

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 56.07**

“Am Seehang / Friesenstraße“

Stand: 03. Mai 2007

Inhaltsübersicht

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 3 Beschreibung des Plangebietes**
 - 3.1 Lage und Geltungsbereich**
 - 3.2 Bestand**
 - 3.3 Erschließung**
 - 3.4 Bodenverhältnisse und Topographie**
 - 3.5 Naturschutz**
- 4 Inhalt des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.3 Inner Verkehrrerschließung**
 - 4.4 Gestaltung**
- 5 Grünordnung**
 - 5.1 Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsbilanzierung**
- 6 Ver- und Entsorgung**
- 7 Städtebauliche Kennzahlen**
- 8 Kosten und Finanzierung**

Anlage 1 : Umweltbericht

1 Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist die beräumte Fläche des ehemaligen Heizwerkes in der Weststadt von Schwerin, das sich zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Friesenstraße und der Kleingartenanlage in Richtung Lankower See befindet.

Mit der Überplanung der Fläche soll eine bereits vorgenutzte Fläche einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden. Damit wird einer Zersiedlung und einem unverhältnismäßigen Flächenverbrauch an anderer Stelle vorgebeugt.

Ziel ist es Baulandfläche für den Eigenheimbau auszuweisen. Es sollen verschiedene Formen des Wohnens unter dem Aspekt des kosten- und flächensparenden Bauens realisiert werden.

Ziel der Planung ist auch die Erneuerung und Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteiles. Die neue Siedlungsstruktur soll in den vorhandenen Ortsteil städtebaulich sinnvoll eingebunden werden, diesen stärken und gleichzeitig abrunden.

Der Rand des Plangebietes soll als neuer Stadtrand des Stadtteiles – Weststadt eine neue Bebauungsgrenze ausbilden und im Übergang zum freien Landschaftsraum d.h. der Fläche der Kleingartenanlage eine Verzahnung von Freiraum und Bebauung herstellen und eine Durchlässigkeit zum Lankower See schaffen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes für den Bau von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern mit insgesamt ca. 30 Wohneinheiten.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Beschreibung des Plangebietes

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weststadt der Landeshauptstadt Schwerin, südwestlich der Lübecker Straße (B104) in Verlängerung der Kreuzung mit der Friesenstraße und ist über die Friesenstraße erreichbar.

Das Gebiet hat eine Fläche von ca. 1,0 ha und umfasst das Flurstück 11 der Flur 89 der Gemarkung Schwerin.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch einen Weg zur Kleingartenanlage, Kleingärten und die Seniorenwohnanlage,
- im Osten durch einen Garagenkomplex und die Trasse der Fernwärmeleitung,
- im Süden durch einen Garagenkomplex und Kleingärten,
- im Westen durch einen Weg der Kleingartenanlage und Kleingärten;

3.2 Bestand

Das Gebiet war bereits überbaut. Auf der Fläche befand sich ein Heizhauswerk mit Schornstein und Nebenbauten sowie Verkehrsflächen. Die gesamte Bebauung wurde abgerissen und die Fläche ordnungsgemäß geräumt. An den Grundstücksgrenzen ist bereichsweise Altbaumbestand vorhanden, der durch die Abbrucharbeiten stark beschädigt wurde und so teilweise abgängig ist.

In unmittelbarer Nachbarschaft (nördlich) befindet sich eine Seniorenwohnanlage als mehrgeschossiges Gebäude und die dreigeschossige Bebauung an der Friesenstraße schließt sich an. Ansonsten ist das Gebiet von den Kleingärten und von mehreren Garagenanlagen umgeben.

3.3 Erschließung

Das Plangebiet ist direkt über die Friesenstraße an das örtliche und durch die Kreuzung mit der Lübecker Straße (B 104) an das überörtliche Straßennetz und die Innenstadt angebunden.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die in dichtem Takt befahrene Straßenbahnlinien Nr.2 gesichert. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Straßenbahnhaltestelle - Sportplatz Friesenstraße - in der Lübecker Straße / Höhe Kreuzung Friesenstraße. Diese Haltestelle liegt ca. 300 m entfernt.

In Randbereichen des Plangebietes verlaufen übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen, die in der Planzeichnung dargestellt sind.

3.4 Bodenverhältnisse und Topographie

Nach dem Abriss wurde die gesamte Fläche planiert, so dass derzeit das Gelände relativ eben ist. Es weist insgesamt Höhenunterschiede bis 0,8 m auf.

Im Plangebiet werden keine einheitlichen Gründungsbedingungen angetroffen.

Die Möglichkeit einer Flachgründung auf Einzel- und / oder Streifenfundamenten sowie einer Fundamentplatte ist nach Abtrag ungeeigneter Gründungsschichten gegeben.

Grundwasser wurde bis zu einer Tiefe von 4,0 m nicht angetroffen, jedoch Schichtenwasser. Oberflächlich ist ein Wasserstau nach starken Niederschlägen möglich.

3.5 Naturschutz

Das Plangebiet war mit Einzelbäumen durchgrünt. Diese konnten im Zusammenhang mit den Abrissarbeiten und der künftigen Bebauung nicht erhalten werden.

Jedoch in Randlage des Gebietes (nördlich und westlich) besteht die Möglichkeit zwei Bäume zu erhalten. Es handelt sich um eine Robinie (*Robinia pseudoacacia*) und einen Apfelbaum.

4 Inhalt des Bebauungsplanes

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Umgebung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan für die künftigen Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sind in dem Plangebiet ausgeschlossen, da die damit verbundenen Beeinträchtigungen für das Wohnen in dem relativ kleinen Wohngebiet unerwünscht sind und das Plangebiet nach Lage und Größe für diese Nutzungen wenig geeignet ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe) bestimmt.

Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um das städtebauliche Konzept mit der geplanten Erschließungsstruktur zu sichern.

Durch die o.g. Festsetzungen wird in Verbindung mit den festgesetzten Baugrenzen eine sinnvolle, dem BauGB entsprechende, hohe Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet. Es ist so eine überwiegend flächensparende offene Bauweise vorgesehen.

Im Baufeld 3 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 für die Reihemittelhäuser erforderlich. Negative Auswirkungen gehen hiervon nicht aus. Die Grundstücke sind mit ca. 25 m Tiefe für die vorgesehene Nutzung ausreichend bemessen, die erforderlichen Abstandsflächen werden nicht unterschritten.

Ansonsten ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig.

Eine maximale Firsthöhe wird für die Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt, um die Höhe der Gebäude in Relation zu den Vollgeschossen zu begrenzen und eine Abstufung der Bebauung in Richtung Kleingartenanlage (freie Landschaft) wirksam zu erzielen.

Im Hinblick auf die bestehende angrenzende Bebauung wurden entsprechend differenzierte Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzungen vorgenommen.

So wird die Bebauung im Norden und Osten (Baufelder 3-6) eine hohe städtebauliche Dichte durch die festgesetzten Hausgruppen haben. Darüber hinaus wird mit der Zwei- bis Dreigeschossigkeit der Reihenhäuser ein vertretbarer Übergang vom mehrgeschossigen Bestand in Richtung Westen zu den Einzel- bzw. Doppelhäusern mit deren Eingeschossigkeit (Baufelder 1a, 1b, 2) und weitergehend in Richtung der Kleingartenanlagen erreicht.

Angestrebt wird eine Ortsrandausbildung mit einem harmonischen Übergang von dem besiedelten Bereich in die freie Landschaft mit den Kleingartenanlagen.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Nebenanlagen

Durch die Bauweise und die Baugrenzen werden Grundstrukturen definiert, die eine geordnete Freihaltung privater Grundstücksflächen zum Inhalt hat. Die Bautiefen bis 17 m erlauben eine ausreichende Flexibilität für die Lage der Gebäude. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass straßenabgewandte Bereiche, in denen sich künftig Wohngärten befinden sollen, von der Bebauung freigehalten werden.

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze bis zu 1 m auf 1/2 der Fassadenlänge der Hauptgebäude soll Spielraum für architektonische Gestaltungselemente wie Gebäudevor- und Gebäuderücksprünge sowie Erker u. a. ermöglichen.

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den Baufeldern 1a, 1b und 2 in einem festgesetzten Abstand zur Planstraße A zu errichten, um die gestalterische Wirkung der Vorgärten für den öffentlichen Straßenraum zu erhalten. Die Nebenanlagen (u.a. Gerätehäuser) dürfen auf diesen Baufeldern nur in Verbindung mit Garage oder Carport errichtet werden. Damit soll sichergestellt werden, dass diese Anlagen nur untergeordnet und nicht eigenständig in Erscheinung treten.

Für die Baufelder 3-6 sind die Stellplätze bzw. Carports nur auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zu errichten. Garagen sind in den Baufeldern ausgeschlossen, da eine solche massive Bebauung im Bereich der Vorgärten vor den Häusern auf den schmalen Grundstücken zu einer erheblichen Störung des Straßenbildes und damit des geplanten Wohngebietes führen können. Die Nebenanlagen u.a. Gerätehäuser auf den Baufeldern 3-6 sollen in Lage und Form durch den Bauträger an den südlichen, bzw. östlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden, um angesichts der verdichteten Bebauung gegenseitige Störungen durch ungeordnete Aufstellung zu vermeiden. Über die textliche Festsetzung unter I. Pkt.4 wird sichergestellt, dass auch bei Erstellung oder Ersatz einer sonstigen Nebenanlage durch einen Bauherren zu einem späteren Zeitpunkt sich diese weiterhin harmonisch in das Gesamtbild einfügt.

4.3 Innere Verkehrserschließung

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt ausgehend von der Friesenstraße über eine öffentliche Stichstraße (Planstraße A), die in einem Wendepunkt endet. Von dieser Stichstraße führen dann private Wohnwege als Stichwege (Planstraße B1-B3) zu den Baufeldern 3-5, um diese zu erschließen.

Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Charakter des Gebietes als Mischverkehrsflächen ausgebildet, d.h. für eine gleichberechtigte Nutzung durch alle Verkehrsteilnehmer. Damit soll eine Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und die Erhöhung der Verkehrssicherheit erreicht werden sowie eine hohe Wohnqualität. Um dieses zu unterstützen werden in der Planstraße A Pflanzinseln als verkehrsberuhigende Maßnahmen festgesetzt (sh. Planzeichnung). Im Zusammenhang mit Erschließungsmaßnahmen oder Grundstücksneuordnungen sind Änderungen zum Standort der Pflanzinseln im Straßenraum möglich.

Für den Fußgänger gibt es südwestlich des Plangebietes zusätzlich eine öffentliche Wegeverbindung zur angrenzenden Kleingartenanlage. Über diese Wegeverbindung sind das Einkaufszentrum Weststadt sowie der Lankower See erreichbar.

Der nördlich das Plangebiet tangierende Fußweg, der aus der Weststadt kommt, führt direkt zum Lankower See, der an das überörtliche Fuß- und Wegenetz gut eingebunden ist.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt. Bei der Planung des ruhenden Verkehrs wird von 0,25 Parkplätzen/Grundstück ausgegangen.

Die erforderlichen Stellplätze sind zum Nachweis auf den privaten Grundstücken zu errichten. Es wird von einem Bedarf von mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen.

4.4 Gestaltung

Das Baugebiet unterscheidet sich in der Geschossigkeit und durch seine eigentumsbezogenen Wohnformen von den Bestandswohnbauten der Weststadt. Anstelle der bisherigen Großwohnformen wird das neue Baugebiet auch in den baulichen Details der Nebenanlagen, Einfriedungen etc. gestalterische Kleinteiligkeit mit sich bringen.

Um eine zu große gestalterische Unruhe innerhalb der nur ca. 1 ha großen Baufläche dennoch zu vermeiden, werden Farb- und Materialauswahl für die baulichen Anlagen beschränkt.

a) Dabei soll die einheitliche Farbigkeit der Dachflächen (rot und rotbraun) und die Verklinkerung der Fassaden das Baugebiet prägen. Mit hellem Stein verklinkert und mit einem Steildach versehen ist u.a. das an der nördlichen Plangebietszufahrt benachbarte Seniorenwohnheim, zu dem ein gestalterischer Bezug und Zusammenhang wegen seiner Lage am Gebietszugang angestrebt wird.

b) Für die eingeschossigen begrenzten Doppel- bzw. Einzelhäuser am westlichen Ortsrand wird eine Bandbreite der Dachneigungen von 15 - 30 Grad zugelassen. Dies ermöglicht den Bau von Bungalows als auch Wohnbauten mit ausgebautem Dachgeschoss. Da auf Bungalows abgestellt wird, kann die max. Dachneigung nicht über 30 Grad angehoben werden, um eine zu starke Spreizung zu vermeiden.

Demgegenüber werden die Steildächer der Reihenhäuser auf den Bauflächen 4 bis 6 auf einheitlich 35 Grad festgesetzt. Sie bilden einen weiteren, wesentlich prägenden Gestaltungsfestpunkt eine Stufe unterhalb der übergreifenden Gestaltungsebene unter a).

Es werden die verwandten Dachformen Sattel- und Mansarddach zugelassen. Die Zulässigkeit von Walmdächern richtet sich vorzugsweise auf die Zulässigkeit von Bungalowbauten auf der Baufläche 1a.

Südlich des Plangebietes wird der Ortsrand der Weststadt mehrheitlich von Flachdachbauten bestimmt. Baufeld 3 ist das südlichste Reihenhausbauaufeld des Plangebietes. Die dort festgesetzte flache Dachneigung von nur 5 - 15 Grad ermöglicht es, der abweichend zu den anderen Reihenhauseilen in Ost-West-Richtung ausgerichteten Zeile ein Staffelgeschoss mit Dachterrasse in Richtung Lankower See zu geben. Gleichzeitig besteht auf diese Weise bei einer späteren Überbauung der noch vorhandenen Garagenanlagen ein Anknüpfungspunkt, um hier städtebaulich sinnvoll aus der Drehung dieser Zeile heraus die Nahtstelle zwischen Steildächern im Norden und Flachdächern im Süden auch großräumiger zu begründen. Da die Dachflächen bei geringer Dachneigung nicht einsehbar sind, können hierfür ohne Störung des Gesamtbildes auch Metalleindeckungen verwendet werden.

c) Noch unterhalb dieser zweiten Gestaltungsebene unter b) werden für untergeordnete Bauteile der Hauptbaukörper und für die Nebenanlagen ebenfalls Festsetzungen getroffen, die einerseits die Bauherren in ihrem Gestaltungsspielraum nicht zu sehr einengen sollen, andererseits geeignet sind, das Zusammenwirken der übergreifenden Gestaltungsregeln durch zurückhaltende Detaillierung zu unterstützen.

Nebenanlagen sind grundsätzlich in den gleichen Materialien wie das Hauptgebäude zu errichtet werden. Dies richtet sich gegen die Verwendung zu vieler unterschiedlicher Materialien auf kleinen Grundstücken. Ausnahmen werden für die Verwendung von Holz aufgrund der grundstücksübergreifend integrierenden Wirkung dieses natürlich strukturierten Materials gemacht. Insbesondere entsprechen Carports aus Holz dem ortstypischen Bild und sind kostengünstig zu errichten.

Für die Hauptbaukörper werden Abweichungen des Wandmaterials bzw. der -farbigkeit für untergeordnete Bauteile zugelassen. Wegen ihrer übergreifend integrierenden Wirkung wird dieser Zulässigkeitsanteil für Holzverkleidungen generell auf 20 % erhöht. Beides zusammen soll es ermöglichen, Dachgiebel, Erker, Balkone, Fensterbrüstungen, etc. in geeigneter Weise gestalterisch abzusetzen. Ebenso soll die Zulässigkeit von Solaranlagen und Dachbegrünungen klarstellen, dass sich die gestalterischen Festsetzungen nicht gegen ökologisch sinnvolle Materialverwendungen richten.

5 Grünordnung

5.1 Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffsbilanzierung

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird innerhalb des Plangebietes durch die Entsiegelung der Flächen des ehemaligen Heizwerkes und die Neuanlage von privaten Hausgartenflächen ausgeglichen.

Die Ermittlung des Kompensationserfordernisses ergibt folgende Werte:

Flächenäquivalent Bestand	2.331,89 m ²
Flächenäquivalent Entwicklung	2.337,28 m ²
Positive Differenz	5,39 m ²

Die verbindlichen grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen sind im Teil B (Text) des Bebauungsplanes unter II. festgesetzt.

Als Ersatz für die Baumfällungen, die im Rahmen der Erschließung abgängig sind, werden im Plangebiet 5 heimische Laubbäume gepflanzt. An der Parkfläche im Wendekreis werden 2 Laubbäume der Art *Acer campestre* – Feldahorn und an der nördlichen Plangebietsgrenze werden 3 Laubbäume der Art *Acer campestre* – Feldahorn gepflanzt und sind dauerhaft zu erhalten.

In den Randbereichen des Plangebietes bleiben eine Robinie und ein Apfelbaum erhalten.

Die Pflanzinseln als verkehrsberuhigende Maßnahmen in der Planstraße A werden mit bodendeckenden immergrünen Gehölzen der Art *Lonicera nitida* 'Maigrün' bepflanzt.

Ca. 4.500 m² der Wohnbaufläche werden als private Hausgärten angelegt.

Die nördliche Parkplatzfläche erhält an ihrer südlichen Seite auf dem Baufeld 1b eine Heckenabpflanzung auf einer Länge von 5,0 m und einer Breite von 0,5 m als Sichtschutz.

6 Ver- und Entsorgung

Die Planung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Anschlüsse an bestehende Netze ist mit den entsprechenden Behörden und den zuständigen Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Die Erschließung des Gebietes mit Strom, Fernwärme und Wasser erfolgt durch die Energieversorgung Schwerin GmbH & Co.KG (EVS), die Netzgesellschaft Schwerin mbH (NGS) für die Stromanlagen und der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsgesellschaft Schwerin mbH (WAG) für die Trinkwasseranlagen.

Abwasser (Schmutz- u. Regenanschluss) ist mit der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) abzuklären.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das bestehende Leitungsnetz. Eine Anschlussmöglichkeit besteht östlich des Plangebietes und ist in der Planzeichnung vermerkt.

Das Schmutzwasser wird nördlich über einen vorhandenen Schacht zentral in das vorhandene Leitungsnetz eingeleitet.

Das Niederschlagswasser auf den öffentlichen Straßen wird zentral über Straßeneinläufe in einem Regenwasserkanal gesammelt und über das städtische Netz entsorgt.

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist ebenfalls an das öffentliche Entwässerungssystem im Straßenraum anzuschließen.

Der Bedarf an Elektroenergie wird abgesichert.

Erdgas steht nicht zur Verfügung.

Das Plangebiet gehört lt. Satzung der Landeshauptstadt Schwerin zum Fernwärmevorranggebiet. Aus diesem Grund erfolgt die Wärmeversorgung über den Fernwärmeanschluss nördlich des Plangebietes.

Die Entsorgung der Abfälle/Müll erfolgt gemäß der Satzung der Landeshauptstadt Schwerin. Eine Bedienung der Planstraße B1, B2 und B3 durch Müllfahrzeuge erfolgt nicht. Daher sind die Reststoffbehälter am Tag der Leerung an der Planstraße A bzw. am Wendepunkt so zu platzieren, dass der Verkehr nicht behindert wird. Hierzu sind an geeigneter Stelle, teils in Verbindung mit einer Pflanzinsel, Müllbehälterstellplätze im Bebauungsplan dargestellt. Diese sollen bei Erstellung der Erschließungsanlagen durch geeignete bauliche Ausprägung kenntlich gemacht werden.

7 Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche	9.945 m ²	ca. 1,0 ha
davon		
Wohnbaufläche	7.826 m ²	78,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.576 m ²	15,8 %
Private Verkehrsfläche	543 m ²	5,5 %

Auf der Fläche werden ca. 30 Wohneinheiten entstehen mit ca. 5 - 8 Einzel- bzw. Doppelhäuser und 4 Reihenhauseinheiten zu je 5 - 6 WE;

Als Grundstücksgröße der Einzelgrundstücke ergeben sich je nach Hausform
 170 m² - 255 m² bei einem Reihnhaus,
 285 m² - 300 m² bei einem Doppelhaus,
 450 m² - 650 m² bei einem Einzelhaus;

8 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Erschließungsarbeiten und der Herstellung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch den Erschließungsträger vollständig getragen. Zur Absicherung aller Erschließungsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein Erschließungsvertrag geschlossen.

* * * *

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

Schwerin, den

L. S.

.....

Oberbürgermeister