

**Begründung
zum Bebauungsplan
Nr. 118 „Warnitzer Feld“**



Stand April 2026



Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	3
Tabellenverzeichnis	3
Verzeichnis der Fachgutachten	4
1 Allgemeines	5
1.1 Planungsanlass und Zielsetzung	5
1.2 Übergeordnete Planungen	6
1.2.1 Landesplanung.....	6
1.2.2 Flächennutzungsplan	6
1.3 Beschreibung des Plangebietes	6
1.3.1 Lage und räumliche Struktur.....	7
1.3.2 Verkehrsstruktur	8
1.3.3 Grünstruktur	8
1.3.4 Boden- und Wasserschutz.....	8
2 Städtebaulicher Entwurf	10
3 Inhalt des Bebauungsplanes	12
3.1 Art der baulichen Nutzung	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung	14
3.3 Bauweise	18
3.4 Überbaubare Grundstücksfläche	19
3.5 Verkehrsplanung	19
3.6 Lärmschutz	23
3.7 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen	24
3.8 Gestalterische Festsetzungen	26
3.8.1 Fassadengestaltung.....	26
3.8.2 Dachgestaltung	28
3.8.3 Einfriedung.....	29
3.8.4 Unbebaute Grundstücksfläche.....	30
3.8.5 Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen	30
3.8.6 Zufahrten	33
3.8.7 Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehälter.....	33
3.8.8 Werbeanlagen	34

3.9	Wasserschutz	34
3.10	Bodenschutz	34
3.11	Ver- und Entsorgung	35
3.12	Klimaschutz und Klimaanpassung	37
4	Zertifizierung der Nachhaltigkeit	38
5	Kosten, Durchführung des Vorhabens	39
6	Flächenbilanz	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des Warnitzer Feldes.....	6
Abbildung 2:	Luftbild mit dem Plangeltungsbereich.....	7
Abbildung 3:	Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf von Mosaik.....	10
Abbildung 4:	Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes	16
Abbildung 5:	Hausgruppen und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes.....	17
Abbildung 6:	Zulässigkeit von Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes.....	18
Abbildung 7:	Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes	21
Abbildung 8:	Gehweg (Loop) innerhalb des Plangebietes	23
Abbildung 9:	Gliederung der Fassade innerhalb des Plangebietes.....	27
Abbildung 10:	Festgesetzte Flachdächer innerhalb des Plangebietes	28
Abbildung 11:	Private Grünfläche Typ A und Typ B	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanz des Plangebietes	40
------------	--------------------------------------	----

Verzeichnis der Fachgutachten

In der Begründung zum Bebauungsplan sind folgende Fachgutachten berücksichtigt:

- Geotechnischer Bericht, Stand 12.03.2021
- Verkehrsuntersuchung, Stand 22.11.2022
- Schalltechnische Stellungnahme, Stand 25.05.2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, 06.01.2026
- Umweltbericht, 14.04.2026

1 Allgemeines

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 26.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Warnitzer Feld“ beschlossen.

Am 5. Oktober 2022 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes statt. Am 2. Mai 2023 fand ergänzend eine öffentliche Information zu den Aspekten der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes und der Anbindung an die vorhandene Verkehrsinfrastruktur in Warnitz statt.

Die frühzeitige Information der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.10. bis 10.11.2023 durchgeführt.

Für das Plangebiet ist mit Beschluss der Stadtvertretung vom 24.08.2020 die Umlegung angeordnet.

Für das Plangebiet ist eine Vorkaufsrechtsatzung erlassen worden.

1.1 Planungsanlass und Zielsetzung

Die Landeshauptstadt Schwerin verfolgt im Rahmen ihrer Stadtentwicklungspolitik das Ziel, sich als attraktiver und zukunftsfähiger Wohnstandort weiter zu stärken. Aufgrund der Nachfrage besteht ein steigender Bedarf an Bauflächen für den Neubau von Wohnungen.

Die Möglichkeiten, diesen Bedarf ausschließlich durch Maßnahmen der Innenentwicklung, etwa durch Nachverdichtung, Aufstockung oder Umnutzung bestehender Flächen, zu decken, sind weitgehend ausgeschöpft. Daher ist es erforderlich, ergänzend neue Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu entwickeln.

Mit der geplanten Ausweisung neuer Wohnbauflächen im Stadtteil Warnitz soll ein attraktives Angebot insbesondere für Familien und Haushalte geschaffen werden, die ein Wohnumfeld mit guter Anbindung und hoher Wohnqualität suchen. Durch die Umwidmung der bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen in Wohnbauland wird die Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen und der Wohnstandort Schwerin nachhaltig gestärkt.

Ziel der Planung ist es, im gesamten Plangebiet durch die Bildung von acht räumlich ablesbaren Quartieren, in denen jeweils sowohl Doppel-, Reihen-, Kettenhäuser und ähnliche Gebäudetypen als auch mehrgeschossige Wohngebäude in jeweils unterschiedlicher Anzahl errichtet werden, strukturell gemischte Nachbarschaften zu entwickeln.

Der Bebauungsplan Nr.118 „Warnitzer Feld“ schafft im Stadtteil Warnitz die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Durch die Ausweisung von Flächen für Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe werden die lokalen wirtschaftlichen Strukturen gestärkt, die Wohnfunktion des Stadtteils gesichert und die übergeordnete Zielstellung der Landeshauptstadt Schwerin unterstützt, ihre oberzentrale Funktion als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort zu festigen.

1.2 Übergeordnete Planungen

1.2.1 Landesplanung

Die Planungsabsicht der Landeshauptstadt Schwerin ist gemäß § 17 Abs.1 S. 1 des Landesplanungsgesetzes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg angezeigt worden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Landeshauptstadt Schwerin verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und im nordöstlichen Randbereich entlang der Grevesmühlener Chaussee als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 118 „Warnitzer Feld“ entwickelt sich aus diesen Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

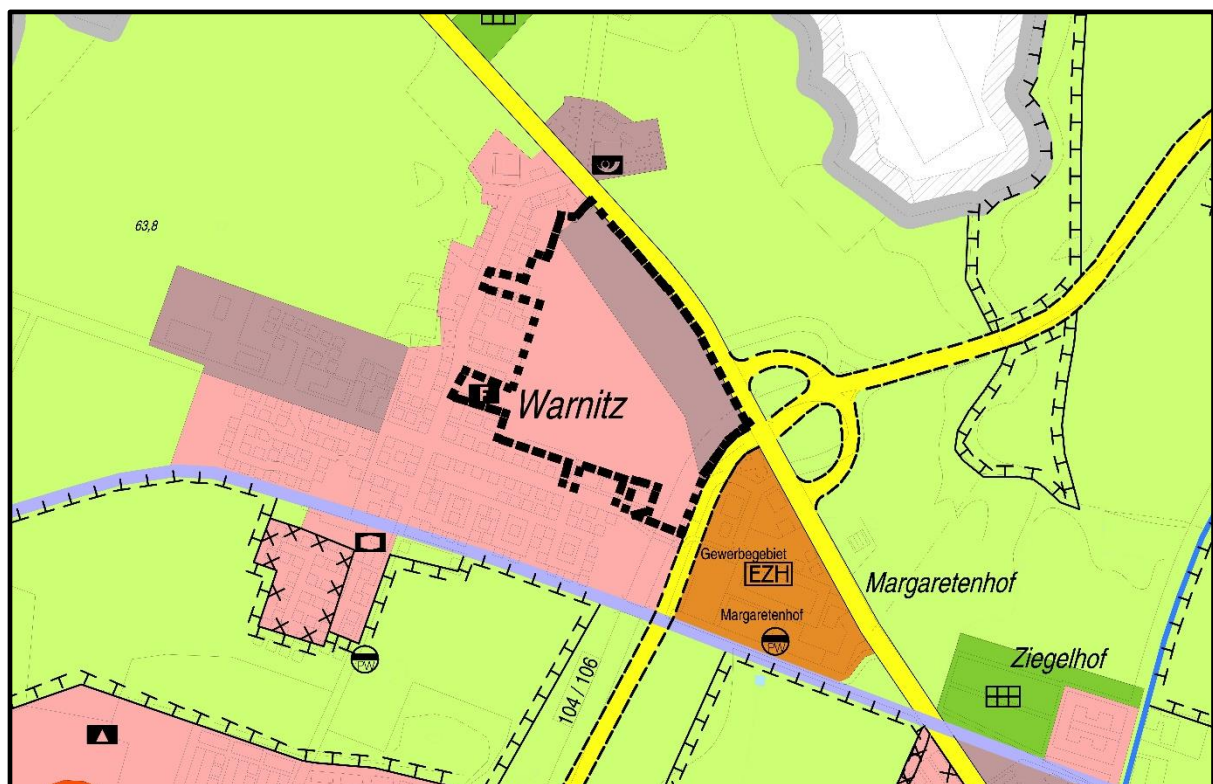


Abbildung 1: Flächennutzungsplan mit dem Geltungsbereich des Warnitzer Feldes

1.3 Beschreibung des Plangebietes

Nachfolgend wird der Ist-Zustand des Plangebietes dargestellt. Dabei werden insbesondere die Lage und räumliche Struktur, die Verkehrs- und Grünstruktur sowie Aspekte des Wasser- und Bodenschutzes beschrieben. Ziel dieser Bestandsbeschreibung ist es, die derzeitigen

Rahmenbedingungen und prägenden Merkmale des Gebiets darzustellen, um daraus die planerischen Erfordernisse und Entwicklungsmöglichkeiten ableiten zu können.

1.3.1 Lage und räumliche Struktur

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Warnitz und ist ca. 5,6 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 24,4 ha. Die Fläche wird im Norden durch die Straße Grevesmühlener Chaussee, im Osten durch die Bundesstraße 104, im Süden durch die vorhandene Bebauung entlang des Kirschenhöfer Weges sowie im Westen durch die vorhandene Bebauung entlang der Bahnhofstraße begrenzt.



Abbildung 2: Luftbild mit dem Plangeltungsbereich

Die Siedlungsstruktur im Umfeld des Plangebietes ist durch eine überwiegend lockere, offene und gering verdichtete Bebauung geprägt. Die vorherrschende Nutzungsart ist das Wohnen. Angebote der Nahversorgung oder der Gastronomie sind im Stadtteil derzeit nicht vorhanden. Vereinzelt finden sich dienstleistungsorientierte Nutzungen, die in die Wohnbebauung eingebettet sind.

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich der Standort der Freiwilligen Feuerwehr. Im Stadtteil ist zudem eine Kindertagesstätte vorhanden. Am westlichen Rand des Stadtteiles liegt ein Gewerbegebiet, das den Bereich ergänzt.

Das Einkaufszentrum Margarethenhof mit großflächigem Einzelhandel, verschiedenen Dienstleistungsangeboten sowie Einrichtungen des Gesundheits- und Sozialwesens befindet sich östlich der Bundesstraße 104 und ist vom Plangebiet aus fußläufig erreichbar.

1.3.2 Verkehrsstruktur

Nördlich des Plangebietes verläuft die Grevesmühlener Chaussee, über die eine Anbindung an die Bundesstraße 104 besteht. Im Süden grenzt das Gebiet an den Kirschenhöfer Weg, der bislang noch nicht unmittelbar das Plangebiet erschließt.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über eine Buslinie in der Bahnhofstraße, die mit Haltestellen am Kirschenhöfer Weg sowie an der Grevesmühlener Chaussee nahe der Einmündung der Bahnhofstraße im Norden bedient wird. Der Bus verkehrt werktags im 30-Minuten-Takt. Darüber hinaus besteht über den Bahnhof Warnitz im Südwesten des Stadtteiles eine Anschlussmöglichkeit an den Regionalbahnverkehr, der stündlich in beide Fahrtrichtungen verkehrt.

Die Wegeanbindung für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende ist über mehrere Routen gewährleistet. Entlang der Westseite der Grevesmühlener Chaussee verläuft ein getrennter Radweg, der eine direkte Verbindung in Richtung Stadtzentrum bietet. Zusätzlich besteht über den Kirschenhöfer Weg ein kombinierter Geh- und Radweg, der über eine Brücke über die Bundesstraße 104 hinweg zum Einkaufszentrum Margarethenhof führt. Ein weiterer Radweg entlang der Bundesstraße 104 ermöglicht die Anbindung an den südlich angrenzenden Stadtteil Friedrichsthal sowie weiterführend an die nordwestlichen Bereiche der Kernstadt.

1.3.3 Grünstruktur

Das Plangebiet ist hauptsächlich durch die zentral gelegene intensiv genutzte Ackerfläche geprägt. Innerhalb der zusammenhängenden Ackerfläche stehen vier ältere Einzelbäume, die mit Kronendurchmessern von bis etwa 15 m markante Strukturelemente bilden. Am Rand der Ackerfläche bilden Weg- und Grabensäume, Ruderalfluren und schmale Streifen von Siedlungsgehölzen den Übergang zu der bestehenden Bebauung bzw. Verkehrsflächen.

In der nördlichen Spitze des Plangebietes befindet sich eine Ackerbrache, welche durch einen auffälligen, beidseits begrünten Vorflutgraben abgegrenzt wird. Auch hier rahmt eine schmale Randbegrünung die Fläche ein. Neben den untergeordneten randlichen Vegetationsbeständen, stellen eine Baumgruppe aus Silberweiden und ein mit Schilfröhricht bestandenes Feuchtbiotop eine wertgebende Vegetationsstruktur dar.

1.3.4 Boden- und Wasserschutz

Im Plangebiet sind ausschließlich Geschiebelehme und Geschiebemergel als oberflächennahe Ablagerungen vorhanden, deren Mächtigkeit von maximal 3 m in der südlichen Hälfte auf bis zu 5 m in der nördlichen Hälfte reichen. Im äußersten Südosten können diese auch mächtiger sein. Unterlagert werden diese von mächtigen Sand-Geschiebemergel-Wechselagerungen.

Bei den Hauptbodenbildungen im Plangebiet handelt es sich vornehmlich um Pseudogleye (Stauwasserböden), welche mit Parabraunerden vergesellschaftet sein können. Im östlichen Bereich des Plangebietes herrschen dagegen Parabraunerden vor, welche mit Braunerden vergesellschaftet sind.

Böden mit ausgewiesener hoher Schutzwürdigkeit finden sich im Südosten des Plangebietes. Hierbei handelt es sich um den Bereich mit den vorherrschenden Parabraunerden, welche aufgrund ihres meist hohen Nährstoffreichtums, den tiefgründigen und sehr gut durchwurzelbaren Böden, einer hohen nutzbaren Feldkapazität und guten Durchlüftung vorrangig landwirtschaftlich genutzt werden. Aufgrund dieser Eigenschaften ist die Schutzwürdigkeit gegenüber Umnutzungen entsprechend hoch eingestuft. Im restlichen Bereich weisen die Böden eine erhöhte Schutzwürdigkeit auf. Bei diesen Bereichen handelt es sich um die Bereiche der Pseudogleye, welche für intensive landwirtschaftliche Zwecke nur mäßig geeignet sind.

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIb, die gemäß § 55 WHG als Wasserschutzgebiet mittlerer Bedeutung eingestuft ist und vorwiegend der Sicherung der Grundwasserrückhaltung sowie der Vermeidung von Schadstoffeintrag dient.

2 Städtebaulicher Entwurf

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Schwerin 2030 ist das Plangebiet als „Siedlungsentwicklung Wohnen in gemischten Quartieren“ dargestellt. Das Handlungsfeld „Städtebau und Wohnen“ sieht für das Projekt „Wohngebiet Warnitzer Feld“ die „Entwicklung eines neuen, nachbarschaftsorientierten Wohnquartiers mit gemischten Bauformen in suburbaner Lage einschließlich Zertifizierung der Nachhaltigkeit“ vor. Das Vorhaben entspricht somit den Planungszielen und dem Handlungsprogramm der Landeshauptstadt Schwerin.



Abbildung 3: Ausschnitt Städtebaulicher Entwurf von Mosaik

Zur Ausgestaltung dieses Potenzials und zur Klärung der Inhalte eines für die Umsetzung notwendigen Bebauungsplanes wurde im Oktober 2020 ein Dialogforum durchgeführt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse bildeten die Grundlage für die Mehrfachbeauftragung von Stadtplanungsbüros, um Ideen für einen städtebaulichen Entwurf zu gewinnen. Die Arbeitsphase dieser Ausschreibung für vier Planungsbüros dauerte vom 10. September bis

21. November 2021. Im Dezember 2021 wählte eine Jury das städtebauliche Konzept des Büros MOSAIK architekten bda Hannover i. A. NSP Landschaftsarchitekten Hannover aus. Das Konzept zeichnet sich durch eine urbane Mitte aus, die eine Bebauungsstruktur für ein durchmischtes, lebendiges Zentrum mit Einzelhandel, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur in Kombination mit Wohnen vorsieht. Um diese zentrale Mitte sind sieben Wohnquartiere angeordnet, die als zweites wesentliches Merkmal jeweils durch die Mischung unterschiedlicher Gebäudetypologien verschiedene Wohn- und Eigentumsformen anbieten. Die sieben Wohnquartiere sind durch großzügige, vielfältig gestaltete Freiflächen räumlich separiert, die unterschiedliche Freiraumfunktionen übernehmen. Gleichzeitig werden sie durch ein integriertes Netz aus Geh- und Radwegen miteinander verbunden. Dies schafft eine hohe Aufenthaltsqualität und gewährleistet darüber hinaus den Anschluss an den umliegenden, bereits bebauten Siedlungsbestand des Stadtteils. Eine ringförmige Erschließung und zentrale Gemeinschaftsgaragen (HUB) optimieren den Flächenbedarf und reduzieren den Stellplatzbedarf in den Wohnquartieren. Damit steigt die Freiraumaufenthaltsqualität, so dass auch das soziale Miteinander sowie eine umweltverträgliche Mobilität gefördert werden. Diese Struktur ermöglicht eine lebendige und multifunktionale Nutzung der Quartiere.

Die Landeshauptstadt Schwerin verfügt über einen Gestaltungsbeirat. Dieses fachliche Gremium fungiert als beratendes Organ bei der Sicherung städtebaulicher und architektonischer Qualität. Es wurde eingerichtet, um die Stadtentwicklung hinsichtlich Ästhetik, städtebaulicher Harmonie und nachhaltiger Gestaltungsqualität zu fördern. Der Beirat besteht typischerweise aus unabhängigen Fachleuten aus Architektur, Stadtplanung, Landschaftsarchitektur sowie Vertretern und Vertreterinnen der Stadtverwaltung.

Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, den Gestaltungsbeirat bei der Beurteilung der Entwürfe der baulichen Anlagen im gesamten Plangebiet und der Ausgestaltung des öffentlichen Raumes einzubeziehen. Die konkrete Ausgestaltung dieses Verfahrens sowie die Besetzung eines Gremiums für das Warnitzer Feld wird nach dem Satzungsbeschluss erörtert und festgelegt.

3 Inhalt des Bebauungsplanes

Im Nachfolgenden finden sich Erläuterungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche, zu Verkehrsplanung, Lärmschutz, Grünordnung, Artenschutz, örtlichen Bauvorschriften, Denkmalschutz sowie Ver- und Entsorgung.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan schafft die planerische Grundlage für ein urbanes Wohnquartier, in dem verschiedene Wohnformen und -nutzungen mit Flächen für verträgliche gewerbliche Nutzungen sowie soziale und kulturelle Einrichtungen kombiniert werden.

Das Plangebiet umfasst Flächen für Allgemeine Wohngebiete sowie eine Quartiersmitte, die als Urbanes Gebiet festgesetzt wird. Darüber hinaus sind Sondergebiete vorgesehen, in denen der ruhende Verkehr räumlich konzentriert untergebracht werden kann. Diese Sondergebiete können zusätzlich gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Ergänzend umfasst das Plangebiet Erschließungsflächen, öffentliche und private Grünflächen, Flächen für den Erhalt und die Neupflanzung von Vegetation sowie Regenrückhalteanlagen.

Allgemeines Wohngebiet

Zur Sicherung einer dem Allgemeinen Wohnen entsprechenden Wohnqualität schließt der Bebauungsplan Nutzungen aus, die potenzielle Störungen der Wohnruhe verursachen. Aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs und der nicht quartiersbezogenen Verkehrsbelastungen passen sie nicht zum städtebaulichen Konzept der wohnorientierten Nachbarschaften im Quartier. Aus diesem Grund sind Anlagen für sportliche Zwecke, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Einrichtungen in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

Die der Gebietsversorgung dienenden Läden, gastronomischen Betriebe und kleinen Handwerksbetriebe konzentrieren sich in der Quartiersmitte im Urbanen Gebiet. Zusätzlich können derartige Nutzungen auch in den Sonstigen Sondergebieten stattfinden.

Sonstige in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen oder Vergnügungsstätten sind im Plangebiet ausgeschlossen. Damit stehen die Flächen in den Quartieren ausschließlich dem Wohnen und der privaten Freiflächennutzung zur Verfügung. Zugleich wird verhindert, dass durch nicht wohnbezogene Nutzungen zusätzliche Verkehrsbelastungen oder betriebliche Emissionen im Quartier entstehen.

Urbanes Gebiet

Auf den als Urbanes Gebiet festgesetzten Flächen sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche Nutzungen, Einzelhandel, Gastronomie sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Das Urbane Gebiet ermöglicht

somit eine vielfältige Nutzungsmischung, die Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit in enger räumlicher Verbindung vorsieht.

Im Urbanen Gebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Vergnügungsstätten und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Dadurch werden der von diesen Nutzungen zu erwartende zusätzliche Flächenbedarf, betriebliche Emissionen, verkehrliche Belastungen aus dem Umfeld des Quartiers sowie mögliche stadtbildliche und gestalterische Beeinträchtigungen vermieden.

Sonstige Sondergebiete

Im Sonstigen Sondergebiet entstehen bauliche Anlagen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für Wohngebäude auf Grundstücken, auf denen Stellplätze nicht zulässig oder nicht realisierbar sind. Zugleich sind in diesen Gebäuden Nutzungen durch gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Dienstleistungsangebote sowie soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig, sofern sie dem Quartier dienen und das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

Des Weiteren berücksichtigt die Festsetzung den Wandel im Mobilitätsverhalten und gewährleistet, dass Stellplatzflächen im Sonstigen Sondergebiet bei künftig geringerem Bedarf einer alternativen Nutzung zugeführt werden können. Dabei kann es sich beispielsweise um gemeinschaftliche oder infrastrukturelle Zwecke handeln. Dadurch entsteht eine nachhaltige und anpassungsfähige städtebauliche Struktur.

In den Sonstigen Sondergebieten können ausnahmsweise im obersten Geschoss auch Wohnnutzungen für besondere Wohnformen zugelassen werden, beispielsweise Wohnheime für Auszubildende und Studierende, betreute Wohngruppen, Wohngemeinschaften oder temporär gewerblich betriebene Wohnformen wie Boardinghouses oder Handwerkerunterkünfte. Eine Wohnnutzung im Sonstigen Sondergebiet ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Stellplatzbedarf rückläufig ist und die betreffenden Räume andernfalls ungenutzt blieben. Sie stellt eine Ausnahme dar, die im Einzelfall gesondert durch die Bauordnung zu genehmigen ist.

In dem Sonstigen Sondergebiet in der Quartiersmitte soll neben den vorgesehenen Nutzungen auch der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur des Quartiers dienen. Dazu gehört insbesondere die Einrichtung einer zentralen Wertstoffsammelstelle, die eine geordnete und wohnungsnaher Entsorgung ermöglicht. Durch die Integration dieser Einrichtungen in die Quartiersmitte wird eine gute Erreichbarkeit für alle Bewohnerinnen und Bewohner gewährleistet und die Funktionsfähigkeit des Quartiers als kompakter und selbstversorgender Stadtbaustein gestärkt.

Die vorgesehene Nutzungsmischung trägt sowohl einem künftig sinkenden Bedarf an Stellplatzflächen als auch einer wachsenden Nachfrage nach Flächen für neue Formen des Arbeitens, für Dienstleistungsangebote und besondere Wohnformen Rechnung. Dadurch entsteht eine hohe Nutzungsflexibilität, die eine spätere Anpassung des Bebauungsplanes entbehrlich macht.

Um die Realisierung dieser unterschiedlichen Nutzungen zu gewährleisten, wird für das Erdgeschoss der baulichen Anlagen im Sondergebiet eine lichte Mindesthöhe von 3,0 m festgesetzt. Damit sind die Voraussetzungen für gesunde Arbeitsverhältnisse, insbesondere ausreichende Belichtung, Belüftung und flexible Raumgestaltung, gesichert.

Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr

Die Freiwillige Feuerwehr Warnitz befindet sich mit ihren Anlagen innerhalb des Plangebietes. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird der bestehende Standort dauerhaft gesichert. Zur weiteren Stärkung seiner Funktion dient die angrenzende öffentliche Grünfläche auf der rückwärtigen Seite des Feuerwehrgrundstückes künftig vorrangig als Übungsfläche. Auf dieser in übrigen Zeiten allgemein öffentlich nutzbaren Fläche stehen der Freiwilligen Feuerwehr ausreichende Bewegungsräume zur Verfügung, um beispielsweise Schlauch- und Geräteübungen in vollem Umfang vornehmen zu können.

Geförderter Wohnungsbau

Die Landeshauptstadt Schwerin hat festgelegt, dass zur Sicherung von Wohnraum für Haushalte mit geringem Einkommen 20 % der in einem Quartier neu gebauten Wohnungen für diesen Bedarf bereitgestellt werden.

Flächen, auf denen ausschließlich oder überwiegend Wohngebäude mit geförderten Wohnungen errichtet werden müssen, sind im Plangebiet bewusst nicht festgesetzt. Damit wird einer ausgewogenen Mischung im Quartier und im gesamten Plangebiet nicht vorgegriffen, weder hinsichtlich der Verteilung geförderter und freifinanzierter Wohnungen noch in Bezug auf die hierfür in Betracht kommenden Gebäudetypen. Die Umsetzung dieses wohnungspolitischen Ziels erfolgt vielmehr über andere Rechtsinstrumente, wie z.B. über öffentlich-rechtliche Verträge.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie einer angemessenen Verdichtung der überbauten Flächen. Das Maß der baulichen Nutzung im Quartier ergibt sich aus der Festsetzung der Grundflächenzahl und der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Bauflächen der Allgemeinen Wohngebiete wird die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Obergrenze von 0,4 festgesetzt. Auf einzelnen Bauflächen wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet sind

verschiedene Gebäudeformen durchmischt. An markanten Stellen der einzelnen Quartiere setzen akzentuierte Gebäude das städtebauliche Konzept um. Auf diesen Grundstücken sind weder oberirdische noch unterirdische Stellplätze zulässig. Dadurch wird sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer begründeten Überschreitung der Obergrenze der überbaubaren Grundstücksfläche gewahrt bleiben.

Die festgesetzten privaten Grünflächen werden bei der Berechnung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt. Dies entspricht § 19 Abs. 3 BauNVO, wonach Grundstücksteilflächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind, nicht zur maßgebenden Grundstücksfläche zählen. Dadurch wird der geplante Freiraumcharakter der Flächen für private Gärten, Aufenthaltsbereiche oder Erholungsnutzung wirksam geschützt und ein sparsamer Umgang mit dem Bauland gefördert. Die Festsetzung trägt somit zu der städtebaulichen Zielsetzung bei, eine ausgewogene Mischung aus Wohnbebauung und unverbaubaren Freiräumen zu schaffen.

Für die Bauflächen des Urbanen Gebietes wird eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dieser Wert entspricht dem für Urbane Gebiete vorgesehenen Orientierungsrahmen und ermöglicht eine vergleichsweise hohe bauliche Dichte. Durch diese Dichte können die vorgesehenen Wohn- und Gewerbenutzungen konzentriert untergebracht und kurze Wege zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeitangeboten ermöglicht werden. In Verbindung mit der Nutzungsmischung eines Urbanen Gebietes entsteht so ein lebendiger, städtisch geprägter und identitätsstiftender Quartiersmittelpunkt.

Für die Bauflächen der Sonstigen Sondergebiete wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dieser Wert gewährleistet eine effiziente Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen bei der geplanten multifunktionalen baulichen Nutzung. Die GRZ ermöglicht die Errichtung kompakter Gebäude mit ausreichender Grundfläche, die sowohl die notwendigen Stellplätze als auch die vorgesehenen gewerblichen, dienstleistungsorientierten und sozialen Nutzungen unter einem Dach vereinen. Gleichzeitig bleibt genug Freiraum für Zufahrten, Ladezonen und die Integration in die Quartiersstruktur. Dadurch wird eine flexible und zukunftsorientierte Nutzung der Flächen sichergestellt. Auf veränderte Anforderungen kann somit reagiert werden.

Zahl der Vollgeschosse

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels einer durchmischten Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen sehen die Festsetzungen eine differenzierte Höhenstaffelung der Gebäude vor. Diese Höhenunterschiede unterstreichen den vielfältigen Charakter des Plangebietes und erzeugen eine abwechslungsreiche, lebendige Silhouette. Entlang der Grevesmühlener Chaussee wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgelegt. Diese Bebauung dient primär als passiver Schallschutz für das restliche Plangebiet vor den Verkehrsimmissionen. Die vier bis fünf Geschosse schaffen eine Schallschirmwirkung, die den Lärmpegel reduziert. Ergänzend wirkt sie als

städtebauliche Kante, die das Plangebiet klar vom Straßenraum abgrenzt und eine geschützte, ruhige Wohnumgebung schafft.

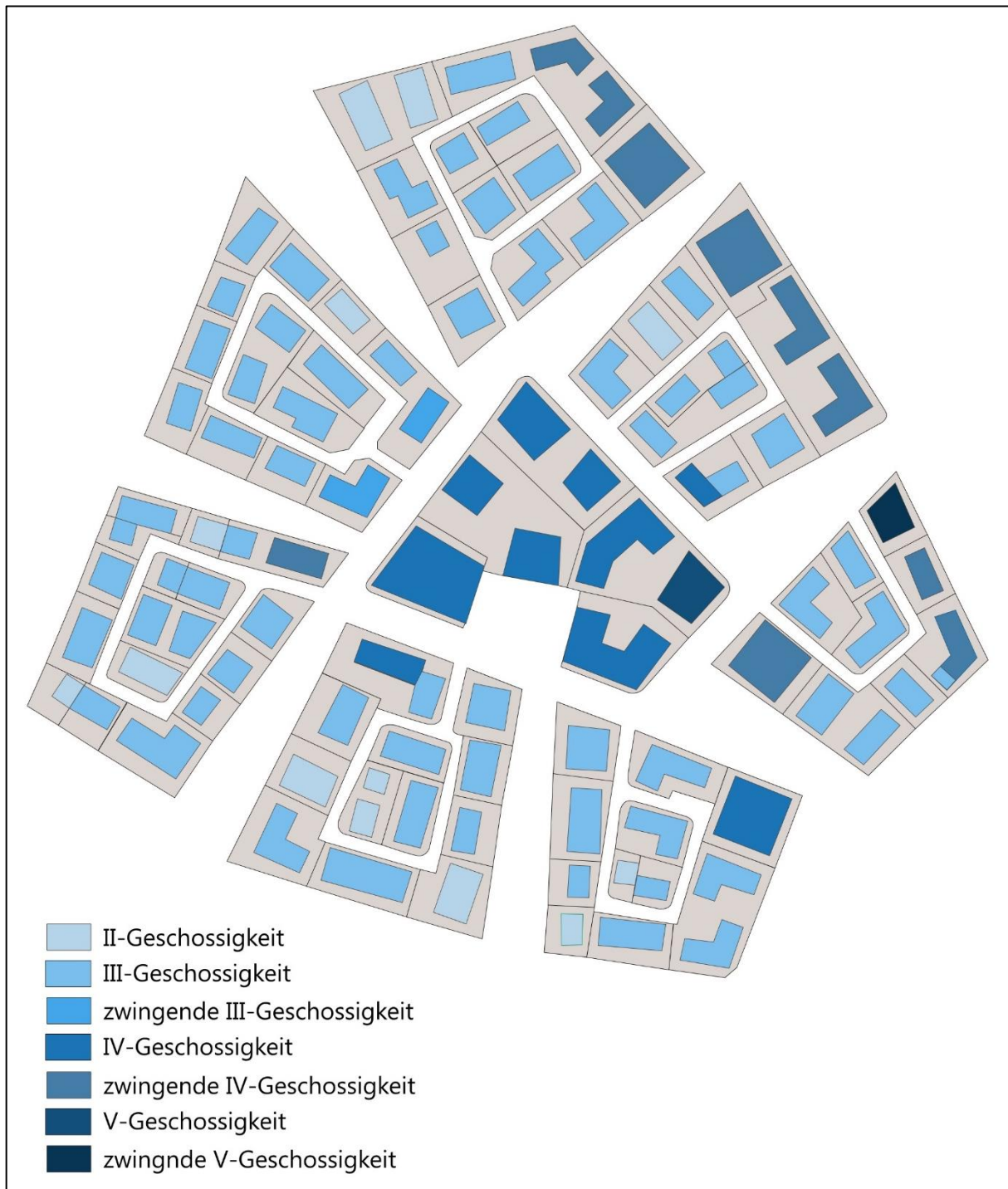


Abbildung 4: Geschossigkeit innerhalb des Plangebietes

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Gebäude mit mindestens zwei Vollgeschossen zulässig. Dadurch wird einerseits ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden gewährleistet und andererseits ermöglicht, dass auch bei engem Nebeneinander verschiedener Gebäudetypen eine klare Ablesbarkeit und gestalterische Differenziertheit der einzelnen Baukörper erhalten bleibt.

Die Geschosshöhe darf bei allen Wohngebäudetypen nicht mehr als 3,25 m betragen, die Attika der Flachdächer über dem obersten Geschoss darf nicht mehr als 0,60 m betragen.

Umwehrungen von Dachterrassen oder Dachgärten sind bis zu einer Höhe von 1,0 m über Attikaniveau zulässig, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt sind. Dachausstiege und Aufzugsüberfahrten müssen ebenfalls mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückversetzt werden.

Ein zentrales gestalterisches Ziel im Wohnquartier Warnitzer Feld ist die Schaffung deutlich ablesbarer Baukörper, klarer Quartierskanten und ein harmonisches Gesamtbild aller Gebäudeformen. Gebäude dürfen über der festgelegten Anzahl von Vollgeschossen nicht weiter nach oben überbaut werden. Ausnahmen bilden ausschließlich Dachterrassen, die bis zu 30 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses einnehmen dürfen. Diese Festsetzung dient der gewünschten klaren Silhouette. Diese Regelung fördert eine lebendige, abwechslungsreiche Dachlandschaft, ohne die städtebauliche Übersichtlichkeit zu gefährden.



Abbildung 5: Hausgruppen und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes

3.3 Bauweise

Im gesamten Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt, um ein aufgelockertes städtebauliches Bild mit ausreichenden Freiräumen zwischen den Gebäuden zu erreichen. Zulässig sind Gebäudetypen wie mehrgeschossiger Wohnungsbau, Reihenhausbau (Hausgruppen) und Doppelhäuser. Eingeschossige freistehende Einfamilienhäuser sind ausgeschlossen.



Abbildung 6: Zulässigkeit von Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes

Der individuelle Wohnungsbau erfolgt als Doppelhäuser oder Reihenhäuser in Hausgruppen mit zwei bis maximal drei Vollgeschossen. Ausnahme bildet ein Gebäude im Eingangsbereich des Quartiers 6, hier dürfen vier Geschosse errichtet werden. Die Gestaltung der Hausgruppen ist durch eine längsstaffelnde Anordnung differenziert. Pro Gebäude ist nur eine Wohneinheit zulässig, um Erschließungslasten und Stellplatzbedarf gering zu halten. Mehrere Wohneinheiten pro Gebäude sind nur bei

Wohneigentumsgemeinschaften oder dauerhaft vermieteten Reihenhäusern in genossenschaftlichem/gesellschaftlichem Eigentum möglich.

Zur Sicherung der gewünschten Mischung im Quartier wird für den mehrgeschossigen Wohnungsbau eine Mindestzahl von sechs Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. In Verbindung mit zwingend geregelten Geschossezahlen verhindert dies eine zu kleinteilige Parzellierung und fördert größere, städtebaulich wirksame Baukörper.

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Flächen ergeben sich aus den Baugrenzen, Baulinien und der Grundflächenzahl (GRZ). Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts wurden detaillierte Festsetzungen für die Form und Lage der Baukörper in den einzelnen Baufeldern getroffen.

Durch die Baulinien wird die Platzierung markanter Baukörper, die für das Erscheinungsbild des Plangebietes prägend sind, zwingend vorgegeben.

Straßenseitige Baugrenzen dürfen durch Vorbauten überschritten werden. Damit wird ein gestalterischer Spielraum für überdachte Zugänge, Windschutz oder wettergeschützte Eingangsbereiche geschaffen und so eine lebendige Straßenansicht gefördert. Ebenfalls dürfen ebenerdige Terrassen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, solange diese nicht überdacht werden. Dies ermöglicht großzügige private Aufenthaltsflächen direkt am Erdreich. Die Überdachungsverbotsregelung verhindert dauerhafte bauliche Erweiterungen und schützt den Freiraumcharakter sowie die Belichtung benachbarter Parzellen. Fernen dürfen Balkone, Loggien und Wintergärten die Baugrenze um höchstens 1,5 m auf 50 % der Fassadenlänge überschreiten. Diese Regelung verbessert die Wohnqualität durch wetterfeste Außenräume. Die Begrenzung gewährleistet, dass die Fassadenstruktur lesbar bleibt und keine übermäßige Verdichtung entsteht.

Nebenanlagen dürfen auf dem Baugrundstück außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Dazu gehören unter anderem Zufahrten, Zuwege, Fahrradabstellplätze, Abfallcontainer-Standorte, Einfriedungen, Stützmauern, Sitzbänke, Spielplätze für Kleinkinder und Gartenhäuser. Die Größe wird durch die GRZ geregelt. Diese Regelung dient der Umsetzung der notwendigen Infrastruktur, ohne die Hauptbebauung zu beeinträchtigen. Gleichzeitig schützt die GRZ vor Überdimensionierung und bewahrt Freiräume. So entsteht ein ausgewogener Mix aus Bau und Grün, der den Anforderungen des § 14 BauNVO entspricht.

3.5 Verkehrsplanung

Auf Grundlage des Verkehrskonzepts Warnitz, des Radverkehrskonzepts der Landeshauptstadt Schwerin sowie der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführten verkehrstechnischen Untersuchung (VTU) verfolgt die Planung das Ziel, eine leistungsfähige und attraktive Verkehrsinfrastruktur zu schaffen. Dabei soll ein umweltfreundlicher Verkehrsverbund entstehen, der den Ausbau des öffentlichen

Personennahverkehrs erleichtert, ein gut vernetztes Fuß- und Radwegenetz für kurze Wege zur Nahversorgung bietet und Anreize für Car- und Bikesharing-Systeme schafft.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine direkte Anbindung an die Grevesmühlener Chaussee, im Bereich des Knotenpunktes mit der nördlichen Zu- und Abfahrt der Umgehungsstraße (Bundesstraße 104). Die festgesetzte Verkehrsfläche ist so bemessen, dass die, in der Verkehrsuntersuchung ermittelte, Vorzugsvariante, eine Anbindung über einen Kreisverkehr, umgesetzt werden kann.

Innerhalb des Plangebietes geht diese Hauptanbindung in eine ringförmig verlaufende Erschließungsstraße über. Sie führt um die urbane Mitte herum und ist mit beidseitigen Gehwegen sowie öffentlichen Stellplätzen am Straßenrand geplant.

Der Erschließungsring wird an den Kirschenhöfer Weg angebunden. Dadurch wird die Bahnhofstraße im Stadtteil entlastet. Gleichzeitig entsteht eine Trasse für ein neues ÖPNV-Konzept und es wird eine zweite Zufahrt zum Plangebiet für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge geschaffen. Um den Durchgangs- und Umgehungsverkehr aus dem Stadtteil unattraktiv zu machen, wird die Verbindungstrasse mit einer geringeren Fahrbahnbreite und einem niedrigeren Ausbaustandard ausgeführt. Ergänzend soll der Kirschenhöfer Weg durch einen grundhaften Ausbau so gestaltet werden, dass der Durchgangsverkehr weiter gedämpft wird.

Die einzelnen Wohnquartiere sind jeweils direkt an den Erschließungsring an der urbanen Mitte angebunden. Zwischen den Quartieren bestehen keine Kfz-Verbindungen, um unnötige Kurz- und Schleichfahrten zu vermeiden. Die Straßenflächen in den Wohnquartieren sind als verkehrsberuhigte Bereiche mit Mischverkehr konzipiert. Durch deren Gestaltung und Ausstattung soll der öffentliche Raum nicht nur der Erschließung, sondern auch der sozialen und nachbarschaftlichen Nutzung dienen. In den Abschnitten, die direkt zu den Sammelgaragen führen, wird aus Gründen der Verkehrssicherheit das Trennprinzip angewendet, sodass Fahrbahn und Gehweg klar getrennt erkennbar sind.

Ruhender Verkehr

In den Quartieren wird die Erschließungslast und der Flächenbedarf für den ruhenden Kfz-Verkehr auf das notwendige Mindestmaß reduziert. Ziel ist ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sowie der Vorrang einer hochwertigen Freiflächennutzung auf den nicht überbauten Grundstücksanteilen. Garagen im Untergeschoss (z.B. mit Rampen oder Unterbauung) sind daher ausgeschlossen.

Das Erschließungskonzept sieht vor, den überwiegenden Teil der Stellplätze in gemeinschaftlich genutzten Stellplatzanlagen (sogenannte HUBs) zu bündeln. Diese sind in als Sonstige Sondergebiete festgesetzten Flächen verortet. Alle Wohngebäude liegen in einer fußläufig zumutbaren Entfernung von maximal 300 m zu diesen Anlagen. In den HUBs werden neben Kfz-Stellplätzen auch ausreichend Fahrradabstellplätze geschaffen.

Neben den HUBs sind in begrenztem Umfang auch Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zulässig. Dies gilt jedoch nicht für alle Grundstücke. Die zulässigen Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet (siehe Abbildung 7). Überdachte Stellplätze (Carports) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Kellergaragen sind nicht zulässig. Pro Wohneinheit ist ein Stellplatz nachzuweisen. Die Zufahrtsbreite darf höchstens 4,0 m betragen. Diese Festsetzungen unterstützen das Ziel der Landeshauptstadt Schwerin, den Umweltverbund zu stärken und verkehrsbedingte Emissionen zu reduzieren.



Abbildung 7: Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes

Durch quartiersbezogene Mobilitätskonzepte, Sharing-Angebote und ein vielfältiges Wohnungsangebot (z. B. öffentlich geförderter oder genossenschaftlicher Wohnungsbau, Kleinwohnungen, Wohngruppen) kann die Stellplatzanforderung auf 0,8 Stellplätze pro Wohneinheit abgesenkt werden. Bei Vorlage eines schlüssigen, dauerhaften Mobilitätskonzeptes oder vertraglich gesicherter Car-Sharing-Angebote ist eine weitere

Reduktion bis zu einem Verhältnis von 1:4 möglich (ein Car-Sharing-Platz ersetzt bis zu vier Stellplätze).

Sollte die Landeshauptstadt Schwerin künftig eine Stellplatzsatzung erlassen, gehen deren Regelungen den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes vor, sofern sie für noch nicht genehmigte Bauvorhaben günstigere Anforderungen enthalten.

Für alle baulichen Anlagen sind ausreichend Fahrradabstellplätze bereitzustellen, die den Bedarf der Bewohnerinnen, Bewohner und Besuchenden abdecken. Diese können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den Grenzabstandsflächen liegen. Überdachungen und Einhausungen sind dauerhaft zu begrünen oder zu beranken. Die Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um Bodenversiegelung zu minimieren und die Regenrückhaltung zu fördern. Dadurch wird eine nachhaltige, sichere und witterungsgeschützte Fahrradnutzung im gesamten Plangebiet gewährleistet.

ÖPNV-Anbindung

Das Erschließungskonzept des Plangebietes ermöglicht zur Stärkung des umweltfreundlichen Verkehrsverbundes eine direkte Busanbindung. Die Erschließungsstraße und die Verbindungsstraße sind so dimensioniert, dass eine Buslinie in beiden Fahrtrichtungen durch das Warnitzer Feld geführt werden kann, mit Haltestellen am Erschließungsring der urbanen Mitte sowie an der Verbindung zum Kirschenhöfer Weg. Eine zusätzliche Bushaltestelle im Kirschenhöfer Weg außerhalb des Plangebietes kann die ÖPNV-Erschließungsqualität des Stadtteils Warnitz insgesamt weiter verbessern, da sich dadurch die Einzugsradien der Haltestellen verringern.

Geh- und Radwegverbindung

Das Plangebiet erhält ein dichtes und gut vernetztes Wegeangebot für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrende, das über mehrere Verbindungen an die Radvorrangroute Grevesmühlener Chaussee, die Hauptroute Kirschenhöfer Weg und die Bahnhofstraße anbindet.

Die einzelnen Wohnquartiere werden unabhängig von den Straßen untereinander und mit der urbanen Mitte verknüpft, sodass eine separate ringförmige Erschließung entsteht, der sogenannte Loop (siehe Abbildung 8). Das Wegenetz erschließt die Quartiere und die öffentlichen Freiräume im Plangebiet und stellt eine Verbindung in den Stadtteil Warnitz her.



Abbildung 8: Gehweg (Loop) innerhalb des Plangebietes

3.6 Lärmschutz

Im Panverfahren ist zur Sicherung und zum Nachweis gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Gegenstand der Untersuchung waren die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen des Straßenverkehrs, insbesondere von der Bundesstraße und der Grevesmühlener Chaussee/Grevesmühlener Straße. Dabei zeigt sich, dass im Plangebiet insbesondere in den straßennahen Bereichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auftreten. In den besonders belasteten Randbereichen werden zudem die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erreicht oder überschritten, sodass aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Zur Minderung der Verkehrslärmimmissionen wurde im Gutachten insbesondere die Errichtung einer aktiven Lärmschutzanlage entlang der Bundesstraße untersucht. Mit einem 3,0 m hohen Lärmschutzwall parallel zur Bundesstraße vermindern sich die Beurteilungspegel an den östlich gelegenen Baufeldern, insbesondere im Bereich des Quartiers 4, um 2 bis 4 dB(A). In den weiter nordwestlich gelegenen Bereichen wird eine Pegelminderung von bis zu 1 dB(A) erreicht. Der Bebauungsplan setzt daher in der Planzeichnung eine Fläche für Lärmschutz fest, auf der ein Lärmschutzwall, eine Lärmschutzwand oder eine kombinierte Lärmschutzanlage errichtet werden kann. Damit wird sichergestellt, dass eine geeignete aktive Schallschutzmaßnahme zur Abschirmung des Verkehrslärms planungsrechtlich vorbereitet wird.

Ergänzend werden auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung übernommen. Diese dienen der Bestimmung der Anforderungen an den passiven Schallschutz der Außenbauteile. Durch das Zusammenspiel von aktiven Schallschutzmaßnahmen und den festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz wird gewährleistet, dass den Belangen des Schallschutzes im Rahmen der städtebaulichen Planung angemessen Rechnung getragen wird und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

3.7 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die im Plangebiet vorkommenden wertgebenden Vegetationsstrukturen werden in die zukünftige Grünstruktur integriert. Im Geltungsbereich befinden sich mehrere geschützte Bäume, die auf Grund ihres ökologischen Wertes und ortsbildprägenden Charakters zum Erhalt festgesetzt wurden. Hervorzuheben sind die vier alten Eichen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Die Eichen befinden sich mit ihrem gesamten Traufbereich auf Flächen, die als Grünflächen festgesetzt sind. Dies sichert den Schutz und den Erhalt der Bäume und ermöglicht eine gute Wahrnehmbarkeit im Wohngebiet.

Die im Norden des Plangebietes befindliche dreieckige Grünlandbrache ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft festgesetzt. Hier soll durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen der strukturreiche und offene Charakter der Fläche erhalten bzw. entwickelt werden. Die Fläche beinhaltet ein Feuchtbiotop, welches gesetzlich geschützt ist.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich erhebliche Beeinträchtigungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt. Zur Kompensation der Eingriffe sind im Geltungsbereich fünf Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Die Ausgleichsmaßnahmen beinhalten die Pflanzung von 45 Bäumen entlang der Planstraßen A und B und von sechs Bäumen auf dem zentralen Quartiersplatz. Um eine schnellere Beschattung und räumliche Wirksamkeit zu erreichen, werden auf dem Quartiersplatz zwei der sechs Bäume als Solitär gepflanzt. Die Straßen- und Platzbäume dienen zum einen der Wiederherstellung ökologischer Funktionen, wie Luftreinhaltung, Beschattung und Lebensraum, zum anderen erfüllen sie gestalterische Funktionen. Die Pflanzliste sieht die Verwendung von auf den Standort angepassten, klimatoleranten Baumarten vor. Weitere 35 Bäume sind als Ausgleichspflanzungen sind auf den öffentlichen

Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Park und Spielfläche festgesetzt. Für die Pflanzung sind standortgerechte, fast ausschließlich heimische Baumarten ausgewählt. Je gepflanztem Baum werden 25 m² Versiegelung kompensiert.

Eine weitere Maßnahme sieht den Umbau eines, vorwiegend aus nicht standorttypischen Arten bestehenden, Gehölzbestandes am südlichen Rand des Plangebietes vor. Mit der Umgestaltung wird der ökologische Wert des Gehölzbestandes erhöht und ein gestalterischer Übergang zum bestehenden Siedlungsrand geschaffen. Zur Einbindung des neuen Wohngebietes in die Landschaft und Abschirmung der Grevesmühlener Chaussee ist darüber hinaus die Pflanzung einer Hecke entlang der Landstraße geplant.

Weitere Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, die sowohl stadtoökologisch und für das Wohnumfeld vor allem sozial und gestalterisch wirksam werden, sind in dem nachfolgenden Kapitel beschrieben (vgl. Kapitel 3.8).

Da der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann, sind weitere Maßnahmen im Stadtgebiet der Landeshauptstadt umzusetzen. So ist die Umwandlung von Ackerfläche in Grünland einschließlich Ansaat eines Blühstreifens und die Pflanzung einer Feldhecke festgesetzt. Auf einem ehemaligen Garagenkomplex im Stadtteil Werdervorstadt wird durch landschaftspflegerische Maßnahmen die Bodenfunktionen wiederhergestellt, so dass ein vielfältiger Lebensraum und klimawirksame Gehölzstrukturen geschaffen werden. Dem Eingriff wird darüber hinaus der Rückbau baulicher Anlagen innerhalb der Kleingartenanlage Hopfenbruchwegwiese und eine Ökokontomaßnahme am Neumühler See zugeordnet.

Im Verfahren ist ein Artenschutzfachbeitrag (AFB) erarbeitet worden. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Artengruppe der Brutvögel allgemein und speziell dem Bruthänfling sowie der Feldlerche eine artenschutzrechtliche Betroffenheit nicht auszuschließen ist. Um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, wurden vier Vermeidungs- und zwei vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen konzipiert. Die Vermeidungsmaßnahmen betreffen konkrete Regelungen, die beim Baugeschehen, insbesondere für die Bauzeiten zu beachten sind: Maßnahmen zur Baufeldfreimachung sind ausschließlich im Zeitraum vom 11. September bis zum 28./29. Februar zulässig. Gehölzbeseitigungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Der Gehölzschutz ist nach den aktuellen rechtlichen Grundlagen und fachlichen Standards umzusetzen. Eine weitere Vermeidungsmaßnahme sieht die Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel im gesamten Plangebiet vor. Die zuvor erwähnte Nutzungsumwandlung und Heckenpflanzung auf der Ackerfläche ergehen aus der Betroffenheit der Bluthänfling und der Feldlerche. Die Maßnahmen sind als Festsetzung in den Bebauungsplan festgesetzt. Die ökologisch sachgerechten Bauabwicklung ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete, das Urbane Gebiete und die Sonstigen Sondergebiete wurden weitere Festsetzungen getroffen, die Beschlüssen der Stadtvertretung, z.B. vom Mai 2010 „Biologische Vielfalt in Kommunen“ Rechnung tragen. Diese sehen vor, in welchem Umfang Mauerseglerkästen und Fledermauskästen anzubringen bzw. baulich zu integrieren sind. Es sind des weiteren Maßgaben definiert, die Vögel vor Vogelanprall an Glasflächen schützen.

3.8 Gestalterische Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Gestaltung des Ortsbildes. Um entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Nebeneinander der Heterogenität der Gebäude eine stimmige Anmutung der Bebauung im neuen Plangebiet sicherzustellen, werden örtliche Bauvorschriften zur Dachform, Materialität und Farbigkeit der Fassaden sowie Gestaltung der Einfriedungen festgesetzt.

Neben der stadträumlichen Gestaltung und der differenzierten Höhenentwicklung tragen gestalterische Maßnahmen zur Adressbildung und Identifikation einerseits, zur Integration in die weitere Umgebung des Ortsbildes andererseits bei.

3.8.1 Fassadengestaltung

Das Erscheinungsbild des neuen Quartiers wird maßgeblich durch die Fassadenmaterialien geprägt.

Zur Wahrung des ortstypischen Erscheinungsbildes und zur Sicherung einer hochwertigen Fassadengestaltung werden Putzoberflächen und Wärmedämm-Verbundsysteme ausgeschlossen. Stattdessen sollen Materialien mit einer eigenständigen, dauerhaften und handwerklich anspruchsvollen Oberfläche verwendet werden. Um eine ressourcenschonende und nachhaltige Architektur zu fördern, sind als Fassadenmaterialien ausschließlich Mauerwerk und Holz zulässig. Diese tragen sowohl zur gestalterischen Einheitlichkeit des Quartiers als auch zur harmonischen Einbindung in die bestehende bauliche Umgebung bei. Durch den Ausschluss von außenliegenden Wärmedämmverbundsystemen wird zudem eine langfristig beständige und pflegearme Fassadenqualität unterstützt, die den architektonischen Ansprüchen des neuen Wohngebietes gerecht wird.

Erdölbasierte sowie metallische Werkstoffe und Elemente sind ebenso ausgeschlossen, um die Materialität auf hochwertige, dauerhafte und ökologisch verträgliche Stoffe zu beschränken. Auf die Festlegung eines verbindlichen Farbspektrums für das Verblendmauerwerk wird bewusst verzichtet, damit innerhalb der vorgegebenen Materialpaletten eine gewisse gestalterische Freiheit erhalten bleibt.

Die vorgeschriebene Gliederung der Fassaden betrifft nicht alle Grundstücke und dient der gestalterischen Auflockerung und der Vermeidung von großflächig, monoton wirkenden Baukörpern. Durch den Versatz von mindestens 1,0 m wird die Gebäudelänge optisch stärker gegliedert und an die Maßstäblichkeit der Umgebung angepasst. Gleichzeitig trägt die maximale Fassadenlänge von 18,0 m dazu bei, eine abwechslungsreiche, städtebaulich verträgliche Erscheinung zu sichern und die Baukörper harmonisch in das Gesamtbild des Quartiers einzufügen.

In den Sonstigen Sondergebieten wird festgesetzt, dass mindestens 30 % der Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Diese Festlegung knüpft an den Beschluss zu den Zielen der Klimaanpassung und des Rückhalts von Regenwasser an und wird als Maßnahme zur Umsetzung der Klimanotstandsbeschlüsse verstanden.



Abbildung 9: Gliederung der Fassade innerhalb des Plangebietes

Fassadenbegrünungen tragen zu einer Abkühlung der unmittelbaren Umgebung bei. Dadurch wird das Mikroklima im Plangebiet verbessert, Hitzesituationen im Sommer gemindert und der hydraulische Druck auf die Entwässerungsanlagen reduziert. Gleichzeitig entstehen an den begrüneten Fassaden strukturierte Lebensräume für Insekten, Kleintiere und teils auch Vogelarten, die zur Biodiversitätsförderung im städtischen Raum beitragen.

3.8.2 Dachgestaltung

Alle Dächer im Plangebiet sind dauerhaft zu begrünen. Dies trägt dazu bei, die stadtklimatischen Bedingungen zu verbessern, Regenwasser im Quartier zurückzuhalten und die Versiegelungslast zu minimieren. Begrünte Dächer wirken als thermische Puffer, senken die Sommerhitzebelastung, verringern Energieverluste und verlängern die Lebensdauer der Dachkonstruktionen. Zudem werden sie als zusätzliche grüne Flächen für Insekten, Bodenorganismen und teilweise Vögel genutzt und tragen so zur Förderung der Biodiversität und zur Schaffung städtebaulich wertvoller Grünstrukturen bei. Die flächendeckende Dachbegrünung unterstützt zudem die Ziele der Landeshauptstadt Schwerin zur nachhaltigen Stadtentwicklung, stärkt die ökologische Profilierung des Quartiers und kann bei der DGNB-Zertifizierung als punktwirksame Maßnahme eingebracht werden.

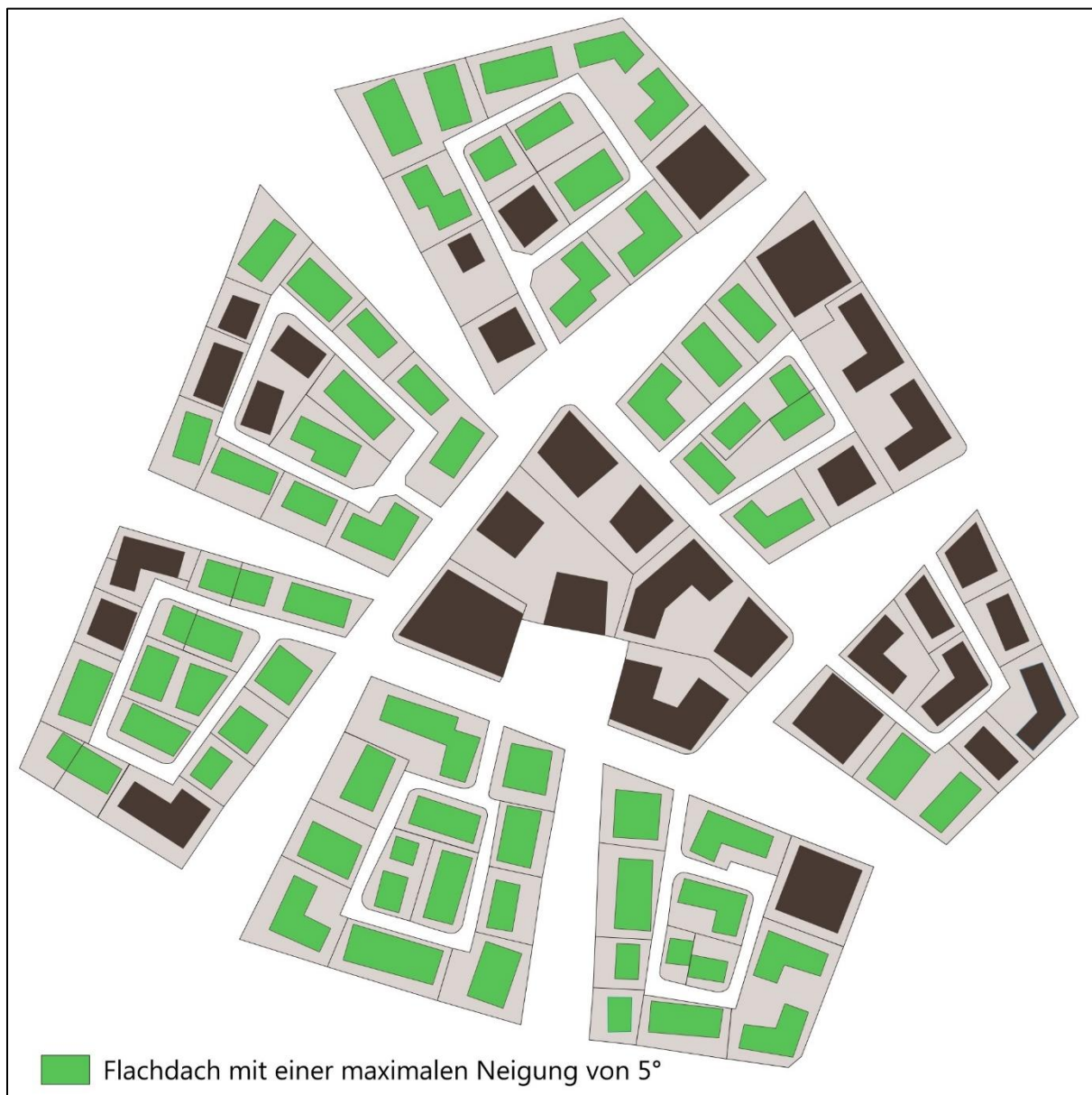


Abbildung 10: Festgesetzte Flachdächer innerhalb des Plangebietes

In weiten Teilen des Plangebietes ist ein Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5° festgesetzt (siehe Abbildung 10).

Auf den übrigen Grundstücken ist die Dachform freigestellt. Dabei ist jedoch zu beachten, dass alle Dächer begrünt werden müssen. Entsprechend ist eine Dachform zu wählen, die eine Begrünung ermöglicht. Begrünungen sind in der Regel für alle Dachformen und Dachneigungen bis 45° möglich. Bei Dächern mit einer Neigung von bis zu 8° kann der gängige Flachdachaufbau verwendet werden. Bereits bei über 20° müssen Sicherungsmaßnahmen gegen das Abrutschen der Vegetationsschicht mit Hilfe von Schubswellen vorgenommen werden. Diese sind mindestens alle 10 m und ab 25° Dachneigung alle 8 m einzusetzen.

Mit allen Dächern sind in erster Linie die Dächer von Hauptgebäuden sowie Nebenanlagen wie überdachte Stellplätze oder Garagen gemeint. Andere bauliche Anlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Sollte hier kein Gründach ausgeführt werden, ist für die harte Dacheindeckung nur die Verwendung unglasierter Dachziegel und Dachpfannen im roten und rotbraunen Farbspektrum zulässig. Farbige, graue oder schwarze Dachpfannen sind nicht zulässig, um in Verbindung mit den Festsetzungen zu den Fassadenmaterialien keine kontrastierenden, sondern farblich-gestalterisch harmonische Ansichten zu erzeugen. Aus gleichem Grund sind Dacheindeckungen aus Metall im Verhältnis zur Gesamtdachfläche nur in untergeordnetem Umfang zulässig.

Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Dachterrassen, für Belichtungszwecke oder zur Installation technischer Anlagen zur Energieerzeugung, Wärmegewinnung und zur Klimatisierung zugelassen werden. Die restlichen Dachflächen sind zu begrünen. Dachausstiege, Aufzugsüberfahrten und technische Anlagen sind so zu platzieren und gegebenenfalls so einzuhausen, dass von ihnen keine Wirkung wie ein Geschoss ausgeht und sie deshalb von den Außenkanten der Gebäude um das Maß ihrer Höhe zurückgesetzt sind. Die Verwendung von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik ist zulässig. Für diese Anlagen gilt ein Mindestabstand von den Gebäudekanten gemäß ihrer Bauhöhe.

Dachterrassen sind zulässig. Dabei darf ausnahmsweise von den Baulinien im obersten Geschoss abgewichen werden. Die Grundfläche der Dachterrasse darf dabei nicht mehr als 30 % des darunterliegenden Geschosses betragen, um die Kubatur des Baukörpers wahrnehmbar zu halten.

3.8.3 Einfriedung

Das städtebauliche Konzept sieht ein offenes, vielfältig durchquerbares Plangebiet vor, das auch für Besucherinnen und Besucher erlebbar und einladend ist. Als Einfriedung der privaten Grundstücke sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Hiermit soll das Plangebiet eine hohe Aufenthaltsqualität und eine bauliche Ausstattung mit Grün-Elementen erhalten. Zäune dürfen nur in Kombination mit einer Hecke und nur hinter dieser aufgestellt werden. Sie müssen blickdurchlässig sein, ohne Sockel auskommen und direkt auf der Grundstücksoberfläche enden. Deshalb wird die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum der Straßen und Wege sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen auf maximal 1,2 m festgesetzt. Durch diese niedrige

Einfriedung soll gleichzeitig eine höhere Transparenz und soziale Kontrolle der Räume, die der Öffentlichkeit dienen, erreicht werden. Dem Anspruch nach Privatsphäre wird dadurch Rechnung getragen, dass in den anderen Bereichen zwischen den Privatgrundstücken eine bis zu 1,8 m hohe Einfriedung und Abschirmung zulässig ist. Auf den Privatgrundstücken dürfen notwendige Stützmauern entlang der Straßen- und Wegeflächen sowie der öffentlichen und privaten Grundstücksflächen nur in einer maximalen Höhe von 0,5 m erreicht werden, um die beabsichtigte Transparenz in der Freiraumgestaltung nicht zu beeinträchtigen.

In der als Urbanes Gebiet festgesetzten Quartiersmitte kann von den Festsetzungen zu den Einfriedungen abgesehen werden, wenn aus Gründen der Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude eine Offenheit der nicht überbauten oder überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit einer allgemein zugänglichen Verkehrsfläche erforderlich oder gestalterisch vorteilhaft ist. Gleichzeitig kann von der niedrigen Höhe der Festsetzung abgewichen werden, wenn die Nutzung im Erdgeschoss der Gebäude eine höhere Abschirmung aus Gründen der Sicherheit erforderlich macht.

3.8.4 Unbebaute Grundstücksfläche

Die unbebauten Grundstücksflächen im Plangebiet sind als vegetationserhaltende Freiflächen mit Rasen, Gehölzen und/oder Stauden auszubilden und müssen dauerhaft wasserdurchlässig bleiben. Jegliche Versiegelung sowie die Ausbildung von bekiesenen oder Schotterflächen ist ausgeschlossen. Damit werden die Leistungen der Grünflächen im Kleinstmaßstab sichergestellt: Abkühlung, Regenwasserrückhalt, Durchwurzelung und Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Wohnumfeld.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Bereich des für die Erschließungsstraße einsehbaren Vorgartens je Grundstück mindestens ein Baum bzw. ein Strauch gemäß der vorgegebenen Pflanzliste vorzusehen. Diese Pflanzvorgabe dient der städtebaulichen Ordnung und Gestaltung des Plangebietes, trägt zur Vereinheitlichung und Aufwertung der Straßenbilder sowie der Hausansichten bei und trägt zur Wiedererkennbarkeit des Wohngebietes bei.

Pro Quartier werden die Baum- und Straucharten so kombiniert, dass jeweils eine heimische Art, ein Obstbaum und eine gartenübliche exotische Zierart zum Einsatz kommen. Dadurch entsteht ein abwechslungsreiches Blüh- und Herbstbild, das über die Jahreszeiten hinweg Farbe und Struktur an die Straßenräume bringt. In beengten Situationen werden Kleinbäume und Sträucher gewählt, die sich an die räumlichen Verhältnisse anpassen, ohne die Erschließungsfunktion oder die Sicht- und Begehungssicherheit einzuschränken.

3.8.5 Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen

Öffentlicher Park

Die öffentliche Grünfläche im Plangebiet mit der Zweckbestimmung Park ist als Landschaftspark zu gestalten, der offene Wiesenflächen, lockere Baum- und Gehölzgruppen sowie integrierte Versickerungs- und Retentionsflächen miteinander verbindet. Durch diese Anlageform wird die urbane Freiraumstruktur gegliedert, die Aufenthaltsqualität im

Wohnumfeld gesteigert und zugleich die Regenwasserbewirtschaftung langfristig sichergestellt.

Es sind überwiegend heimische, standortgerechte Baumarten zu verwenden, um die ökologische Funktionalität und die langfristige Beständigkeit der Bäume zu gewährleisten. Die Bäume und Gehölzgruppen bilden Klima- und Schattenräume, verbessern die Luftqualität und bieten Lebensraum für Insekten, Vögel und weitere Tierarten.

Zur Deckung der Freizeit- und Bewegungsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ist die Integration von Sport- und Spielflächen in einem Anteil von bis zu 20 % der Parkfläche vorgesehen. Diese Flächen werden so räumlich eingebunden, dass sie die landschaftliche Wirkung des Parks nicht überlagern, sondern ergänzen, und tragen damit zur multifunktionalen Nutzung des Parks als Erholungs-, Bewegungs- und Ökosystemraum bei.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen am südwestlichen Rand des Plangebietes sollen aufgewertet werden für das städtebauliche Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität. Dazu sind gezielte Pflegemaßnahmen erforderlich, insbesondere Rückschnitte, die Entfernung von nicht standortgerechten und nicht heimischen Gehölzen sowie die Freistellung klar strukturierter Flächenbereiche.

Zur städtebaulichen Weiterentwicklung werden diese Flächen umgestaltet und durch die Pflanzung einheimischer, standortgerechter Straucharten sowie die Ansaat von Landschaftsrasen zu einem strukturierten Grünkorridor ausgebildet. Die Grünverbindung gliedert das Plangebiet, dient dem ökologischen Nutzen durch Verbesserung des Biotopverbundes, dem Regenwasserrückhalt und der klimatischen Entlastung sowie der wohnungsnahen Erholung. Gleichzeitig fungiert sie als Begegnungs- und Bewegungsraum.

Private Grünfläche Typ A und Typ B

Die privaten Grünflächen im Plangebiet werden in zwei Typen, A und B, unterschieden, um unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte und wahrnehmbare Atmosphären zu ermöglichen. Beide Typen werden als parkartige Grünflächen gestaltet, die der Erholung, der Klimaanpassung und der ökologischen Aufwertung dienen und gleichzeitig dem städtebaulichen Leitbild des Quartiers entsprechen.

Die private Grünfläche Typ A ist als offene, parkartige Fläche mit weitläufigem, übersichtlichem Charakter auszubilden. Mindestens 60 % der Fläche sind als Blumenwiese, Gräser- oder Staudenflur anzulegen, um ein lebendiges, wiesenartiges Erscheinungsbild mit hoher Pflanzenvielfalt zu schaffen. Pro angefangene 400 m² ist ein Einzelbaum sowie eine Gruppe von 10 bis 15 Sträuchern zu pflanzen, sodass die Baumdichte gering bleibt und ein großzügiger, übersichtlicher Raumeindruck entsteht.

Die private Grünfläche Typ B wird als baumbestandene parkartige Fläche mit geschlossenem oder halboffenem Kronendach angelegt. Pro angefangene 100 m² ist ein Hochstamm vorzusehen, um ein schattiges, ruhiges Mikroklima zu erzeugen. Auf mindestens 40 % der Fläche ist ein Unterwuchs aus schattenverträglichen blühenden Sträuchern und Stauden zu entwickeln und zu pflegen. Dadurch entsteht ein klimatisch wirksamer Grünraum mit beschatteten Wegen und untergeordneten offenen Flächen, der sowohl Ruhe als auch Bewegungsraum bietet. Die privaten Grünflächen Typ A und B sind von weiteren baulichen Anlagen freizuhalten. Zulässig sind lediglich Sitzgelegenheiten wie Bänke sowie pflanztechnische Elemente wie Hochbeete, Pflanzgefäße oder vergleichbare Gestaltungselemente. Spielgeräte können integriert werden, sofern sie den parkartigen Charakter der Grünflächen nicht beeinträchtigen. Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Wege sind als wassergebunden auszubilden, während Bekiesungen und Schotterflächen unzulässig sind, um die Durchlässigkeit und die ökologische Funktionalität zu erhalten.

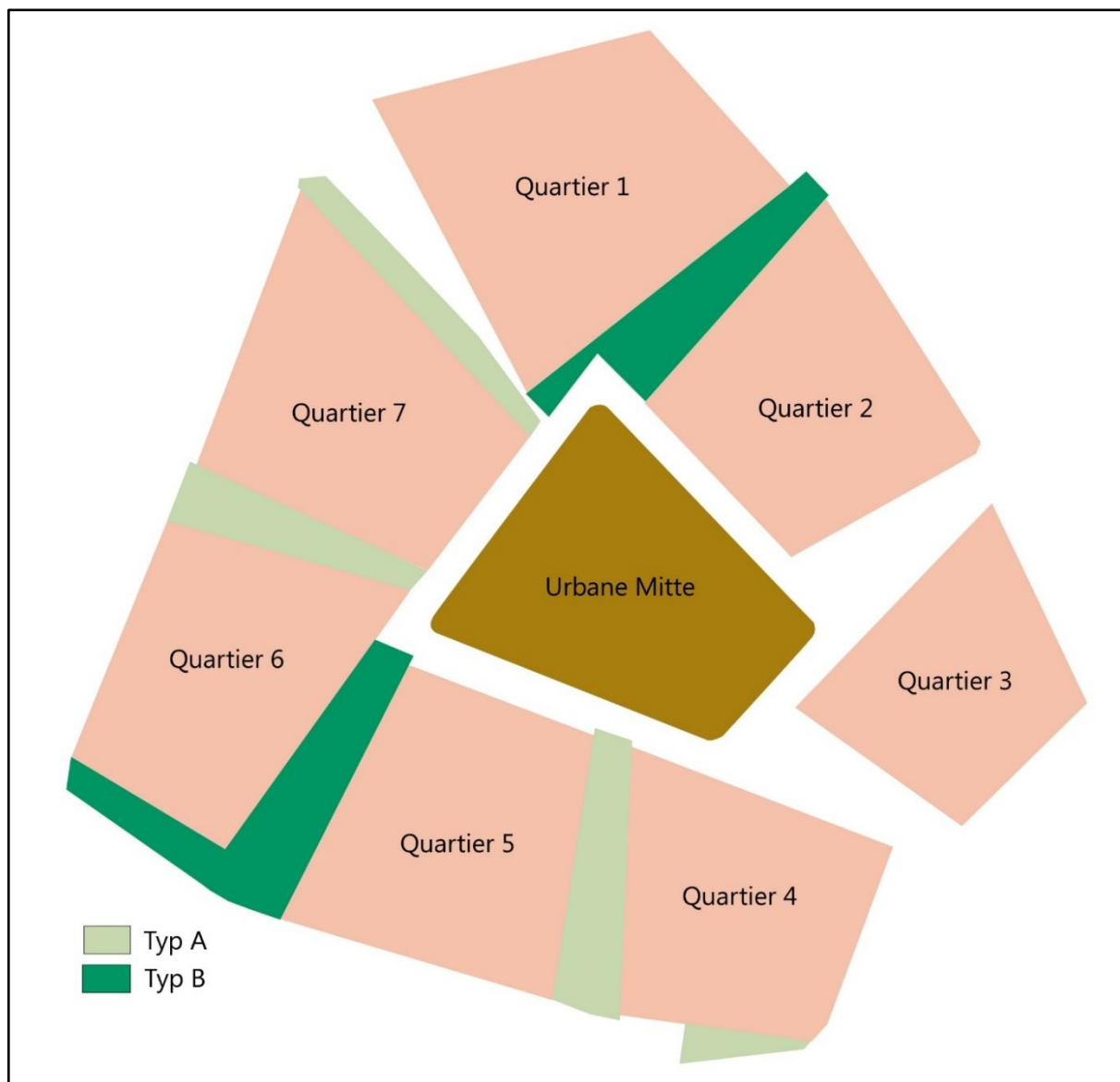


Abbildung 11: Private Grünfläche Typ A und Typ B

Versickerungsmulden

Die Versickerungsmulden sind als integraler Bestandteil der privaten Grünflächen gestalterisch einzubinden. Das Muldensystem ist auf mindestens 40 % seiner Länge mit feuchte- und wechselfeuchteverträglichen Gräsern und Stauden zu bepflanzen, um die Verdunstung, die Kühlung und die Lebensraumfunktionen zu erhöhen. Die Bepflanzung fördert die Regenwasserrückhaltung, verbessert die mikroklimatische Wirkung und unterstützt die DGNB-Zertifizierungsanforderungen im Bereich nachhaltiger Quartiersentwicklung. Ziel ist es, durch die Bepflanzung die Artenvielfalt zu fördern und im Sommer durch zusätzliche Verdunstung einen kühlenden Effekt zu erzielen.

3.8.6 Zufahrten

Im Plangebiet ist je Baugrundstück nur eine Grundstücksein- und -ausfahrt mit einer Breite von maximal 4,0 m zulässig. Dies dient dazu, die Anzahl und Ausdehnung von Einfahrten in den öffentlichen Straßenraum möglichst gering zu halten und die Flächen für Geh- und Radverkehr, Parken sowie für Grünflächen und Straßenbäume zu schonen. Diese Festlegung trägt zur Entlastung des öffentlichen Verkehrsraums, zur Sicherung ausreichender Parkflächen sowie zur baulichen und städtebaulichen Ordnung bei, ohne die nutzungsbezogenen Anforderungen einzelner Grundstücke zu überschreiten.

Die Einfahrtsbreite in den Sonstigen Sondergebieten weicht von der auf privaten Baugrundstücken zulässigen Breite ab. In den Sondergebieten sind Gemeinschaftsgaragen (sogenannte HUBs) vorgesehen. Dort ist mit erhöhtem Verkehr zu rechnen, weshalb separate Ein- und Ausfahrten erforderlich sein können. Die Festsetzung begrenzt die zulässige Breite daher auf maximal 6,0 m. Damit wird einer übermäßigen Inanspruchnahme von Verkehrsflächen entgegengewirkt und die bebaubare Grundfläche geschont. Gleichzeitig bleibt genügend Breite für größere Fahrzeuge, wie Rettungsfahrzeuge oder Lieferverkehr, gewährleistet.

Auf den privaten Grundstücken sind Gehwege, Stellplätze sowie die dazugehörigen Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen. Dies gilt auch für den Unterbau und die Tragschichten. Dadurch wird die Versiegelung reduziert, die Regenwasserinfiltration in den Boden verbessert und die Belastung der Kanalisation entlastet, was die Ziele der nachhaltigen Entwässerung und des Klimaschutzes unterstützt.

Die Verschiebbarkeit der öffentlichen Parkstände, der Grundstücksein- und -ausfahrten, der Pflanzflächen für Straßenbäume sowie die vorübergehende Unterbrechung des Verkehrsgrüns zur Anlage von Grundstückszufahrten ist grundsätzlich zulässig, sofern die Notwendigkeit der Maßnahme nachgewiesen wird. Diese Regelung stellt sicher, dass im Einzelfall erforderliche Zufahrten und Erschließungen möglich sind, ohne die qualitätsvollen Grün- und Aufenthaltsflächen im Straßenraum dauerhaft zu beschädigen oder zu verkleinern.

3.8.7 Gestaltung von Standorten für Restmüll- und Wertstoffbehälter

Die Gestaltung der Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter auf den Baugrundstücken dient der Reduzierung der optischen und ggf. olfaktorischen Belastung im Wohnumfeld sowie der Einbindung der Entsorgungsinfrastruktur in die gestalterische Qualität des Quartiers. Die Standorte sind durch Einhausungen, Sichtschutzelemente oder dauerhafte

Eingrünung mit Hecken aus Laub- oder Klettergehölzen abzuschirmen, wobei die Höhe der Schutzmaßnahmen maximal 1,50 m betragen darf. Auf diese Weise werden die Behälter ästhetisch in das Grün- und Fassadenbild integriert, die Aufenthaltsqualität im vorderen Grundstücks- und Straßenbereich bleibt erhalten, und gleichzeitig wird eine gewisse räumliche Ordnung der Entsorgungseinrichtungen gewährleistet.

Darüber hinaus sind Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter im Sichtbereich von Straßenkreuzungen und Einmündungen ausgeschlossen, um die Verkehrssicherheit und die Aufmerksamkeit im Bereich kritischer Verkehrssituationen nicht zu beeinträchtigen.

3.8.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Plangebiet dienen ausschließlich der direkten Kennzeichnung der am jeweiligen Standort erbrachten Leistung und dürfen daher nur am Gebäude, im Bereich des Erdgeschosses bis maximal zur Unterkante der Fensterbrüstungen des ersten Obergeschosses angebracht werden. Damit wird fremd- und großflächige Außenwerbung verhindert, die die ortsbildprägende Wirkung des Wohn- und Quartiergebiets beeinträchtigen würde. Zulässige Werbeanlagen dürfen keine Licht-, Signalfarben- oder spiegelnden Flächen aufweisen und dürfen nicht mit wechselnden Motiven oder bewegten Teilen ausgestattet sein, um die visuelle Ruhe des Ortsbildes sowie die Aufenthaltsqualität im Straßenraum zu gewährleisten. Außenwerbung, die im Auftrag fremder Unternehmen wirbt und nicht unmittelbar mit der am Ort ausgeübten Tätigkeit verbunden ist, bleibt im gesamten Plangebiet unzulässig, um den städtebaulichen und gestalterischen Charakter des Wohnquartiers zu schützen.

3.9 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Schwerin. Gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung sind in diesem Bereich Bohrungen, z.B. für Erdwärmesonden oder Brauchwasserbrunnen, ausnahmslos verboten, Schmutzwasserleitungen sind vor Inbetriebnahme mittels Druckprobe auf Dichtheit zu prüfen und für den Straßen- und Wegebau sowie für sonstige Verkehrsflächen dürfen keine auslaugbaren bzw. auswaschbaren Materialien (z.B. Bauschutt, Schlacke) verwendet werden. Alternativ ist natürliches Boden- oder Gesteinsmaterial zu verwenden. Zudem sind Fallschuttmatten aus Kunststoff sowie Kunststoffrasen im Plangebiet unzulässig, da sie zur Bildung von Mikroplastik führen können, die das Grundwasser schädigen könnten.

3.10 Bodenschutz

Im Plangebiet liegen oberflächennahe ausschließlich Geschiebelehme und Geschiebemergel vor. Die vorherrschenden Hauptbodenbildungen im Plangebiet sind Pseudogleye (Stauwasserböden). Beide vorherrschenden Bodentypen verfügen über einen hohen Feinkornanteil und sind daher sehr anfällig gegenüber Bodenverdichtungen, insbesondere im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen und Baustellenlogistik. Pseudogleye

können nach kräftigen oder langandauernden Niederschlägen stark wassergesättigt sein, sodass Arbeiten auf oder mit diesen Böden im feuchten Zustand technisch schwierig bis unmöglich werden. Zugleich sind stark vernässte Stauwasserböden in ihren extremen Standortbedingungen Lebensräume seltener Tier- und Pflanzengemeinschaften und erfüllen eine wichtige ökologische Funktion. Stauwasserböden speichern Niederschlagswasser zeitverzögert. Über Verdunstung und Pflanzenverbrauch wird es wiederabgegeben und somit Niederschlagsspitzen gedämpft. Eine aktualisierte Bodenfunktionsbewertung kann regionale Abweichungen in der Schutzwürdigkeitsbeurteilung offenlegen und gibt entsprechende Planungshinweise für Eingriffe, Bodenabtrag, Entsiegelung und die Einbindung von naturnahen Grün- und Retentionsflächen. Im Plangebiet sind daher Bodeneingriffe möglichst zu vermeiden, Baustellenflächen klein zu dimensionieren, fahrwegbezogene Verdichtungen zu begrenzen und die Standortfunktionen sowohl der hochwertigen Parabraunerden als auch der Stauwasserböden im Rahmen der Bebauung und Freiraumplanung zu erhalten.

Die nördliche öffentliche Grünfläche ist aus Gründen des Boden-, Gewässer- und Naturschutzes als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgelegt. Sie soll im Rahmen des Plangebiets einer möglichst naturnahen Entwicklung dienen und wird durch ergänzende Gehölzanpflanzungen ökologisch aufgewertet. Die Fläche kann als natürlicher Retentionsraum genutzt werden, Bodeneingriffe sollten dabei jedoch weitgehend vermieden werden. Weitere Nutzung wie beispielsweise intensive Freizeitnutzung oder bauliche Eingriffe sollen dagegen unterbleiben, damit sich die Natur ungestört entwickeln kann. Ein Wirtschaftsweg zum Regenrückhaltebecken bzw. zum Graben bilden hier eine Ausnahme.

3.11 Ver- und Entsorgung

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches geplanten Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Versorgungs- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers/Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Die Versorgung und Entsorgung ist durch den Anschluss an vorhandene Netze und Leitungen auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt und im Zuge der Umsetzung der Planung mit den Versorgungs- und Entsorgungsbetrieben bzw. Unternehmen abgestimmt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Schwerin sowie der jeweiligen Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe bzw. Unternehmen.

Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie sowie die Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Landeshauptstadt Schwerin und der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger/-betriebe. Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Die Löschwasserversorgung ist und wird in hoheitlicher Verantwortung der Landeshauptstadt im ausreichenden Maße über die Wasserversorgung i. V. m. Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt. Die

Abfallentsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Schwerin.

Wärmeversorgung

Die Wärmeversorgung des Plangebietes ist in der derzeitigen Planungsphase noch nicht abschließend geklärt. Offen ist insbesondere, ob die Versorgung über ein Fernwärmenetz, ein quartiersbezogenes Nahwärmekonzept oder durch gebäudeindividuelle Lösungen erfolgen wird. Die konkrete Ausgestaltung wird in weiterem Abstimmungs- und Erschließungsprozess festgelegt.

Grundsätzlich muss die Wärmeversorgung auf Basis regenerativer Energien realisiert werden. Der Einsatz fossiler Brennstoffe ist im Plangebiet nicht vorgesehen und daher ausgeschlossen.

Niederschlagsentwässerung

Zur Umsetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es unter anderem ein Ziel, Regenwasser lokal zu speichern, zu nutzen, zu versickern und durch Verdunstung zur Kühlung zu nutzen, anstatt es sofort abzuleiten. Daher ist das von befestigten Dach- und Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser entgegen einer kanalisierten Ableitung soweit möglich innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und oberflächennah zu versickern.

Die Versickerungsbedingungen im Plangebiet sind jedoch nicht optimal ausgeprägt. Oberflächennah stehen meist mehrere Meter mächtige Geschiebelehme an, deren Wasserdurchlässigkeit stark eingeschränkt ist. Stellenweise liegen versickerungsfähige Schichten vor, die im Plangebiet unterschiedlich ausgeprägt sind. Am bereits seit mehreren Jahren bestehenden Versickerungsbecken südöstlich der Wohnsiedlungen an der Bahnhofstraße ist zu beobachten, dass trotz der lehmigen Bodenverhältnisse eine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Daher sollen geeignete Flächen für eine möglichst naturnahe, dezentrale Versickerung über flache Mulden eingeplant werden. Sämtliche Flächen, wie z.B. Stellplätze und der Quartiersplatz im öffentlichen Bereich sowie Gehwege und Stellplätze im privaten Bereich, sind wasserdurchlässig herzustellen.

Die Ausbildung von Gründächern trägt zusätzlich zum Rückhalt des Niederschlags bei. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Bei Nachweis, dass die geohydrologischen Verhältnisse keine Versickerung zulassen, also die Böden nicht versickerungsfähig sind, und keine Möglichkeit besteht, in gemeinschaftlich genutzte Versickerungsmulden einzuleiten, wäre ein gedrosselter Notüberlauf von den privaten Grundstücken in die öffentliche Entwässerung möglich.

In den privaten Grünflächen sind zur Gewährleistung von Rückhaltmöglichkeiten bei Bedarf gemeinschaftlich genutzte Versickerungsmulden anzulegen. In diese Mulden kann gemeinsam eingeleitet werden. Sie erhalten jedoch einen Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem. Die Versickerungsmulden sind zu unterhalten, um insbesondere bei

Starkregenereignissen eine Durchleitung des Niederschlagswassers zum Notüberlauf sicherzustellen. Die Unterhaltung der erforderlichen gemeinschaftlich genutzten Versickerungsmulden ist privatrechtlich vertraglich zu regeln sowie entsprechende Grunddienstbarkeiten einzutragen.

Aufgrund der schlechten Versickerungsverhältnisse und mangels ausreichender Flächen werden die öffentlichen Straßen der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes in den Vorfluter ZV04/2.02 entwässern. Dazu wird ein Teil des Grabens aufgeweitet und in ein Regenrückhaltebecken umgewandelt. Vom Regenrückhaltebecken erfolgt ein gedrosselter Abfluss in den Vorfluter. Der Vorfluter wird vom Wasser- und Bodenverband „Schweriner See/Obere Sude“ unterhalten. Zur Gewährleistung der Unterhaltung ist ein mindestens 5 m breiter Unterhaltungstreifen ab Böschungsoberkante für die Befahrung durch den Wasser- und Bodenverband freizuhalten.

Die öffentlichen Straßen der südwestlichen Hälfte des Plangebietes entwässern in ein Versickerungsbecken, da in diesem Bereich gute Versickerungsverhältnisse gegeben sind. Für die Einleitungen des Niederschlagswassers der öffentlichen Straßen sind entsprechende Vorreinigungsanlagen nach dem Stand der Technik zu integrieren. Die Anfahrbarkeit zur Wartung der Anlagen muss dabei gewährleistet sein.

3.12 Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Plangebiet hat nach der Klimaanalyse des städtischen Klimaanpassungskonzepts keine nachteiligen Wirkungen auf das Stadtklima und schadet der Klimasituation im Stadtgebiet nicht. Durch die leichte Hanglage im Nordosten und das städtebauliche Konzept mit offen strukturierten Freiräumen können kühlere Luftmassen der benachbarten Ackerflächen ungehindert ins Plangebiet gelangen und tragen so zur Entlastung der innerstädtischen Wärmebelastung bei.

Die Energieversorgung des Plangebietes ist auf regenerative Energien sowie die Einbindung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ausgerichtet, damit der Einsatz fossiler Brennstoffe reduziert und CO₂-Emissionen im Bereich der Wärme- und Stromversorgung gesenkt werden. Das Regenwassermanagement dient dazu, durch dezentrale Rückhalt-, Versickerungs- und Verdunstungsfunktionen Oberflächenabfluss zu vermeiden, sodass die Regenwasserlasten im Kanal- und Vorfluternetz entlastet werden.

Die großzügige Ausstattung des Plangebietes mit Freiflächen, Grünzonen, Spiel- und Erholungsflächen sowie die Begrünung der Dachflächen verbessern die Aufenthaltsqualität, die Luftqualität im Inneren und in umliegenden Bereichen und leistet damit einen Beitrag zu gesunden Wohn- und Arbeitsbedingungen. Durch die Einbindung in den Umweltverkehrsverbund, mit ÖPNV, einem dichten Radwegenetz und quartiersbezogenen Mobilitätskonzepten, sowie durch die Bereitstellung von Nahversorgung, Dienstleistungen und handwerklich-gewerblichen Angeboten dient das Plangebiet nicht nur der internen Erschließung, sondern unterstützt auch den Stadtteil Warnitz und trägt damit insgesamt zum Klimaschutz und zur nachhaltigen Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin bei.

4 Zertifizierung der Nachhaltigkeit

In der Umsetzung des Bebauungsplanes wird eine Zertifizierung durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) angestrebt. Es ist ein unabhängiges Qualitätssiegel für nachhaltige Gebäude, Quartiere und Bauprozesse. Die Bewertung erfolgt ganzheitlich nach Kriterien aus Ökologie, Ökonomie, Soziokultur, Technik, Standort und Prozess. Das Zertifikat signalisiert hohe Qualität, senkt Lebenszykluskosten (z.B. durch Energieeffizienz) und steigert die Attraktivität für Bewohnerinnen und Bewohner, Investorinnen und Investoren sowie Kommunen.

Die zu erreichenden Stufen reichen von Bronze bis Platin. Für das Warnitzer Feld ergibt sich ein Potenzial für die Stufe Gold.

5 Kosten, Durchführung des Vorhabens

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt die Erschließungsträgerin, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Erschließungsträgerin.

Die Kosten für die Zertifizierung werden zu gleichen Anteilen zwischen der Erschließungsträgerin und der Landeshauptstadt Schwerin getragen.

6 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 118 „Warnitzer Feld“ der Landeshauptstadt Schwerin umfasst eine Fläche von ca. 24,4 ha.

Flächenverteilung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

Verkehrsfläche	44.403 m ²
Öffentliche Grünfläche	47.510 m ²
Private Grünfläche	29.310 m ²
Allgemeines Wohngebiet (WA)	96.884 m ²
Urbanes Gebiet (MU)	13.917 m ²
Sonstiges Sondergebiet (SO)	10.668 m ²
Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr	1.711 m ²
Größe des Plangebietes	244.403 m²

Tabelle 1: Flächenbilanz des Plangebietes

• • • • • • • • • • • • • • •

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

Schwerin, den

L.S.

.....

Der Oberbürgermeister

Impressum

Landeshauptstadt Schwerin
Der Oberbürgermeister
Am Packhof 2-6
19053 Schwerin
+ 49 (0) 385 545-0
info@schwerin.de
www.schwerin.de

Kontakt

Landeshauptstadt Schwerin
Fachdienst Stadtentwicklung und Stadtplanung
stadtplanung@schwerin.de



Landeshauptstadt
Schwerin