

- Landeshauptstadt Schwerin -

Satzung der  
Stadt Schwerin über den  
Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 88.13  
„Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“

# B e g r ü n d u n g

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Fachdienst für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Planungsanlass und Ziel der Planung</b>
1.1	Bebauungsplan der Innenentwicklung
1.2	Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls
1.3	Raumordnerische Beurteilung
1.4	Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan
<b>2.0</b>	<b>Das Plangebiet</b>
2.1	Die räumliche Lage
2.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
2.3	Bestehende Rechtsverhältnisse/Bisherige Nutzung des Plangebietes
2.4	Topografische Verhältnisse
2.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
2.6	Naturraum
2.7	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
<b>3.0</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>
<b>4.0</b>	<b>Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes</b>
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen
4.1.1	Zweckbestimmung
4.1.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
4.1.3	Bauweise
4.1.4	überbaubare Grundstücksfläche
4.1.5	Nebenanlagen
4.1.6	Parkplätze
4.1.7	Leitungsrechte
4.2	Erschließung
4.2.1	Äußere Verkehrserschließung
4.2.2	Innere Verkehrs- und Medieneerschließung
4.3	Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen
4.4	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
4.5	Hinweise
<b>5.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>
<b>6.0</b>	<b>Bodenschutz</b>
<b>7.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>
<b>8.0</b>	<b>Klimaschutz</b>
<b>9.0</b>	<b>Flächenbilanz</b>
<b>10.0</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>

## 1.0 Planungsanlass und Ziel der Planung

Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat in seiner Sitzung am **24.09.2013** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.13 "Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke" beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich der Möwenburgstraße an der Wismarschen Straße in der Schweriner Nordstadt und bezieht sich auf die Betriebsstätten der ehemaligen „Schweriner Möbelwerke“ und auf zzt. noch in gewerblicher Nutzung befindliche Lagerhallen und Gebäude vorangegangener Nutzung. Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnbauflächen zu entwickeln. Die an der Wismarschen Straße bestehenden gewerblichen und Verwaltungsnutzungen werden in die Planung integriert.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.13 „Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“ in Schwerin ist die beabsichtigte **städtebauliche Neuordnung** einer bereits seit Jahren brach liegenden und ehemals gewerblich genutzten Fläche.

Ein Teil des Areals im Bereich der Wismarschen Straße wird derzeit von mehreren Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen genutzt, diese Nutzungen bleiben erhalten. Die restlichen Gewerbebauten und die damit verbundenen Nebenanlagen werden im Zuge der neuen Quartiersentwicklung zukünftig zurückgebaut.

Mit dem Bebauungsplan "Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen und damit das Baurecht für die Entwicklung eines attraktiven modernen Wohnquartiers auf den Brachflächen der ehemaligen Möbelwerke und weiterer aufzugebender Gewerbebetriebe geschaffen. Bei einer durchschnittlich angenommenen Wohnfläche von 75 m<sup>2</sup> würden ca. 520 WE entstehen können, bei einer Wohnfläche von 65 m<sup>2</sup> kann sich die Anzahl auf ca. 600 WE erhöhen. Die Bebauungsstruktur ist gemischt und setzt sich aus mehreren Grundstücksteilen für den individuellen Geschosswohnungsbau zusammen. Es sollen Miet- und Eigentumswohnungen, Pflegeeinrichtungen und Objekte für Betreutes Wohnen entstehen. Mit entsprechenden Regeln und Vorgaben zur gestalterischen Konzeption der Gebäude und privaten Grundstücksflächen wird ein Wohnquartier mit eigenständigem Gepräge und einem hohen Maß an Baukultur und Lebensqualität entstehen.

Der aufzustellende Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung einer Brachfläche und deren Einordnung in das bestehende Siedlungsgefüge des Stadtteils Lewenberg. Somit wird dem Stadtentwicklungsgrundsatz „**Innenentwicklung vor Außenentwicklung**“ gefolgt.

## 1.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Schwerin ist es notwendig, die zukünftige Bebauung über das Planungsinstrument eines Bebauungsplanes zu steuern. Das Plangebiet liegt im Innenbereich. Mit dem Planverfahren werden ausschließlich Maßnahmen der Innenentwicklung vorbereitet. Gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann ein diesem Ziel dienender Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen liegen vor.

Das beschleunigte Verfahren darf angewendet werden, wenn im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird und wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Bei einer Plangebietsgröße von ca. 57.300 m<sup>2</sup> abzüglich der Erschließungsanlagen (Straßen, Plätze, öffentliches Grün) und der geplanten Bebauungsdichte wird der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche überschritten, so dass zur Klärung der Umweltauswirkungen eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt wird. Es dürfen keine Anhaltspunkte vorliegen, dass durch den Bebauungsplan Europäische Vogelschutzgebiete oder andere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt werden. Aufgrund der Lage innerhalb eines Siedlungsgebietes bestehen solche Beeinträchtigungen nicht. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

## 1.2 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (gem. Anlage 2 BauGB)

Mit dem Bebauungsplan darf nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder landesrechtlichen Vorschriften unterliegen. Die Errichtung des geplanten Wohnquartiers fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVPG-Gesetz M-V). Aufgrund der anthropogenen Nutzung des Siedlungsteils von Schwerin unterliegt das geplante Wohnungsbauvorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Ergebnis einer inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem vorgeprägten Standort (Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gem. Anlage 2 BauGB) wurde festgestellt, dass infolge der Realisierung des geplanten Vorhabens, aufgrund der Vorbelastungen und der Lage innerhalb des Stadtgebietes von Schwerin, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## 1.3 Raumordnerische Beurteilung

Am **03.09.2024** hat die Stadt Schwerin dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Planungsabsicht gem. § 17 Landesplanungsgesetz angezeigt. Der Landeshauptstadt Schwerin wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramms M-V und dem regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg die Funktion eines Oberzentrums zugewiesen. Das Oberzentrum Schwerin soll als überregional bedeutsamer Infrastruktur- und Wirtschaftsstandort sowie als landesweit bedeutsamer Wirtschafts- und Tourismus-, Verwaltungs-, Bildungs-, Kultur-, Sport-, Kongress- und als attraktiver **Wohnstandort** gestärkt, gesichert und weiterentwickelt werden. Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen zur Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte sowie dem Vorrang der Innenentwicklung. Das Vorhaben ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Dies wird durch die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom **09.10.2024** bestätigt.

## 1.4 Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Schwerin verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Im Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin ist der betreffende Plangebietsteil momentan als gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO ausgewiesen worden. Demzufolge handelt es sich um eine Fläche, welche bereits vor Jahren mit der Aufstellung des F-Planes für eine zukünftige gemischte bauliche Nutzung durch die Stadt geprüft wurde. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich einer beabsichtigten baulichen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan grundsätzlich abgeleitet werden, auch wenn die momentan ausgewiesene Flächennutzung zzt. von der neuen Zielausrichtung (Urbanes Gebiet und Allgemeines Wohngebiet) der Stadt Schwerin abweicht. Diese Abweichung wird die Stadt Schwerin über eine **Berichtigung des Flächennutzungsplanes** korrigieren. Im integrierten Stadtentwicklungskonzept Schwerin 2030 (ISEK Schwerin 2030) ist der Planbereich als Siedlungsentwicklungsbereich in gemischten Quartieren ausgewiesen. Somit besteht auch hier Übereinstimmung mit den Planungszielen der Stadt Schwerin.

## 2.0 Das Plangebiet

### 2.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in nördlicher Stadtrandlage von Schwerin, nördlich der Möwenburgstraße, östlich der Wismarschen Straße und westlich des Ziegelaußensees.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch Bebauungen am Siedlerweg und der Robert-Blum-Straße,
- östlich durch eine Grünfläche am Ziegelaußensee,
- südlich durch die Möwenburgstraße und
- westlich durch die Wismarsche Straße begrenzt.

## 2.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88.13 „Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“ der Stadt Schwerin umfasst eine Vielzahl von Flurstücken. Die Flurstücke 58/21; 58/25 und 58/26 der Flur 4 werden in Teilen durch das LSG 138a „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“ überdeckt. Die Einbeziehung des LSG in den Plangeltungsbereich ist möglich, da für diesen Bereich keine Bebauung vorgesehen ist.

### **Landeshauptstadt Schwerin Gemarkung Groß Medewege**

#### **Flur 2**

**Flurstück: 11/27**

#### **Flur 4**

#### **Flurstücke:**

**43 (anteilig); 44/2 (anteilig); 57; 58/3; 58/12; 58/14; 58/15; 58/16; 58/17; 58/18; 58/19; 58/20; 58/21; 58/22; 58/23; 58/25; 58/26.**

Die angrenzenden Hauptnutzungen, sind bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen, durch eine Bebauung mit Wohn- und Bürobauten und Versorgungseinrichtungen geprägt. Grün- und Gehölzflächen unterliegen der jeweiligen Bewirtschaftung der Eigentümer. Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5,7 ha.

## 2.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Nutzung des Plangebietes

Das betreffende Plangebiet entlang der Wismarschen Straße befindet sich seit Jahrzehnten in der intensiven Siedlungs- und gewerblichen Nutzung. Die rückwärtig der Wismarschen Straße gelegenen Flächen wurden durch die ehemaligen Möbelwerke Schwerin gewerblich genutzt. Mit Aufgabe der Nutzung verfiel der Gebäudebestand, so dass die Baulichkeiten zwischenzeitlich abgebrochen wurden. Diese Grundstücke stehen eigentumsrechtlich für die Gebietsentwicklung zur Verfügung.

Entlang der Möwenburgstraße befindet sich ein noch in gewerblicher Nutzung befindlicher Hallen- und Gebäudebestand. Für die Neugestaltung des geplanten Wohnquartiers ist diese gewerbliche Nutzung aufzugeben. Hierzu finden entsprechende Grundstücksverhandlungen zwischen den Eigentümern und der Stadt Schwerin statt. Die Stadt Schwerin wird für das Plangebiet zur Sicherstellung der Gebietsentwicklung ein Umlegungsverfahren durchführen. Nach dem Umlegungsverfahren stehen die entsprechenden Grundstücke zur Verfügung.

## 2.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände weist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Mittel eine Höhe von ca. 52 m – 48 m ü. DHHN2016 auf. Das Geländere relief fällt leicht von Westen (Wismarsche Straße) in Richtung Osten (Ziegelaußensee) und von Norden (Siedlerweg/Blumstraße) nach Süden (Möwenburgstraße). Im Osten des Plangebietes verläuft eine steile Böschung, hier fällt das Gelände von ca. 50 m auf ca. 43,5 m.

### **Baugrund**

(Auszug aus Altlastendetailerkundung Büro NordGeo vom 15.11.2023)

Mit Bericht vom 13.09.2023 liegt ein Geotechnischer Untersuchungsbericht vor. Er basiert auf der Grundlage von 38 Aufschlussbohrungen bis max. 10 m Tiefe, Drucksondierungen sowie bodenmechanischen Laborversuchen. Der Bericht kommt zu folgenden Aussagen:

### **Allgemeine Gründungsbewertung**

Die im Baufeld angetroffenen natürlich anstehenden Böden sind für die Gründung von Mehrfamilienhäusern als ausreichend tragfähig zu bewerten. Auf dem gesamten Baugebiet ist somit eine Flachgründung auf Streifenfundamenten oder als Plattengründung möglich. Die Auffüllungen sind

vollflächig von den geplanten Bebauungsflächen abzutragen und gegen ein Bettungspolster aus schluffarmen Sanden auszutauschen.

Es wird empfohlen, die aufgefüllten Lagen, zumindest oberhalb der Berme, abzutragen und anschließend lagenweise wieder aufzubauen. Alternativ ist die Böschung durch eine kopfseitig eingebrachte und rückverankerte Spundwand o. ä. zu sichern. Eine detaillierte Gründungsempfehlung ist aufgrund des vorliegenden Planungsstandes noch nicht möglich.

### **Versickerung von Niederschlagswasser**

Eine für eine dezentrale Versickerung gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) geforderte ungesättigte Bodenzone von 1,0 m Dicke wäre für eine dezentrale Versickerung theoretisch durchgehend gegeben. Dennoch ist eine oberflächennahe Versickerung über Mulden oder durch Rohr- Rigolen und Füllkörperrigolen aufgrund der unmittelbar unter Gelände anstehenden Stauwasserböden nicht möglich.

Die bindigen oberflächennah anstehenden Bodenschichten müssen hinsichtlich der Möglichkeit einer Versickerung gegen hydraulisch wirksames Bodenmaterial ausgetauscht werden. Im Zuge eines Wasserwirtschaftskonzeptes sind die Möglichkeiten zur Umsetzung zu prüfen.

Die in dem Gutachten getroffenen Festlegungen und Gründungsempfehlungen sind zu beachten.

## **2.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen**

### **Gebäude**

Im Bereich der Wismarschen Straße ist das Plangebiet mit 3- und 4-geschossigen Bürogebäuden aus den 1990-iger Jahren bebaut. Dieser Bürokomplex bleibt als Bestand erhalten. Ein 2-geschossiger barackenartiger Baukörper in Richtung Möwenburgstraße und die Baulichkeiten der ehemaligen Edeka-Kaufhalle, jetzt ein Fitnessclub, werden im Zuge der zukünftigen Quartiersentwicklung konzeptionell zurückgebaut.

Im rückwärtigen Plangebietsteil an der Möwenburgstraße befinden sich noch in gewerblicher Nutzung befindliche Lagerhallen und Gebäude. Diese Gebäude sollen konzeptionell abgerissen werden und das Wohnquartier insgesamt zur Möwenburgstraße hin abrunden. Der dort vorhandene Grünzug bleibt erhalten.

### **Verkehrsstrukturen**

Die Wismarsche Straße und die Möwenburgstraße sind zentrale Verkehrsachsen im Norden von Schwerin. Die Möwenburgstraße verbindet die Bundesstraße 104 Schwerin-Wismar und Schwerin-Güstrow.

## **2.6 Naturraum**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist bis auf einen östlichen und südlichen Plangebietsstreifen fast vollständig versiegelt und durch eine Gewerbebrache der ehemaligen Möbelwerke gekennzeichnet. Im zu bebauenden Gebiet sind vereinzelte Siedlungsgehölze vorhanden. Einzelbäume unterschiedlichen Alters und Baumgruppen stocken auf bisher kleinteiligen unbebauten Flächen.

### **Gehölze**

Im Rahmen der Erstellung des Lage- und Höhenplanes aus dem Jahr 2023 wurden die relevanten Gehölze vermessungstechnisch aufgenommen. Diese sind in der Planung als Gehölzbestand (flächig und Einzelbäume) dargestellt. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um Siedlungsgehölze schnellwüchsiger Bäume. Im zukünftigen Baubereich des Bebauungsplanes befindet sich kein wertvoller alter Gehölzbestand.

## **Wald**

Im Plangebiet selber als auch in den Randbereichen befindet sich kein Wald gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern.

## **Biologische Vielfalt**

Da es sich bei dem Vorhabengebiet um einen anthropogen vorgeprägten (bebauten bzw. überwiegend versiegelten) Siedlungsbereich handelt sowie aufgrund des beschränkten Arteninventars sind durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu prognostizieren.

## **2.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Durch die in der Vergangenheit bis in die Gegenwart praktizierte siedlungstechnische Nutzung ist der Planungsraum als vollständig vom Menschen beeinflusst einzustufen. Durch die bestehende Einrahmung des Plangebiets durch die Stadtbebauung an der Wismarschen Straße, der Möwenburgstraße und der kleinteiligen Bebauung am Siedlerweg/Robert-Blum-Straße und durch die territoriale Begrenzung des Plangebietes durch den Ziegelaußensee mit seinen Randstrukturen im Osten ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens im Plangebiet gegeben. In dem zu überbauenden Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V) geschützten Biotop- und Habitatschutzgebiete. Aufgrund der ehemals vorhandenen Baustruktur werden geringfügig Siedlungsgehölze und Freiflächen des Siedlungsbereiches mit allgemeiner Funktionsausprägung überplant. Das Gebiet ist von den bestehenden und ehemals vorhandenen baulichen Anlagen geprägt. Markante Einzelbäume, die den Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V erfüllen sind nur in geringem Umfang vorhanden.

Ein weiterer Betrachtungsfaktor ist dem Siedlungsbild beizumessen. Da es sich um einen bestehenden innerörtlichen Siedlungsraum mit vorhandenen gewerblichen Strukturen handelt, wird das Siedlungsbild in diesem Bereich nicht negativ beeinflusst, vielmehr wird das geplante Wohnquartier zu einer positiven Stadtentwicklung beitragen, in dem ehemals gewerbliche Strukturen aufgelöst werden und dafür ein attraktives Wohnquartier geschaffen wird. Durch den Neubau des Wohnquartiers mit den entsprechenden Nebenanlagen und den notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen. Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, der mit seinem Versiegelungsgrad unter dem Schwellenwert bleibt, sind keine Kompensationsmaßnahmen für Versiegelungen durchzuführen. Notwendige Gehölzfällungen werden ausgeglichen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu geringfügigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund steht.

## **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die potentiellen baulichen Entwicklungsflächen und die angrenzenden Gehölz- und Strauchstreifen in Richtung der Möwenburgstraße sowie des Ziegelaußensees sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet (UG), die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der nicht vorhandenen Biotop- und Habitat-Ausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

### 3.0 Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung eines modernen verdichteten Wohnquartiers vorgesehen. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Geschosswohnungsbau. Die geplanten Gebäude werden von der Höhenentwicklung her auf die umgebende Bebauung reagieren und gestaffelt ausgebildet. So werden die geplanten Gebäude im Bereich der Bestandbebauung am Siedlerweg/Robert-Blum-Straße II bis III-geschossig ausgebildet. Im inneren Bereich werden die Geschossbauten III bis IV-geschossig und in Richtung Möwenburgstraße IV bis V-geschossig geplant. An der Ecke Wismarsche Straße / Möwenburgstraße ist ein Baukörper als Solitär mit einer max. VIII-Geschossigkeit vorgesehen, um hier einen visuellen städtebaulichen Bezugspunkt zu setzen. Die in Richtung Ziegelaußensee das Quartier begrenzenden Wohnbauten werden III bis V-geschossig gestaffelt geplant. Somit wird hier auf die vorhandene Böschungskante mit dem Grünbewuchs und der Gewässerkante städtebaulich Rücksicht genommen.

Die zentrale Einfahrt in das Wohnquartier wird über einen auszubauenden Kreuzungsknoten im Bereich der Wismarschen Straße/Siedlerweg erfolgen. Von hier aus erfolgt eine Ringerschließung des Quartiers. Einzelne Quartiersplätze und Grünzonen werden das Wohnviertel auflockern. Die das Gebiet querenden Geh- und Radwege sorgen für die fußläufige und fahrradtechnische Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen. Zwei ausgewiesene Kinderspielplätze berücksichtigen die ggf. eintretende abschnittsweise Realisierung des Wohnquartiers durch eine territoriale Verteilung der Spielflächen im Plangebiet und sichern die für jedes Wohnquartier wichtigen sozialen Funktionsräume für Kinder.

Die im Norden eingebundene Spielplatzfläche/Ballspielfläche ist zzt. anteilig noch mit einem Garagenkomplex bestanden. Der Garagenkomplex mit 9 Garagen ist ab ca. 1972 stufenweise auf der Grundlage von Nutzungs-/ Überlassungsverträgen errichtet worden. Für diese Baulichkeiten galt ein Übergangsrecht (Schuldrechtsanpassungsgesetz). Der Kündigungsschutz ist zum 31.12.1999 abgelaufen, ebenso die siebenjährige Investitionsschutzfrist zum 31.12.2006. Für die Gestaltung der Spielplatz-/Ballspielfläche ist der Abbruch der Garagen notwendig.

Der ruhende Verkehr der Anwohner des Quartiers wird über Tiefgaragenstellplätze gelöst. Nur für 3 Gebäude im Bereich des Siedlerweges werden Außenstellplätze für die Anwohner ausgewiesen. Alle anderen Geschossbauten erhalten Tiefgaragen, die in den jeweiligen Quartiersbereichen miteinander verbunden sein werden. Für Besucher des Wohnviertels werden Außenstellplätze straßenbegleitend ausgewiesen. Das städtebauliche Konzept sieht die Neugestaltung eines modernen Wohnquartiers nördlich der Möwenburgstraße vor. Hierbei sind folgende planerischen Zielausrichtungen maßgebend:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Neubau des Wohnquartiers an einem prädestinierten Standort;
- Durchsetzung einer städtebaulichen Ordnung und Vermeidung einer funktionellen und nutzungs-technischen Fehlentwicklung im Quartier;
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung;
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und Aufwertung des Siedlungsbildes sowie Steuerung und Sicherung eines Ausgleichs für die mit Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Siedlungsbereich;

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird die Stadt Schwerin die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Insbesondere gilt es auch die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf den Siedlungsraum zu untersuchen und die Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt und Aussagen bezüglich der geschützten Arten gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) getroffen. Die wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Stadt Schwerin einen wichtigen Beitrag zur wohnbaulichen Entwicklung der Landeshauptstadt leisten.

## 4.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes

### 4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO)

#### 4.1.1 Zweckbestimmung

Durch den Bebauungsplan Nr. 88.13 „Lewenberg - Ehemalige Möbelwerke“ der Stadt Schwerin werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen. Mit der Festsetzung eines **Allgemeinen Wohngebietes (WA)** werden die beabsichtigten Wohnungsneubauten planungsrechtlich ermöglicht. Der bauliche Bestand an der Wismarschen Straße mit der vorhandenen Nutzungsdurchmischung (Büros, Dienstleistungsunternehmen, Verwaltungseinrichtungen, Versicherungen, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen, Wohnungen) wird über die Festsetzung von **Urbanen Gebieten (MU)** gesichert.

#### 4.1.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 4, 6a,12,14,16,17,18 19, 20, 21a, 22, 23 BauNVO)

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der flächenmäßig größte Teil des Baugebietes ist entsprechend dem Entwicklungsziel als Wohnstandort in der Gesamtheit als **Allgemeines Wohngebiet (WA<sub>1</sub> - WA<sub>7</sub>)** festgesetzt. Einige nach § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässige Nutzungen passen nicht zu der Erschließungsstruktur, die die Errichtung von Geschosswohnbauten besonders begünstigen und werden daher ausgeschlossen. Dies trifft ebenfalls auf die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zu. Zu den getroffenen Ausschlüssen des § 4 Abs. 3 BauNVO zählen u.a. auch Ferienwohnungen, diese sind somit nicht zulässig, da die touristische Nutzung zu Folgekonflikten im Wohnquartier führen kann.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt der Orientierungswert der Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete 0,4. Die Obergrenzen können aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Auf der begrenzt zur Verfügung stehenden innerörtlichen Fläche müssen alle erforderlichen Funktionen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes umgesetzt werden können. Unter Berücksichtigung der verdichteten Bauweise wird für die optimale Ausnutzung der Baugrundstücke die max. zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,3 - 0,75** in den einzelnen Quartieren unterschiedlich festgesetzt. Nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. Diese Festsetzungen sichern die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens. Zu den erforderlichen Funktionen zählen u.a. insbesondere die festgesetzten Stellplätze für Besucher und Lieferverkehr innerhalb des Wohnquartiers. Zur Sicherstellung der Bebauung wird § 19 Abs. 4 BauNVO nicht eingeschränkt.

Zur Höhenregelung der Wohngebäude wird die max. zul. **Trauf- und Firsthöhe** der Gebäude und die max. **Anzahl der Vollgeschosse** bestimmt. Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen wird die jeweils konkrete Oberkante der dem Objekt zugeordneten Verkehrsfläche festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Gebäude dem natürlichen Geländeverlauf anpassen und die Erschließung der Gebäude komplikationslos erfolgen kann. Unter der Berücksichtigung der Besonderheiten einer innerstädtischen Lage und gemäß der städtebaulichen Grundidee wird die **Geschossigkeit** in den einzelnen Wohnquartieren unterschiedlich geregelt. Die Höhenregelung dient weiterhin dem Schutz und der Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Aufrechterhaltung der Sichtbeziehungen zu den bestehenden Bebauungen im Siedlungsbereich. Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen ist entbehrlich.

## Urbanes Gebiet (MU)

Ein Teilbereich des Bebauungsplanes an der Wismarschen Straße, welcher sich in wohn- und gewerblicher Nutzung befindet, wird als **Urbanes Gebiet** (MU<sub>1</sub> + MU<sub>2</sub>) festgesetzt. Urbane Gebiete dienen u. a. dem Wohnen sowie der Unterbringung von Geschäfts- und Bürogebäuden, Einrichtungen des Einzelhandels, Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Somit verbleibt an dieser Stelle die Möglichkeit, weiterhin die vorhandenen Nutzungen fortzuführen bzw. in der Zukunft, im Rahmen der Zulässigkeiten, andere Nutzungen auszuführen. Hierbei ist zu beachten, dass im Urbanen Gebiet die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zu Mischgebieten und sichert eine Flexibilität in den zulässigen Nutzungen des Planbereiches.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige Gewerbebetriebe und Ferienwohnungen gem. § 6a Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sowie § 13 a BauNVO sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO in dem Urbanen Gebiete MU<sub>1</sub> nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht gebietstypisch sind.

Im Urbanen Gebiet MU<sub>2</sub> sind Einzelhandelbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke nach § 6a Abs. 2 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO sowie Ferienwohnungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 13a BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, um hier die gewünschten Funktionen, wie Wohnen, Geschäfts- und Büronutzung, Gastronomie, Beherbergung (Hotel) oder auch kirchliche, kulturelle sozial oder gesundheitliche Einrichtungen im Quartier zu unterstützen und Nutzungskonflikte auszuschließen.

Im gesamten Urbanen Gebiet sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Diese Nutzungen sind in dem geplanten Stadtquartier nicht gewünscht.

Um die Flexibilität in der Nutzung aufrechtzuerhalten, wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) mit **0,8** festgesetzt. Im Interesse einer optimalen Grundstücksauslastung kann die Grundflächenzahl ausnahmsweise auf bis zu 1,0 erhöht werden. Dies ist städtebaulich zu begründen. Um gestalterischen Spielraum in der Architektur sicherzustellen wird die Zahl der Vollgeschosse im urbanen Gebiet MU<sub>1</sub> leicht gegliedert festgesetzt. Es wird auf eine durchgehende IV-V-Geschossigkeit abgestellt, um hier einen in der Höhe klar definierten Bauriegel der nach Osten anschließenden kleinteiligeren und gestaffelten Bebauung gegenüberzustellen. Im urbanen Gebiet MU<sub>2</sub> wird der zukünftige Baukörper bewusst durch die gewählte Geschossigkeit erhöht, um hier einen visuellen Bezugspunkt für das Wohnquartier zu schaffen.

Höhenfestsetzungen sichern das verträgliche Einfügen der Baukörper in das städtebauliche Umfeld. Die festgesetzten Grundflächenzahlen, die Zahl der zulässigen Geschosse sowie die Höhenfestsetzungen ermöglicht eine flexible Bebauung im entsprechenden Quartier. Somit kann auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen verzichtet werden.

### 4.1.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2, BauGB, § 22 BauNVO)

Innerhalb der einzelnen Gebiete ist die Bauweise unterschiedlich geregelt. In einem Teilabschnitt des urbanen Gebietes wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, um hier Gebäudestrukturen aneinander bauen zu können. Im urbanen Teilgebiet, in dem das bis zum VIII-geschossige Gebäude errichtet werden soll, ist die offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird die offene Bauweise ausgewiesen. Die Differenzierungen in der Bauweise dienen der Sicherstellung der gewünschten Baustruktur gemäß der städtebaulichen Leitidee.

### 4.1.4 überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen und der Regelung der max. zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauungsstruktur des Plangebietes wird maßgebend auch aus den einzelnen Quartierszuschnitten beeinflusst. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan **Baulinien** und **Baugrenzen** festgelegt. Durch die Festsetzung von Baulinien

in einigen Teilbereichen des Bebauungsplanes wird die Fortführung und Sicherung von städtebaulich markanten Gebäudefluchten sichergestellt. Die Baufenster für die Errichtung der Gebäude und der weiteren Anlagen wurden großzügig gezogen, um Spielraum innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Planungsraumes zu erzielen. Der Neubau oder die Erweiterung von baulichen Anlagen hat sich im Einklang mit den zu beachtenden Gesetzen und Vorschriften, z.B. der Landesbauordnung M-V, zu vollziehen. Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Konzept der Entwicklung eines Wohnquartiers in einer innerörtlichen Lage festzuschreiben, dass in Übereinstimmung mit den bereits vorhandenen Baustrukturen steht und Erweiterungen in einem vorgegebenen Gestaltungsrahmen ermöglicht. Die Entwicklung des Plangebietes hat im Einklang mit einer siedlungsbildverträglichen Bebauungsgröße und den Ressourcen schonenden Umgang mit der Natur zu erfolgen. Die geplante Bebauung wird dem Anspruch gerecht und wird keine negativen stadtplanerischen Auswirkungen auf das Umfeld entfalten. Die Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der Abstandflächenregelung nach LBauO M-V durch vortretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden. Diese Regelung sichert die architektonische Qualität der Gebäudestrukturen.

#### **4.1.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

Nebenanlagen innerhalb des Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung des Wohnquartiers stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzung dient der wirtschaftlichen Umsetzung der Investitionen und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben sowie der Sicherstellung der beabsichtigten Gebietsnutzung. Anlage für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen, da diese Nutzungen in einem innerstädtischen verdichteten Wohnquartier nicht gewollt sind.

#### **4.1.6 Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 21a BauNVO)**

Parkplätze für den ruhenden Verkehr sind innerhalb der umgrenzten Flächen mit der Zweckbestimmung Stellplätze als offene Stellplätze zulässig. Die Festsetzung erfolgt entsprechend des städtebaulichen Konzeptes. Ein Großteil der benötigten privaten Stellplätze wird in Tiefgaragen untergebracht. Die notwendige Stellplatzanzahl in den Tiefgaragen ergibt sich somit aus der jeweiligen Hochbauplanung. Es wird zur Sicherstellung der Mobilität im Bebauungsplan festgesetzt, dass zu jeder WE ein Stellplatz nachzuweisen ist. Ein Teil der Parkplätze wird mit Elektroladestationen ausgestattet. Notwendige Fahrradstellplätze können ebenfalls Ladestationen erhalten. Die Ausweisung von Tiefgaragenstellplätzen führt im Ergebnis zu einer deutlichen Entspannung der privaten Stellplatzsituation im Wohnquartier. Im B-Plan wurden die Zufahrten zu den Tiefgaragen zeichnerisch festgesetzt. Um den Planungsspielraum bei der Gebäudeplanung und Grundstücksgestaltung zu erweitern, wurde die Möglichkeit der Verschiebung sowie der zusätzlichen weiteren Ausweisung von Tiefgaragenzufahrten textlich festgesetzt.

Für Besucher und den notwendigen Ver- und Entsorgungverkehr werden im Wohnquartier ca. 80 öffentliche Stellplätze ausgewiesen.

#### **4.1.7 Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21, (6) BauGB)**

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers/ Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter.

## **4.2 Erschließung**

### **4.2.1 Äußere Verkehrserschließung**

#### **Allgemeines**

Die Stadt Schwerin wird von der Bundesstraße B104 Wismar - Schwerin - Güstrow von Nord nach Ost verlaufend durchquert. Damit ist das Plangebiet über die Wismarsche Straße und Möwenburgstraße direkt an die überregionalen Verkehrsachsen angebunden. Über die vorhandenen Stadtstraßen ist das Plangebiet vollständig in das Verkehrsnetz der Stadt Schwerin eingebunden.

#### **Verkehrstechnische Untersuchung aus dem Jahr 2020 (VTU)**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.13 wurde für die Errichtung eines neuen Wohnquartiers in Verbindung mit mischgebietstypischen Nutzungen (z.B. unternehmensorientierte Dienstleistungen, Hotel, Justizzentrum, Gericht, Planungsbüro, Rechtsberatung, Notar u. ä.) im Jahr 2020 eine verkehrstechnische Untersuchung (VTU) durchgeführt. Die Neuanbindung des Plangebietes wird am signalisierten Knotenpunkt Wismarsche Straße / Pappelgrund erfolgen. Die Regelung des Knotenpunktes muss mit einer Lichtsignalanlage erfolgen. Ein unsignalisierter Knotenpunkt Wismarsche Straße/ Pappelgrund/ Planstraße wird aufgrund der Vielzahl der Aufgaben (Ersatz der Fußgängersignalanlage, Haltestellensicherung, Vorrang ÖPNV, Wartezeiten Nebenströme) des Knotenpunktes nicht vorgesehen.

Für das zu erschließende Plangebiet wurde im Jahr 2020 auf Basis des damals vorliegenden städtebaulichen Leitgedankens das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen prognostiziert und auf die vorhandene Verkehrsbelastung des Knotenpunktes umgelegt. Verkehrsdaten wurden dazu von der Stadt zur Verfügung gestellt. Im Ergebnis der Untersuchung wurden die maßgebenden Bewertungsparameter, wie mittlere Wartezeit, Rückstaulängen und Qualitätsstufen auf Basis des damaligen Lageplanentwurfes ausgewiesen und dokumentiert. Das Gutachten liegt seit dem 30.09.2020 vor. Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen aus dem Jahr 2020 zeigen, dass alle untersuchten Belastungsfälle leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Anbindung des Gebietes „ehemalige Möbelwerke“ in der Fassung des städtebaulichen Entwurfes aus dem Jahr 2020 kann aus verkehrstechnischer Sicht leistungsfähig und verkehrssicher erfolgen. Alle untersuchten Belastungsfälle sind mit einer Lichtsignalanlage leistungsfähig abzuwickeln. Belange des ÖPNV (Haltestellensicherung, Bevorrechtigung) können realisiert werden. Die Lichtsignalanlage kann in die Freigabezeitkoordinierung auf dem Streckenzug der Wismarschen Straße zwischen dem Bürgermeister-Bade-Platz und dem Klinikum eingebunden werden.

Aufgrund des geänderten und wesentlich verdichteten städtebaulichen Entwurfes aus dem Jahr 2023 wurde die Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2020 überarbeitet und auf das erhöhte Verkehrsaufkommen abgestellt. Das überarbeitete Verkehrsgutachten liegt seit 03/2025 vor.

#### **Ergänzung der Verkehrstechnische Untersuchung 03/2025 (VTU)**

##### **Ergebnis:**

Die Ergebnisse der Leistungsfähigkeitsberechnungen zeigen, dass alle untersuchten Belastungsfälle leistungsfähig abgewickelt werden können. Die Anbindung des Gebietes „ehemalige Möbelwerke“ in der Dimension des Bebauungsplanes kann aus verkehrstechnischer Sicht leistungsfähig und verkehrssicher erfolgen. Der neu entstehende Knotenpunkt Wismarsche Straße/ Pappelgrund/ Planstraße („ehemalige Möbelwerke“) kann mit einer leistungsfähigen Lichtsignalanlage betrieben werden. Belange des ÖPNV (Haltestellensicherung, Bevorrechtigung) können realisiert werden.

### **4.2.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung**

#### **Bestandssituation Verkehr:**

Die Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Erschließungsstraßen gesichert. Das Plangebiet wird durch eine zentrale Zufahrt über die Wismarsche Straße im Bereich des ehemaligen

EDEKA-Marktes (jetzt Fitnessstudio) verkehrlich erschlossen. Eine weitere vorhandene Nebenzufahrt im Bereich des Gerichtsgebäudes mit Tiefgaragenzufahrt und dem digitalen Druck- und Kopierzentrum (LIPAKO) sichert die verkehrliche Anbindung des Areals.

### **Planung Verkehr:**

Die Anbindung des Wohnquartiers erfolgt über die im Norden des Plangebietes liegende und auszubauende Zufahrt über die Wismarsche Straße. Die Leistungsfähigkeit der Wismarschen Straße selbst ist für die zu erwartenden Verkehrsströme in hinreichender Qualität gegeben. Somit wird der gesamte Verkehr des Wohnquartiers über die auszubauende Kreuzung an der Wismarschen Straße abgewickelt.

Die zweite Zufahrt von der Wismarschen Straße wird eine untergeordnete Rolle spielen, diese dient nur der Sicherstellung der Anfahrbarkeit des vorhandenen Gebäudebestandes sowie der Erschließung des geplanten Mehrgeschossers im MU<sub>2</sub>-Gebiet. Gleichzeitig übernimmt diese Zufahrt die Sicherstellung der Anfahrbarkeit des Wohnquartiers im Falle einer Havarie. Ein Verkehrspoller am Ende der Planstraße C verhindert Verkehrsströme außerhalb von Notsituationen.

### **Fußwege/Radwege**

Das entstehende Wohnquartier ist fußläufig und mit dem Fahrrad gut mit der Stadt Schwerin vernetzt. Neben der Hauptanbindung an die Wismarsche Straße ist im Osten des Plangebietes im Bereich der Geländeböschung eine fußläufige Anbindung über eine Treppe zum vorhandenen Gehweg am Ziegelsee vorgesehen, ebenso eine Quartiersanbindung im Süden an die Möwenburgstraße. Damit ist das Wohngebiet auch für die Bewohner der Innenstadt von Schwerin über bestehende und innerhalb der Plangebietsfläche auszubauende Wegeverbindungen sehr gut erreichbar.

### **Öffentlicher Personennahverkehr:**

Die ÖPNV-Anbindungen des Plangebietes wird zum einen durch die unmittelbar an der Wismarschen Straße vorhandenen Straßenbahnhaltestelle der Linie 1 und 4 sichergestellt. Die Straßenbahnlinien verbinden den Norden von Schwerin mit dem Hauptbahnhof, dem Stadtzentrum und den südlich gelegenen Wohngebieten und Arbeitsstätten der Stadt. Weiterhin befinden sich in der Nähe Bushaltestellen der Linie 8 und 11. Über diese Verbindungen sind weitere Stadtgebiete erreichbar. Die Haltestellen werden durch den Nahverkehr Schwerin (NVS) bedient.

### **Regenwasser**

Das anfallende Niederschlagswasser lässt sich aufgrund der unmittelbar unter Gelände anstehenden Stauwasserböden schwer versickern. Eine Einleitung in die Regenwasserleitung der Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) im Umfeld ist aus Kapazitätsgründen nicht möglich. Das Niederschlagswasser ist daher über eine Vorflutleitung im Plangebiet mit entsprechender Vorklärung in den Ziegelaußensee einzuleiten. Die Vorreinigung und Einleitung sind unter Einhaltung der DWA-A/M 102 auszuführen. Bei einer Neuverrohrung muss der Gewässerschutzstreifen des Landschaftsschutzgebietes möglichst schonend durchquert werden. Die Anfahrbarkeit zur Wartung der Reinigungsanlagen muss gegeben sein. Die Anfahrbarkeit zur Wartung der Reinigungsanlagen muss gegeben sein.

Der Ziegelaußensee ist laut Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ein berichtspflichtiges Gewässer, das dem Verschlechterungsverbot unterliegt. Mit dem „Fachbeitrag Wasserrahmenrichtlinie“ wurde nachgewiesen, dass die Einleitung aus dem B-Plan Gebiet auf das Gewässer keine nachteiligen Folgen hat und das Verschlechterungsverbot nach Wasserrahmenrichtlinie eingehalten wird.

### Umsetzung Schwammstadtprinzip:

Aufgrund des Beschlusses der Stadtvertretung vom 20.11.2023 in Schwerin das Prinzip der Schwammstadt umzusetzen, sind Maßnahmen für den Regenwasserrückhalt zu ergreifen. Diese beinhalten Dachbegrünung und Fassadenbegrünung. Weiterhin sind PKW-Stellplatzflächen mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit breiten Fugen wasserdurchlässig herzustellen. Auch der Einbau von Baumrigolen oder Mulden in die Grünstreifen zwischen den Stellplatzflächen tragen wesentlich zur erforderlichen Reduzierung der oberflächlichen Regenwasserabflüsse bei. Der Rückhalt

von Niederschlagswasser kann auch durch Zisternen zur Bewässerung der Grünflächen realisiert werden. Im Sinne des Schwammstadtprinzips sind innerhalb des Baugebietes soweit wie möglich kleinräumige Versickerungsbereiche vorzusehen.

### **Schmutzwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung**

Für die Abwasserentsorgung ist die Schweriner Abwasserentsorgung (SAE) und für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Schwerin (SWS) zuständig. Die Stadt Schwerin verfügt über eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Kläranlage befindet sich in Schwerin-Süd. Der bauliche Bestand im Umfeld des Plangebietes ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Schwerin angeschlossen. Es ist sicherzustellen, dass das entstehende Wohnquartier kapazitätsmäßig an diese Systeme anschließbar ist. Momentan wird davon ausgegangen, dass die Wasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung durch die vorhandenen Leitungen abgesichert werden kann. In diesem Fall sind die Neubauf Flächen über ein entsprechendes Erschließungssystem an die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Stadt Schwerin anzuschließen. Dies betrifft die Trinkwasserversorgung als auch die Schmutzwasserentsorgung. Das bestehende System innerhalb des Plangebietes ist aufzugeben. Entsprechend der Lage der neuen Verkehrswege sind die Schmutzwasserkanäle anzuordnen. Die Vorflut ist gewährleistet mittels eines Bestandskanals DN 300 nahe der bestehenden Radweganlage am Ziegelaußensee (befindet sich östlich der Plangebietsgrenze). Schmutzwasserpumpwerke innerhalb des Gebietes sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III B (Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin-WSGVO-SN vom 21.08.1995). Gemäß der Anlage 2 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Ausweisung von neuen Baugebieten im Rahmen der Bauleitplanung in der Schutzzone III B erlaubt (Anlage 2, Pkt. 6.2). Bohrungen zum Zwecke der Wasserförderung oder Erdwärmegewinnung sind gemäß § 3 i.V. mit Anlage 2 Pkt. 5.12 der Wasserschutzgebietsverordnung Schwerin (WSGVO-SN GS M-V Gl. Nr. 753-2-9) im Trinkwasserschutzgebiet I-III B verboten. Ausnahmen gemäß § 4 der Verordnung werden nicht in Aussicht gestellt. Die Planung und Bauausführung der Verkehrsanlagen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) zu erfolgen. Die Regelungen dienen dem Schutz des Trinkwassers. Das Gebiet wird derzeit durch 2 Trinkwasserleitungen kleinen bzw. mittleren Durchmessers versorgt. In den angrenzenden Straßenzügen Wismarsche Straße als auch Möwenburgstraße befinden sich Trinkwasserversorgungsleitungen mit jeweils großem Durchmesser. Die Versorgungsleitungen befinden sich jeweils auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseiten. Gegebenenfalls werden hier Straßenerweiterungen für die Erweiterung des Trinkwassersystems innerhalb des Gebietes erforderlich.

### **Löschwasserversorgung**

Gemäß Abstimmung vom 10.01.2024 mit der Feuerwehr Schwerin, vorbeugender Brandschutz, ist zur Brandbekämpfung eine Löschwasserversorgung von min. 96 m<sup>3</sup>/h bis ggf. 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden abhängig von der baulichen Ausführung und Baudichte notwendig. Im Bereich der Wismarschen Straße verläuft eine Trinkwasserleitung DN 300 sowie in der Möwenburgstraße eine Trinkwasserleitung d225 PE mit Unterflurhydranten. Die Hydranten befinden sich in der Nähe zum Plangebiet und sind im B-Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Im Rahmen der Erschließung des Plangebietes werden zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs entsprechend dimensionierte Wasserleitungen mit mindestens DN 100 mit Löschwasserentnahmestellen vorgesehen. Sollte ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf notwendig werden, ist die Löschwasserbevorratung auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen. Es ist das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ zu berücksichtigen. Die Gewährleistung und Sicherstellung der Löschwasserversorgung gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V), Gesetz über den Brandschutz und die Technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern (BrSchG M-V) und Arbeitsblatt W 405 der DVGW ist durch die Stadt sicherzustellen. Die Löschwasserquellen müssen sämtliche zu schützende Objekte in einem Umkreis (Radius) von 300 m erfassen. Die privaten Verkehrsflächen sind entsprechend der Technischen Baubestimmungen „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu planen. Zu Gebäudeteilen, die mehr als 50 m von den Verkehrsflächen für die Feuerwehr entfernt sind, müssen gemäß § 5 Abs. 4 LBauO M-V Feuerwehrezufahrten geplant werden.

## **Wärmeversorgung**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich der Fernwärmesatzung der Landeshauptstadt Schwerin (Fernwärmesatzung vom 14.06.2021). Das Satzungsgebiet wird jedoch im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung eine Erweiterung erfahren und das Plangebiet des Bebauungsplanes miteinschließen, um die Lücke im Satzungsgebiet zu schließen. Da die Fernwärmehauptleitungen schon bis an das Plangebiet heranreichen und das angrenzende Satzungsgebiet versorgen, ist die Wärmebereitstellung gesichert. Somit ist eine ökologisch sinnvolle Beheizung des Wohnquartiers über Fernwärme möglich und erstrebenswert.

## **Elektroenergie**

In den an das Plangebiet angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Wismarsche Straße / Möwenburgstraße) befinden sich 20 kV-Mittelspannungsleitungen der Elektroversorgung, jedoch jeweils auf den, dem B-Plangebiet gegenüber liegenden Straßenseiten. An der Einmündung Wismarsche Straße / Möwenburgstraße befindet sich eine Trafostation. Für das B-Plangebiet selbst werden aufgrund der intensiven Bebauung voraussichtlich 3 Trafostationen erforderlich. Hierzu sind im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber, der Netzgesellschaft Schwerin (NGS), aufzunehmen. Es wird erwartet, dass der Planbereich komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann. Die zukünftig zu errichtenden PV-Anlagen auf den Dächern der Gebäude sichern zusätzlich die Energieversorgung. Im Bebauungsplan wurden 4 abgestimmte Trafostandorte zeichnerisch festgesetzt. Innerhalb des B-Plangebietes wird der ruhende Verkehr der Anwohner fast ausschließlich in Tiefgaragen verbracht werden. Hier bestehen dann auch entsprechende Bedingungen für die Versorgung der E-Kfz mit Elektroenergie.

## **Telekommunikation**

Die im Umfeld des Bebauungsplanes vorhandenen Einrichtungen sind in der Regel telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des Plangebietes medientechnisch sichergestellt sein wird. In den an das Plangebiet angrenzenden Hauptverkehrsstraßen (Wismarsche Straße / Möwenburgstraße) befinden sich jeweils mehrere Telekommunikationstrassen jeweils auf den, dem B-Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseiten. Für das B-Plangebiet selbst werden aufgrund der intensiven Bebauung mehrere Schaltschrankstandorte für die weitere Unterverteilung erforderlich.

## **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Schwerin. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Aufgrund der Quartiersgröße ist für das Wohnquartier ein gesonderter Containerstellplatz für Altpapier, Kunststoff- und Altglaserfassung vorgesehen. Die Altglaserfassung erfolgt über ein unterirdisches Wertstoffsammelsystem (4 Behälter, 2 x Weißglas, 1 x Glas grün, 1 x Glas braun).

## **4.3 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen**

Zum vorliegenden Bebauungsplan ist keine Umweltprüfung erforderlich, da es sich nach § 13 a BauGB um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, bei dem auf bestimmte Verfahrensschritte verzichtet werden kann. Dazu gehört auch die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB. Der erarbeitete Fachbeitrag dient aber dazu, die umweltbezogenen abwägungserheblichen Belange sachgerecht darzustellen. Eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird für die Errichtung des Wohngebietes aufgrund der verdichteten Bauweise in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Schwerin als notwendig angesehen. Im Ergebnis der Standortbetrachtung und der Allgemeinen Vorprüfung wurde festgestellt, dass infolge der Realisierung des geplanten Vorhabens keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die zukünftige bauliche Entwicklung wird größtenteils auf ehemals in Nutzung befindlichen Flächen (ehemals gewerbliche Strukturen) und Freiflächen des Siedlungsbereiches, die mit schnellwüchsigen Gehölzstrukturen bestanden sind, vollzogen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und beträgt damit ca. 5,7 ha. In einer Relevanzprüfung wurden alle durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten sowie alle wildlebenden, europäischen Vogelarten einbezogen. Durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gem. § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Durch die nachfolgenden Maßnahmen wird dieser gesetzlichen Forderung entsprochen:

## **Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durch:**

### **Vermeidungsmaßnahme VAFB 1:**

#### **Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachung**

Mit Einhaltung einer Fällzeitenregelung (keine Fällarbeiten während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten der Gehölze vermieden werden.

### **Vermeidungsmaßnahme VAFB 2:**

#### **Ökologische Baubegleitung**

Durch eine ökologische Baubegleitung kann die genehmigungskonforme Umsetzung der Artenschutz- und landschaftspflegerischen Maßnahmen gewährleistet werden.

### **Vermeidungsmaßnahme V 1:**

#### **Gehölzschutz gem. DIN 18920**

Durch Gehölzschutzmaßnahmen wird der Erhalt der vorhandenen Vegetation während der Zeit der baulichen Realisierung sichergestellt. Durch Absperrungen der öffentlichen und privaten Grünflächen werden diese vor unberechtigtem Befahren während der Bauphase gesichert. Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz.

### **Vermeidungsmaßnahme V 2:**

#### **Tageszeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen**

Zum Schutz der Fauna sind die Baumaßnahmen nicht in der Dämmerung und Nachtzeit durchzuführen.

### **Vermeidungsmaßnahme V 3:**

#### **Zeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen**

Um den Reproduktionsprozess von Vögeln und Fledermäusen nicht zu stören, sind Baumaßnahmen in den östlichen und südlichen Grünflächen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

### **Schutzmaßnahme S 1 und S 2:**

#### **Schutzzaun an flächigen Gehölzbeständen und Einzelstammschutz an Gehölzen**

Der Erhalt und die Sicherung von Vegetationsbereichen außerhalb der zu bebauenden Bereiche wird durch die Errichtung eines Schutzzaunes während der Bauausführung gewährleistet. Durch diese Maßnahme wird die Beschädigung des Baumbestandes minimiert bzw. verhindert. Mit der Maßnahme des Einzelstammschutzes wird die Beschädigung von Gehölzen verhindert bzw. minimiert.

### **Schutzmaßnahme S 3:**

#### **Begleitung der Erd- und Tiefbauarbeiten durch Sachverständigen**

Die Maßnahme sichert den ordnungsmäßigen und fachgerechten Umgang mit der bestehenden Altlastensituation bei Erd- und Tiefbauarbeiten.

#### **Schutzmaßnahme S 4: Altlastenuntersuchung im südlichen Plangebiet**

Die Maßnahme sichert vor Durchführung von Baumaßnahmen die notwendige Altlastenuntersuchung mit einer Gefährdungsabschätzung und die Einbindung der Bodenschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin.

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF/AFB 1: Anbringen von Nistkästen**

Zur Unterstützung von Brutvögeln werden Nistkästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter am verbleibenden Gehölzbestand angebracht.

#### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF/AFB 2: Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten**

Bei den Baumaßnahmen kann es zur Beeinträchtigung der die Gebäude nutzenden Brutvögel und Fledermäuse kommen. Um dies auszuschließen, ist ein Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brut- und Reproduktionszeit der Vögel und Fledermäuse durchzuführen. Vor Abriss von Gebäuden sind diese auf das Vorkommen von Brutvögeln und Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Nachweis sind CEF-Maßnahmen (Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion) vor der Baumaßnahme durchzuführen. In der Zeit vom 01.12. bis 28.02. sind Abrissarbeiten der Gebäude möglich. Voraussetzung dafür ist die Durchführung der ggf. erforderlichen CEF-Maßnahmen.

#### **Kompensationsmaßnahmen**

Aufgrund der Lage im Innenbereich entfällt eine Eingriffsbilanzierung.

#### **Artenschutzmaßnahmen**

##### **AFB 1: Anbringen von Fledermaus- und Mauerseglerkästen an den Gebäuden**

Diese Maßnahme sichert für Fledermäuse und Mauersegler zusätzlich den natürlichen Reproduktionsprozess in den neuen Wohnquartieren.

#### **Ausgleichs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes**

##### **Ausgleichsmaßnahme A 1 / Gestaltungsmaßnahme G 1 Pflanzung von Hochstämmen an den Planstraßen**

Zur stadträumlichen Gestaltung des Wohnquartieres und als Ausgleich für Baumfällungen werden entlang der Ringstraße 42 klimaneutrale Hochstämmen verschiedener Arten gepflanzt.

##### **Gestaltungsmaßnahme G 2: Pflanzung von Hochstämmen auf dem Quartiersplatz**

Zur Gestaltung des Quartiersplatzes und als Schattenspender werden mindestens 6 klimaneutrale und standortgerechte Hochstämmen verschiedener Arten gepflanzt. Als Quartiersbaum soll ein heranwachsender Großbaum als Solitär den Quartiersplatz zukünftig markieren.

##### **Gestaltungsmaßnahme G 3: Fassadenbegrünung**

Diese Maßnahme führt zu einer Verbesserung des städtischen Mikroklimas und fördert die Artenvielfalt.

#### **Gestaltungsmaßnahme G 4: Begrünung der Freiflächen**

Zur Durchgrünung des Plangebietes und zur Gestaltung der entstehenden Wohnquartiere und der Wohnhöfe wurden Regelungen zur Begrünung der Freiflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die gewählten Maßnahmen mit den unterschiedlichen Vorgaben an Gehölzen und Sträuchern sichern für die zukünftigen Bauherren eine breite gestalterische Vielfalt in der Bepflanzung der Grünflächen.

#### **Gestaltungsmaßnahme G 5: Pflanzungen in den festgesetzten Pflanzstreifen WA 5 – WA 7**

Zur optischen Abgrenzung des Wohnquartiers WA 7 vom Quartiersplatz sind in einem festgelegten Pflanzstreifen 5 Obstbäume und Sträucher zu pflanzen. Zwischen dem weiter östlich gelegenen Wohnquartier WA 6 und WA 5 wird zur Gliederung des Baugebietes ein weiterer Pflanzstreifen mit Pflanzbindungen festgesetzt. Diese Maßnahmen dienen der Verbesserung und Auflockerung des Wohnumfeldes und der Verzahnung der Grünstrukturen.

### **4.4 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

Gestalterische Festsetzungen wurden für die Fassaden- und Dachgestaltung, die Grundstücksgestaltung, Einfriedungen, die Verkehrsflächen/Parkplatzflächen und Sichtschutzanlagen getroffen. Diese Festsetzungen setzen nur einen Rahmen für die Gestaltung und lassen ausreichend Raum für eigene Vorstellungen. Farb- und Oberflächengestaltung der Außenwände/Dachflächen lassen eine Vielzahl von Möglichkeiten offen. Als Leitfaden zur Umsetzung der architektonischen Grundidee des Stadtquartiers wurde für die zukünftigen Bauherren ein Gestaltungshandbuch erarbeitet.

#### **Fassadengestaltung/Dachgestaltung**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Fassaden und Dachlandschaften getroffen. Die Regelungen orientieren sich am baulichen Bestand des Umfeldes und sollen ein Einfügen der neuen Baukörper in das Siedlungsbild gewährleisten. Gleichzeitig orientieren sich die Festsetzungen der Fassaden-, und Dachgestaltung am Baukonzept des geplanten Wohnquartieres. Um das städtebauliche Erscheinungsbild des Stadtquartiers, basierend auf dem städtebaulichen Entwurf, abzusichern, wurden Material- und Farbvorgaben für die Fassaden, differenziert nach Baufeldern, festgesetzt. Somit besteht die Möglichkeit über Farbvariationen ein abwechslungsreiches Fassadenbild zu entwickeln. Die festgesetzte Fassadenbegrünung trägt zur raschen Durchgrünung des Baugebietes bei und ist eine wirkungsvolle Maßnahme zur gestalterischen Aufwertung von Gebäuden mit einem hohen Anteil geschlossener, ungegliederter Fassaden. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Weiterhin dient die Fassadenbegrünung der Ergänzung und Anreicherung der Biotopstrukturen und besitzt im Zusammenhang mit weiteren Begrünungsmaßnahmen Funktionen als Verbindungsbiotop, insbesondere für Insekten und Vögel. Die Begrünung der Fassaden wirkt ausgleichend auf die negativen Auswirkungen starker baulicher Verdichtung und trägt zur Verbesserung des örtlichen Klimas bei. Die Begrünung geeigneter Bauteile schafft gestalterisch wirkungsvolles Grünvolumen und leistet damit einen Beitrag zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld.

Zur Umsetzung eines zeitlich verzögerten Wasserabflusses, u.a. bei Starkregenereignissen, wird für die Gebäudeneuerrichtung in der Gesamtheit des Bebauungsplanes das Gründach festgesetzt. Um die CO<sub>2</sub>-Bilanz weiter abzusenken wird im Bebauungsplan für die großflächigen Dachlandschaften der Wohngebäude die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf der höchstgelegenen Dachfläche zwingend festgesetzt. Die PV-Anlagen müssen zur Sicherstellung von möglichst hohen solaren Einstrahlungsgewinnen mindestens 50 % der nach der Begrünung verbleibenden nutzbaren Dachfläche belegen. Damit wird ein aktiver Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele geleistet.

## **Gestaltung der Verkehrsflächen/Parkplatzflächen**

Die Regelungen der Flächenbefestigung dienen der flexiblen städtebaulichen Gestaltung des Erschließungsraumes und der Minimierung der Vollversiegelung sowie der Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes.

## **Sichtschutz**

Um das städtische Siedlungsgebiet nicht negativ zu beeinflussen wurde festgesetzt, Müll- oder Abfallbehälter, die sich außerhalb von Gebäuden befinden, durch Sichtschutzanlagen abzudecken.

## **Einfriedungen**

Zur Aufrechterhaltung von Sichtbeziehungen im Straßenraum sowie zur Grundstücksgestaltung wurden Höhen und Art der Grundstückseinfriedungen im Bebauungsplan geregelt.

## **Werbeanlagen**

Um gestalterische Ruhe im Stadtquartier zu gewährleisten wurden Regelungen zu Werbeanlagen festgesetzt.

## **4.5 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

#### **UNESCO Weltkulturerbe:**

Das geplante Vorhaben liegt am Rand der Pufferzone der mit Datum 27.07.2024 in die UNESCO-Welterbeliste eingetragenen Welterbestätte „Residenzensembles Schwerin“. Die Pufferzone ist vorrangig ein Schutzmechanismus, ein Gebiet unter besonderer Beobachtung, da bei Maßnahmen in diesem Gebiet die Wahrscheinlichkeit eines Einflusses auf das Welterbe sehr hoch ist. Da sich das Plangebiet außerhalb der Pufferzone befindet, wird davon ausgegangen, dass keine Betroffenheit der Welterbestätte „Residenzensembles Schwerin“ vorliegt.

Aufgrund der Entfernung zum Welterbe und der vorhandenen Bau- und Grünstrukturen zwischen Kernzone und Plangebiet sowie der rückwärtig höher liegenden Baustrukturen (Krankenhaus) wird davon ausgegangen, dass sich die neuen Bauungen innerhalb des Plangebietes den Bestandsstrukturen unterordnen werden und somit keinen negativen Einfluss auf das Welterbe entfalten werden. Die Stabstelle Weltkulturerbe der Stadt Schwerin begrüßt ausdrücklich die planungsrechtliche Ausweisung einer Beherbergungsstätte (MU<sub>2</sub>, Hotel) innerhalb des Plangebietes. Dadurch wird die touristische Attraktivität der Landeshauptstadt Schwerin weiter gestärkt.

#### **Naturdenkmale:**

Nach Rücksprache mit dem Umweltamt der Stadt Schwerin sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass im Planbereich keine Naturdenkmale vorhanden sind.

#### **Bodendenkmale:**

Im Plangebiet ist zzt. kein Bodendenkmal bekannt. Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungsplanes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### **Baudenkmale:**

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

## **Bauökologie**

Die Hinweise zur Bauökologie dienen der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe verursacht werden.

### **Fledermaus- und Insektenfreundliches Lichtmanagement**

Im Plangebiet sind für Außenbeleuchtungsanlagen nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit amberfarbenem Licht (<2.400 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten.

### **Gewässerschutzstreifen**

Gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 3 NatSchAG M-V gilt der 50 m Gewässerschutzstreifen nicht für bauliche Anlagen, die aufgrund eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes errichtet werden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat der Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin erklärt, dass ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung zum Bauen im Gewässerschutzstreifen im Planverfahren zu stellen ist. Dieser Antrag liegt der Stadt seit dem 20.11.2024 vor.

## **Leitungsbestand**

Da das Plangebiet jahrzehntelang einer anthropogenen Nutzung unterlag und die Leitungsdokumentationen unvollständig sind, gilt der geführte Hinweis auf eventuell weitere vorhandene Leitungen der Sicherheit der Bauherren bei den Bauarbeiten innerhalb des Baugeländes.

## **Kampfmittel**

Das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern wurde im April 2025 beteiligt. Mit Schreiben vom 09.04.2025 wurde erklärt, dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für die angefragten Flurstücke besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes kein Erkundungs- und Handlungsbedarf. Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

## **5.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Die für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendigen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Schwerin, der Ver- und Entsorgungsträger bzw. im privaten Eigentum. Die Grundstücke der ehemaligen Möbelwerke stehen eigentumsrechtlich für die Gebietsentwicklung zur Verfügung. Entlang der Möwenburgstraße befindet sich noch ein in gewerblicher Nutzung befindlicher Hallen- und Gebäudebestand. Für die Neugestaltung des geplanten Wohnquartiers ist diese gewerbliche Nutzung aufzugeben. Hierzu finden entsprechende Grundstücksverhandlungen zwischen den Eigentümern statt. Im Bereich des geplanten Ausbaus der Straßenkreuzung Wismarsche Straße/Planstraße A wird ein sich zzt. noch in privater Hand befindliches Grundstück (Flurstück 57) durch Verkehrsanlagen berührt. Hierzu finden Grundstücksverhandlungen zwischen dem Eigentümer und der Stadt Schwerin statt. Die Landeshauptstadt Schwerin wird für das Plangebiet zur Sicherstellung der Gebietsentwicklung ein Umlegungsverfahren durchführen. Es wird davon ausgegangen, dass nach dem Umlegungsverfahren die betreffenden Grundstücke grundsätzlich für die geplante bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen werden.

## **6.0 Bodenschutz**

Gemäß dem digitalen Bodenschutz- und Altlastenkataster MV (dBAK) sind im Plangebiet Einzelstandorte bekannt und ggf. weitere zu vermuten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Da das Plangebiet jahrzehntelang gewerblich genutzt wurde, ist mit wasser- und umwelt-

gefährdenden Stoffen umgegangen worden, welche lokal zu Bodenverunreinigungen führten. Im Jahr 2011 wurde eine erste orientierende Altlastenerkundung durchgeführt. Vor Umnutzung des Standortes in eine sensible Nachfolgenutzung (Wohngebiet) fordert die untere Bodenschutzbehörde Schwerin eine aktuelle altlastentechnische Gefährdungsabschätzung inklusive notwendiger Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen für das Plangebiet. Aus diesem Grund ist für das Plangebiet eine Altlasten-Detailerkundung sowie eine Gefährdungsabschätzung für die Baufelder 3-6 erarbeitet worden. Bei den Baufeldern 3-6 handelt es sich um den 1. Bauabschnitt, der die Grundstücke der ehemaligen Möbelwerke Schwerin betrifft. Das Gutachten liegt seit dem 15.11.2023 vor.

### **Auszug aus der Altlasten-Detailerkundung vom 15.11.2023:**

#### **Zusammenfassende Bewertung:**

Die Altlasten-Detailerkundung hat ergeben, dass in der Plateau-Fläche nur lokal kleinräumige, im Böschungsbereich teilweise auch tiefer hinabreichende, mäßig erhöhte Bodenschadstoffe durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle vorliegen. Die Gefährdungsabschätzung hat ergeben:

- Der Wirkungspfad Boden-Mensch konnte aktuell nicht untersucht werden. Hinweise auf lokal erhöhte PAK-Gehalte (im Einzelfall von Cadmium) in den Auffüllungen liegen vor. Es ist davon auszugehen, dass die gesamte Oberfläche durch die Baumaßnahme und anschließenden Gestaltung der Freiflächen neu aufgebaut oder versiegelt werden wird. Sofern das nicht der Fall sein sollte, sind die betroffenen Teilflächen nachträglich zu beproben und gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu bewerten.
- Für den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch gibt es keinen Nachweis erhöhter Deponiegasgehalte, allerdings ist das Gasbildungspotential im nördlichen Böschungsbereich durch die mächtigen Auffüllungen mit organischen Anteilen vorhanden. Dies begründet ein Risiko und Gefährdungspotential, so dass auf einer begrenzten Teilfläche technische Sicherungsmaßnahmen vor aufsteigenden Deponiegasen vorzunehmen sind.
- Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird nach einer verbal-argumentativen Sickerwasserprognose kein Gefährdungspotential aus den vorhandenen Bodenbelastungen abgeleitet, so dass sich daraus kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf ergibt.

#### **Fazit:**

- Die Schadstoffbelastung im Boden ist vergleichsweise gering und lokal begrenzt. Ein Sanierungsbedarf wird aus der Gefährdungsabschätzung nicht abgeleitet. Trotzdem erscheint es sinnvoll und wird empfohlen, die punktuell erhöhten Schadstoffgehalte in der Plateau-Ebene im Zuge eines **Bodenmanagementkonzeptes** zu sanieren, soweit sie nicht ohnehin durch die Baumaßnahme ausgehoben und entsorgt werden.
- Die Aufstellung eines Bodenmanagementkonzeptes ist notwendig, um geotechnisch und wasserwirtschaftlich notwendige Bodeneingriffe, punktuelle Bodensanierungen und Maßnahmen zur Abfallentsorgung zu ordnen und regeln. Ein von einem Sachverständigen aufzustellendes und mit der unteren Bodenschutzbehörde Schwerin abgestimmtes Bodenmanagementkonzept beinhaltet auch eine fachtechnische Baubegleitung mit einer Abschlussdokumentation.
- Der potentiellen Gefährdung durch Methanausgasungen ist im nördlichen Böschungsbereich durch ein passives Gasfassungssystem zu begegnen. Dieses ist durch einen Sachverständigen mit entsprechender Expertise aufzustellen, bautechnisch zu begleiten und abzunehmen.

#### **Geplante Baugrundverbesserung:**

Im geotechnischen Untersuchungsbericht wird empfohlen, alle Auffüllungen in den Baufeldern gegen ein Sandpolster auszutauschen. Dies gilt auch für die mächtigeren Auffüllungen im Böschungsbereich, die tlw. lagenweise wieder eingebaut werden können, sofern dies bodenmechanisch möglich ist. Dazu ist anzumerken, dass ein Wiedereinbau schwach bis mäßig belasteter Böden nur unter Beachtung der Ersatzbaustoffverordnung möglich ist. Die Möglichkeiten sollten im Rahmen eines Bodenmanagement-

konzeptes geprüft, bewertet und integriert werden. Nicht wieder einbaufähiger Auffüllboden muss alternativ entsorgt werden.

### **Zusammenfassung und Empfehlung**

Die Altlasten-Detailerkundung hat ergeben, dass in der oberen Baufläche nur kleinräumig lokale, im Böschungsbereich bereichsweise auch tiefer hinabreichende, mäßig erhöhte Bodenschadstoffe durch PAK und Schwermetalle vorliegen. Die Gefährdungsabschätzung hat ergeben:

- Die Bewertung des Wirkungspfad Boden-Mensch entfällt, sofern die Geländeoberfläche durch die Baumaßnahme versiegelt oder neu aufgebaut wird. Sofern das nicht gewährleistet ist, sind die betroffenen Teilflächen zu beproben und zu bewerten.
- Es besteht eine Gefährdung durch aufsteigende Deponiegase im nördlichen Böschungsbereich infolge der mächtigen Auffüllungen. Dies begründet die Notwendigkeit passiver Gassicherungsmaßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Gebäudesicherheitsstandardsicherheit.
- Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wird kein Gefährdungspotential aus den vorhandenen Bodenbelastungen abgeleitet, so dass sich daraus kein weiterer Erkundungs- und Handlungsbedarf ergibt.

### **Empfehlungen und Maßnahmen:**

1. Aufstellung eines Bodenmanagementplans durch einen Sachverständigen mit Abstimmung durch die untere Bodenschutzbehörde Schwerins, Begleitung und Dokumentation.
2. Eine Sanierung der verbliebenen Bodenkontaminationen ist nicht zwingend erforderlich, sofern diese unter zukünftig versiegelten Flächen verbleiben, wird aber empfohlen.
3. Planung eines passiven Gassicherungssystems für die nördlichen böschungsnahen Baufelder (Baufeld 3, Nachbar) mit fachtechnischer Begleitung und Bauabnahme.
4. Eine Perforation der grundwasserstauenden Deckschicht für eine geplante Versickerung von Niederschlagswasser wird aufgrund der Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone von der zuständigen Wasserbehörde abgelehnt. Unter Punkt 8.2.2 Regenwasser werden keine Sickerschächte, sondern anderweitige Maßnahmen zur Regenrückhaltung bzw. Niederschlagsversickerung genannt (z. B. Rigolen etc.). Für diese Bereiche ist es ebenso selbstverständlich, dass die Böden dort nachweislich schadstofffrei sind.
5. Es ist sicherzustellen, dass die Oberböden von zukünftigen Freiflächen fachgerecht aufgebaut bzw. wiederhergestellt werden (gemäß BBodSchV, DIN 19639, DIN 19731). Hierfür verwendetes Oberbodenmaterial hat nachweislich den Anforderungen der BBodSchV zu entsprechen.
6. Bestehende öffentlichen Grünflächen/Spielflächen sowie Bereiche für zukünftige Grünflächen, in die während der Bauphase nicht notwendigerweise eingegriffen werden muss, sind vor unberechtigtem/unnötigem Befahren sowie anderweitigen schädlichen Bodenbeeinträchtigungen während der Bauphase durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrungen) zu schützen.

Für weitere vertiefende Informationen wird an dieser Stelle auf die Altlasten-Detailerkundung der NordGeo Bürogemeinschaft vom 15.11.2023 verwiesen.

Aufgrund der bestehenden Altlastensituation sind alle Erd- und Tiefbauarbeiten durch einen geeigneten Sachverständigen nach §18 BBodSchG oder einer Person mit vergleichbarer Qualifikation fachtechnisch zu begleiten (§ 56 (2) LBauO M-V).

Vor Umnutzung des südlichen Bereiches des Plangebietes in Wohngebiete (WA 5 - WA 7, MU 2 und Kinderspielflächen) ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Schwerin eine entsprechende Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung durchzuführen (§§ 10 & 11 BBodSchV).

Für den südlichen Bereich des Planungsgebietes liegen derzeit keine Informationen oder Unterlagen zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten vor. Da dieser Bereich während der Planaufstellung einer gewerblichen Nutzung unterliegt, wurde der Bereich in der o. g. Altlastenuntersuchung nicht mit betrachtet. Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Nutzung der Fläche sind

Bodenbelastungen, welche für eine sensible Nachnutzung als Wohngebiet (inkl. Kinderspielflächen) eine Gefährdung darstellen können, nicht auszuschließen. Zudem besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass sich die östliche Hangauffüllung auch weiter in den südlichen Bereich fortsetzt. Vor Umnutzung der Fläche ist daher in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde Schwerin eine orientierende Altlastenuntersuchung mit Gefährdungsabschätzung gemäß §§ 10 & 11 BBodSchV durchzuführen. Weitere ggf. daraus resultierende Maßnahmen sind nachfolgend umzusetzen.

**Hinweis:**

Aufgrund der Auffüllungssituation am östlichen Hang sollte der dortige Baumbestand unbedingt erhalten bleiben, da hierdurch auch eine weitestgehende Sicherung der Bereiche aus bodenschutzfachlicher Sicht gegeben ist.

---

Gemäß § 4 Abs. 1 und 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) i. V. m. § 1 des Gesetzes über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) besteht für jeden, der in den Boden eingreift, eine gesetzliche Pflicht zur Vorsorge und Gefahrenabwehr gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen. Unnötige Beeinträchtigungen und Schädigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen stets zu vermeiden bzw. auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Dies gilt insbesondere in unversiegelten und bewachsenen Bodenbereichen. Hierzu gehören v. a. Bodenverdichtungen und die Zerstörung der Vegetationsdecke und des Oberbodens durch unsachgemäßes und unnötiges Befahren mit schweren Baufahrzeugen (v. a. bei nassen Witterungs- und Bodenverhältnissen) und erhebliche mechanische Belastungen (z. B. Lagerflächen), die Durchmischung der unterschiedlichen Bodenhorizonte bei Aushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Böden sowie Verunreinigungen durch Schadstoffe. Der vorsätzliche und fahrlässige Einbau von Bodenmaterial und anderen Materialien, die nicht den Anforderungen der §§ 6-8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) entsprechen, stellt gemäß § 26 Punkt 1 BBodSchV i. V. m. § 26 Abs. 1 und 2 BBodSchG eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße bis zehntausend Euro geahndet werden kann.

## **7.0 Immissionsschutz**

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Als relevante immissionsrechtliche Schallquellen, die auf das Plangebiet wirken, ist die Wismarsche Straße und die Möwenburgstraße zu nennen. Im Zuge der Planung wurde zur Sicherung und zum Nachweis gesunder Lebensbedingungen eine schalltechnische Untersuchung in Form einer Schallimmissionsprognose (SIP) durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen durch Lärm auf das geplante Bebauungsgebiet prognostiziert. Das Gutachten beschreibt den ungünstigsten Fall bezüglich des öffentlichen Verkehrs im Einwirkungsbereich durch maximale Emissionsansätze. Die Prognose liegt seit dem 22.04.2025 mit folgendem Ergebnis vor:

### **Schalltechnische Untersuchung** (Auszüge aus dem Schallgutachten vom 22.04.2025)

**Ausgangssituation:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 88.13 „Ehemalige Möbelwerke“ wird das Bauvorhaben „Lewenberg Terrassen“ (Entwicklung eines Urbanen- und Wohngebietes) vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich im Kreuzungsbereich Wismarsche Straße / Möwenburgstraße. Unmittelbar westlich der Kreuzung ist ein Einkaufsmarkt vorhanden. Die Bahnlinie nach Bad Kleinen verläuft westlich in einem Abstand von 300 m bis 540 m zum Plangebiet. Auf das Plangebiet wirken die Geräusche des Straßenverkehrs und des Schienenverkehrs ein. Der Einkaufsmarkt weist bei den Öffnungszeiten von 8.00 bis 20.00 Uhr keine Immissionsrelevanz auf. Im Zuge der schrittweisen Entwicklung des südlichen Bereiches wirken die Emissionen eines Kommunalbetriebes und einer Autowerkstatt auf das Plangebiet ein. In der schalltechnischen Untersuchung werden die Wirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie des Gewerbes untersucht und nach der DIN 18005 beurteilt. Durch den im Plangebiet erzeugten Verkehr bestehen Rückwirkungen auf die vorhandene Nachbarschaft. Es soll nachgewiesen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Freizeitverhältnisse eingehalten werden. Die Auswirkungen

werden auf der Grundlage der Beurteilungspegel für den Verkehr ohne und mit den geplanten Nutzungen beurteilt.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch werden Festsetzungen zu baulichen und technischen Vorkehrungen zum Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Die bestehende Bebauung an der Wismarschen Straße hat einen deutlichen Einfluss auf die Geräuschimmissionen und die Lärmpegelbereiche. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse werden für Wohnnutzungen die Eigenabschirmung der Gebäude berücksichtigt und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan soll erreicht werden, dass die Geräuschemissionen des Verkehrs nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen. So werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche für die Nacht ausgewiesen, an denen sich die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren. Ein aktiver Lärmschutz gegen belästigende Verkehrsgeräusche in schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes durch den Neubau der Planstraße A1 ist nicht erforderlich.

## **8.0 Klimaschutz**

Der Klimaschutz im BauGB wurde insbesondere durch die Klimaschutznovelle 2011 gestärkt. Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne den Klimaschutz und die Klimaanpassung fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die die Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die in § 3 Klimaschutzgesetz (KSG) benannten nationalen Klimaschutzziele, die schrittweise Minderung der Treibhausgasemissionen bis zum Jahr 2045, sind ambitionierte Vorgaben, deren Einhaltung und Umsetzung auch zu Konsequenzen in der Bauleitplanung führen wird. Verpflichtet werden alle Träger öffentlicher Aufgaben, also auch die Städte und Gemeinden, sich mit dem Klimaschutz planerisch auseinanderzusetzen und die Ziele des Klimaschutzgesetzes bei ihren Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen (§13 KSG). Besondere Bedeutung kommt den Klimaschutzaspekten im Rahmen des Vermeidungsgebotes zu. Durch planerische Festsetzungen können Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der Folgen für den globalen und lokalen Klimaschutz getroffen werden. In Betracht kommen u.a. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 10, 12 oder 23b BauGB, z.B. für Frischluftschneisen oder von Maßnahmen zur Nutzung von erneuerbaren Energien. Da der Klimaschutz als Belang nach § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB (Klima als Teil des Naturhaushaltes) und nach § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB (sparsamer Umgang mit Energie und Nutzung erneuerbarer Energien) ein wichtiges Ziel der Bauleitplanung darstellt, ist er ein gewichtiger Gegenstand der gemeindlichen Abwägung. Diesen Herausforderungen hat sich die Stadt Schwerin bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88.13 gestellt und Regelungen und Festsetzungen im Bebauungsplan verankert, die den Zielen des Klimaschutzes gerecht werden (Zulässigkeit von PV-Anlagen, Beheizung der Wohneinheiten über Fernwärme, Ausbildung von Gründachstrukturen, wassersensible Stadtentwicklung). Gleichwohl haben die zukünftigen Bauherren darüber hinaus die Aufgabe die Klimaschutzziele durch private Initiativen, wie Reduzierung des individuellen Energieverbrauches, mit zu unterstützen. Das Plangebiet ist über Radwege an der Wismarschen Straße und der Möwenburgstraße gut an das Schweriner Radwegenetz angebunden. Die Buslinie 8 und 11 sowie die Straßenbahnhaltestellen der Linien 1 und 4 ermöglicht eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Durch den Nahversorger Edeka an der Wismarschen Straße ist eine fußläufig zu erreichende Versorgungseinrichtung für die umliegenden Wohnquartiere vorhanden. Damit sind Grundlagen für einen CO<sub>2</sub>- reduzierten (autofreien) Kundenzustrom gelegt.

Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Das Stadtentwicklungsprojekt „Lewenberg-Ehemalige Möbelwerke Schwerin“ wird in einer stadtklimatisch bzw. humanbiometeorologisch wenig sensiblen Umgebung umgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine weitestgehend thermisch unbelastete Siedlungsfläche mit geringer klimaökologischer Bedeutung (siehe auch Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Schwerin). Aus energetischer Sicht sind alle Möglichkeiten zur Einbindung regenerativer Energieformen auszuschöpfen. Siehe auch Pkt. Bauökologie.



**Anlagen:**

- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB
- Landschaftspflegerische Betrachtungen
- FFH-Vorprüfung SPA „Schweriner Seen“
- Artenschutzbeitrag
- Fachbeitrag zur Wasserrahmenrichtlinie B-Plan 88.13 „Lewenberg-Ehemalige Möbelwerke“
- Geotechnischer Untersuchungsbericht
- Altlasten-Detailerkundung für das Grundstück „Wismarsche Straße 327“
- Schalltechnische Untersuchung für den B-Plan Nr. 88.13 „Lewenberg-Ehemalige Möbelwerke“
- Verkehrsuntersuchung 2025 Knotenpunkt „Wismarsche Straße/Pappelgrund“