

- und Erschließungsplan Nr. XXIII/94

- Wuppertaler Straße

Teil B-Text

Beschreibung des Vorhabens
Es wird ein Stadtteilzentrum mit unterschiedlichen Nutzungseinheiten errichtet.

- 1.0 Plangeltungsbereich**
Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Fläche von insgesamt ca. 13.515 m².
Der Plangeltungsbereich liegt in der Flur 61, Gemarkung Schwerin, und umfaßt Teilflächen von folgenden Flurstücken:
Flurstück 223
Flurstück 224
Flurstück 207

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Geschoss	Nutzung	Bruttogeschossfläche
Erdgeschoss	Läden (Einzelläden) Nutzfläche ca. 3.410 m² * aufgeteilt in Läden zwischen 40 - 800 m² *	3.400 m²
	Verbrauchermarkt Nutzfläche ca. 1.750 m² *	1.900 m²
	* In dieser Fläche enthalten sind Lager-, Verkehrs-, Technikflächen sowie Per- sonalräume und Abstellflächen	
	Schank- und Speisewirtschaft	200 m²
1. Obergeschoss	Läden	400 m²
	Bürgerhaus	400 m²
	Büros/Praxen	1.500 m²
	Technik	330 m²
2. Obergeschoss	Wohnungen **	1.300 m²
3. Obergeschoss	Wohnungen **	1.300 m²
Dachgeschoss	Wohnungen **	800 m²
	** Insgesamt werden 30 Wohnungen für ca. 90 Personen errichtet.	

Parkhaus mit 215 ST - Grundfläche 1.250 m²

Ausgeschlossen sind:
Diskotheken
Spielhallen / Vergnügungststätten
Sexshops

3.0 Verkehrsplanung

- 3.1 Fließender Verkehr**
Die großräumige Erschließung erfolgt über die Wuppertaler Straße.
Eine private Zufahrt von der Friedrich-Engels-Str. erschließt das Parkhaus, die rückseitige Anlieferung und die Feuerwehruzufahrt des Gebäudes sowie einzelne oberirdische private Stellplätze.
- 3.2 ÖPNV**
Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die Haltepunkte an der „Wuppertaler Straße“ erschlossen.
- 3.3 Ruhender Verkehr**
Insgesamt werden 215 private Stellplätze im Parkhaus erstellt. 18 private Stellplätze werden oberirdisch entlang der privaten Zufahrt (Wendekreis) im süd-östlichen Planbereich gebaut.
An der „Friedrich-Engels-Straße“ werden insgesamt 5 öffentliche Parkplätze errichtet. Diese öffentlichen Parkplätze sowie der Grünbereich und der Gehweg werden hergestellt und der Stadt Schwerin gewidmet.
- 3.4 Fußgänger**
Teilbereiche der Kolonnaden sowie der mittleren Passage mit dem Übergang zu den Wohnhochhäusern werden auf der Ebene des Erdgeschosses mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert (lichter Durchgangsbereich 2,00 m Breite in den parallel zu den Gleisen verlaufenden Kolonnaden).
Im Bereich der stadtauswärtigen Haltestelle werden Auslagen unter den Kolonnaden ausgeschlossen.

4.0 Grünordnung

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes

- 4.1 Die Bäume**
Es werden nur einheimische Laubgehölze bei der Baumpflanzung verwendet. Die Bäume werden als Hochstamm mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von 20-25 cm im Bereich der südlichen Böschung und im öffentlichen Bereich entlang der Friedrich-Engels-Straße mit einem Stammumfang von 18-20 cm, gepflanzt.
- 4.2 Die Flachdächer der 2-geschossigen Gebäudeteile werden mit einer extensiven Begrünung bedeckt (Substratschichtdicke im Mittel ca. 15 cm). Das Flachdach des 1-geschossigen Gebäudeteils wird intensiv begrünt (Substratschichtdicke im Mittel ca. 50 cm). Ausnahme bildet die als Parkdeck herzustellende Dachfläche neben dem 2-geschossigen Gebäudeteil an der Friedrich-Engels-Straße sowie das Parkhaus.**
- 4.3 Spielflächen werden in erforderlicher Anzahl und Größe für die Wohnnutzung auf dem Flachdach des 1-geschossigen Gebäudeteils und in der Lage gemäß des Grünordnungsplanes hergestellt.**
- 4.4 Die obersten Parkebenen des Parkhauses werden partiell mit Rankgerüsten ausgestattet.**
- 4.5 Die Dach und Freiflächenentwässerung wird an das vorhandene örtliche Netz angeschlossen.**

5.0 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Lärmschutztechnische Maßnahmen werden entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, Punkt 7, realisiert.**

Sind Stellplatzwechsel in der Nacht auf auf dem Oberdeck des geplanten Parkhauses nicht auszuschließen, wird der Vorhabenträger zur Minimierung der Schallimmissionen an den benachbarten Hochhäusern den südlichen Teil des Oberdecks des Parkhauses überdachen.

Die Anlieferung wird in der Zeit von 19.00 - 07.00 Uhr zur Begrenzung der Schallemission für Lkw mit einem Gesamtgewicht über 2,8 t ausgeschlossen.
Werden nach Inbetriebnahme der Anlage Messungen vorgenommen mit dem Ergebnis, daß die tatsächlichen Schallbelastungen an der nächstgelegenen Bebauung geringer sind als die in der schalltechnischen Untersuchung angenommenen Werte, werden ggf. die Lieferzeitbeschränkungen neu festgelegt.
Zu diesem Zweck ist vom Investor diese Messung in Form eines Gutachtens bei einer unabhängigen sachverständigen § 23 BImSchG Meßstelle in Auftrag zu geben und dem Umweltamt zur Prüfung vorzulegen

Die Wohnungen und Büros sowie andere Aufenthaltsbereiche innerhalb der Gebäudeteile werden mit Schallschutzfenstern entsprechend den lärmschutztechnischen Erfordernissen gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung, Anhang Tabelle 2, ausgestattet.

5.2 Baumaterialien

Es werden, soweit vorhanden, ausschließlich Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwandt, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen.

- 5.3. Altlasten sind nicht bekannt. Falls diese auftreten, werden diese sach- und fachgerecht in Abstimmung mit dem Umweltamt entsorgt.**

- 5.4 Das Gebäude wird gemäß den neuen Bestimmungen der Wärmeschutzverordnung, gültig ab 01.01.1995, ausgestattet.**

6.0 Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschluß an vorhandene städtische Versorgungsleitungen.

- 6.1. Die Müllentsorgung im Plangeltungsbereich erfolgt nach den Bestimmungen des Entsorgungsträgers.**

- 6.2. Die Wärmeversorgung erfolgt über Fernwärmeanschluß an das vorhandene Netz.**

7.0 Gestaltung

Erschließung
Die Wohnungen werden über nach Norden hin angeordnete Laubengänge erschlossen.

Fassade
Für den gesamten Gebäudekomplex werden die Außenwandbauteile in Putz, Sichtbeton, Außenpaneele und/oder Verblendmauerwerk ausgeführt.

Dachdeckung
Die Dachdeckung des Pultdaches wird in Zinkblech oder Pfannendeckung ausgeführt.



LANDESHAUPTSTADT
SCHWERIN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 Absatz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (Bau GB-Maßn. G) vom 17.05.1990 in der am 28.04.1993 (BGBl. I S. 522) verkündeten Neufassung und aufgrund des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GVOBll. S. 518) beschließt die Stadtvertretung am 17.02.95 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XXIII/94 für das Gebiet zwischen Friedrich-Engels-Straße, Wuppertaler Straße, Monumentenberg und der Böschung vor der südlichen Nachbarbebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Erläuterungen des Vorhabens (Text Teil B) als Satzung.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß §246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Bau GB i. d. Fassung des Artikel 1 Ziffer 27 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) beteiligt worden.

Schwerin, 18.10.1995 Siegel
Oberbürgermeister

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 10.08.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, 18.10.1995 Siegel
Oberbürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat am 27.05.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung zur Kenntnis genommen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, 18.10.1995 Siegel
Oberbürgermeister

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 12.07.1994 bis zum 11.08.1994 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 Bau GB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 03.07.94 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwerin, 18.10.1995 Siegel
Oberbürgermeister

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.02.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, 18.10.1995 Siegel
Oberbürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 16.02.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schwerin, 23.10.95 Siegel
Leiter des Vermessungs- und Katasteramtes

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.02.1995 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung vom 17.02.1995 gebilligt.

Schwerin, 18.10.1995 Siegel
Oberbürgermeister

8. Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 23.08.1995, Az. VIII. 250, 512.15.04.000, mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Schwerin, 18.10.1995 Siegel
Oberbürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 17.02.1995 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 17.02.1995, Az.: ... bestätigt.

Schwerin, Siegel
Oberbürgermeister

10. Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Schwerin, 30.11.1995 Siegel
Oberbürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.12.1995 im Stadtanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 Bau GB) und weiter auf Falligkeit und Entschöen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 Bau GB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 24.12.1995 in Kraft getreten.

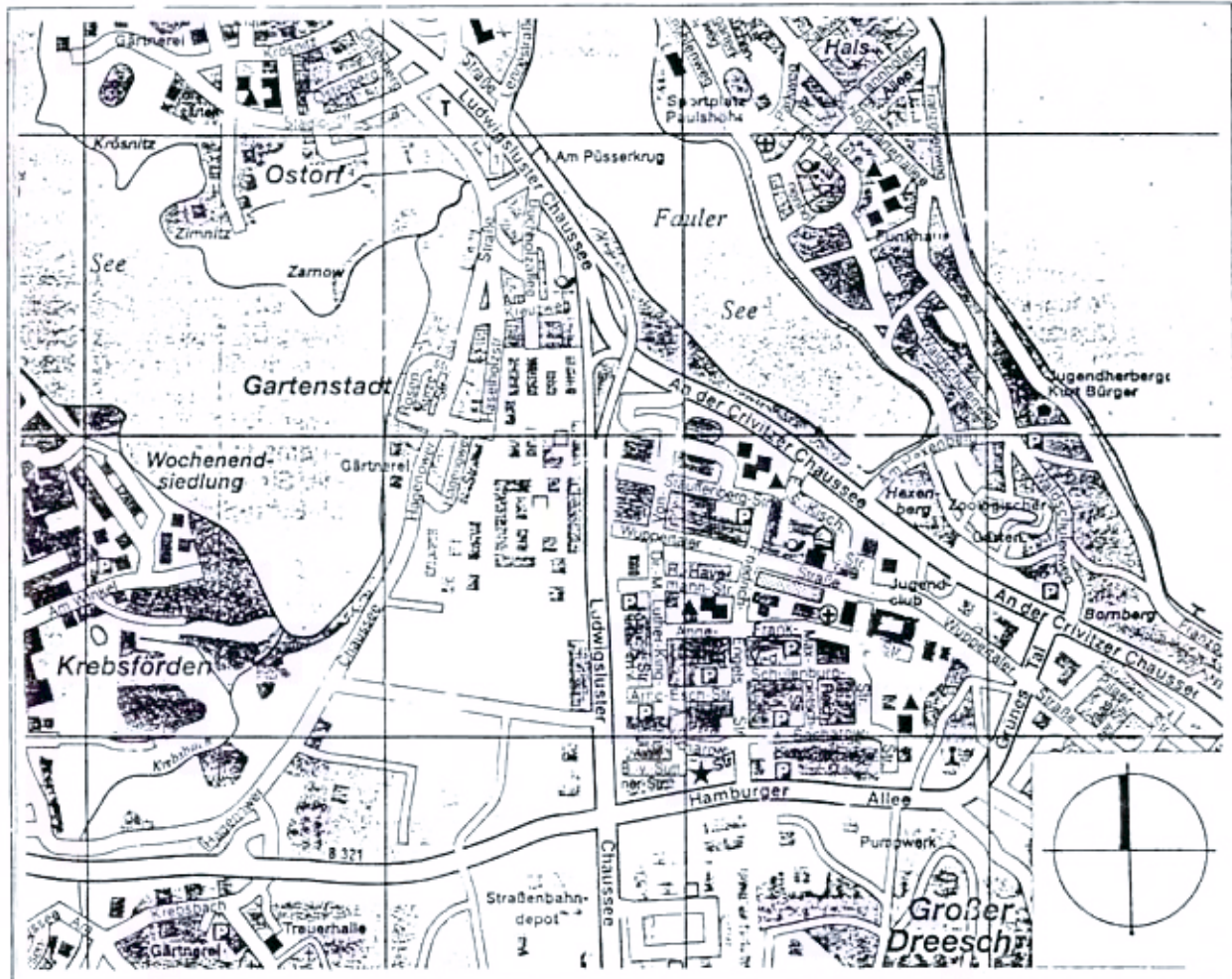
Schwerin, Siegel
Oberbürgermeister



LANDESHAUPTSTADT
SCHWERIN

DEZERNAT
Bauverwaltung und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

ÜBERSICHTSPLAN



Vorhaben – und Erschließungsplan der Stadt Schwerin

Nr. XXIII/94

„STADTTEILZENTRUM GROSSER DREESCH“

Maßstab 1:500

Stand: Februar, 1995