

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 98.16

„Wohnquartier Anne-Frank-Straße“

Landeshauptstadt Schwerin

Fachdienst Stadtentwicklung, Wirtschaft

Fachgruppe Stadtentwicklung, Stadtplanung

INHALTSÜBERSICHT

1 Anlass und Ziel der Planung, Verfahren	3
2 Planungsvorgaben	3
3 Beschreibung des Plangebietes	3
4 Städtebaulicher Entwurf und Festsetzungen	4
5 Verkehrserschließung	5
6 Grün- und Naturschutzbelange	5
7 Umweltprüfung	6
8 Lärmschutz	6
9 Wertstoffe, Abfall	6
10 Altlasten	6
11 Niederschlagswasser	7
12 Kosten, Vertragliche Regelungen, Eigentumsverhältnisse	7
13 Städtebauliche Kennwerte	7

1 Anlass und Ziel der Planung, Verfahren

Die von mehrgeschossigen Wohngebäuden und einer Poliklinik beräumte Fläche soll wieder genutzt werden. Auf der Fläche soll ein Wohnquartier mit mehrgeschossiger Bebauung entstehen. Die Grünfläche des Monumentenberges soll planungsrechtlich gesichert werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist es notwendig ein Planverfahren durchzuführen. Um die Fläche insgesamt wieder nutzbar zu machen, wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden.

2 Planungsvorgaben

Die Ziele des Regionales Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg stehen der Planung nicht entgegen.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt die Fläche als Wohnbaufläche dar. Daher entwickelt sich der Bebauungsplan aus der übergeordneten Planung.

Der Landschaftsplan¹ stellt in seinem Zielkonzept (Teil 1 und 2) keine Ziele für das Gebiet dar. Daher steht die Planung dem Landschaftsplan nicht entgegen.

3 Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Großer Dreesch“ rund 3 km von der Innenstadt entfernt. Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 2,5 ha, die Wohnbaufläche davon rund 1,5 ha. Im östlichen Teil WA 1 liegt die von mehrgeschossigem Wohnungsbau beräumte Fläche. Im mittleren Teil WA 2 bestand eine Poliklinik und im westlichen Teil liegt die Grünfläche „Monumentenberg“, die durch einige Fußwege durchzogen wird. Nördlich der Fläche verläuft ein Fußweg entlang einer Grünfläche, die südlich der Straßenbahnlinie verläuft.

Die Fläche wird umgrenzt

- im Süden durch die Anne-Frank- Straße
- Im Westen durch den Dreescher Markt
- Im Norden durch einen öffentlichen Fußweg
- Im Osten durch einen Weg an einem Doppelhochhaus mit Parkplätzen.

¹ Der aktuelle Stand des Landschaftsplans ist 1996, zuletzt fortgeschrieben 2006, Karten der Biotop- und Nutzungstypen auf Grundlage aktueller Luftbilder zuletzt 2016 aktualisiert

4 Städtebaulicher Entwurf und Festsetzungen

Auf den östlich an der Anne-Frank-Straße im WA 1 liegenden Baugrundstücken ist der Bau von zwölf 3-geschossigen Wohnhäusern vorgesehen.

Die westlich davon gelegene städtische Wohnbaufläche (WA 2) soll für eine maximal 5-geschossige Bebauung vorbereitet werden. Die max. 5-geschossige Bebauung kann den Höhen-Übergang zur westlich daran anschließenden 11-geschossigen Bebauung bilden. Auch ermöglicht eine 5-geschossige Bebauung eine wirtschaftliche Nutzung von Fahrstühlen und vereinfacht damit die Möglichkeit, alten- und behindertengerecht ausgeführte Wohnungen zu schaffen.

Alle Hauptgebäude sollen nur Flachdächer aufweisen, weil die Umgebung durch Gebäude mit Flachdächern geprägt ist und dieses Element des Stadtbildes in diesem Stadtteil an der Stelle aufgegriffen werden soll.

Im WA 2 ist ein zusammenhängendes Baufeld festgesetzt, weil keine Detailplanung vorliegt. In der Realisierung ist hier eine aufgelockerte mehrgeschossige Bebauung anzustreben, um im Rahmen des Stadtumbaus den Stadtteil „Großer Dreesch“ zu einem attraktiven Wohnbezirk zu entwickeln.

PKW-Garagen und überdachte PKW-Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig, um die Freiflächen zwischen den Gebäuden offen zu gestalten. Dies dient auch der klaren Strukturierung des Gebietes bei den knappen unbebauten Flächen. Ausnahmsweise können offene überdachte Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze auf den ausgewiesenen Stellplatzflächen errichtet werden, um hier eine etwas flexiblere Stellplatznutzung zu ermöglichen.

Es wird zur Klarstellung darauf hingewiesen, dass neben Baumöglichkeiten und -einschränkungen entsprechend der Festsetzungen auch Baumöglichkeiten und -einschränkungen nach anderen Gesetzen und Verordnungen gelten können. So kann beispielsweise zusätzlich zu einer Fahrrad-Garage ein Abstellraum für Gartengeräte zulässig sein, wenn die zulässige Grundfläche auf dem Grundstück nicht überschritten wird.

Die Sonnenkollektoren sind auf flache Ausführungen beschränkt, um die typische Flachdacharchitektur nicht zu beeinträchtigen. Gerade weil in der Umgebung höhere Gebäude vorhanden sind, sollen die Gebäude in diesem Gebiet kleinere Gestaltungs-Einheiten bilden, die nicht durch differente Aufbauten gestört werden.

Für die westlich an der Anne-Frank-Straße liegenden Baugrundstücke im WA 2 ist der Wohnungsbau mit fünf Geschossen (maximal) vorgesehen. Durch die Option zur Fünfgeschossigkeit soll u.a. wirtschaftlich vereinfacht werden, dass barrierefreie Wohnungen mit einem Fahrstuhl errichtet werden. Die benachbarten 3-geschossigen Gebäude sind vor allem ohne Fahrstuhl geplant, weil die Betriebskosten ansonsten auf nur wenige Mietparteien umgelegt werden müssten.

Im Westen des Gebietes besteht die Grünfläche „Monumentenbergr“. Die grundlegende Grüngestaltung stammt aus dem Jahr 1997 und wird erhalten.

5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Haltstelle „Dreescher Markt“ an die zentralen Straßenbahnlinien gut angeschlossen.

Der östliche Teil des Plangebietes wird durch zwei private Stichstraßen erschlossen, die von der südlich verlaufenden Anne-Frank-Straße gen Norden abgehen. Das mittlere Gebiet wird durch den nord-südlich verlaufenden Teil der Anne-Frank-Straße erschlossen.

Nördlich des gesamten Gebietes liegt ein öffentlicher Fußweg, der durch die Stichstraßen fußläufig erreichbar ist.

Zur besonderen Förderung der Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sind Fahrrad-Garagen bis je 15qm zulässig. Die Fahrrad-Garagen sollen insbesondere dem Abstellen von Fahrrädern und E-Bikes dienen.

6 Grün- und Naturschutzbelange

Im östlichen Wohncarree WA 1 sind zur Grüngestaltung des Gebiets die äußeren Grundstückseinfriedungen mit Liguster-Hecke (Flachwurzler) vorgesehen, zwischen den Grundstücken Hecken aus Spierstrauch und Deutzie. Die Stellplatzflächen werden jeweils mit einer Hainbuchenhecke begrünt. Die Schnitthöhen sind jeweils auf maximal 1,20m begrenzt, um dem Gebiet einen zusammengehörigen Charakter zu geben und die Sicht zu gewährleisten. Die Baum- und Strauchpflanzungen sollen über einen Erschließungsvertrag gesichert werden.

Auf der westlichen Wohnbaufläche WA 2 ist festgesetzt, dass 6 kleine Bäume, Sträucher und drei Gehölzflächen neu gepflanzt werden.

Südlich entlang der Anne-Frank-Straße sind Pflanzungen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Hier sind Hainbuchen *Carpinus betula* „Fastigiata“ als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, 3x verpflanzt, mit einem Kronenansatz von 2,20m zu pflanzen. Diese Pflanzungen werden im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen an der Anne-Frank-Straße umgesetzt.

7 Umweltprüfung

Auf die Umweltprüfung wird verzichtet, da das Planverfahren nach §13a BauGB durchgeführt werden kann.

8 Lärmschutz

Teile von einigen der geplanten Gebäude liegen im Lärmpegelbereich (LPB) III. Daher wurden Festsetzungen zum Schutz vor Lärm in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Westen des Plangebietes befindet sich der Dreescher Markt mit Anlieferzone. Die festgesetzte Grünanlage im Bebauungsplangebiet sichert einen ausreichenden Abstand (80m) zum nächsten Baufenster, so dass keine Beeinträchtigungen durch Lärm in den Gebieten WA 1 und WA 2 zu erwarten sind.

Die Grundlage für die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung ist die Schallimmissionsprognose Schwerin 2015 (SIP SN 2015).

9 Wertstoffe, Abfall

Auf den Grundstücken sind Behälterstandplätze für die Abfallentsorgung vorzusehen. Es wird empfohlen, auch Standplätze für Bioabfall, Leichtverpackungen und Altpapier zu schaffen. Die Grundstücke an den Privatstraßen müssen ihre Abfallbehälter am Entsorgungstag an der südlichen Anne-Frank-Straße aufstellen. Hierfür ist eine ausreichend dimensionierte und gut durch das Müllfahrzeug anfahrbare Abstellfläche vorzusehen. Nach der Entsorgung sind die Behälter wieder aus dem öffentlichen Straßenraum zu entfernen.

10 Altlasten

Im Gebiet sind keine konkreten Altlastenvorkommen bekannt.

Vor der Bebauung sollten die Flächen vorsorglich in Abstimmung mit dem Munitionsbergungsdienst auf Munitionsmittelvorkommen überprüft werden.

11 Niederschlagswasser

Die Versickerung des im Wohngebiet WA 2 auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Sollte auf Grund örtlicher Gegebenheiten eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein bzw. ein Notüberlauf erforderlich sein, sind die nicht versickerbaren Mengen an Niederschlagswasser in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hierfür muss ein Antrag auf Erlaubnis zum Anschluss an die öffentlichen Entwässerungsanlagen bei der Schweriner Abwasserentsorgung gestellt werden. Der Anschluss an öffentliche Entwässerungsanlagen ist möglich.

In der vorliegenden geologischen Oberflächenkartierung überwiegen im Gebiet sandige Böden. Wird diese Annahme gutachterlich bestätigt, so ist die Versickerung des Niederschlagswassers im WA 2 der getrennten Ableitung wasserwirtschaftlich und ökologisch vorzuziehen. Damit Niederschlagswasser dezentral versickern kann, soll sogenanntes Versickerungspflaster mit breiten Zwischenfugen für PKW-Stellplätze verwendet werden.

12 Kosten, Vertragliche Regelungen, Eigentumsverhältnisse

Um die Fläche für WA1 zur entwickeln hat der Investor sich bereit erklärt, die Übernahme der Planungskosten für die gesamte Fläche des Bebauungsplans zu übernehmen. Dies wurde im Planungskostenvertrag festgeschrieben. für die Gesamtfläche mit dem Investor für die östlichen Wohnbauflächen geschlossen. Dieser hat sich bereit erklärt, gegebenenfalls anfallende Kosten für notwendige Gutachten zu übernehmen. Kosten für eine Umweltprüfung fallen nicht an (siehe 7).

13 Städtebauliche Kennwerte

Wohnbaufläche		1,46 ha
Verkehrsfläche	öffentlich	0,16 ha
	privat	0,10 ha
Grünfläche	öffentlich	0,73 ha
	privat	0,08 ha
Gesamtfläche		2,53 ha