

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 2. Änderung des**  
**Bebauungsplans Nr. 09.91.01 / 6a**  
**der Landeshauptstadt Schwerin**  
**„Hafen - Ehemaliges Molkereigelände“**

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III - Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Amt für Stadtentwicklung

## **I N H A L T :**

19.04.2011

- 1. Allgemeine Grundlagen**
  - 1.1 Anlass und Zweck der Planänderung**
  - 1.2 Verfahren**
  - 1.3 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen, Begleitpläne**
  
- 2. Planungsinhalte**
  - 2.1 Bauliche Nutzung**
  - 2.2 Erschließung**
  - 2.3 Öffentliche Ufergrünanlage und Wasserfläche, Freiraumgestaltung**
  - 2.4 Flächenkennzeichnung**

### **1. Allgemeine Grundlagen**

#### **1.1 Anlass und Zweck der Planänderung**

Die Landeshauptstadt Schwerin hat am 25.09.2006 den Bebauungsplan ‚Hafen-Ehemaliges Molkereigelände‘ als Satzung beschlossen und ihn durch Veröffentlichung am 14.09.2007 zur Rechtskraft gebracht.

Mittlerweile tritt mit der fast abgeschlossenen Bebauung der verfügbaren Einzelhausgrundstücke das zukünftige städtebauliche Bild des Baugebietes deutlich hervor. Die städtebaulich erwünschte Dichte ist im Plangebiet erreicht.

Es besteht Nachfrage nach Grundstücken zur Errichtung weiterer Einzelhäuser. Doppelhausgrundstücke sind hingegen noch verfügbar. Vereinzelt stellen Bauherren Anfragen zur Errichtung von Einzelhäusern auf Doppelhausgrundstücken. Um hier der Nachfrage Rechnung zu tragen, doch weiterhin eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll eine verträgliche und konzeptionell nachvollziehbare Umwidmung von einigen Doppelhausgrundstücken in Einzelhausgrundstücke nur innerhalb eines bestimmten Arealen erfolgen.

Gleichzeitig soll in diesem Änderungsverfahren die Verlegung einer Omnibushaltestelle an die Einmündung der Marie-Hankel-Straße in ihren flächenhaften Auswirkungen mitgeregelt werden.

Am Ufer des Ziegelaußensees war im Sommer 1999 ein Reihenbootshaus abgebrannt und nicht wieder aufgebaut worden. In den Bebauungsplan waren die Bootshäuser generell nicht einbezogen. Es ist auch weiterhin nicht beabsichtigt, in diesen Bestand einzugreifen. Doch soll die Lücke im Bootshausbestand die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit zu verbessern. Es soll städtischerseits klargestellt werden, dass einer öffentlichen Zugänglichkeit dieses Uferbereichs Vorrang vor einer Nutzung des Ufers und der anliegenden Wasserfläche für private Zwecke gegeben wird.

## 1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

## 1.3 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

Die Planänderung berührt nicht die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes. Sonstige übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht berührt. Die im Aufstellungsverfahren erstellten Begleitpläne (GOP, Schallimmissionsprognose, ..) treffen in ihren Bilanzierungen weiterhin zu, ebenfalls der Umweltbericht. Es ergeben sich auf das Landschaftsbild keine Auswirkungen, die nicht bereits bei der Planaufstellung bekannt waren.

## 2. Planungsinhalte

### 2.1 Bauliche Nutzung

In der Planänderung werden die Bauflächen südlich der Ann-Charlott-Settgast-Straße als Einzelhausstandorte festgesetzt. Diese Grundstücke waren bisher entsprechend der Reihung der nördlicheren Bauzeilen abwechselnd für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt worden, am westlichen Ende der Baufläche WA 10.3 als Hausgruppe. Statt bisher 19 Wohneinheiten in Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern ergibt sich nun eine Parzellierung für ca. 12-13 Einzelhäuser auf den Bauflächen WA 10.2, 10.3, 16, 17 und 19. Die zwingend zweigeschossige Bauweise sichert die erwünschte Baudichte ab. Dem Verlust von ca. 6-7 Wohneinheiten in z. T. weniger stark nachgefragten Bauformen (Reihenhäuser) steht eine Vereinheitlichung des Bautypus gegenüber.

Für die Baufläche WA 23 an der Marie-Hankel-Straße wird die bisherige Zulässigkeit von Hausgruppen erweitert. Die Errichtung von Kettenhäusern soll als zusätzliche Bauform ermöglicht werden. Diese Bauform sichert die erwünschte städtebauliche Dichte, lockert gleichzeitig die Einfassung des Straßenraums der Marie-Hankel-Straße auf und ist geeignet, für die Bewohner eine einem Einfamilienhaus ähnliche Wohnqualität bereitzustellen.

Für ein bereits vorliegendes Projekt mit einem schmalen seitlichen Durchgang zwischen jedem Gebäude sind für diesen Durchgang brandschutztechnische Nachweise zu führen, die sowohl einen Genehmigungsvorbehalt nach § 62 (2) Nr. 4 LBauO M-V als auch die Notwendigkeit der Eintragung von Baulasten nach sich ziehen können.

Die Einordnung einer Haltebucht an der Möwenburgstraße an der Einmündung zur Marie-Hankel-Straße erfordert es, die straßenbegleitende, geschlossene Bauzeile WA 26 geringfügig nach Norden zu verschieben. Ebenso sind die dahinter gelegenen Bauflächen WA 19 und WA 23 so angepasst, dass sie die Flächenverschiebung der Baufläche WA 26 ‚auffangen‘.

Entlang der Möwenburgstraße ist eine ortsbildprägende Bebauung nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen über eine Länge von bisher mehr als 120 m errichtet worden, die jetzt über die noch fehlenden 55 m nach Osten bis zur Einmündung der Planstraße F (Marie-Hankel-Straße) ergänzt werden soll.

Der Bebauungsplan setzt die Höhenlage der Erdgeschosse der Wohnbauten mit max. 80 cm über anliegendem Straßenniveau fest. Für Einzelbauten, auch kurze Hausgruppen, ist eine solche Varianz zum Ausgleich der geringen anzutreffenden Geländeneigungen und für eine individuelle Platzierung und Ausrichtung der Wohnbauten ausreichend.

Da die Möwenburgstraße nach Osten über eine längere Strecke ein Gefälle aufweist und die in Rede stehende Gebäudezeile in durchgängig gleicher Höhe angelegt ist, wird auf die große Länge der heute errichteten Bauzeile bereits 60 m vor der Marie-Hankel-Straße die maximale Höhendifferenz von ca. 80 cm zwischen Erdgeschossfußboden und Straßenoberfläche ausgeschöpft. Die hier vorgenommene Abweichung von der bisherigen gebietseinheitlichen Regelung eröffnet die Möglichkeit für den stadtplanerisch wirkungsvollen Gestaltungsansatz, eine Vervollständigung der Gebäudezeile in etwa gleicher Höhenlage bis zur Einmündung der Marie-Hankel-Straße vorzunehmen. Zugleich verbessert die gestattete Erdgeschossanhebung bis auf ca. 1,25 m über Straßenniveau die bauliche Einfassung der breiten Möwenburgstraße trotz der in flacher Bauweise errichteten Gebäude.

Auf die sonstige Baugestaltung wirken sich die veränderten Festsetzungen nicht aus.

## **2.2 Erschließung**

Die bisher noch nicht hergestellte Einmündung der Marie-Hankel-Straße in die Möwenburgstraße wird von der Einfügung der Haltestellenbucht nicht berührt.

Der Verkehrsraum der Möwenburgstraße wird geringfügig aufgeweitet und dabei der nördliche Gehweg leicht verschwenkt. Die Lage der Fahrbahnen wird nicht verändert. Diese lagen bereits bisher südlich des Geltungsbereichs des Planes.

Sonstige Belange der Erschließung, der Ver- und Entsorgung mit Leitungsmedien oder Naturschutzbelange sind von der Planänderung nicht berührt.

### **2.3 Öffentliche Ufergrünanlage und Wasserfläche, Freiraumgestaltung**

Die hergestellte öffentliche Ufergrünanlage mit dem eingebetteten öffentlichen Weg ist ein wichtiger Schritt, die Stadt zum Wasser zu öffnen. Dieser Uferabschnitt war zuvor nur für die Mitglieder des ansässigen Bootshausvereins zugänglich. Da der Weg oberhalb der Bootshäuser geführt ist und die Böschung eine unmittelbare öffentliche Nutzung auf ganzer Länge schon aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht nahelegt, ist für diejenigen Böschungsf lächen, die bestehenden Reihenbootshäusern vorgelagert sind, ein Pachtvertrag mit dem Bootshausverein abgeschlossen, der die Nutzung der Böschungsf lächen entsprechend Vereinssatzung mit beinhaltet.

An der durch Brand entstandenen Bootshauslücke ist infolge einer bereits vorhandenen leichten Geländesenke mit zusätzlichem Wegeverschenk der Höhenunterschied zwischen Uferweg und Wasseroberfläche reduziert.

Hier war mit dem ansässigen Verein bereits im Rahmen des vorgenannten Pachtvertrages erörtert worden, dass eine Nutzung nur nach Festsetzung des Bebauungsplanes erfolgen darf, d. h. die Nutzung als öffentliche Grünfläche gewährleistet sein muss.

Mit der Erweiterung des Plangebietes auf die Wasserflächen soll der planerische Ansatz einer Freihaltung dieser Bootshauslücke verdeutlicht werden. Eine mögliche Ausgestaltung mit einer Aufenthaltsplattform, einem Steg oder einer ähnlichen Einrichtung, die Böschungs- und Wasserflächen miteinander verzahnt, wird durch textliche Zulässigkeitsfestsetzung entsprochen.

### **2.4 Flächenkennzeichnung**

Die Bauflächen 24.2 und 26 werden im Zuge der Planänderung mit einer Kennzeichnung versehen. Bei der Erschließung des Plangebietes nach Satzungsbeschluss zeigte sich, dass trotz der unter gutachterlicher Begleitung erfolgten Berräumung der aufstehenden Baulichkeiten und Wegnahme der versiegelten Bodenoberflächen belastete Bodenpartien mehr als nur kleinräumig anzutreffen waren. Es erfolgte daher nach Satzungsbeschluss eine detaillierte Nachbegutachtung aller im Eigentum des Projektentwicklers stehenden Flächen auf der Basis einer alllastenhistorischen Erkundung. Typische, auf den bereits untersuchten Flächen angetroffene Verunreinigungen waren großflächige Kohlengrusablagerungen, kleinflächigere Abfallvergrabungen, Bauschutt mit verunreinigenden Bestandteilen (PAK-Gehalte) etc. In einigen Bereichen war es erforderlich, verunreinigte Bodenschichten auszubauen und zu entsorgen. Ausgasende oder diffundierende, d. h. auf andere Bauflächen übergreifende Stoffe wurden nicht angetroffen.

Die nicht in der Verfügung des Erschließungsträgers stehenden Bauflächen 24.2 und 26 sind von dieser Nachbewertung nicht erfasst. Oberflächennahe Schürfe im Rahmen der Beprobung der Nachbarflächen zeigten mit Schlacke vermengtes Auffüllungsmaterial. Material dieser Qualität wurde im Osten der gekennzeichneten Fläche partiell, jedoch ohne Gewähr oder Nachweis der Vollständigkeit berräumt. Es ist keine Sohlbeprobung erfolgt. Die mehr westlich gelegenen Flächenanteile an der Marie-Hankel-Straße (Planstraße F) sind von Berräumungsvorgängen

unberührt. Das Antreffen von mit Schlacke vermengtem Auffüllungsmaterial ist anzunehmen.

Bei unveränderter Nutzungsspezifik (ungenutztes Areal) bestehen keine Gefahren für Schutzgüter. Bei Eingriffen in den Boden im Zuge von baulichen Maßnahmen, Erschließungsmaßnahmen und dergleichen kann belastetes Material anfallen, das abfallwirtschaftlich korrekt zu entsorgen ist. Sofern die Fläche einer sensiblen Wohnnutzung unterstellt wird, ist die Beräumung der Fläche nach den gleichen Maßgaben wie im übrigen Plangebiet vorzunehmen, einschließlich des Nachweises der Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung für Wohngebiete mittels der Analyse von repräsentativen Mischproben des Oberbodens bis 0,35 m Tiefe.

Die Kennzeichnung als Fläche deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können, dient der Information des Eigentümers, dass vor Baubeginn noch Nachweise zu Beräumungen und zur Bodengüte zu führen sind.

• • • •

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat die Begründung in ihrer Sitzung vom ..... gebilligt.

Schwerin, den .....

L.S.

.....

Die Oberbürgermeisterin