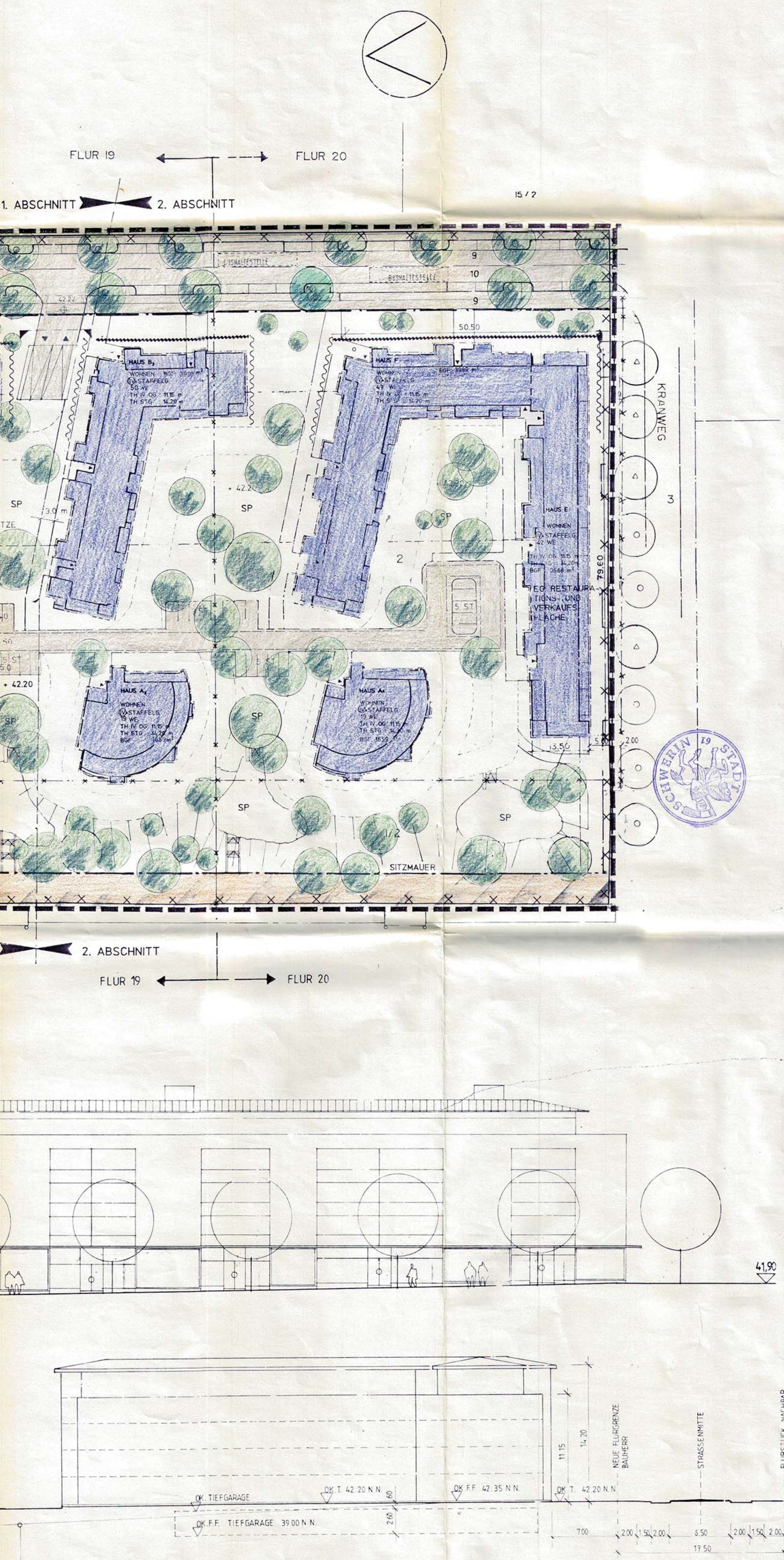


und Erschließungsplan Nr. XX/93 für das Gebiet zwischen anweg in Schwerin, für ein Wohnquartier mit Verwaltungsbau

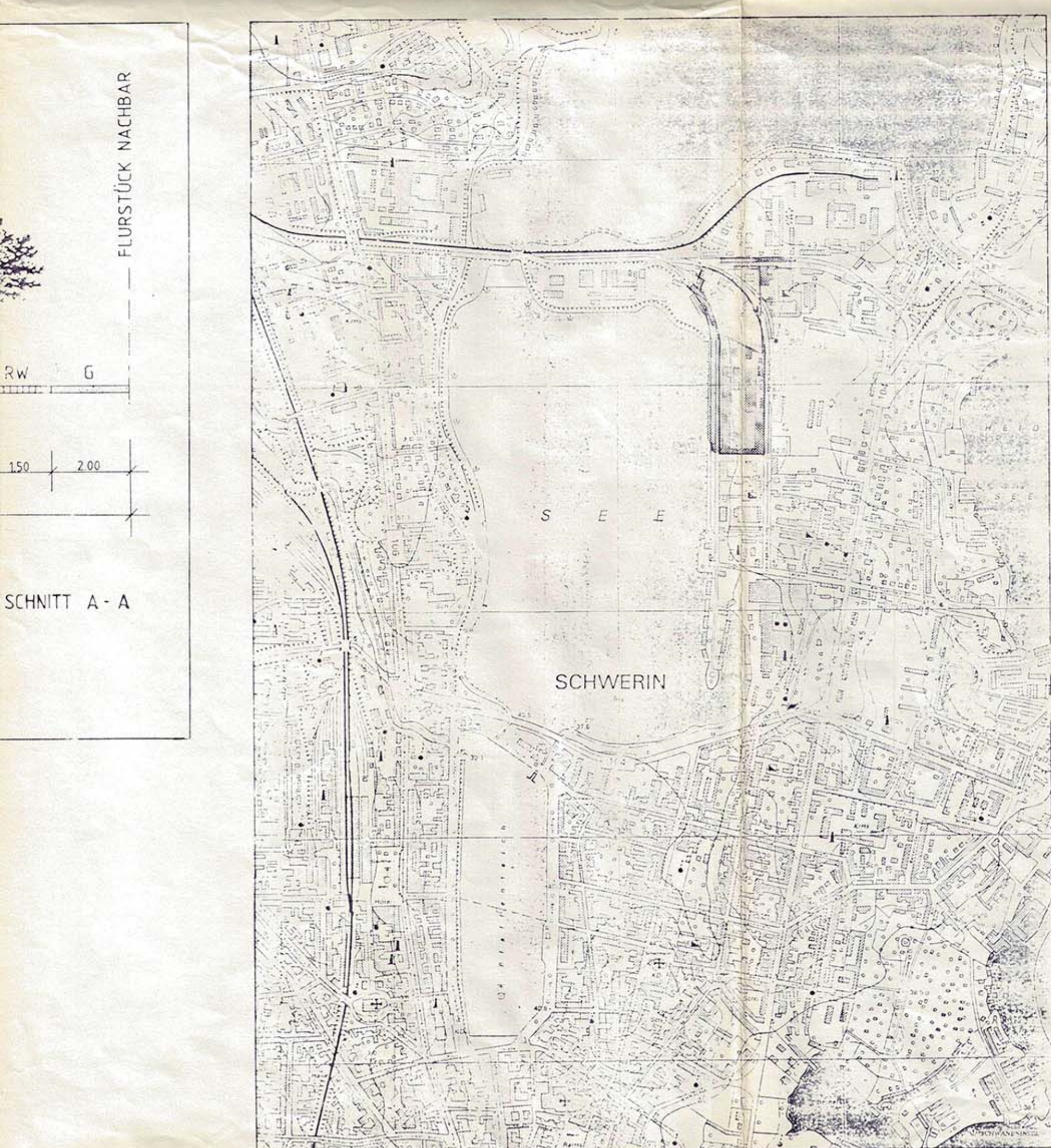
Teil A - Planzeichnung

M. 1 : 500

Teil B - Text



SCHNITT B-B
M. 1 : 250



Beschreibung des Vorhabens

1.0 Planungsbereich

Gemarkung Schwerin
Flur 19
Flur 20, Flurstück 2
Teilbereiche der folgenden Flurstücke
Flur 19: Flurstücke 334, 35, 36/2, 37, 38/3, 38/4, 39, 40, 41, 42
Flur 20: Flurstücke 9, 10, 12

2.0 Art und Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb der für Wohnen bestimmten Gebiete sind allgemein zulässig:
- Wohnen inklusive Nebeneinrichtungen
- Technikräume, soweit sie der hausinternen Versorgung dienen
- Untergeschoß mit Parkierung, soweit dies den Bedarf der Wohneinheiten betrifft
Die Fläche umfaßt insgesamt 41.800 m². Auf das neu einzurichtende Grundstück selbst entfallen ca. 26.589 m².
- Alle Gebäude besitzen außer den Vollgeschossen (siehe Teil A - Planzeichnung) Staffelflächen. Diese sind nicht als Vollgeschosse auszuführen und somit für die GFZ nicht in Anrechnung zu bringen.
An Bruttoflächen sind höchstens zulässig:
Wohnungsbau BGF im Vollgeschöß = 22.350 m²
BGF im Staffelflächen = 3.870 m²

2.1 Nebenanlagen § 14 (1) Bau NVO

Innerhalb des Grundstückes sind nur zulässig:
- Anlagen für Müllsammelbehälter
- Fahrradunterstände

3.0 Verkehrsplanung

- 3.1 Fließender Verkehr
Für den fließenden Verkehr sind in der Planzeichnung (Teil A) öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.
Das Sätzungsgebiet wird im Norden durch die Möwenburgstraße begrenzt. Im Süden wird es durch den Kranweg abgeschlossen. Die Speicherstraße, die das Sätzungsgebiet im Osten abschließt, wird vom Kranweg bis zur Möwenburgstraße ausgebaut.
Momentane Glaskörper werden entfernt. Sie werden einen Ausbaugrundschnitt entsprechend dem Schnitt Teil A erhalten.
Ausgenommen aus dem Plangebiet wird die Fläche zwischen Planstraße A, Speicherstraße, Möwenburgstraße und Hafenstraße.
Die Hafenstraße bzw. die Uferpromenade, die das Sätzungsgebiet nach Westen hin abschließt, wird als Rad- bzw. Gehweg ausgebaut.
Der Kreuzungsbereich Speicherstraße/Möwenburgstraße wird auf der Länge des Linksabwärters bis zum gegenüberliegenden Bordstein ausgebaut.
- 3.2 Die „Planstraßen“
Die das Sätzungsgebiet erschließenden Planstraßen, innerhalb der Wohnbebauung, werden als Wohnstraßen ausgewiesen. Sie erschließen die Parkflächen und Zugänge der zum Zielgenieße liegenden Wohneinheiten.
- 3.3 OPNV
Sowohl die Speicherstraße als auch die Möwenburgstraße wird an das OPNV-Netz angeschlossen werden.
- 3.4 Rad- und Gehwege
Die Speicherstraße erhält beidseitig Fuß- als auch Radwege.
Die Möwenburgstraße erhält einseitig im Kreuzungsbereich, auf der zum Planungsgebiet gehörenden Seite einen Geh- und Radweg.
Allgemein zugängliche Wege auf nicht öffentlichem Grund, die nicht der Erschließung und der Zueigung von Gebäuden dienen, dürfen eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten und sind als wassergetriebene Decken ohne Randstreifen auszuführen.
- 3.5 Ruhender Verkehr
Für den Wohnungsbau werden 315 STPL benötigt. 255 STPL können in den zwei Tiefgaragen untergebracht werden. 60 STPL befinden sich oberhalb auf dem Grundstück. Die öffentlichen Stellplätze verteilen sich wie folgt: 31 STPL im Straßenraum und 42 STPL außerhalb des Plangebietes.

Zonierung des Straßenprofils
Zwischen Gebäudekante und Flurgrenze wird auf einer Tiefe von 7 Metern der Vorgarten angelegt.
Auf öffentlichem Grund schließen sich dann 2 Meter Gehweg und 1,50 Meter Radweg an. 2 Meter für Langsparker, 6,50 Meter Fahrbahn sowie die Wiederherstellung der Flächen für Parken, Radweg und Gehweg ergeben ein Straßenprofil von 17,50 Metern.

4.0 Grünordnung

- 4.1 Die Ablenkung des Grundwassers ist zu vermeiden. Auftretendes Schichtenwasser ist lediglich im unmittelbaren Gebäudereich von den Gebäuden fernzuhalten. Das Erdsubstrat oberhalb des Drainagekörpers muß aus bindigem Material bestehen, um für die Pflanzen gute Wuchsbedingungen hinsichtlich der Wasserversorgung zu gewährleisten.
- 4.2 An anzupflanzenden Baumsorten sind nur einheimische Laubgehölze zulässig. Die Bäume sind als Hochstamm 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb und einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen. Sträucher in ballistischer Qualität sind in 60 - 100 cm 2 x verpflanzt, zu pflanzen. Für die Anzahl der anzupflanzenden Bäume und der jeweiligen Pflanzgrößen gilt die Auflistung auf Seite 18 des Grünordnungsplanes.
- 4.3 Die im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume sollen pro Straßenzug aus einer Art bestehen und in nachstehend genannter Qualität gepflanzt werden. Auf der Speicherstraße wird nach mindestens jeder dritten Stellfläche für Langsparker eine Baumscheibe mit einer Breite von 2 Metern eingerichtet. Die einreihige Baumpflanzung entlang der Hafenstraße muß erhalten und punktuell ergänzt werden. Die zu erhaltenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
- 4.4 Bei Überfahrten von der Hafenstraße auf das VEF-Gelände sind die Wurzeln des zu erhaltenden Baumbestandes durch Wurzelbrücken zu schützen, wenn die Wurzeln innerhalb des Kronenbereiches gelegt werden müssen.
- 4.5 Die Vegetationsflächen im öffentlichen Straßenraum sind nach den Grundsätzen einer extensiven Grünflächenpflege mit einer statisch verdichteten Schotterpackung anzulegen und mit einer standortgerechten und gebrauchsfähigen Initialsaat einzusäen. Die Verdichtung darf lediglich mit einer Walze (max. 1,5 t) erfolgen.
- 4.6 Die Grünflächen sind in ihrer Bepflanzung weitgehend naturnah zu gestalten; in ausreichendem Maße als Spiel- und Freizeitanlagen anzulegen. Die Uferpromenade ist der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- 4.7 Behindertengerechte Wege und solche, die der Erschließung der Gebäude dienen, sind mit einem Pflasterbelag zu versehen. Alle sonstigen Wege sind mit einer wassergetriebenen Vegetation herzustellen.
- 4.8 Die Spielanlagen sind gut und übersichtlich zu gliedern. Besonderes Gewicht ist darauf zu legen, daß besonnte und beschattete Bereiche für die Spielbereiche und für die Sitzgelegenheiten der Eltern angeboten werden. Für die Spielbereiche des Gebäudetyps A ist eine Treppenrampe zur Überwindung der Niveauunterschiede notwendig.
- 4.9 Ein Großteil der Freiflächen ist auf Tiefgaragen angeordnet. Hier muß eine Substratdeckung von mind. 60 cm (für hochstammige Baum-Standorte von 80 cm) erfolgen.
- 4.10 Die Sekundärlinie ist in ihrer bestehenden Form zu erhalten. Sie ist als Uferpromenade mit einem 9 Meter breiten Wegestreifen auszubilden. Die Spundwand ist zu vermeiden.
- 4.11 Zur Reduzierung des Versiegelungsgrades sind die Stellflächen mit wasserdurchlässigem Material, vorzugsweise Pflaster mit Rasenfuge, zu befestigen.
- 4.12 Rad- und Fußwege entlang der Hafenstraße sind in wassergebundener Decke anzulegen, um die negativen Auswirkungen auf die Wurzeln des vorhandenen Baumbestandes möglichst gering zu halten.
- 4.13 Sämtliche Feuerwehrauflastflächen sollen als Grünflächen erkennbar und nutzbar sein. Aus diesem Grund sind sie in einer nach statischen Erfordernissen aufzubauenden Schotterpackung herzustellen und einzusäen.
- 4.14 Das von Dachflächen anfallende Oberflächenwasser ist direkt dem Ziegelsee als Vorflut zuzuleiten. Das auf den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist nach den Regeln der Technik vorzuzureinigen und dann dem Ziegelsee zuzuleiten.
- 4.15 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die Anwendung von Biociden unzulässig. Gleiches gilt für die Anwendung von Aufbaumitteln auf Straßen- und Wegeflächen.
- 4.16 Für die auf den unterkellerten Vegetationsflächen zu pflanzenden Bäume werden vorgeschlagen: Acer campestre, Acer platanoides-Sorten mit mittelgroßen Kronen, Prunus mahaleb, Salix caprea, Sorbus aria, Sorbus aucuparia und Obstbäume. Der Anteil der Obstbäume auf den Tiefgaragen wird 40 % nicht überschreiten.
- 4.17 An fensterlosen Fassadenteilen ist eine Fassadenbegrünung vorzunehmen. Hier ist alle 2 Meter eine Pflanze vorzusehen.

5.0 Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

- 5.1 Der Schallschutz wird dem Gutachten entsprechend realisiert.
Die Spaltdämm-Maßnahmen werden entsprechend der Zonierung der Lärmpegelbereiche im Lageplan (4 Lärmpegelbereiche des zugehörigen Schallschutzgutachtens) ausgeführt. Die festgesetzte Vorkörnung (4 Lärmpegelbereiche) in den bezeichneten Fassaden beziehen sich auf die schalldämmende Ausführung aller Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster und Türen) zur Einhaltung der Anforderungen an den Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989.

Mindestwerte der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109, Ziffer 5, Tabelle 8)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maß des Gesamt-Außenbauteiles (Wand/Dach m, Fenster und/oder Türen) für Außenräume von Wohnungen der R _w res in dB
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und für die passiver Schallschutz gemäß Lärmpegelbereich III, IV und V festgesetzt ist, sind mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen zu versehen, die die Einhaltung der R_w res des Gesamt-Außenbauteiles (mit schalldämmenden Lüftungsöffnungen) gewährleisten.

- 5.2 Baumaterialien
Es werden ausschließlich Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet, die als umweltverträglich bezeichnet werden, die den Naturschutz schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Eines der Kriterien dafür ist die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen (GAL-ULZ) des Umweltbundesamtes. Verboten sind Materialien, die mit FCKW hergestellt wurden bzw. FCKW oder Asbest enthalten.

- 5.3 Bodenbelastung und Altlasten
Der Vorhabenträger verpflichtet sich, Altlasten, das eigene Grundstück betreffend, gemäß den Empfehlungen des Altlastengutachtens (Pkt. 5 Zusammenfassung und Bewertung) zu entsorgen, die die Öffentlichkeit gefährden.

Die ordnungsgemäße Verwertung des Aushubs wird gewährleistet; ein entsprechender Nachweis wird erbracht.

Die Sanierung der Bodenkontaminationen ist entsprechend den vom Umweltamt vorgegebenen Sanierungsrichtlinien vorzunehmen.

Der Sanierungserfolg ist gutachterlich nachzuweisen und mittels chemischer Analytik zu belegen.

Für sensible Nutzungen ist stichprobenartig mittels chemischer Analytik nachzuweisen, daß im Oberboden (bis 0,3 m Tiefe) die Werte der Brandenburger Liste, Teil I, Kat. Ib nicht überschritten werden.

Der Bereich von Kinderspielflächen ist oberflächlich mit einer 0,5 m starken Schicht analytisch nachweislich unbelasteten Bodens zu versehen.

6.0 Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch Anschluß an städtische Versorgungsleitungen und an das Fernwärmenetz.

7.0 Gestaltung

Wohnungsbau
Die viergeschossigen Baukörper mit jeweils einem als Dachgeschöß ausgebildeten Staffelflächen werden mit einem Klinkerwerkwerk versehen. Die Staffelflächen erhalten leichte Außenwandkonstruktionen mit einer glatten Fassadenbekleidung z.B. Glas/Metall. Das Dach wird als flaches, geneigtes Dach mit einer farbig gestrichelten Blechdeckung ausgeführt.

Der Außenwandanteil zum Fensterwandanteil beträgt 1 : M. 1 : 0,7

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 Absatz 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßN) vom 17.05.1990 in der Fassung vom 26.04.1993 (BGBl. I S. 622) verkündeten Neufassung und aufgrund des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 26.04.94 (GVBl. S. 518) beschließt die Stadtvertretung am 22.09.1995 den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XX/93 für das Gebiet zwischen Speicherstraße, Hafenstraße und Kranweg in Schwerin, für ein Wohnquartier 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 § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i. d. Fassung des Artikels 1 Ziffer 27 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) beauftragt worden.

Schwerin, 27.11.1995
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 24.04.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Schwerin, 27.11.1995
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

3. Die Stadtvertretung hat am 25.04.1994 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung zur Kenntnis genommen und zur Auslegung bestimmt.

Schwerin, 27.11.1995
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

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 12.04.1994 bis zum 25.04.1994 während der Auslegung mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeermann schriftlich oder mündlich vorgetragen werden können, am 02.04.1994 im Stadtsitzungsprotokoll bekannt gemacht worden.

Schwerin, 27.11.1995
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

5. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.09.1995 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwerin, 27.11.1995
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

6. Der katastermäßige Bestand am 21.09.1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.

Schwerin, 27.11.1995
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.09.1995 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Sitzung wurde zum Vorhaben- und Erschließungsplan mit Beschluß der Stadtvertretung vom 22.09.1995 gebilligt.

Schwerin, 27.11.1995
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

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 02.05.1996 Az. VIII 260-512,115-04.000/XX/93 mit Nebenbestimmungen und Hinweis erteilt.

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den sätzungsändernden Beschluß der Stadtvertretung vom 02.05.1996 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.05.1996 Az. VIII 260-512,115-04.000/XX/93 bestätigt.

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

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

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

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 02.06.1996 im Stadtsitzungsprotokoll bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Möglichkeit der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 03.06.1996 in Kraft getreten.

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]

Schwerin, 06.06.1996
[Stempel: Landeshauptstadt Schwerin]
[Unterschrift: v. Min]