fachhochschule für die Dauer des Studienaufenthaltes befristet genutzt.

Die Verwaltung hat deshalb hinsichtlich der Nutzungsart des Sondergebiets die Orientierungswerte der DIN 18005 für "Allgemeine Wohngebiete" in Ansatz gebracht:

tags	55 dB(A)
nachts	45 dB(A)

Die Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen der B 106 und des öffentlichen Parkplatzes mit 200 Stellplätzen sind am nächstgelegenen Haus am Tag mit 55dB(A) eingehalten und im 3.OG mit 47,2 dB(A) geringfügig überschritten. Damit entstehen keine erhöhten Schallschutzanforderungen an die Außenhülle.

Grundsätzlich ist zu sagen, daß es sich bei der geplanten baulichen Veränderung des Straßenbaukörpers der B 106 mit der Aufweitung der vorhandenen Fahrspuren und der Erstellung einer Abbiegespur zum Plangebiet nicht um eine wesentliche Änderung einer öffentlichen Straße i.S. von § 1(2) Verkehrslärmschutzverordnung, handelt.

Die Realisierung der Abbiegespur ist kein erheblicher baulicher Eingriff nach § 1 (2) Satz 1 Nr. 2 und Satz 2.

Beurteilungsgrundlage, ob es sich um einen erheblichen baulichen Eingriff handelt, ist der Erlaß des Bundesministeriums für Verkehr, vom 2.7.1992, StB 15/14.80.13-60/1 Va 92 II zur Handhabung des Lärmschutzes beim

Bau oder der wesentlichen Änderung von Bundesfernstraßen.

Hier heißt es eindeutig, daß nur das Anlegen von Fahrstreifen für zusätzliche Fahrbeziehungen im Bereich höhenfreier Knotenpunkte ein erheblicher Eingriff ist. Das Tatbestandsmerkmal höhenfreier Knotenpunkt ist hier nicht gegeben.

Weiterhin wird die Geschwindigkeit im Bereich des Plangebiets auf 50 km/h begrenzt. Dies führt selbst mit der geplanten Neubaumaßnahme zu einer verbesserten Lärmimmissionssituation bezüglich der Kleingartenanlage.

Die Lärmemissionen des Parkplatzes wurden ebenfalls untersucht und nach der RLS-90 berechnet. Die Beurteilungspegel für die vom Parkplatz sowie von der Zufahrt und der Anlieferung ausgehenden Emissionen liegen beim Wohnhaus der Nervenklinik, den ehemaligen Schwesternwohnheimen und beim Wohngebäude der Fachhochschule mit tags 42,8 dB(A) und nachts 37,6 dB(A) unter den Orientierungswerten.

Spätestens im baurechtlichen Genehmigungsverfahren gelten für die Errichtung und den Betrieb der Parkplatzanlage (§§ 22, 48 66 BImSchG) die TA-Lärm i.V. mit der VDI 2058 und damit die Immissionsrichtwerte als überschritten, wenn diese am Tag infolge kurzzeitiger Spitzenpegel um 30dB(A) und mehr und in der Nacht um 20 dB(A) und mehr überschritten sind.

Die Stellplatzanlage hat einen Mindestabstand von 25 m zum nächstgelegenen Wohnhaus. Beim diesem Abstand ergibt sich z. Bsp. beim Schließen eines Kofferraumdeckels ein Spitzenpegel von 61 dB(A).

Die Überschreitung des Grenzwertes um 1 dB(A) ist vertretbar auf Grund der Tatsache, daß die Parkplätze von den Bewohnern selbstgenutzt werden und die Studenten nur kurzzeitig die Gebäude bewohnen.

Stellplätze für Motorräder sind in einem Mindestabstand von 34m zur nächstgelegenen Wohnnutzung zu errichten.

6.3 Auswirkungen auf die Landschaft

Die überwiegend baumlose, stark bewegte Landschaft umfaßt das gesamte Gebiet östlich der B 106 in Richtung Wismar zwischen Park and Ride Platz und Groß-Medewege; sie erstreckt sich bis zum Ziegelsee und umfaßt einschließlich der ufernahen Gehölze eine Fläche von ca. 66 ha. Nur eine kleine Fläche von ca. 6 ha soll für die geplante Fachhochschule zur Verfügung gestellt werden.

Der größte und überwiegende Teil der Fläche (ca. 60 ha) soll weder jetzt noch in Zukunft bebaut werden. Hierzu zählen auch die naturnahen Uferbereiche des Ziegelsees. Zukünftige Stadterweiterungen sind erst nördlich und östlich von Groß-Medewege geplant.

Den oben beschriebenen Zielsetzungen trägt der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs durch die Ausweisung und Sicherung von Flächen

für die Landwirtschaft Rechnung; hierdurch wird eine Bebauung nördlich und östlich des Fachhochschulgeländes ausgeschlossen.
Die reizvolle Landschaft bleibt also überwiegend und ungestört erhalten.

Der vorhandene Stadteingang ist inhomogen; insbesondere das Hochplateau des Park and Ride Platzes sowie die Bauten in Großtafelbauweise stellen eine Belastung des Landschaftsbilds dar. Durch die Neuplanung werden diese -gesehen aus Richtung Groß-Medewege- verstellt. Da die Wohnungen der Fachhochschule auf einzelne Wohnhäuser verteilt werden, die sich zwar einer Gesamtform unterordnen, zwischen denen das Gelände aber durchfließt, wird der Eindruck einer undurchlässigen Wand vor der Stadtkante vermeiden.

Durch den Verzicht auf eine Abbuschung der Neubauten legen sich diese frei vor die Stadtkante liegen und treten in bewußten Kontrast zur bewegten Topographie.

Ähnliches gilt für den Parkplatz. Der Verzicht auf die Forderung nach Pflanzung eines Baumes nach jedem 4. Parkplatz ergibt nicht nur eine Flächenersparnis, sondern dispariert den Parkplatz durch abweichende Gestaltung bewußt von der vorhandenen Park and Ride Anlage.

Mit der Durchlässigkeit der Neubauten, die es erlaubt, das bewegte Gelände zwischen den Häusern hindurchfließen zulassen, wird einer Vorverlegung der Stadtkante entgegengewirkt.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt sind in der Ausgleichsbilanzierung ausführlich ermittelt und werden im Sondergebiet sowie auf den nordostwärts angrenzenden städtischen landwirtschaftlichen Flächen in vollem Umfange ausgeglichen.

6.4 Auswirkungen auf den Boden

Die durch die gebäudebedingte unvermeidbare Bodenversiegelung wird durch die im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen ausgeglichen, unter anderem durch die Entsiegelung einer ehemaligen Silage-Fläche (evtl. auch Melkstand) sowie die Biotop-Aufwertung des vorhandenen Grünlands.

Oberflächen von Wegen und Plätzen sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden.

7. Berücksichtigung von Einzelbelangen

7.1 Belange der Nervenklinik

Die Leitung der Nervenklinik sowie deren Mitarbeiter haben ihre Bedenken im Rahmen der am 12.1.1995 durchgeführten "Frühzeitigen Bürgerbeteiligung" vorgetragen. Infolge der vorgetragenen Bedenken wurde der Wettbewerbsentwurf überarbeitet. Das Ergebnis bildet der nun vorliegende Plan.

Die Änderungen betreffen folgende Planungsinhalte:

- Enttfall der ursprünglich an der Klinikgrenze im Bereich der Schwimmhalle angeordneten Stellplätze; die Stellplätze werden nun an der B 106 zusammengefaßt; eine Befahrbarkeit des Hochschulgeländes wird beschränkt auf den Lieferverkehr und für behinderte Personen.
- Die Obstbaumwiesen und die Weißdornhecke entlang der Klinikgrenze werden überwiegend erhalten; nur im Bereich des Gewächshauses und des Betriebshofes muß sie verpflanzt werden.
- Verzicht auf die geplante Sporthalle, deren Standort in Konflikt mit dem 1994 errichteten Gewächshaus stand.
- Reduzierung der Inanspruchnahme des von der Nervenklinik genutzten Geländes auf ein kleines, dreieckiges Teilstück im Bereich des Betriebshofes im ostwärtigen Plangebiet.

8. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz, Dichtewerte

9.1 Flächen

Fläche des B-Plan Umgriffs:	~	130.000 m ²
Fläche Sondergebiet	~	58.000 m ²
Fläche für die Landwirtschaft	~	65.800 m ²
Verkehrsfläche	~	6.600 m ²

Geschoßflächen

Zulässige Geschoßfläche Wohnheime		
$20 \times 20 = 400 \times 5 \times 10 = 20.000$		20.000 m ²
zulässige Geschoßfläche Hochschule		19.000 m ²
zulässige Geschoßfläche	gesamt:	39.000 m ²

Grundfläche Wohnheime

$20 \times 20 \times 10 =$		4.000 m ²
Grundfläche Schule		6.400 m ²
Grundfläche	gesamt:	10.400 m ²

9.2 Kennwerte

Geschoßflächenzahl (GFZ) für Sondergebiet
 $39.000 : 58.000 = 0,67 < 2,4$ zulässig gem. BauNVO § 17 (1)

Grundflächenzahl (GRZ)
 $10.400 : 58.000 = 0,18 < 0,8$ zulässig gem. BauNVO § 17 (1)