



Schwerin, Januar 2018

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung  
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>Abbildungen .....</b>	<b>3</b>
<b>Tabellen.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>4</b>
1.1. Aufstellungsbeschluss.....	4
1.2. Zielsetzung des Bebauungsplanes.....	4
1.3. Bestandteile des Bebauungsplanes .....	4
1.4. Räumlicher Geltungsbereich .....	5
1.5. Lage des Plangebietes.....	5
1.6. Übergeordnete Planungen und Rechtsverhältnisse.....	6
1.6.1. Landesplanung.....	6
1.6.2. Flächennutzungsplan .....	6
1.6.3. Wasserschutzgebiet.....	7
1.6.4. Altablagerungen und Altstandorte .....	7
1.6.5. Stadtumbaugebiet „Hafenkante Ziegelsee“ .....	7
1.7. Beschreibung des Plangebietes .....	8
1.7.1. Baulich-räumliche Struktur .....	8
1.7.2. Verkehrserschließung .....	8
1.7.3. Flora und Fauna, Artenschutz .....	9
<b>2. Städtebaulicher Entwurf .....</b>	<b>12</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes.....</b>	<b>13</b>
3.1. Art der baulichen Nutzung.....	13
3.1.1. Allgemeine Wohngebiete .....	13
3.1.2. Mischgebiete .....	13
3.2. Maß der baulichen Nutzung .....	14
3.3. Höhe baulicher Anlagen .....	14
3.4. Abweichende Tiefe der Abstandsflächen .....	15
3.5. Versplanung.....	17
3.6. Lärmschutz .....	18

3.7. Öffentliche Grünflächen .....	18
3.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	21
3.9. Wasserflächen .....	21
3.10. Örtliche Bauvorschriften .....	21
3.10.1. Einfriedungen .....	21
3.10.2. Grundstücksfreiflächen .....	22
3.10.3. Beschaffenheit der Stellplätze .....	22
3.11. Ver- und Entsorgung .....	22
<b>4. Kosten, Durchführung des Vorhabens .....</b>	<b>24</b>
<b>5. Flächenbilanz .....</b>	<b>25</b>
<b>6. Gutachten .....</b>	<b>26</b>

## **ABBILDUNGEN**

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab .....	5
Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab .....	6
Abbildung 3: Fledermaus-Wanderkorridore und Jagdhabitats .....	10
Abbildung 4: Abweichende Abstandsflächen, ohne Maßstab.....	15
Abbildung 5: Zu erhaltende und entfallende Bäume, ohne Maßstab.....	20

## **TABELLEN**

Tabelle 1: Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO.....	14
Tabelle 2: Differenz festgesetzt - erforderliche Abstandsflächen .....	16
Tabelle 3: Stellplatznachweis nach Nutzungen.....	17
Tabelle 4: Flächenbilanz .....	25

## **1. ALLGEMEINES**

### **1.1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knautstraße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen.

### **1.2. ZIELSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll das Planungsrecht für eine Entwicklung und Umnutzung des Geländes der ehemaligen Brauerei geschaffen werden. Die Brauerei war mehr als 100 Jahre auf dem Gelände ansässig, liegt jedoch seit über zwei Jahrzehnten brach und verfällt.

Ein Entwicklungskonzept wurde erarbeitet, dies sieht vor, den überwiegenden Teil der vorhandenen Bausubstanz zu erhalten und um- sowie weiterzubauen. Das Brauereigelände behält so seine gewachsene und individuelle städtebauliche Gestalt, die durch den weit ins Land sichtbaren Industrieschornstein markiert wird. Geplant sind Wohnungen für verschiedenste Lebens- und Einkommenssituationen, Büros, Ateliers, Gastronomie, ein Ärztehaus und ein kleines Schwimmbad mit Fitnessmöglichkeiten. So entsteht ein unverwechselbares urbanes Quartier. Der besonderen Bedeutung des Quartiers als Verflechtungsraum zwischen der Schelfstadt, der Hafenkante, dem historischen Schelfpark und dem Ziegelinnensee wird mit einem weitgehend autofreien, öffentlichen Wegesystem Rechnung getragen, das die bislang getrennten Bereiche vernetzt.

Mit dem Bebauungsplan wird der abgestimmte städtebauliche Entwurf des Entwicklungskonzeptes in kommunales Recht umgesetzt.

### **1.3. BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 9 Abs. 8 BauGB eine Begründung beigelegt.

Der Bebauungsplan Nr. 79.12 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Nach § 13a Abs. 2 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

In dem Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von ca. 14.530 m<sup>2</sup> festgesetzt. Damit ist die Voraussetzung zur Anwendung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche) gegeben.

#### 1.4. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79.12 wird begrenzt:

- im Norden durch die „Lagerstraße“,
- im Osten durch den Schelfpark,
- im Süden durch die „Knaudtstraße“ und
- im Westen durch die Uferlinie des Ziegelinnensees und der gedachten Linien durch die Wasserflächen des Ziegelinnensees in der westlichen Flucht der Bootsschuppen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,27 ha.

#### 1.5. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Innenstadt im Stadtteil Werdervorstadt. Der Bereich des Bebauungsplans ist ca. 1km vom Stadtzentrum entfernt. Südlich des Plangebietes liegen die Schelfstadt und die Altstadt. Im Norden befindet sich die Grundschule am Ziegelsee und südlich verläuft die Bundesstraße 104 als örtliche Hauptverkehrsstraße.

Östlich des Plangebietes befindet sich der Schelfpark, eine denkmalgeschützte Parkanlage. Das Plangebiet liegt unmittelbar am südöstlichen Ufer des Ziegelinnensees, die Uferbereiche sind überwiegend mit Bootsschuppen belegt.

Abbildung 1: Übersichtsplan mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab



## 1.6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND RECHTSVERHÄLTNISSE

### 1.6.1. LANDESPLANUNG

Die Planung des Bebauungsplanes entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

### 1.6.2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin sind die Flächen des Plangebietes als Wohnbauflächen dargestellt. Da die Bauflächen im südlichen Bereich in dem Bebauungsplan großflächiger als Mischgebiete festgesetzt werden, kann der Bebauungsplan nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB (überprüfen) im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Böden der Bauflächen im Plangebiet und die des nördlich angrenzenden Quartiers sind als „erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ umgrenzt. Das Plangebiet liegt am Rande eines naturschutzrechtlichen Schutzgebietes (LSG „Schweriner Seen“).

Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



### **1.6.3. WASSERSCHUTZGEBIET**

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin - WSGVO-SN - vom 21. August 1995 (GVOBI M-V Seite 510), in Kraft seit dem 2. November 1995, geändert durch Artikel 6 der Verordnung vom 11. Februar 2002 (GVOBI M-V Seite 114).

### **1.6.4. ALTABLAGERUNGEN UND ALTSTANDORTE**

Hinsichtlich bekannter Altablagerungen und Altstandorten bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Umnutzung des ehemals gewerblich genutzten Plangebietes.

Der Bereich um den ehemaligen innerhalb des südöstlichen Betriebsgeländes gelegenen Dieseltank ist als Altlastenverdachtsfläche gemäß § 2 Abs. 6 BBodSchG bekannt. Aus der vorliegenden ingenieurtechnischen Einschätzung aus dem Jahr 1991 wurde bislang kein weiterer Handlungsbedarf abgeleitet.

Der Uferbereich im Plangebiet wurde über mehrere Jahrzehnte mittels Aufschüttungen an die Erfordernisse der gewerblichen Nutzung angepasst. Bei der Nachnutzung der Uferbereiche als Freifläche ist zu beachten, dass die Unterschreitung der Prüfwerte der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen gewährleistet wird.

### **1.6.5. STADTUMBAUGEBIET „HAFENKANTE ZIEGELSEE“**

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat in ihrer Sitzung am 20.09.2010 das Stadtumbaugebiet „Hafenkante Ziegelsee“ auf der Grundlage des im Mai 2010 vorgelegten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 79.12 "Alte Brauerei an der Knaudtstraße" liegt im südlichen Bereich des ca. 44 ha großen Stadtumbaugebietes.

Die Stadt Schwerin verfolgt seit Jahren die städtebauliche Neuordnung und Neugestaltung und damit den Wandel des ehemaligen Gewerbeareals „Schweriner Hafen“ zu einem attraktiven Wohn- und Dienstleistungsstandort. Der überwiegende Teil des Gebietes ist jedoch unbebaut, mindergenutzt oder völlig brachliegend geblieben. Die Stadtvertretung hat am 15.12.2008 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet „Hafenkante Ziegelsee“ beschlossen.

Aufgabe der Untersuchung war es, die wichtigsten städtebaulichen Missstände, Stadtumbauprobleme sowie Entwicklungshemmnisse im Gebiet zu benennen und ein Stadtumbaukonzept zu entwickeln. Die Ergebnisse der Untersuchung sind im Abschlussbericht zusammengestellt. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Hafenkante Ziegelsee“ sind die Ziele und Maßnahmen für das Stadtumbaugebiet dargestellt.

Mit der Festlegung des Stadtumbaugebietes „Hafenkante Ziegelsee“ ist die formale Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln geschaffen. Die Mittel sollen insbesondere für die Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung und Aufwertung des öffentlichen Raumes und für Abriss- und Beräumungsmaßnahmen eingesetzt werden. Für das im Stadtumbaugebiet gelegene Fördergebiet „Hafenpromenade Ziegelsee“ können Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) zur Planung und Herstellung der Hafenpromenade am Ziegelseeufer verwendet werden.



## **1.7. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **1.7.1. BAULICH-RÄUMLICHE STRUKTUR**

Das Plangebiet ist mit verschiedenen ehemaligen Betriebsgebäuden und technischen Anlagen der alten Brauerei bebaut, die sich aufgrund des langjährigen Leerstandes und Vandalismusschäden in einem schlechten Bauzustand befinden. Die ursprüngliche Bebauung besteht aus Backsteinbauten des 19. Jahrhunderts, dazu kamen Erweiterungsbauten aus den 1930er Jahren und aus DDR-Zeiten.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich das ca. 120 Jahre alte Brauereigebäude, das sich als repräsentativer Industriebau mit einer Backstein-/Putzfassade darstellt. Das Gebäude wurde durch einen Brand teilweise zerstört. Unmittelbar südlich davon steht ein gemauerter Industrieschornstein.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich große Hallen in Stahlbetonskelettbauweise aus den 1970er Jahren, die der Erweiterung der Produktionsanlagen dienen.

Der südliche Bereich des Plangebietes weist eine Bebauung mit kleineren Gebäuden verschiedener Bauformen und -höhen für ehemals verschiedene Betriebsnutzungen auf. Die Struktur stellt sich heterogen dar. Städtebaulich markant ist die Erschließungsachse von der Knaudtstraße bis zum alten Brauereigebäude.

An der westlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, dem Ufer des Ziegelsees, befindet sich eine Bebauung mit Reihenbootsschuppen. Diese erstrecken sich mit kürzeren Unterbrechungen, in denen sich Bootsstege befinden, auf den gesamten Uferbereich entlang des Plangebietes.

### **1.7.2. VERKEHRERSCHLIEßUNG**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die, den Geltungsbereich nach Norden begrenzende, Lagerstraße sowie die den Geltungsbereich im Süden tangierende Knaudtstraße, die als Bundesstraße 104 klassifiziert ist. Die Knaudtstraße hat südlich des Plangebietes einen DTV-Wert von 14.200 Kraftfahrzeugen. Die östlich des Plangebietes verlaufende Werderstraße (ebenfalls B 104) hat keine Erschließungsfunktion für das Gebiet, da sich zwischen der Werderstraße und dem Plangebiet der Schelfpark erstreckt.

Eine öffentliche innere Erschließung des Gebietes ist aufgrund dessen früherer Nutzung als Betriebsgrundstück der Brauerei nicht vorhanden. Die bestehenden Bootsschuppen am westlichen Rand des Geltungsbereiches sind über den öffentlichen Uferweg erschlossen.

Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Bushaltestellen Knaudtstraße und Güstrower Straße, die von den Buslinien 10 und 11 bedient werden.

### 1.7.3. FLORA UND FAUNA, ARTENSCHUTZ

#### Flora

Das Plangebiet stellt sich als gealterte Brache mit unterschiedlichen Formen der Sukzession dar. Diese reichen von der Pflasterritzenvegetation auf den mit Betonplatten befestigten Flächen über verschiedene Ruderalfluren bis hin zu Vorwaldgesellschaften mit Pioniergehölzen.

Da die Flächen des Plangebietes zu einem hohen Anteil bebaut und versiegelt sind, befindet sich der Gehölzaufwuchs überwiegend entlang der Grenzen des Plangebietes und im Bereich des durch Brand zerstörten Teils des ursprünglichen Hauptgebäudes. Erhaltenswerte Gehölzstrukturen befinden sich nur im Uferstreifen des Ziegelsees und außerhalb des Plangebietes im östlich angrenzenden Schelfpark.

Laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (AFB) ist der Uferbereich mit einer Gehölzreihe aus Kopfweiden, Trauerweiden, Erlen und Pappeln bestanden. Zwei kleinere nicht versiegelte Flächen befinden sich in den nördlichen Randbereichen auf der Ost- und Westseite. Auf der Ostseite wachsen überwiegend junge Ulmen, Pappeln und Ahornbäume. Der westliche Offenbereich ist mit jungen Gehölzen, Buschwerk und im Randbereich mit älteren Bäumen (Ahorn, Esche, Weide) bewachsen.

Weitere, durch ein Feuer im alten Brauereigebäude entstandene, offenere Flächen befinden sich im Osten des Areales. Auch auf diesem Bereich wachsen junge Gehölze, Buschwerk, Neophytenstauden wie Goldrute (*Solidago canadensis*) und japanischer Staudenknöterich (*Fallopia japonica*).

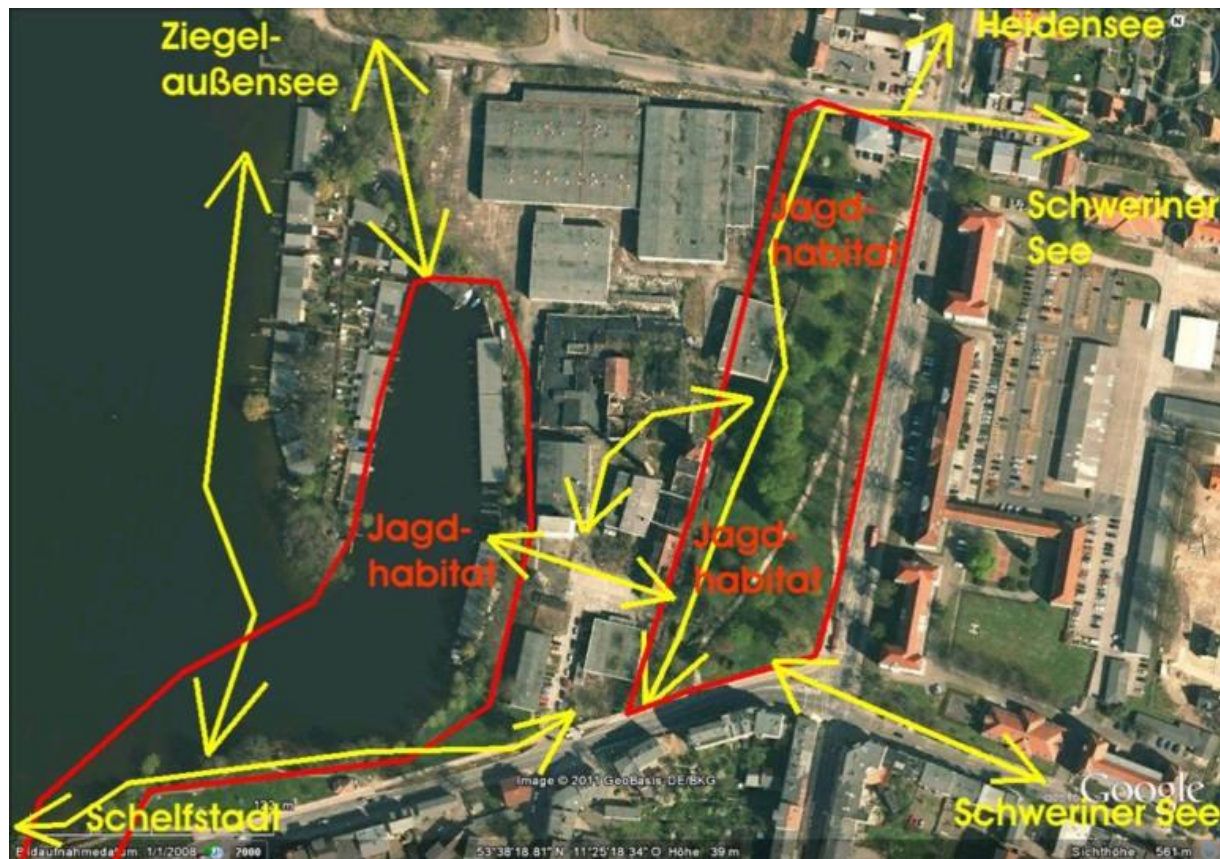
#### Fauna

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde das Plangebiet hinsichtlich einer Nutzung durch Fledermäuse untersucht. Auf der Basis von vorwiegend visuellen und akustischen Untersuchungen hinsichtlich vorhandener Quartiere erfolgte eine Abschätzung der Bedeutung dieses Raumes für Fledermäuse. Dabei wurde besonders das Vorhandensein von geeigneten Quartieren beurteilt. Hierbei erfolgte eine Unterscheidung der Quartiere hinsichtlich ihrer Funktion im Jahreszyklus der Fledermäuse. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass es in den ehemaligen Gebäuden keine geeigneten Winterquartiere und Wochenstuben aufgrund des baulichen Zustandes gibt.

Das Plangebiet dient den Fledermäusen besonders als Migrationskorridor zwischen den nördlich gelegenen Gebieten wie z.B. Schelfwerder oder dem Wickendorfer Moor sowie dem Bereich am Südufer des Schweriner Sees. Das hat besondere Bedeutung für die Forderungen im Rahmen Natura 2000 nach kohärenten Systemen. Hier sind die Verbindungskorridore von Nord nach Süd und umgekehrt von Bedeutung.

Des Weiteren stellen der untersuchte Raum aufgrund der Landschaftsstruktur und das damit verbundene Vorhandensein von Insekten ein gutes Jagdhabitat dar. Dieses ist aufgrund der umgebenden linienhaften Vegetationsstrukturen einschließlich des Baumbestandes an der Güstrower Straße für Fledermäuse von Bedeutung.

Abbildung 3: Fledermaus-Wanderkorridore und Jagdhabitate



## Artenschutz

Um im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes den Schutz von besonders und streng geschützten Arten (Arten des Anhang IV FFH-Richtlinie sowie europäische Brutvogelarten) langfristig sicher zu stellen, wurde das vorhabensbedingte Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft. Für die artenschutzrechtliche Betrachtung sind folgende Artengruppen relevant, die im Land Mecklenburg-Vorpommern vorkommen können:

- Europäische Vogelarten
- Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für die entsprechenden Gruppen (insbesondere Brutvögel) mit streng und besonders geschützten Arten wurde mit einer Potenzialabschätzung anhand der vorhandenen Biotopstrukturen deren Betroffenheit für den Worst-Case-Fall angenommen. In der Folge ist für alle Arten, für die eine Eignung vorliegt, von einer vorhabensbedingten Betroffenheit auszugehen. Die Bearbeitung erfolgte in Anlehnung an die Vorgaben „Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern“.

Als Ergebnis kann eine Wirkbetroffenheit der Arten Nachtkerzenschwärmer, Breitrand, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Fischotter und Zauneidechse im Untersuchungsgebiet generell ausgeschlossen werden.

Im Vorhabengebiet können laut AFB die Arten Abendsegler, Braunes Langohr, Zwerg-, Breitflügel-, Fransen-, Rauhaut-, Wasser- und Mückenfledermaus vorkommen. Der Bereich

des Vorhabens ist zwar ein Jagdgebiet, weitgehend fehlen aber geeignete Höhlungen und Verstecke für Fledermäuse in den Gebäuden. Das Untersuchungsgebiet ist demnach nicht für Wochenstuben und Winterquartiere der Artengruppe der Fledermäuse geeignet. Baubedingte Auswirkungen durch die Umbau- bzw. Abrissarbeiten sind somit nur auf potenzielle Tagesschlafplätze von einzelnen Individuen möglich. Da die Sanierungsarbeiten jedoch abschnittsweise und über mehrere Jahre hinweg erfolgen, werden die Fledermäuse ihre Sommerquartiere bei eintretenden Störungen verlassen und in angrenzende Quartiere ausweichen. Zur Wahrung der Quartiersfunktion im räumlichen Umfeld des Baugeschehens werden 10 Fledermauskästen vor dem Beginn der Sanierungsarbeiten in angrenzenden Bäumen aufgehängt oder bei dem Bau- bzw. Um- bau der Gebäude in die Bauwerke integriert. Für alle Fledermausarten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Bei den europäischen Vogelarten kamen keine Arten der Roten Liste Kategorie 1 bis 3 oder des Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie vor. Es können aber verschiedene Arten des Siedlungsbereiches / der Industriegebiete und Gehölze im Vorhabengebiet vorkommen, die jedoch im Land weit verbreitet und ungefährdet sind. Für alle Arten kann das Eintreten von Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden. Durch eine Beseitigung der Gehölze außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vogelarten können Störungen des Brutgeschehens mit der Folge von Individuenverlusten ausgeschlossen werden. Es sind 10 Nistkästen als CEF-Maßnahme zum Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor Baubeginn anzubringen.

Durch genannte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden, die zu Verstößen gegen § 44 BNatSchG führen könnten. Die Erhaltungszustände der lokalen Populationen der behandelten Arten verschlechtern sich durch die vorhabensbedingten Wirkungen nicht. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG kann für den Bebauungsplan "Alte Brauerei an der Knauttstraße" ausgeschlossen werden.

## **2. STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Das Plangebiet wird von einem Vorhabenträger entwickelt, der einen möglichst weitgehenden Erhalt des vorhandenen Gebäudebestandes beabsichtigt.

Im südlichen und mittleren Bereich des Plangebietes erfolgt die Sanierung der Gebäude und Umnutzung mit einem breiten Nutzungsspektrum. Hier sollen verschiedene Wohnformen entstehen. Der Gebäudebestand wird um Einzelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser ergänzt. Das teilweise zerstörte ursprüngliche Hauptgebäude soll wieder aufgebaut werden eine gewerbliche und und eventuell eine museale Folgenutzung erhalten.

Durch den Erhalt und die Ergänzung der bestehenden Bebauung bleibt auch die städtebauliche Struktur mit der Erschließungsachse von der Knautstraße bis zum alten Brauereigebäude erhalten. Mit den beidseitig von der Erschließungsachse abzweigenden Wegen bzw. Anwohnerstraßen wird ein engmaschiges Wegenetz im Plangebiet hergestellt. Der Uferweg und ein Spielplatz im nördlichen Bereich sind öffentlich zugänglich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes sollen überwiegend Wohnnutzungen entwickelt werden, lediglich in dem östlichen Gebäude wird die Ansiedlung von Freizeiteinrichtungen (Schwimmbad, Fitnessräume) projektiert. Da die bestehende Bebauung, mit den großen Hallen aus DDR-Zeiten, für die geplanten Folgenutzungen nicht geeignet ist, wird der Bestand hier weitgehend bis auf die Bodenplatte der Hallen zurückgebaut. Entlang der westlichen Grenze des Plangebietes ist der Bau von einer Stadtvillen geplant; durch die aufgelockerte Bebauung wird ein fließender Übergang zu den westlich angrenzenden Freiflächen geschaffen.

Für die Bebauung ist die Herstellung einer neuen Erschließung erforderlich. Diese zweigt im nordwestlichen Bereich des Plangebietes von der Lagerstraße ab und wird als kurze Ringstraße um die Reihenhäuser geführt. Von der Ringstraße zweigen mehrere private Wohnwege ab, an denen sich die Hauseingänge befinden. Diese Erschließungsform lässt keinen Durchgangsverkehr zu und trägt somit zu einem verkehrsberuhigten Wohnumfeld bei.

### **3. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **3.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

##### **3.1.1. ALLGEMEINE WOHNGEBIETE**

In den „Allgemeinen Wohngebieten“ (§ 4 BauNVO) sollen verschiedene Wohnformen überwiegend durch eine Umnutzung und Sanierung des Gebäudebestandes bzw. durch eine Verwendung der Tragstrukturen der Hallen entwickelt werden.

Allgemein zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dieses zulässige Nutzungsspektrum entspricht dem Charakter der vorhandenen Nutzungsmischung der umliegenden Quartiere und bietet die Möglichkeit, in kleinerem Umfang quartiersverträgliche wohnungsnahe Infrastrukturangebote zu schaffen.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen werden ausgeschlossen, da von ihnen Störungen der Wohnfunktion ausgehen können. Zudem ist die Erschließung der Wohngebiete Flächen sparend dimensioniert und daher nicht für die Aufnahme publikumsintensiver Nutzungen ausgelegt. Der durch diese Nutzungen erzeugte zusätzliche Verkehr würde die Wohnqualität im Quartier mindern.

##### **3.1.2. MISCHGEBIETE**

In den „Mischgebieten“ (§ 6 BauNVO) sollen verschiedene Wohnformen, ein Ärztehaus, Büroflächen, Gastronomie, Läden, kulturelle Nutzungen usw. in dem umzunutzenden und zu sanierenden Gebäudebestand sowie ergänzenden Neubauten angesiedelt werden. Der auf der Baufläche 5 stehende gemauerte Industrieschornstein soll nach Möglichkeit erhalten werden. Der Schornstein ist weithin sichtbar und damit Teil der Schweriner Stadtsilhouette, er markiert den Standort der alten Brauerei und ist ein industriekulturelles Erbe.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonst allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aus städtebaulichen Gründen unzulässig. Eine Ansiedlung derartiger Nutzungen in diesem Bereich würde der beabsichtigten Aufwertung des Plangebietes entgegenstehen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind aufgrund ihrer besonderen baulichen Gestalt und ihres hohen Flächenbedarfs in die bestehenden städtebaulichen Strukturen im Übergangsbereich zur Schelfstadt nur schwer zu integrieren. Jedoch sind ausnahmsweise kleinflächige Elektro-Tankstellen zulässig.

Vergnügungsstätten sind in den Mischgebieten nicht zulässig, um die möglicherweise von derartigen Nutzungen ausgehenden, negativen Auswirkungen auf das Quartier zu unterbinden. Die Wohnnutzungen sollen vor nächtlichen Störungen von Vergnügungsstätten

geschützt werden.

### 3.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung dienen der Einbindung des Plangebietes in die städtebaulichen Strukturen der angrenzenden Quartiere.

Auf Bauflächen bzw. Teilflächen davon sind, aus besonderen städtebaulichen Gründen, Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO zulässig. Die Überschreitungen werden erforderlich, um die beabsichtigte Erhaltung und Umnutzung bestehender Gebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Dabei handelt es sich nur um punktuelle Verdichtungen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen dem Schelfpark im Osten und dem Ziegelinnensee im Westen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die punktuellen Überschreitungen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt treten nicht ein, da es sich hier um die Umnutzung bestehender Gebäude oder Ersatzbauten anstelle rückzubauender Hallen und einzelner Neubauten handelt. Das Vorhaben zur Entwicklung der alten Brauerei führt in der Gesamtbilanz zur Flächenentsiegelung. Den Bedürfnissen des Verkehrs wird mit der Ausweisung und Herstellung der Verkehrsflächen im Plangebiet entsprochen, der Stellplatznachweis wird erbracht. Sonstige öffentliche Belange stehen den punktuellen Überschreitungen der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht entgegen.

Tabelle 1: Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Nr.	Bereiche mit Überschreitungen	Art der Überschreitung
1	Baufläche 4 (WA 4)	GRZ 0,5 statt 0,4
2	Baufläche 2 (WA 2)	GRZ 1,0 statt 0,4 GFZ 2,0 statt 1,2
3	Baufläche 6a (WA 5)	keine Festsetzung der GFZ bei GRZ 0,6 und 6 zulässigen Vollgeschossen
4	Bauflächen 6a (WA 6) und 9 (WA 6)	GRZ 0,7 statt 0,6 GFZ 2,2 statt 1,2

Auf den Bauflächen 2 und 3a darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche bis zu 80% überschritten werden. Mit dieser Erhöhung von 50% auf 80% sollen die Herstellung der Stellplatzanlagen, Wohnwege und sonstige Nebenanlagen in den Bereichen mit der Reihenhausbauung ermöglicht werden.

Auf den Bauflächen 3b, 5 und 8 wird die Kappungsgrenze durch die Grundflächen der o.g. Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 angehoben. Durch die Erhöhung von 0,8 auf 0,85 soll in diesen Bereichen vor allem die Herstellung von Stellplätzen in ausreichender Anzahl ermöglicht werden

### 3.3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

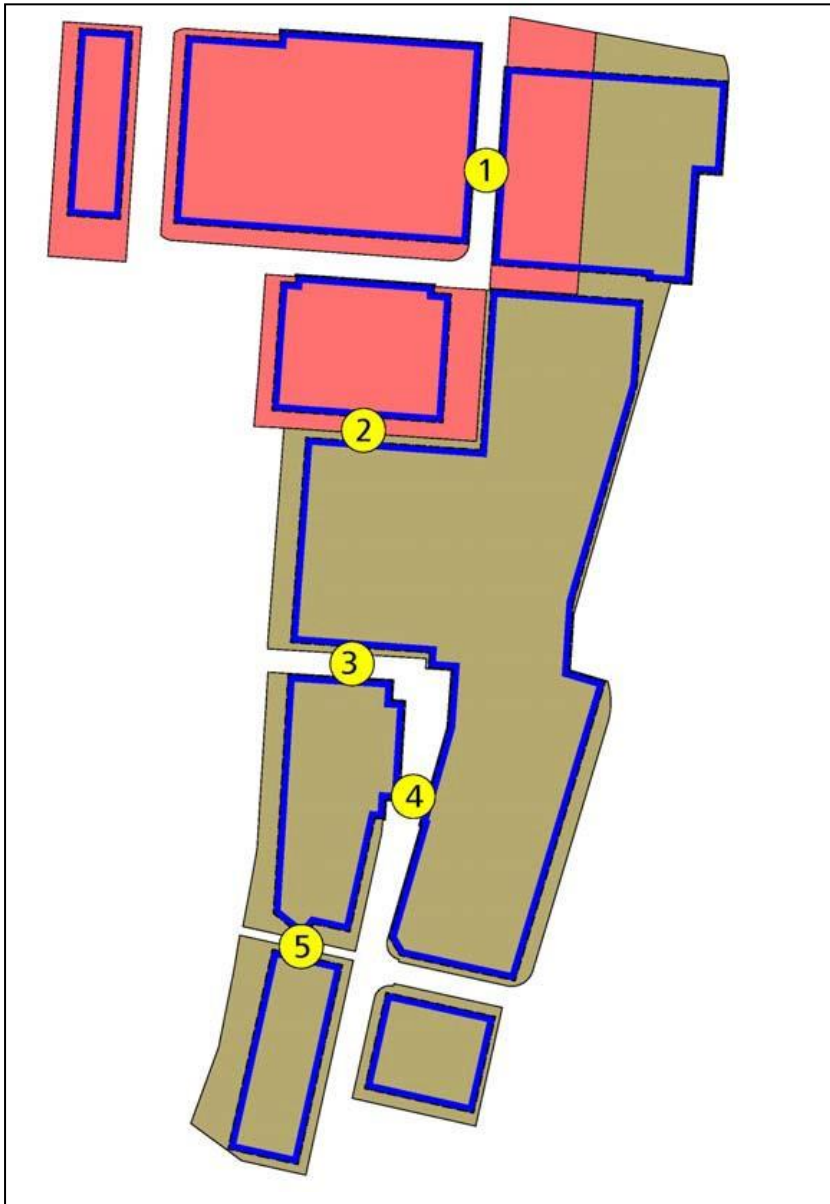
Der vorhandene Gebäudebestand soll überwiegend erhalten und umgenutzt werden, daher wird eine differenzierte, am Bestand orientierte, Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen vorgenommen. Mit Ausnahme des ehemaligen Silos und des ehemaligen

Wasserturms bleibt die maximal zulässige Höhe unter den Gebäudehöhen des Altbaubestandes der südlich angrenzenden Schelfstadt. Um den Erhalt und die Umnutzung von ehemaligen Silo und Wasserturm planungsrechtlich zu ermöglichen, sind hier sechs Vollgeschosse zulässig. Um den beabsichtigten Erhalt des alten Industrieschornsteins auch planungsrechtlich zu sichern, bleibt dieser von den Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ausgenommen.

### 3.4. ABWEICHENDE TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

Aus städtebaulichen Gründen setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB in Teilbereichen des Plangebietes vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächen fest. Dies ist erforderlich, um die Zielsetzung, den überwiegenden Teil der vorhandenen Bausubstanz im Plangebiet zu erhalten und umzunutzen, erreichen zu können. Die Baugrenzen werden derart gezogen, dass die zu erhaltenden Gebäude innerhalb der Baufelder liegen. Aufgrund der bestehenden Bebauungsstruktur werden dabei in fünf Bereichen (siehe Abbildung 4) die Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V unterschritten.

Abbildung 4: Abweichende Abstandsflächen, ohne Maßstab





In der Tabelle 2 ist die Differenz zwischen den festgesetzten und den erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V dargestellt. Die erforderliche Abstandsfläche ist bei voller Ausnutzung der festgesetzten zulässigen Höhe baulicher Anlagen auf der Baugrenze berechnet. Die festgesetzte zulässige Höhe wird jedoch nach den aktuellen Planungen des Vorhabenträgers in keinem Fall auf der Baugrenze erreicht. Damit wird die Unterschreitung der Abstandsflächen der LBauO M-V in der Realität geringer als in der Tabelle 2 ausfallen. In den Bereichen Nr. 4 und Nr. 5 erfolgt die Unterschreitung der Abstandsflächen der LBauO M-V nur auf eine Länge von wenigen Metern.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen erfolgt auf insgesamt untergeordneten Flächenanteilen. Sie ist kein durchgehendes entwerferisches Element zur flächigen Verdichtung des Gesamtareals, sondern reagiert auf vor Ort angetroffene bauliche Situationen.

Westlich und östlich angrenzend befinden sich mit dem Ziegelinnensee und dem Schelfpark große unverbaute, in den Stadtraum einbezogene Landschaftselemente. Die Orte mit Abstandsflächenunterschreitungen befinden sich in sehr geringer Entfernung zu diesen städtischen Freiräumen und sind von dort in Wohnwert und Lagegunst positiv beeinflusst. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Belichtung und Belüftung ist durch die punktuelle Verdichtung nicht zu erwarten.

Die Unterschreitung der Abstandsflächen nach § 6 LBauO M-V ist nur in den vorgenannten fünf Bereichen zulässig. Sofern der Mindestabstand von fünf Metern zwischen sich gegenüberliegenden baulichen Anlagen, die in den Abstandsflächen sonst nicht zulässig sind, unterschritten wird, muss mindestens eine der Außenwände als Brandwand ohne Öffnungen hergestellt werden. In allen anderen Bereichen sind die Regelungen der LBauO M-V bezüglich der Abstandsflächen zu beachten und im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Aus der zulässigen Unterschreitung der Abstandsflächen ergeben sich keine privatrechtlichen Abwehransprüche.

Im gesamten Geltungsbereich darf die Baugrenze geringfügig überschritten werden, wenn es sich um Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an Außenwänden handelt.

**Tabelle 2: Differenz festgesetzt - erforderliche Abstandsflächen**

Nr.	Abstand zwischen den Baugrenzen	Erforderliche Abstandsfläche nach § 6 LBauO M-V bei voller Ausnutzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen
1	6,0 m	10,4 m
2	6,0 m	9,2 m
3	8,0 m	10,4 m und 11,2 m
4	6,9 m	10,4
5	4,3 m	8,0 m

### 3.5. VERSPLANUNG

#### Fließverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt unverändert im Norden durch die Lagerstraße und im Süden durch die Knautstraße, von denen drei Straßen zur inneren Erschließung des Gebietes abzweigen. Die Erschließung im südlichen Bereich des Plangebietes orientiert sich am Bestand, während im nördlichen Bereich eine überwiegend neue Erschließungsstruktur geplant ist.

Die innere Erschließung wird im Plangebiet als Mischverkehrsfläche ausgebaut und ist flächensparend dimensioniert. Die Verkehrsflächen werden mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich hergestellt und ausgeschildert. Die innere Erschließung dient neben der Fortbewegung gleichrangig auch der Kommunikation, dem Aufenthalt, dem Spiel und Ähnlichem.

#### Ruhender Verkehr

Ein Stellplatznachweis ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Zur Vermeidung einer ungeordneten städtebaulichen Situation sollen je nach Wohnungsgröße 1,0 bis 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf den jeweiligen Grundstücken, den festgesetzten Gemeinschaftsstellplätzen oder in (Gemeinschafts-)Garagen hergestellt werden. Für Reihen- und Doppelhäuser ist der Nachweis von 1,5 Stellplätzen, für die geplanten Einzelhäuser (Baufläche 1) von 2 Stellplätzen je Haus vorgesehen.

Für Dienstleistungsnutzungen mit Publikumsverkehr wie Läden, Gastronomie oder Ärztehaus wurden die Satzungen der Städte Rostock und Wismar herangezogen und daraus ein Mittelwert gebildet.

Tabelle 3: Stellplatznachweis nach Nutzungen

Nr.	Nutzung	Richtwert Stellplatznachweis
1	Wohnen	1,0 bis 1,5 Stellplätze je Wohneinheit
2	Wohnen Studentenwohnheim	1,0 Stellplatz je 3 Betten
3	Wohnen Seniorenwohnungen	0,2 Stellplätze je Wohneinheit
4	Büro	1,0 Stellplatz je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
5	Arztpraxis/Ärztehaus	1,0 Stellplatz je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche
6	Gastronomie	1,0 Stellplatz je 30 bis 40 m <sup>2</sup> Nutzfläche oder 1,0 Stellplatz je 10 Sitzplätze

#### Fuß- und Radverkehr

Im westlichen Geltungsbereich verläuft ein uferbegleitender Weg am Ziegelinnensee. Der Weg schließt im Süden an das bestehende Wegenetz an der Knautstraße an und führt im Norden außerhalb des Plangebietes bis zur Hafenpromenade. Der Weg verläuft innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Mit der inneren Erschließung des Plangebietes wird ein engmaschiges Wegenetz hergestellt, mit dem die Bauflächen des Plangebietes miteinander verzahnt und mit dem

Ziegelinnensee, dem Schelfpark und den angrenzenden Quartieren verknüpft werden. Für den Fuß- und Radverkehr wird ein Angebot an neuen Wegebeziehungen geschaffen.

### **3.6. LÄRMSCHUTZ**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Lärmemissionen, die von dem Kfz-Verkehr auf der Knautstraße (B 104), Werderstraße (B 104) und der Lagerstraße (Gemeindestraße) ausgehen. Zur Beurteilung der Lärmemissionen des Straßenverkehrs auf diesen öffentlichen Verkehrswegen und deren Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen in dem Plangebiet liegt ein schalltechnisches Gutachten von einer Sachverständigenstelle vor.

In dem Gutachten werden eine Berechnung der Beurteilungspegel im Plangebiet und der Vergleich mit den Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ vorgenommen. Auf dieser Grundlage erfolgt die Ermittlung der Lärmpegelbereiche und Festlegung der erforderlichen Mindestschalldämmmaße für die Außenbauteile der Bebauung. Abschließend werden Vorschläge für die textlichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan unterbreitet, die sinngemäß übernommen werden.

Gemäß den lärmtechnischen Berechnungen können in den südöstlichen Bereichen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht an allen Gebäudefassaden eingehalten werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden diese Bereiche als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Hier müssen die Außenbauteile der Gebäude die Mindestschalldämmmaße der festgesetzten Lärmpegelbereiche einhalten.

### **3.7. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**

Die öffentliche Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Plangebietes dient der Herstellung eines baumbestandenen, uferbegleitenden Grünstreifens mit öffentlichem Fußweg als Bestandteil des Wegenetzes um den Ziegelinnensee. Im nördlichen Bereich erhält die Grünfläche eine Zweckbestimmung als Spielplatz, der den angrenzenden Wohnflächen zugeordnet ist. Der Spielplatz ist für Kinder der Altersgruppe 0 bis 12 Jahre ausgelegt.

Der Uferweg muss vom nördlichen Abschluss der Planstraße C bis zum Anschluss an die Planstraße A für Feuerwehr-, Rettungs- und ggf. Müllfahrzeuge befahrbar sein. Dies bezieht sich auf die herzustellende Wegebreite von mindestens 3,50 m und den Ausbau des Weges für entsprechend schwere Fahrzeuge.

In der Abbildung 5 sind die zu erhaltenden (grün) und die entfallenden (roter Punkt) Bäume im Uferbereich dargestellt. Die entfallenden Bäume können nicht erhalten werden, da diese geschädigt, krank oder nicht mit der geplanten Führung des Uferweges vereinbar sind. Für die zu fällenden Bäume werden Neupflanzungen gemäß der Baumschutzsatzung der Landeshauptstadt Schwerin vorgenommen. Mit der folgenden Pflanzliste werden Empfehlungen für Ersatzpflanzungen nach den Regelungen der geltenden Baumschutzsatzung gegeben:

<b>Bäume</b>			
<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)	<i>Fraxinus excelsior</i>	(Gemeine Esche)
<i>Acer platanoides</i>	(Spitzahorn)	<i>Quercus petraea</i>	(Trauben-Eiche)
<i>Acer pseudoplatanus</i>	(Bergahorn)	<i>Quercus robur</i>	(Stiel-Eiche)
<i>Alnus glutinosa</i>	(Schwarz-Erle)	<i>Salix</i> in Art u. Sorten	(Weiden)
<i>Betula pendula</i>	(Birke)	<i>Sorbus aucuparia</i>	(Eberesche)
<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)	<i>Tilia cordata</i>	(Winterlinde)
<i>Juglans regia</i>	(Walnuss)	<i>Tilia platyphyllos</i>	(Sommerlinde)
			Hochstamm-Obstbäume
<b>Sträucher</b>			
<i>Amelanchier ovalis</i>	(Felsenbirne)	<i>Rosa rubifolia</i>	(Hechtrose)
<i>Cornus sanguinea</i>	(Hartriegel)	<i>Salix aurita</i>	(Öhrchenweide)
<i>Corylus avellana</i>	(Hasel)	<i>Salix caprea</i>	(Salweide)
<i>Crataegus monogyna</i>	(Weißdorn)	<i>Salix purpurea</i>	(Purpurweide)
<i>Crataegus laevigata</i>	(Rotdorn)	<i>Salix viminalis</i>	(Korbweide)
<i>Euonymus europaeus</i>	(Pfaffenhütchen)	<i>Sambucus nigra</i>	(Schwarzer Holunder)
<i>Ilex aquifolium</i>	(Stechpalme)	<i>Sambucus racemosa</i>	(Trauben-Holunder)
<i>Ligustrum vulgare</i>	(Liguster)	<i>Symphoricarpos racemosus</i>	(Schneebeere)
<i>Lonicera xylosteum</i>	(Heckenkirsche)	<i>Viburnum opulus</i>	(Gemeiner Schneeball)
<i>Prunus spinosa</i>	(Schlehe)	<i>Viburnum lantana</i>	(Wolliger Schneeball)
<i>Ribes nigrum</i>	(Schwarze Johannisbeere)	<i>Carpinus betulus</i>	(Hainbuche)
<i>Rosa canina</i>	(Heckenrose)	<i>Fagus sylvatica</i>	(Rotbuche)
<i>Rosa rugosa</i>	(Zaunrose)	<i>Acer campestre</i>	(Feldahorn)

Abbildung 5: Zu erhaltende und entfallende Bäume, ohne Maßstab



### **3.8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Durch die beabsichtigten Baumaßnahmen im Plangebiet können Brutstätten von Vögeln und Schlafplätze von Fledermäusen zerstört werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Alle europäischen Vogelarten sind besonders geschützt, alle Fledermausarten sind über den besonderen Schutzstatus hinaus streng geschützt. Für diese Tiergruppen gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Maßnahmen zum vorgezogenen Ausgleich festgesetzt. Auf den Bauflächen sind 10 Vogelnisthilfen und 10 selbstreinigende Fledermauskästen in die Fassaden der Gebäude zu integrieren. Die Vogelnisthilfen sind als 2 Sperlingskoloniehäuser, 3 Fassaden-Einbaukästen für Nischenbrüter, 3 Einbausteine für Höhlenbrüter und 2 Einbausteine für Halbhöhlenbrüter herzustellen. Die Kästen müssen durch Reinigung funktionstüchtig gehalten werden, daher ist die spätere Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Um das Brutgeschehen der Vögel während der Baufeldfreimachung nicht erheblich zu stören und das Töten von Vögeln zu vermeiden, ist eine Bauzeitenregelung zu beachten. Das Fällen und Beseitigen von Gehölzen ist gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Durch die Umbau- bzw. Abrissarbeiten werden Tagesschlafplätze von einzelnen Fledermausindividuen beseitigt. Da die Sanierungsarbeiten jedoch abschnittsweise und über mehrere Jahre hinweg erfolgen, werden die Fledermäuse ihre Sommerquartiere bei eintretenden Störungen verlassen und in angrenzende Quartiere ausweichen. Zur Wahrung der Quartiersfunktion im räumlichen Umfeld des Baugeschehens sind 10 Fledermauskästen im Zuge des Umbaus in die Gebäude zu integrieren. Hierfür sind die selbstreinigenden Modelle Fledermaus-Fassadenröhre oder Fledermaus-Fassadenreihe zu verwenden.

### **3.9. WASSERFLÄCHEN**

Die festgesetzten Wasserflächen sind von Bebauung freizuhalten, die Errichtung von Bootsschuppen ist nicht zulässig. Die Ufer des Ziegelinnensees sind im Bereich des Plangebietes bereits dicht mit Reihenbootsschuppen bebaut. Nur in den kurzen Abschnitten zwischen den Bootsschuppen ist eine Sicht auf den Ziegelsee möglich. Die Festsetzung verhindert den Bau weiterer Bootsschuppen im Bereich des Plangebietes. Es soll eine Aufwertung der Uferzone als öffentliche Grünfläche erreicht werden.

Vorhandene Bootsstege auf den festgesetzten Wasserflächen unterliegen dem Bestandsschutz, soweit sie bauordnungsrechtlich genehmigt sind, und dürfen in diesem Fall erneuert werden.

### **3.10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **3.10.1. EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen sind als Zäune, Mauern oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Aus stadtgestalterischen Gründen darf die Höhe der Einfriedungen

entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,2 m betragen. Damit soll eine Abschottung der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum vermieden werden.

### **3.10.2. GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN**

Die örtlichen Bauvorschriften für die Grundstücksfreiflächen dienen der Gestaltung des Ortsbildes, dem Artenschutz und den ökologischen Zielsetzungen.

Die Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf bebauten Grundstücken von 300 bis 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste auf Seite 19 zu pflanzen, je weitere angefangene 500 m<sup>2</sup> ist ein weiterer Baum zu pflanzen. Mit der Festsetzung zu den Grundstücksfreiflächen soll in dem derzeit hochgradig versiegelten Plangebiet ein Maß an Durchgrünung gewährleistet werden, das sowohl den Nutzungsanforderungen als auch stadtgestalterischen und ökologischen Zielsetzungen entspricht.

### **3.10.3. BESCHAFFENHEIT DER STELLPLÄTZE**

Zur Umsetzung stadtgestalterischer und ökologischer Zielsetzungen sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als drei Stellplätzen mit einem heimischen, großkronigen Laubbaum je vier Stellplätze zu begrünen. Ausnahmsweise sind kleinkronige Laubbäume zulässig, wenn eine Baumpflanzung an der erwünschten Stelle sonst nicht möglich wäre.

Die Festsetzung dient der städtebaulich verträglichen Gestaltung und Gliederung von Stellplatzanlagen, zudem soll damit die Durchgrünung des derzeit stark versiegelten Plangebietes verbessert werden. Die Bäume reduzieren durch ihre Beschattung und Verdunstung negative klimatische Effekte der bebauten und befestigten Flächen und dienen kulturfolgenden Vogelarten und Insekten als Lebensraum. Unter ökologischen Aspekten haben die Baumpflanzungen demnach Bedeutung für die Verbesserung des Mikroklimas und als Lebensraum für Tiere.

Auf den Bauflächen 2 und 3a sind für Reihenhäuser aus gestalterischen Gründen nur offene und überdachte Stellplätze, aber keine Garagen zulässig. Eine lange Reihung eingeschossiger fensterloser Garagenbauten würde die gestalterische- und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Straßenräume stark mindern.

## **3.11. VER- UND ENTSORGUNG**

Das Plangebiet kann an die vorhandene Ver- und Entsorgung der angrenzenden Stadtgebiete angeschlossen werden unter Maßgabe der Verwendung / Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken in der Form, dass keine Abflussverschärfung im nachfolgenden Abflussregime entsteht. Der entsprechende Nachweis ist im Zuge eines gesonderten Entwässerungsplanes zu erbringen. Zu den bestehenden Regenwassereinleitstellen in den Ziegelinnensee (Gewässer 1. Ordnung) werden Abstimmungen mit der UWB getroffen. Ggf. erforderliche neue Leitungstrassen sind in den dargestellten Verkehrsflächen zu verlegen. Sind Anpflanzungen von Bäumen oder Sträuchern in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz der Leitungen zu beachten.

Die fünf bestehenden Brunnen der ehemaligen Brauerei werden rückgebaut, fachgerecht gesichert oder ggf. als Löschwasserentnahmestelle genutzt.

Die notwendige Löschwassermenge ergibt sich aus den konkreten Bauvorhaben und kann nicht pauschal angegeben werden. Benachbarte Bauvorhaben in der Lagerstraße und Speicherstraße haben gezeigt, dass die notwendige Löschwassermenge teilweise nicht durch das vorhandene Hydrantennetz sichergestellt werden kann. Daher ist die Errichtung einer Löschwasserentnahmestelle nach DIN 14210/14220/14230 an geeigneter Stelle im Uferbereich zu prüfen.

Für die beiden sechsgeschossigen Bestandsbauten sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr notwendig und gemäß Punkt 7.4 der Liste der Technischen Baubestimmungen die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr - Fassung August 2006 - zu verwenden. Ebenfalls sollten geplante Zuwegungen bzw. Straßen den Anforderungen der o.g Richtlinie entsprechen, um im Einsatzfall ohne Komplikationen und Zeitverzug zum Schadensort zu gelangen.



#### **4. KOSTEN, DURCHFÜHRUNG DES VORHABENS**

Die zur Entwicklung vorgesehenen Flächen des Plangebietes befinden sich überwiegend im Eigentum der Alte Brauerei GmbH & Co.KG Schwerin sowie der Landeshauptstadt Schwerin. Die Durchführung einer Umlegung gemäß § 45 ff BauGB ist nicht vorgesehen.

Die bei Aufstellung und in Umsetzung der Planung entstehenden Kosten werden vom Investor getragen.

## 5. FLÄCHENBILANZ

Tabelle 4: Flächenbilanz

Nr.	Flächennutzung	Fläche m <sup>2</sup>
1	Allgemeine Wohngebiete	14.654,92 m <sup>2</sup>
2	Mischgebiete	16.416,88 m <sup>2</sup>
3	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	5.583,29 m <sup>2</sup>
4	Privatstraße	538,76 m <sup>2</sup>
5	Öffentliche Grünflächen	3.946,96 m <sup>2</sup>
6	Private Grünflächen	729,20 m <sup>2</sup>
7	Wasserflächen	861,79 m <sup>2</sup>
	Gesamt	42.731,80 m <sup>2</sup>

## **6. GUTACHTEN**

Folgende Gutachten wurden für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans herangezogen und in die Abwägung eingestellt:

- Untersuchungen und Ergebnisse zur Nutzung der ehemaligen Brauerei am Schweriner Ziegelsee durch Fledermauszönosen,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und
- Schalltechnische Begutachtung.