

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 60.08
„Warnitz - Am Steinberg“
der Landeshauptstadt Schwerin

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat IV Soziales und Bauen

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkungen

- 1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes
- 1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

- 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 2.2 Beschreibung

3. Städtebaulicher Entwurf

- 3.1 Entwurfsziele
- 3.2 Bebauung
- 3.3 Erschließung
- 3.4 Grünflächen

4. Planinhalt und Festsetzungen

- 4.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 4.6 Flächen für Stellplätze und Garagen
- 4.7 Verkehrsflächen
- 4.8 Öffentlicher Nahverkehr
- 4.9 Versorgungsflächen, -leitungen, Abfallentsorgung
- 4.10 Grünordnerisches Maßnahmekonzept
- 4.11 Hinweise

5. Maßnahmen zur Verwirklichung

- 5.1 Planungsrecht / Bodenordnung
- 5.2 Erschließung

6. Städtebauliche Zahlenwerte

- 6.1 Flächenbilanz
- 6.2 Kosten und Finanzierung

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Zahl der Wohnbauten ist im Stadtteil Warnitz in den letzten Jahren in den vergangenen Jahren erheblich angewachsen, vornehmlich durch die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Dagegen hat sich auf der ab 1993 für mischgebietsverträgliches Gewerbe erschlossenen Baufläche nördlich entlang des Kirschenhöfer Weges, am westlichen Ortsrand, bis heute nur in einem Teilsektor die Ansiedlung der dort vorgesehenen Betriebe vollzogen. Seither sind weitere Nachfragen mit gewerblichem Nutzungsanspruch ausgeblieben.

Zuletzt scheiterte die Ansiedlung eines Reiterhofes unmittelbar am westlichen Ortsausgang.

Dies führte bereits dazu, dass im Jahr 2006 als 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Landeshauptstadt Schwerin die bisherige gemischte Baufläche südlich der Straße ‚Zum Kirschenhof‘, - vornehmlich die brachgefallene Gärtnerei -, in eine Wohngebietsdarstellung verändert wurde.

Der Bebauungsplan „Warnitz - Am Steinberg“ soll vorhandene, bereits erschlossene Baulandreserven aktivieren, für die sowohl die Erschließung als auch ein Teil der Ausgleichsmaßnahmen auf Grundlage der ursprünglichen Planung ausgeführt sind. Der Bebauungsplan wird mit der Erweiterung der Nutzungsbandbreite der vorhandenen Nettobauflächen zu einer sinnvollen Erhaltung und Nachnutzung vollzogener Investitionen führen.

1.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt an diesem Planungsstandort eine gemischte Baufläche dar. Der Bebauungsplan „Warnitz - Am Steinberg“ ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Er eröffnet erstmals die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit der im Flächennutzungsplan vorgegebenen Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe.

Die kleinflächige WA-Festsetzung mit etwa 4500 m² Nettowohnbaufläche wird den Nutzungsschwerpunkt im Plangebiet im zulässigen Rahmen in Richtung Wohnungsbau verschieben, ohne dabei die vom Flächennutzungsplan vorgegebene Mischnutzung aufzugeben.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in westlicher Randlage des Ortsteils Warnitz der Landeshauptstadt Schwerin, nördlich der Straße „Zum Kirschenhof“. Die Plangebietsfläche wird nördlich und westlich von einer bereits vorhandenen Hecke als Ortsrand eingefasst. Dahinter gelegene Ackerflächen steigen in nord-westliche Richtung leicht an. Sie tragen die Bezeichnung „Steinberg“.

Östlich sowie südlich grenzen bebaute und unbebaute (gewerbliche) Bauflächen an, ab einer Entfernung von ca. 100 m nach Süden und 200 m nach Osten dann auch Wohnbauflächen.

Das Plangebiet schließt mit seiner Fläche von ca. 1,5 ha ein Regenrückhaltebecken ein und umfasst die Flurstücke 24/4; 24/5; 24/17 und 24/12 teilweise in der Gemarkung Warnitz, Flur 1.

2.2 Beschreibung

Bestand

Die Plangebietsfläche war ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Eine etwa 5 ha große Fläche nördlich der Straße „Zum Kirschenhof“ wurde 1992 erstmals überplant und öffentliche Erschließungsanlagen (2 Stichstraßen) einschließlich technischer Erschließung vollständig ausgeführt. Diese Anlagen sollen jetzt als äußere Erschließung weitergenutzt werden. Wesentliche Teile des jetzigen, kleineren Plangebietes wurden nach Gebietserschließung durch den bisherigen Eigentümer als Lagerfläche für Bau- und Erdstoffe genutzt. Die Fläche war nicht bebaut. Es ist kein Leitungsbestand auf den bebaubaren Flächen vorhanden. Die Ablagerungen wurden durch den neuen Eigentümer beraäumt.

Erschließung

Das Plangebiet ist über eine öffentliche Stichstraße an die Ortsstraße „Zum Kirschenhof“ angebunden. Die Stichstraße endet mit einem Wendehammer, der vollständig in die Plangebietsfläche hineinragt und mehrfache Anbindungsmöglichkeiten für die Grundstücksflächen des Plangebietes bietet. Die Stichstraße wird als Wendemöglichkeit mit Haltestellenbereich für eine Buslinie des Nahverkehrs der Stadt genutzt.

Im öffentlichen Straßenraum verlaufen Ver- und Entsorgungsleitungen der äußeren Erschließung, an die die Grundstücke der Plangebietsfläche angeschlossen werden können.

Bodenverhältnisse und Topografie

Im Zusammenhang mit der Beraumung der Ablagerungen wurde die Fläche eingeebnet. Sie weist eine Höhendifferenz zwischen dem östlichen

und westlichen Teil von ca. 1,5 m auf, mit Gefälle nach Südwesten. Die Höhendifferenz zur angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche (Wendehammer) beträgt durchschnittlich ca. 0,8 m. Der nördliche und westliche Gebietsrand (Heckenflurstück) wird von einem Erdwall bis ca. 1,5 m Höhe geprägt.

Im Plangebiet werden keine einheitlichen Gründungsbedingungen angetroffen. Der Untergrund besteht im Wesentlichen aus leichtem bis mittelschwerem Lösboden. Ausreichende Gründungsverhältnisse für eine zweigeschossige Bebauung liegen vor, wenn ungenügende Gründungsschichten abgetragen werden.

Im gesamten Plangebiet ist ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser gegeben. Der anstehende Boden hat auf Grund seiner Bindigkeit nur eine geringe Wasserdurchlässigkeit.

Naturschutz

Im Randbereich des Plangebietes sind auf dem Erdwall Anpflanzungen unterschiedlicher Art als Ausgleich für die ursprünglich geplante Versiegelung vorgenommen worden. Sowohl die Topografie des Walles sowie die Pflanzung sind zu schützen und zu erhalten. Sie werden auf die geänderten Planungsinhalte angerechnet. Die verbleibende Plangebietsfläche ist auf Grund der Ablagerungen der jüngeren Vergangenheit überwiegend vegetationsfrei.

Sonstige Schutz- oder Gefahrenpotenziale

Im Hinblick auf mögliche Munitionsfunde bestehen keine besonderen Anforderungen. Das Landschaftsbild unterliegt keiner nennenswerten Beeinträchtigung, da sich die Entwicklung innerhalb des erschlossenen, urbanen Siedlungsraumes hinter einer bereits großwüchsigen Heckenanpflanzung vollzieht.

3 Städtebaulicher Entwurf

3.1 Entwurfsziele

Die benachbarten kubischen Gewerbebauten unterschiedlicher Größe prägen das nähere Ortsbild. Für die Strukturierung und Dimensionierung der neuen Bebauung wird ein homogenes Erscheinungsbild nicht erforderlich und angesichts der vorhandenen Vorprägung auch nicht zu erreichen sein.

Generell wird unter Beachtung der aktuellen Begriffsdefinitionen der gültigen Landesbauordnung die Zweigeschossigkeit im Plangebiet zugelassen. Angesichts großvolumiger Gebäudekomplexe auf den benachbarten Gewerbeflächen ist eine Zweigeschossigkeit der Wohnbauten vertretbar, für zulässige Doppelhäuser (MI 1 c) ist sie eine Standardlösung. Mit der Zulässigkeit nur einer Wohnung je Einzelhaus wird gleichzeitig klarstellend gesteuert, dass die mögliche Zweigeschossigkeit nicht zu einer uner-

wünschten Wohnflächenverdichtung im Plangebiet führt. Andernfalls könnten unter voller Inanspruchnahme der zulässigen GRZ und Gebäudehöhen auch Zwei- oder Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken entstehen. Dies ist wegen der Ortsrandlage und möglicher bodenrechtlicher Spannungen nicht erwünscht.

Die gleiche Zielsetzung verfolgt die Vorgabe einer Mindestgrundstücksgröße, die vor allem an die zulässigen Wohnbaugrundstücke adressiert ist. Auch sie wirkt einer an dieser Stelle nicht wünschenswerten Wohnbauflächenverdichtung entgegen. Die Ortsrandlage steht dem entgegen, ebenso die Kleinflächigkeit des Plangebietes und die vorgesehene Mischnutzung, die hier einen verdichtet-integrierten Wohnstandort nicht zulässt.

3.2 Bebauung

Der überbaubare Teil des Plangebietes unterteilt sich in zwei Nutzungsbereiche. Der östliche und südliche Abschnitt, grenzt jeweils unmittelbar an die benachbarten gewerblich strukturierten Flächen außerhalb des Plangebietes an. Da auf diesen verbleibenden Flächen zukünftig weiterhin eine mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzung möglich ist, werden die betreffenden Plangebietsabschnitte als „puffernde“ Mischgebietsflächen ausgewiesen. Diese Flächen sind geeignet für die Ansiedlung nicht störender Gewerbebetriebe, ggf. in Verbindung mit Wohnnutzung in einem bauordnungsrechtlich zulässigen Mischungsverhältnis. Dagegen kann der nördliche und westliche Randbereich für überwiegende Wohnnutzung zugelassen werden, da hier von den heute schon vorhandenen Gewerbebetrieben allenfalls geringe Emissionsbelastungen einwirken und diese Grundstücke den Ortsrand bilden und positiv prägen können.

3.3 Erschließung

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt aus dem öffentlichen Verkehrsnetz. In Fortsetzung der Straßenachse erfolgt eine ca. 7 m breite Anbindung an die Verzweigung des inneren, privaten Erschließungssystems. Für die beiden vorrangig gewerblich zu nutzenden Bauflächen MI 1 a und MI 1 b bieten sich Grundstückszufahrten direkt vom Wendehammer aus an. Die inneren Verkehrsflächen werden verkehrsberuhigt angelegt. Sie sehen keine Trennung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr vor. Eine Trennung ist wegen der nur wenigen zu erschließenden Grundstücke und den geringen absoluten Nutzungszahlen nicht erforderlich.

Die Breiten der Erschließungsflächen können mit zunehmender Entfernung vom Wendehammer infolge abnehmender Nutzungsfrequenz verschmälert werden.

3.4 Grünflächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Die vorhandene Vegetation im nördlichen und westlichen Randbereich ist als erfolgte Ausgleichsmaßnahme abzusichern und im Bestand zu erhalten. Als zusätzlicher Ausgleich zu den geplanten Versiegelungsmaßnahmen sind am südlichen und südwestlichen Rand weitere Heckenpflanzungen, teil doppelreihig vorzunehmen.

Übrige Ausgleichsmaßnahmen erfolgen durch Nachweis im Rahmen der Grünordnungsplanung und deren Umsetzung durch Nachweis mittels städtebaulichem Vertrag zwischen Landeshauptstadt Schwerin und Projektentwickler.

4 Planinhalt und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan entspricht in seinen Festsetzungen der städtebaulichen Leitbildvorgabe. Aufgrund des geringen Nachfragebedarfs nach gewerblicher Ansiedlung an diesem Standort innerhalb der vergangenen Jahre ist zukünftig davon auszugehen, dass eine städtebauliche Abrundung nur erreicht werden kann, wenn sie den konkreten Bedarf berücksichtigt. Derzeit besteht über die im Ortsteil Warnitz entwickelten Wohnbauflächen hinaus eine weitere Nachfrage nach Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau. Nicht störende Gewerbenutzungen sollen weiterhin möglich sein. Der Bebauungsplan setzt deshalb ein in 3 Teilflächen untergliedertes Mischgebiet als Nutzungsschwerpunkt fest sowie zwei Allgemeine Wohngebiete im nördlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes.

Die Mischgebietsflächen MI 1 a bis MI 1 c sind zwischen 1150 und 2300 m² groß. MI 1 c (2300 m²) ist bereits in 4 Grundstücke vorparzelliert. Der Nachweis einer Nutzungsmischung für jede einzelne dieser verhältnismäßig kleinen Teilflächen ist städtebaulich-organisatorisch und funktional nicht sinnvoll. Die Teilflächen sind hierfür zu klein. Die städtebaulich angestrebte Nutzungsmischung kann sich nur im Zusammenwirken der 3 Teilflächen MI 1 a bis MI 1 c ergeben. Der Projektentwickler ist Eigentümer aller drei Teilflächen und kann die Grundstücksvergabe entsprechend steuern. Eine explizite Gliederung der drei Teilflächen im Hinblick auf Nutzungsvorgaben (MI 1 a u. MI 1 b - Gewerbe, MI 1 c - Wohnen) ist nicht erfolgt, doch sind die Grundstückszuschnitte entsprechend angelegt und die beiden Teilflächen MI 1 a und MI 1 b durch ihre Lage am Wendehammer für eine gewerblich orientierte Nutzung im Gegensatz zu MI 1 c prädestiniert.

Zur Begrenzung der Siedlungsdichte wird im Bebauungsplan für die Bauflächen mit vorwiegend erwarteter Wohnnutzung die max. Anzahl der Wohnungen je Gebäude sowie die Mindestgröße der Baugrundstücke (550 m²) festgesetzt. Grundsätzlich soll je Nutzungseinheit (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) nur 1 Wohnung zulässig sein (siehe auch Pkt. 3.1).

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Um der ursprünglichen, ländlich orientierten Siedlungsstruktur des Ortsteils Warnitz zu entsprechen werden für die Mischgebietsflächen niedrige Grund- bzw. Geschossflächenzahlen (GRZ, GFZ) festgesetzt.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Dem städtebaulichen Konzept zur Erzielung einer aufgelockerten Baustruktur folgend, ist die offene Bauweise festgesetzt. Bereits am Erschließungsraum soll dieses Konzept erkennbar sein, weshalb ein Mindestabstand für die Errichtung von Nebenanlagen zu den Erschließungsflächen festgesetzt ist.

4.4 Höhe der baulichen Anlagen

Das Baugebiet hat unterschiedlichen Nutzungsanforderungen zu entsprechen. Daher wird auf eine Festsetzung von Maximalhöhen des Erdgeschossfußbodens oder von Traufhöhen verzichtet. An diesem Standort können sowohl konventionelle als auch moderne Architekturvarianten mit unterschiedlichen Dachlösungen entstehen. Begrenzungen bestehen lediglich durch die Festsetzung des Höchstmaßes der Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen.

4.5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Baugebiete mit steiler geneigten Dächern werden vorwiegend über die vorgegebene Dachlandlandschaft und das zulässige Farbspektrum der Dächer wahrgenommen. Da wegen der vorgesehenen Mischung von Wohnbauten mit gewerblichen Nutzungen eine vielfältige Baukörperausformung unumgänglich ist und nicht zielführend gesteuert werden kann, erfolgt zumindest für Dächer mit Neigungen über 25 Grad eine einheitliche Farbvorgabe in den Farbtönen rot und rotbraun. Die Gesamtheit der im Plangebiet entstehenden Dächer mit mehr als 25 Grad Neigung soll später im Plangebiet als verbindendes farblich-gestalterisches Element wahrnehmbar werden.

4.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken anzulegen. 4 Besucherstellplätze werden in der privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nachgewiesen. Der private Straßenraum ist hierfür entsprechend aufgeweitet. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass parkende Besucher-Pkw nicht im Wendehammer abgestellt werden und auf diese Weise eventuell die Bedienung der Nahverkehrslinie behindern.

4.7 Verkehrsflächen

Die noch nicht hergestellten Verkehrsflächen entsprechen den normativen Anforderungen. Ihre Anbindung erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus. Dazu wird die Achse der Zufahrtsstraße aufgenommen und in das Gebiet hineingeführt. Diese neu herzustellenden Verkehrsflächen verbleiben in privatem Eigentum. Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Straßenraum verlegt.

4.8 Öffentlicher Nahverkehr

Die im Plangebiet endende öffentliche Stichstraße ist Wendepunkt der Ortsdurchfahrt für die Buslinie (Pingelshagen -) Warnitz - Lankow. Eine Haltestelle ist nahebei eingerichtet. Warnitz ist darüber hinaus Haltepunkt der Bahnlinie Rehna-Gadebusch-Schwerin. Der Haltepunkt ist noch fußläufig in etwa 800 m Entfernung zu erreichen.

4.9 Versorgungsflächen, - leitungen, Abfallentsorgung

Im öffentlichen Erschließungsraum (Stichstraße) sind die Trinkwasserleitung, Regen- und Schmutzwasser- sowie die Gasleitung bis an die neu zu erschließende Fläche herangeführt. Die Straßenbeleuchtung existiert bis an den Wendehammer heran. Stromversorgung befindet sich in der Straße „Zum Kirschenhof“. Die jeweils erforderlichen Kapazitäten sind für die Gebietsversorgung gegeben.

Die Regenwasserversickerung ist aufgrund der anstehenden Bodenarten nur erschwert möglich. Bereiche mit anstehenden bindigen Materialien wie Geschiebelehm, Geschiebemergel sind nur gering durchlässig. Die Regenwasserableitung erfolgt deshalb über den Anschluss an die bestehende Regenwasserleitung.

4.10 Grünordnerisches Maßnahmekonzept

Nach den §§ 18 ff. BNatSchG sind die durch den Bebauungsplan vorzubereitenden Eingriffe in Natur und Landschaft bereits in der Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu bilanzieren.

Im Plangebiet sind drei Biotoptypen vorhanden.

1. Materiallagerplatz 14.10.3
2. Ruderralflur 10.1
3. Jüngere Feldhecke 2.3.5

Der Bebauungsplan Nr. 60.08 „Warnitz - Am Steinberg“ bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Dies gilt vor allem für den Wegfall der Ruderralflur und die zu erwartende Bodenversiegelung. Die erfolgte Auflösung des Materiallagerplatzes, welche bisher einen großen Flächenanteil im Plangebiet hatte, ist aus grünplanerischer Sicht positiv zu bewerten. Das Plangebiet weist keine Landschaftselemente auf, die grundsätzlich eine Bebauung aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Frage stellen könnten. In die Fläche des geschützten Biotops „Jüngere Feldhecke“ greift die Baumaßnahme nicht ein. Diese ist während der Bauzeit durch eine Abzäunung zu schützen.

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Schriftenreihe LUNG M-V, Heft 3/1999)

Zur Kompensation sind mehrere Maßnahmen vorgeschlagen worden, die vom Projektentwickler durchzuführen, bzw. an die Bauherren weiterzugeben sind. Sie sind im Grünordnungsplan und gegebenenfalls im Umweltbericht näher erläutert. Teil der Kompensationsmaßnahmen ist u. a. die Anlage eines Kleingewässers in der Gemarkung Groß Medewege der Landeshauptstadt Schwerin.

Es soll eine volle Kompensation der Eingriffe erfolgen. Sie ist im Hinblick darauf, dass die Flächen bisher nicht bebaut waren gerechtfertigt und dem Projektentwickler insbesondere deshalb zuzumuten, als mit der vorhandenen Ortsrand-Hecke ein nennenswerter Teil des erforderlichen Grünausgleichs bereits bestand und nur noch ein reduzierter Maßnahmenumfang ansteht.

4.11 Hinweise

Der Stadtteil Warnitz war frühgeschichtlich besiedeltes Gebiet. Es sollen mit einem Hinweis auf mögliche Bodenfunde die Bauherren vor Baubeginn für diesen Umstand sensibilisiert werden.

Da das Plangebiet bisher zwar noch nicht bebaut war, aber der frühere Eigentümer Baumaterialien gelagert und vereinzelt auch sonstige Ablagerungen hier vorgenommen hat, wird vorsorglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das kleinflächige Antreffen von Schadstoffen nicht auszuschließen ist. Eine gutachterliche Bewertung zur Altlastenfreiheit der überbaubaren Grundstücksflächen vom 17.10.2007 liegt vor.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

5.1 Entschädigung / Bodenordnung

Die Grundstücke der baulichen Entwicklung befinden sich im Eigentum des Erschließungsträgers. Somit sind Maßnahmen zur Entschädigung bzw. zur Bodenordnung nicht erforderlich.

5.2 Erschließung

Die Erschließungsmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger vorbereitet und auf eigene Kosten und eigenes Risiko durchgeführt. Ebenso werden die Kosten zur Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig durch den Erschließungsträger übernommen.

6 Städtebauliche Zahlenwerte

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Plangebiet	14760 m ²
davon:	
WA-Gebiet	4419 m ²
MI-Gebiet	5414 m ²
Private Verkehrsfläche	950 m ²
Regenrückhaltebecken	2038 m ²
Wendehammer	667 m ²

Auf den Flächen ist folgender anteiliger Wohnungsbau möglich:
ca. 12 Wohngebäude als Einzelhäuser bzw. Doppelhaushälften

Folgende Grundstücksgrößen für Wohngebäude sind nach vorläufiger Parzellierung vorgesehen:

WA-Gebiet	ca. 565 – 710 m ²
MI 1c-Gebiet	ca. 566 – 612 m ²

6.2 Kosten und Finanzierung

Zur Absicherung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird vom Erschließungsträger eine Bürgschaft hinterlegt.

* * * *

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

Schwerin, den L.S.
Oberbürgermeisterin