

Begründung  
für den Bebauungsplan Nr.70.09  
**“Am Werder Ufer/Bornhövedstraße“**  
der Landeshauptstadt Schwerin

Entwurf

Schwerin, April 2013

---

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

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
  - 2.1 Flächennutzungsplan
  - 2.2 Rahmenplan "Werdervorstadt"
  - 2.3 Europäisches Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet
- 3 Beschreibung des Plangebietes**
  - 3.1 Lage und Geltungsbereich
  - 3.2 Eigentumsverhältnisse
  - 3.3 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur
  - 3.4 Topografie und Gebäudebestand
  - 3.5 Grün- und Freiraumstruktur
- 4 Städtebauliches Konzept**
- 5 Inhalte des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Leitungs- und Fahrrechte
  - 5.4 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
  - 5.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr
  - 5.6 Grün- und Freiflächen
- 6 Technische Ver- und Entsorgung**
- 7 Auswirkungen der Planung**
  - 7.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.2 Böden
  - 7.3 Immissionsschutz
- 8 Flächenbilanz**
- 9 Erschließungskosten**
- 10 Gutachten**

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

## **1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG**

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat im Juli 2008 das Sanierungsgebiet "Werdervorstadt/ Wasserkante Bornhövedstraße" beschlossen. Wesentliches Sanierungsziel ist die funktionale und gestalterische Integration der überwiegend ungeordneten und blockierten Uferbereiche in die Stadtstruktur. Die Schaffung und Qualifizierung von öffentlichen Freiräumen am Wasser steht dabei im Vordergrund.

Einen Planungs- und Maßnahmeschwerpunkt im Sanierungsgebiet bildet der Bereich "Am Werder Ufer/ Bornhövedstraße", für den ein gleichnamiges Entwicklungskonzept erarbeitet und im April 2009 durch die Gremien der Stadtvertretung Schwerin gebilligt wurde. Es bildet die Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 70.09 "Am Werder Ufer/ Bornhövedstraße". Der Bereich ist von erheblichen städtebaulichen Missständen gekennzeichnet. Es besteht ein hoher Neuordnungs- und Umbaubedarf. Mit der Beseitigung der Missstände werden die Voraussetzungen für eine öffentliche Erschließung und Nutzung der attraktiven Uferlagen am Schweriner See geschaffen. Gleichzeitig tragen die geplanten Maßnahmen zur deutlichen Aufwertung und Verbesserung des Wohnumfeldes bei.

Die im Entwicklungskonzept festgelegten städtebaulichen Neuordnungen und Folgenutzungen erfordern ein Bebauungsplanverfahren. Bestehende Flächennutzungen, wie Wohnen, wassersportbezogene Betriebe und Einrichtungen oder private Erholungsflächen werden gesichert bzw. ergänzt. Darüber hinaus legt der Bebauungsplanentwurf die künftigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie Fuß- und Radwege fest.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 70.09 "Am Werder Ufer/Bornhövedstraße" wurde am 16.03.2010 durch den Hauptausschuss der Stadtvertretung gefasst. Am 30.11.2010 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken des Bebauungsplanes statt.

Der aufzustellende Bebauungsplan bezieht nordöstlich Flächen in seinen Geltungsbereich ein, die Bestandteil des Bebauungsplanentwurfes Nr. 29.97.01 "Bornhövedstraße (Altes Klärwerk)" sind. Diese stehen in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang zum Planungsgebiet, insbesondere zum Hafenbereich. Die Einbeziehung dieser Flächen ist städtebaulich sowie im Hinblick auf die zeitnahen Realisierungsabsichten der geplanten Sanierungsmaßnahmen und Nutzungsregelungen in diesem Bereich erforderlich.

## **2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **2.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Landeshauptstadt Schwerin weist für das Plangebiet Wohnbauflächen sowie Grünflächen zum Schweriner Seeufer aus. Die Wohnbauflächen erfassen dabei nahezu den gesamten Bestand an heutiger Wohnnutzung und arrondieren nordöstlich kleinteilig Flächen, die bisher gewerblich genutzt werden. Die Ausweisung der Grünflächen im Uferbereich dient primär dem Ziel, die Uferbereiche von Bebauung freizuhalten und sie als öffentliche Grün- und Freiräume am Wasser zu entwickeln.

Der Bebauungsplanentwurf setzt die vorhandene Wohnnutzung als Wohnbauflächen fest. Die bestehenden Erholungsgrundstücke und benachbarte Arrondierungsflächen werden als Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" ausgewiesen. Entlang der Uferzone des Schweriner Sees erfolgt eine Ausweisung öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen, womit die Nutzung für die Allgemeinheit gesichert wird.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes erfolgt die Ausweisung von Sondergebietsflächen für wassersportbezogene Nutzungen (SO Boot). Die Festsetzungen betreffen Flächen bereits langjährig ansässiger Betriebe und Einrichtungen, deren Verbleib für die angestrebte kleinteilige maritime Nutzungsstruktur am Hafen erwünscht ist. Die Flächengröße der Nutzungen liegt insgesamt bei etwa 0,7 ha und damit unterhalb einer darstellungsrelevanten eigenständigen Sondergebietsfläche im FNP. In direkter nordöstlicher Nachbarschaft (außerhalb des Plangebietes) schließen sich die Flächen des ehemaligen Klärwerkes an, für die der FNP die Ausweisung als Sondergebiet "Boot" vorgenommen hat. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2.2 Rahmenplan "Werdervorstadt"**

Im Rahmenplan (Beschluss der Stadtvertretung vom 20.06.1997) wird der Werdervorstadt neben der Stärkung der Wohnfunktion eine zentrale Funktion im Freizeit- und Erholungssektor beigemessen. Entwicklungsschwerpunkte stellen vor allem die wassernahen Lagen am Schweriner Innensee und Heidensee dar, die als Wassersportstandorte beibehalten und gestärkt werden sollen. Darüber hinaus benötigt der Stadtteil effizient nutzbare Grün- und Freiraumflächen, wofür insbesondere die Uferbereiche als Potenziale zu nutzen sind. Die rahmenplanerische Zielstellung besteht in

- der Schaffung erlebnisreicher öffentlicher Uferwege und -bereiche mit Verknüpfung zu den Quartieren,
- der Einbindung vorhandener wasserbezogener Einrichtungen in ein abwechslungsreiches Ufernutzungskonzept und
- der stadträumlichen Vernetzung der Uferflächen durch attraktive Wegebeziehungen.

Das im Bebauungsplanentwurf vorgesehene öffentliche Grün- und Freiflächensystem und Wegenetz erfüllt die Zielsetzungen aus dem Rahmenplan. Die vorhandenen wassersportbezogenen Nutzungen bleiben am Standort integriert.

## **2.3 Europäisches Vogelschutzgebiet und Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich grenzt direkt an das Europäische Vogelschutzgebiet "Schweriner Seen" (SPA 64) sowie das Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Innensee und Ziegelaußensee" an. In Bezug auf das Vogelschutzgebiet ist die Verträglichkeit der Planung mit dessen Schutz- und Erhaltungszielen in einer Flora- Fauna- Habitat (FFH)- Vorprüfung abzugleichen. Die Prüfung ist mit dem Ergebnis erfolgt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Auswirkungen zu erwarten sind, die Zielarten, Schutzzwecke oder Erhaltungsziele des SPA 64 "Schweriner Seen" erheblich beeinträchtigen oder zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer Zielart führen können. Eine weitergehende Verträglichkeitshauptuntersuchung bzgl. des SPA 64 ist nicht erforderlich und die Vorhaben sind zulässig.

### **3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

#### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in der südöstlichen Werdervorstadt, unmittelbar am Westufer des Schweriner Sees. Die Entfernung zur Schweriner Innenstadt beträgt nur etwa 1 km.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen zwischen der Bornhövedstraße nordwestlich und dem Ufer des Schweriner Sees südöstlich. Nordöstlich grenzt er an das Grundstück Bornhövedstraße 69 und verläuft entlang der Grundstücksgrenze Richtung Schweriner See. Südwestlich verläuft die Grenze entlang der Straße Am Werder und der Kleingartenanlage "Waisengärten" hin zum Schweriner Seeufer. Die gesamte Plangebietsfläche beträgt rund 44.410 qm.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Stadt Schwerin ist Eigentümerin planungsrelevanter Grundstücke im Gebiet. Die beabsichtigten Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen erfordern aber auch Eingriffe auf privaten Grundstücken. Betroffen sind vorwiegend Flächen im Uferbereich für die öffentlichen Grünflächen mit Uferweg. In diesem Zusammenhang ist die Stadt Schwerin bisher bestrebt, einvernehmliche Lösungen mit den Eigentümern über Grundstücksankäufe oder Grundstückstausche bzw. zu öffentlichen Nutzungsrechten herzustellen. Ggf. werden zur Umsetzung der Planung bodenordnerische Maßnahmen im Zuge eines Umlegungsverfahrens für einzelne Grundstücke notwendig.

#### **3.3 Verkehrserschließung und technische Infrastruktur**

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Hauptverkehrsstraßennetz erfolgt über die Bornhövedstraße, Robert-Koch-Straße sowie Walter-Rathenau-Straße an die Werderstraße. Die Bornhövedstraße und die Straße Am Werder sind Wohn- und Anliegerstraßen. Der Abzweig hinter dem Reihenhaus Bornhövedstraße 63b bis 65 dient ebenfalls Anliegern als Erschließung (Bootsgewerbe, Garagen, Verein mit Gaststätte sowie Erholungsgrundstücke). Diese Zufahrt sowie der Hafenvorplatz befinden sich in einem baulich mangelhaften und unzureichenden Zustand.

Eine Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs besteht über die Buslinien 10 und 11 mit Haltestelle Walther-Rathenau-Straße.

Für die bestehende Wohnbebauung herrscht ein Parkplatzdefizit. Die geplanten Neuordnungs- und Erschließungsmaßnahmen werden zu einer leichten Verbesserung der Situation beitragen.

Das Gebiet ist an das städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Im Zusammenhang mit der im Juni 2012 fertig gestellten Straßenbaumaßnahme "Am Werder" wurden hier die zum Teil veralteten Leitungsmedien Wasser, Schmutzwasser, Gas und Elektroenergie durch die Leitungsträger erneuert. Die Baumaßnahme beinhaltet den Ausbau der Straße "Am Werder" von der Bornhövedstraße in Richtung des Schweriner Sees verlaufend und dort den Bau einer Wendeschleife mit Parkplätzen. Insgesamt ist für das Plangebiet jedoch keine Nutzungsintensivierung vorgesehen, so dass die vorhandenen Medien ausreichend und nur in Teilbereichen Erneuerungen oder erstmalige Herstellungen erforderlich sind.

### **3.4 Topografie und Gebäudebestand**

Das Gelände ist insgesamt eben, fällt jedoch in Richtung des Schweriner Sees leicht ab. Die vorherrschende Nutzung im Plangebiet ist das Wohnen. Sie konzentriert sich entlang der Bornhövedstraße und der Straße Am Werder. Es handelt sich überwiegend um mehrgeschossige Wohnhäuser in geschlossener Blockrandbebauung aus dem beginnenden 20. Jahrhundert. Diese Bebauung liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für die Schweriner Innenstadt mit ihren Teilbereichen und ist entsprechend zu erhalten.

Zum südlichen Ende der Straße Am Werder löst sich die Blockrandbebauung in einzelne bis dreigeschossige Wohn- und Gewerbebauten auf. Die Bebauung endet hier zum Teil im Schweriner See mit als Bootsschuppen genutzten Holzbauten.

Im Blockinnenbereich Am Werder Ufer/Bornhövedstraße befinden sich neben weiteren, teilweise auch mehrgeschossigen Wohnhäusern einige private Garagenanlagen sowie bebaute Erholungsgrundstücke. Die hier aufstehenden Gebäude sind bis zu 60 qm groß. Gegenüber den Erholungsgrundstücken, im Schweriner See jedoch außerhalb der Plangebietsgrenze gelegen, befindet sich das denkmalgeschützte Vereins- und Bootshaus "Angler II" aus den 1920iger Jahren.

Die Garagenanlagen im rückwärtigen Bereich der Wohngebäude Bornhövedstraße werden überwiegend von den dortigen Bewohnern genutzt. Der Altbestand an Garagen weist überwiegend bauliche Mängel und Leerstand auf. Ein großer Garagenkomplex auf dem mittig im Blockinnenbereich gelegenen städtischem Flurstück 22/1 wurde im Sommer 2010 vollständig geräumt.

Die Wohngebäude sind in einem guten bis sehr guten baulichen Zustand. Es gibt kaum Wohnungsleerstand.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befinden sich ein Bootsservicebetrieb mit Werkstatt, ein auf drei Gebäude verteiltes Bootswinterlager sowie das Gelände des Anglervereins "Greif e.V." mit einer größeren Bootshalle. Diesem Gelände seeseitig angeschlossen, liegt die dreizügige Reihenbootshausanlage des Vereins. Die Nutzungen gruppieren sich am Hafenvorplatz, der als Verkehrsfläche zum Abstellen für Boote und Pkw's, zum Aus- und Einkranen von Booten sowie als Wendefläche genutzt wird. Dem Platz vorgelagert befindet sich der so genannte Sportboothafen mit Steg und ca. 25 Liegeplätzen.

### **3.5 Grün- und Freiraumstruktur**

Das Gebiet ist in den intensiv wohn- und gewerblich genutzten Bereichen insgesamt wenig begrünt und bietet kaum größere nutzbare private Freiräume für die Bewohner. Es herrscht ein hoher Versiegelungs- und Befestigungsgrad vor, insbesondere durch Zufahrten und private Pkw- Stellflächen. Einen prägnanten, jedoch rein privat genutzten größeren Grünraum bilden die Erholungsgrundstücke im Hafenbereich. Öffentlich zugängliche Uferflächen sind der Spielplatz mit Liegewiese am Ende der Straße Am Werder sowie der Hafenvorplatz am Sportboothafen. Dieser ist jedoch vollständig versiegelt und bietet keine Aufenthaltsqualitäten. Der Spielplatz wird intensiv genutzt. Eine Wegeverbindung zwischen den genannten öffentlichen Uferbereichen besteht nicht.

Es gibt einen schönen Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen. Einige Bäume fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Schwerin. Stellenweise durchziehen Gehölze in Busch- und Halbstammform das Plangebiet.

#### 4 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf bildet das Städtebauliche Entwicklungskonzept "Am Werder Ufer/ Bornhövedstraße". Das Konzept verfolgt die Leitidee einer klaren räumlichen, funktionalen sowie gestalterischen Neuordnung des Gebietes. Der Wasserbezug soll gestärkt, die Wahrnehmbarkeit, Erlebbarkeit und Nutzbarkeit der Uferbereiche für die Öffentlichkeit hergestellt werden.

Der Planungsbereich gliedert sich in vier funktionale Teilräume mit den entsprechend erforderlichen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Der Teilraum 1: "*Spiel und Freizeit Am Werder*" umfasst die Straße Am Werder sowie die Freiflächen am Ufer des Schweriner Sees mit Spielplatz. Das Planungsziel besteht hier in einer Verbesserung und Aufwertung des direkten Wohnumfeldes. Die Erneuerung bzw. der Ausbau der Straße Am Werder wurde im Juni 2012 abgeschlossen (Planstraße A). Der Spielplatz wurde im Herbst 2012 erneuert.

Den Teilraum 2: "*Grüne Mitte Am Werder/ Bornhövedstraße*" bildet der Blockinnenbereich Bornhövedstraße. Hier steht die Beseitigung städtebaulicher Missstände, vor allem der zum Teil auffälligen Garagenanlagen, als Voraussetzung für eine Neuordnung der Erschließung und Schaffung einer Grünen Mitte im Vordergrund. Flächen werden entsiegelt und begrünt, die privaten Erholungsgrundstücke mit ihren prägenden Grünstrukturen bleiben erhalten und werden erweitert. Im Jahr 2013 werden die übrigen Garagen auf städtischen Grundstücken geräumt. Auf Teilen der ehemaligen Garagenflächen entsteht ein öffentlicher Parkplatz, der begrünt und mit Bäumen bepflanzt wird.

Im Teilraum 3: "*Sportboothafen am Angler II*" prägt eine kleinteilige maritime Nutzung aus Bootsservice- und Wassersporteinrichtungen den Charakter der Uferflächen. Die gesamte Hafenumgebung wird baulich erneuert, aufgewertet und gestaltet, um eine deutlich verbesserte Erschließungs- und Aufenthaltsqualität zu erreichen. Dazu gehört die Erneuerung der Hafenzufahrt über die Planstraße B, die Erneuerung und Gestaltung des Hafenvorplatzes sowie der Neubau der Planstraße C als Abfahrt aus dem Hafen auf die Bornhövedstraße. Diese Umfahrung ist zur Optimierung des Verkehrsflusses im Hafenbereich, insbesondere in der Bootssaison, sowie für Müllfahrzeuge und Feuerwehr sinnvoll und erforderlich. Zur Herstellung der Planstraße C ist der Abbruch der vorhandenen, baulich bereits mangelhaften Gebäude notwendig. Das bisher ungeordnete und unkontrollierte Befahren und Beparken der Hafenumgebung wird mit Abpollerungen bzw. einem Angebot an Besucherparkplätzen unterbunden.

Der Teilraum 4: "*Neues Ufer Werdervorstadt*" beschreibt die künftigen öffentlichen Grünflächen mit Uferweg am Schweriner See zwischen dem Ufer "Am Werder" (Teilraum 1) und dem Sportboothafen am "Angler II" (Teilraum 3). Die Erschließung der Erholungsgärten wird auf das ehemalige städtische Garagengrundstück 22/1 verlegt. Hierfür wird ein befahrbarer wassergebundener Weg hergestellt. Der Uferweg bleibt damit fahrzeugfrei und ist für Fußgänger und Radfahrer nutzbar. Südwestlich, im Bereich des Spielplatzes "Am Werder", schließt der Uferweg an das öffentliche Uferwegnetz gemäß Masterplan "Waisengärten" (Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung") an. Nordwestlich schwenkt der Weg vom Ufer ab und führt an das Gelände des ehemaligen Klärwerkes heran, über welches er mit dessen Entwicklung am Ufer weitergeführt werden soll.

Die Herstellung und Weiterführung des Uferweges an die "Waisengärten" setzt voraus, dass die Stadt Schwerin Eigentümerin privater Grundstücksflächen oder Grundstücksteile wird.

## **5 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Die entlang der Straße Am Werder sowie Bornhövedstraße bis zur Einfahrt zum Hafen vorhandene Wohnnutzung nebst Grundstücken wird mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) gesichert. Unzulässig sind Nutzungen, von denen störende Wirkungen ausgehen können. Dazu zählen auch die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Diese Regelungen erfolgen insbesondere unter dem Aspekt der Wohnruhe und der Verbesserung des Wohnumfeldes. Störungen und Beeinträchtigungen, wie Lärmbelästigung, verstärkter Pkw-Verkehr, vermehrter Flächenverbrauch und Versiegelungen soll mit den Festsetzungen entgegengewirkt werden.

#### Mischgebiet

Das Grundstück Bornhövedstraße 65 wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es übernimmt eine "puffernde Funktion" gegenüber seinem räumlichen Umfeld, da es sowohl an die Wohnnutzung der Bornhövedstraße als auch an die gewerblich strukturierten Bereiche (SO Boot) des Hafens angrenzt. Hier sollen künftig im Zusammenhang mit der kleinteiligen Hafentwicklung mischgebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen gesichert werden. Auf dem Grundstück selbst befinden sich ein Wohn- und Bürohaus, im rückwärtigen Teil Stellplätze, Garagen sowie Grünflächen. Die Zulässigkeit von Nutzungen im Mischgebiet ist darauf ausgerichtet, das Gebiet bzw. das unmittelbar angrenzende Umfeld vor störintensiven Nutzungen bzw. deren Begleiterscheinungen zu schützen. Daher sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 BauNVO sowie die gemäß § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO sind auf die Ausnahme beschränkt. Ihre ausnahmsweise Zulässigkeit ist insbesondere auf ihre städtebauliche Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

#### Sonstige Sondergebiete

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes werden sonstige Sondergebietsflächen gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Boot" (SO Boot) ausgewiesen. Auf diesen Flächen befinden sich bereits Nutzungen mit Wassersportbezug, die in ihrem Bestand gesichert werden und mit der Umgebung verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten erhalten. Insgesamt werden drei Sondergebietsflächen ausgewiesen, die sich in ihren zulässigen Nutzungsarten unterscheiden. In ihrer Gesamtheit bilden sie ein kleinteiliges maritimes Gewerbezentrum, dessen Kern der Hafen und der Hafenvorplatz ist.

#### Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Boot":

Das Gebiet erfasst die Gebäude und Flächen direkt am Hafenvorplatz, die bereits langjährig als Bootsreparatur- und Bootsservicebetrieb genutzt werden. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Betriebe und Anlagen zum Verleih, zur Reparatur, zur Wartung und Lagerung von Booten (Bootsservice),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn sie im Zusammenhang mit o.g. Nutzungen stehen
- Einrichtungen von Wassersportvereinen,
- je eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.



Zulässig sind wie bisher Verkaufsräume für wassersportbezogene Sortimente mit einer max. Verkaufsfläche von insgesamt 200 qm.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Boot":

Auf der Fläche befinden sich derzeit Gebäude, die zur Winterlagerung von Booten genutzt werden. Nach geplantem Abriss der baufälligen Gebäude soll ein Großteil der Fläche wieder für wassersportbezogene Gebäude und Anlagen zur Verfügung stehen. Südwestlich ist die Planstraße C zur besseren Erschließung des Hafengebietes geplant. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur Reparatur, zur Wartung und Lagerung von Booten,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, wenn diese im funktionalen Zusammenhang mit der Bootslagerung stehen.

Im vorderen Grundstücksbereich befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen, die nicht mit Gebäuden oder Gebäudeteilen überbaut werden können. Um die Grundstücksfläche dennoch sinnvoll auszunutzen, ist in diesem Bereich eine Fläche für einen privaten Pkw-Stellplatz festgesetzt. Im Hinblick auf das bestehende Parkplatzdefizit auch im Bereich der Bornhövedstraße, kann dieses Angebot zur Entlastung beitragen.

Sonstiges Sondergebiet SO 3 "Boot":

Das Gebiet erfasst das Grundstück des Anglervereins Greif e.V. sowie Randflächen, die vom Verein gepachtet sind. Da sich die Fläche im direkten und geschützten Uferbereich des Schweriner Sees befinden, sind die zulässigen Nutzungen sowie die baulichen Erweiterungen gegenüber den anderen sonstigen Sondergebieten eingeschränkter gefasst. Grundsätzlich ist die Nutzung der Flächen wie bisher möglich. Zulässig sind:

- Einrichtungen von Wassersportvereinen,
- Gebäude und Anlagen zur Bootslagerung.

An der Grenze zum öffentlichen Fuß- und Radweg ist eine Stellplatzfläche ausgewiesen, die den Vereinsmitgliedern zum Abstellen ihrer Pkws dienen kann.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl sowie durch die höchst zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt. Die getroffenen Festsetzungen respektieren im Wesentlichen die Bestandssituation und gehen nicht wesentlich über die vorhandenen Bebauungsstrukturen hinaus. Planerisches Ziel ist eine städtebaulich vertretbare Entwicklung unter Berücksichtigung des bereits stark überbauten Bestandes, der Nachbarschaften, der Topografie und der unmittelbaren Wasserlage.

Zwecks eindeutiger Bestimmung des unteren Bezugspunktes bemisst sich die Oberkante des Fertigfußbodens im Baufeld des sonstigen Sondergebietes SO 2 "Boot" ab einer Höhe von 39,00 m bis 39,50 m über HN. Geländehöhen sind in der Planzeichnung dargestellt und lassen eine Beurteilung des bestimmten unteren Bezugspunktes zu. Ein konkreter Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Es werden Baugrenzen festgelegt, die die bestehende Wohnbebauung erfassen und mit Rücksicht auf die vorhandenen Strukturen geringfügige Erweiterungen ermöglichen. Eine weitere Überbauung und Verdichtung des bereits stark überbauten Bestandes, insbesondere der Hofflächen soll vermieden werden.

Daher sind freistehende Garagen und Carports in den Baugebieten grundsätzlich ausgeschlossen, private Stellplätze werden auf die überbaubaren Grundstücksflächen bzw. auf gekennzeichnete Bereiche (St) beschränkt.

### **5.3 Leitungs- und Fahrrechte**

Im Bebauungsplan sind private Flächen mit einem Leitungsrecht für Versorgungsträger zu belasten, um die ordnungsgemäße übergeordnete stadttechnische Erschließung bzw. deren Wartung und Pflege durch die Versorgungsträger zu sichern.

### **5.4 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften**

Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

In den sonstigen Sondergebieten ist die Dachneigung auf 5-25 Grad beschränkt. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Firsthöhe soll damit eine zurückhaltende Einordnung der Bebauung in das Landschaftsbild zum Schweriner See erreicht werden.

In Bezug auf die zulässige Materialität und Farbigkeit steht ebenfalls das Einfügen in das Landschaftsbild im Vordergrund.

Gartenlauben sollen in einfacher Holzbauweise und mit einer Dachneigung von max. 20 Grad ausgeführt werden. In Verbindung mit der Vorgabe zur zulässigen Grundfläche und Gebäudehöhe wird eine gewisse gestalterische Einheitlichkeit und Unterordnung der baulichen Nutzung gegenüber der Erholungsnutzung angestrebt.

Die höhenmäßige Beschränkung von Einfriedungen soll gewährleisten, dass keine massiven oder undurchsichtigen Abgrenzungen insbesondere der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum entstehen. Hecken und Gehölze sind aufgrund ihrer eigenen Durchgrünungs- und Integrationswirkung in einer größeren Höhe zulässig als Mauern.

### **5.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr**

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Bornhövedstraße als Verbindung zur Werderstraße. Ausgehend von der Bornhövedstraße erschließen die bereits erneuerte Planstraße A "Am Werder", die zu erneuernde Planstraße B sowie die neu herzustellende Planstraße C das Planungsgebiet.

Die Planstraße A verläuft in Richtung Schweriner See und ist mit einer Wendeanlage für Pkw, LKW und dreiachsige Müllwagen ausgebildet. In ihrem Innenbereich sowie entlang der Planstraße A sind Stellplätze angeordnet. Der Fußweg der Planstraße A ist in Richtung See bis zur Liegewiese bzw. dem Spielplatz weitergeführt. Hier soll der Anschluss an den künftigen öffentlichen Uferweg Richtung Sportboothafen erfolgen. Die hier anliegenden Grundstücke Am Werder 18 und 18a werden über einen befahrbaren Fußweg erschlossen, der Bestandteil der öffentlichen Grünfläche ist. Die Planstraße A und die Wendeanlage mit Parkplätzen sind als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ihr Profil ist im Trennungsprinzip (separater Gehweg) hergestellt (Schnitt A-A Planzeichnung). Die Parkplätze und Baumstandorte sind gekennzeichnet. Von der Wendeanlage zweigt ein wassergebunden hergestellter befahrbarer Weg Richtung Süden zur Erschließung der dortigen Gärten und Bootshäuser ab. Er ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen.

Die Planstraße B führt zum Hafen und übernimmt die Erschließung für die Nutzungen im Blockinnenbereich Bornhövedstraße. Im oberen Abschnitt befindet sich ein öffentlicher Parkplatz. Im Bereich des Hafenplatzes werden im Wesentlichen die notwendigen Verkehre für das Ein- und Auskranen von Booten abgewickelt. Die Herstellung der Planstraße C optimiert die Erschließungssituation für die wassersportbezogenen Nutzungen um den Hafenbereich und entlastet sowohl den Hafenplatz wie die Planstraße B von Fahrzeugverkehren. Das neue Straßennetz sowie der Parkplatz sind insgesamt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Dies führt zu einer Verringerung des Lärmpegels, der Fahrgeschwindigkeit und erhöht die Verkehrssicherheit und Bewegungsfreiheit insbesondere für Fußgänger. Der Platz "Am Hafen" bildet darüber hinaus einen zentralen öffentlichen Bereich im Plangebiet und fungiert als Bindeglied der Uferwegabschnitte am Schweriner See. In seinem Randbereich zu den Erholungsgärten wird er als Aufenthaltsfläche mit entsprechender Möblierung ausgestaltet. Die Querschnitte zu den Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet und dargestellt (Schnitt B-B bis Schnitt F-F).

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen im Blockinnenbereich wird zu einer leichten Entspannung des Parkplatzdefizites, nicht aber zu dessen Lösung beitragen können.

## **5.6 Grün- und Freiflächen**

Wesentliches Ziel der Planung ist es, den Uferbereich am Schweriner See für die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar zu machen. Das Grünflächenangebot ist zu verbessern und zu erweitern, um das Wohnumfeld deutlich aufzuwerten. Schwerpunkt für neue öffentliche Grünflächen bildet der Uferbereich am Schweriner See, der aufgrund seiner insgesamt geringen Ausdehnung aber nur begrenzte Möglichkeiten bietet. Einen Ausgleich schaffen hier die privaten Grünflächen, die zwar nicht für die Öffentlichkeit nutzbar sind, in ihrer Grünausstattung und zentralen Lage den Anwohnern aber objektive Wohnqualitäten vermitteln können. Mit dem Abriss der großflächigen Garagenanlagen im Blockinnenbereich ist hierfür ein wichtiger Grundstein gelegt worden. Darüber hinaus ist die Anlage von Fuß- und Radwegen, insbesondere uferbegleitend, für die Verknüpfung der Quartiere untereinander und mit den Freiräumen von Bedeutung.

### Straßenbegleitgrün

Zur besseren Strukturierung und Gliederung der Verkehrsräume, sind Baumpflanzungen entlang der Planstraße A sowie im Bereich der öffentlichen Parkplatzanlagen vorgesehen bzw. festgesetzt. Die Freiflächen in diesen Bereichen werden extensiv begrünt.

### Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen liegen ufernah und erhalten die Zweckbestimmung "Parkanlage", "Spielplatz" sowie "Fuß/Radweg bzw. Uferweg". In Verlängerung der Straße Am Werder befinden sich bereits ein Spielplatz und eine Rasenfläche mit kleinem Sandstrand. Diese Flächen bleiben erhalten, werden begrünt und gestaltet. Die öffentliche Grünfläche setzt sich direkt uferbegleitend Richtung Norden, zum Sportboothafen fort. Innerhalb dieser Grünfläche liegt der Uferweg, der für Fußgänger und Radfahrer ausgebildet wird (Schnitt G-G Planzeichnung). Der Uferweg mündet auf den Platz "Am Hafen", der als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen ist. Am Platz wird ein kleinerer Aufenthaltsbereich unter Bäumen geschaffen, der zum Verweilen einlädt. Der Uferweg wird dann als Fuß- und Radweg in Richtung des ehemaligen Klärwerkes weitergeführt (Schnitt G-G Planzeichnung). Dort, aber

bereits außerhalb der Plangebietsgrenze, besteht die Absicht, den Weg wieder an das Seeufer heranzuführen und uferbegleitend nach Nordwesten fortzuführen.

#### Private Grünflächen der Zweckbestimmung "Erholungsgärten"

Die bestehenden Gärten bilden einen prägenden grünen Kern im Blockinnenbereich, der erhalten und erweitert werden soll. Im Umfeld nutzungsintensiver Bebauung bildet er einen Ort der Ruhe und Erholung, in der sich auch die bauliche Nutzung und menschliche Aktivität unterordnen soll. Die Erholungsnutzung innerhalb einer Grünfläche steht im Vordergrund. Daher sind die Festsetzungen insbesondere zu baulichen Anlagen und zur Ver- und Entsorgung eng bzw. einschränkend gefasst.

Die vorhandenen Erholungsgrundstücke sowie eine daran angrenzende Freifläche werden als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erholungsgärten" ausgewiesen. Die Flächen erhalten zusätzlich die Bezeichnung 1 und 2. Die bisherige Erschließung der bestehenden Gärten (Bezeichnung PG 1) entlang der Uferkante wird auf einen neu anzulegenden Fahrweg (Schnitt F-F in der Planzeichnung) im Bereich des öffentlichen Parkplatzes verlegt, so dass der Uferweg künftig fahrzeugfrei ist. Über diesen Fahrweg werden auch die neuen Erholungsgärten (PG 2) erschlossen. Je Gartengrundstück wird die Errichtung einer freistehenden Gartenlaube zum vorübergehenden Aufenthalt mit einer max. Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> und einer Gebäudehöhe von max. 2,50 m zugelassen. Die zulässige Grundfläche schließt Abstellräume, überdachte und offene Terrassen oder einen befestigten Freisitz mit ein.

Die baulichen Anlagen und Nutzungen innerhalb der bestehenden Privaten Erholungsgärten der Bezeichnung 1 unterliegen in ihrer genehmigten Größe und Form dem Bestandsschutz. Bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen sollen nur zugelassen werden, wenn der allgemein zulässige Rahmen noch nicht ausgeschöpft ist. Da sich die Fläche im Uferschutzbereich befindet, ist bei der Errichtung der Gartenlaube ein Mindestabstand von 50 m zur Uferlinie des Schweriner Sees einzuhalten.

Mit der Festsetzung zur Pflanzung von einem einheimischen Laubbaum pro angefangene 150 qm Fläche soll eine stärkere Durchgrünung des Innenbereiches erreicht werden.

Der Vereinsgaststätte "Angler II" vorgelagert wird ebenfalls eine private Grünfläche ausgewiesen. Die Fläche gehört dem Verein "Greif e.V".

## **6 TECHNISCHE VER- UND ENTSORGUNG**

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen für einen Großteil der Bestandsnutzung liegen in der Bornhövedstraße an.

Im Bereich der Straße Am Werder (Planstraße A) wurden im Zusammenhang mit der Straßenbaumaßnahme die wichtigsten Leitungsmedien erneuert bzw. ergänzt.

Erneuerungen bzw. erstmalige Herstellungen sind im Zusammenhang mit der Neuerschließung des Blockinnenbereiches Bornhövedstraße (Teilraum 2 und 3) notwendig. Hierfür wurde eine Entwurfs- und Genehmigungsplanung erarbeitet. Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Die Trassen werden innerhalb der Planstraßen gesichert.

Zur Entwässerung der befestigten Flächen und der Anliegergrundstücke ist ein Regenwasserkanal im Straßenraum erforderlich, welcher in den Schweriner See mündet. Die Ableitung in den Schweriner See erfolgt nach Vorreinigung in einem Sedimentationsrohr. Dabei sind die Vorgaben der zuständigen Wasserbehörde zu erfüllen. Auf Grund von auftretendem Schichtenwasser wird eine Planumsentwässerung über Teilsickerrohre vorgesehen. Die derzeit auf dem Flurstück 22/1 vorhandenen Entwässerungsgräben bleiben dafür erhalten und werden mit Sickerrohren ergänzt, so dass eine geregelte Entwässerung der Erholungsflächen und angrenzender Flächen erfolgen wird.

Die Löschwasserversorgung wird aufgrund einer unzureichenden Versorgung über das Trinkwassernetz durch eine Löschwasserentnahmestelle im Uferbereich (Hafenanlage) gesichert. Die Anfahrt der Bootshausanlage "Angler II" für die Feuerwehr ist über den dortigen Fuß- und Radweg möglich.

Der Hausmüll wird am Tag der Entleerung über die öffentlichen Straßen entsorgt.

## **7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Um die Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungsplans bewerten zu können, wurde als Bestandteil der im Planverfahren durchzuführenden Umweltprüfung eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dokumentiert.

Die Konflikte bzw. Beeinträchtigungen, die durch das Vorhaben mit den Umweltbelangen hervorgerufen werden, sind gering. Die Ursache hierfür lässt sich im Wesentlichen damit begründen, dass es sich um ein intensiv genutztes Bestandsgebiet handelt und überwiegend Eingriffe in vorbelasteten Bereichen erfolgen.

Die entstehenden Beeinträchtigungen werden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Einzelheiten zu den Maßnahmen und zur Bilanzierung sind dem Umweltbericht bzw. Grünordnungsplan zu entnehmen.

### **7.2 Böden**

Ein Großteil des Planungsgebietes besteht nach vorliegenden Untersuchungen aus Auffüllungen. Mit Beginn der Erschließungsarbeiten vor über 100 Jahren wurden die hier ursprünglichen Moorflächen sukzessive und bedarfsweise aufgefüllt. Über die Jahrzehnte entwickelten sich unterschiedliche Nutzungsstrukturen. Zu den ältesten zählte die Wohnnutzung Am Werder/ Bornhövedstraße, ein ehemaliger Schiffsbaustandort -heute als Bootslager genutzt (Am Werder Ufer 18a), sowie eine Fläche mit Erholungsgärten, die aus einer größeren Gärtnerei verblieben sind. Ende der 1960er Jahre kamen u.a. großflächige Garagenanlagen auf ehemaligen Gärtnereiflächen hinzu, wofür nochmals Bodenauffüllungen erfolgten. Die Auffüllungen bestehen aus humosen Böden mit Baustoffresten, Betonrecycling, Kohle und Schlacken. Es ist von bis zu 2,0 m mächtigen Auffüllungen auszugehen. Die Aufschüttungslinie verläuft etwa 60 Meter östlich der Bornhövedstraße. Der Auffüllungsbereich ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Im Zusammenhang mit der Planung zur Neuerschließung des Blockinnenbereiches Am Werder Ufer/Hafen Bornhövedstraße erfolgten in diesem Bereich nähere Untersuchungen zum Baugrund (Geotechnischer Bericht Pöyry 20.09.2012/05.12.2012). Diese Untersuchungen lassen auch Rückschlüsse auf das weitere Plangebiet zu.

Ein Großteil des Untersuchungsbereiches ist für Verkehrsflächen vorgesehen, die ausgebaut bzw. neu hergestellt werden. Entsprechend der Beurteilungen zum Baugrund ist das bei den Bauarbeiten anfallende Bodenmaterial für einen Wiedereinbau nicht geeignet und ist nach TR LAGA zu klassifizieren und entsprechend zu entsorgen.

Ein Teil einer ehemals langjährig als Garagenstandort genutzten Fläche soll für Erholungsgärten (Private Grünfläche PG 2) genutzt werden. Die Fläche ist entsprechend der Bundesbodenschutz - und Altlastenverordnung aufgrund der festgestellten inhomogenen Zusammensetzung in ihrem jetzigen Zustand nicht für diese Nutzung geeignet. Es erfolgen daher ein 50 cm tiefer Bodenaushub und eine anschließende 60 cm starke Auffüllung der Fläche mit unbelastetem Boden. Damit wird gewährleistet, dass die Forderungen der Bundesbodenschutzverordnung für Nutzgärten erfüllt werden. Die Stadt Schwerin ist Eigentümerin der Fläche und trägt die Kosten Maßnahme.

Zur Gewährleistung einer gefahrlosen Nutzung ist bei Fertigstellung der Park- und Freizeittflächen der Oberboden bis in eine Tiefe von mindestens 10 cm aus unbelastetem Material herzustellen.

### **7.3 Immissionsschutz**

Zum Bebauungsplan wurde eine rechnergestützte schalltechnische Untersuchung (SIP) vom Büro GEO-Projekt Schwerin GbR durchgeführt. Es wurden die Auswirkungen durch Lärm auf die vorhandenen und geplanten schutzbedürftigen Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans prognostiziert. Folgende relevante Lärmquellen wurden berücksichtigt:

- Bornhövedstraße
- Planstraßen A, B und C
- Geplante Anwohner- und Besucherparkplätze Bereich Planstraße B
- Geplante Parkplätze (privat) Bornhövedstraße
- Vorhandene und geplante gewerbliche Nutzungen (Bootservice und -reparatur)

Verkehrslärm:

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 Bbl. 1 in Bezug auf den Verkehrslärm werden weitgehend eingehalten.

Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Bbl 1 sind im Bereich der Bornhövedstraße durch den vorhandenen Straßenverkehr festzustellen. Dabei handelt es sich um die der Bornhövedstraße zugewandten nordwestlichen Fassaden der vorhandenen Wohnbebauung im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets. Diese sind dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zuzuordnen. Für diese Gebäudeseiten erfolgt die Festsetzung von Maßnahmen des passiven Schallschutzes durch den Einsatz entsprechend luftschalldämmender Außenbauteile. Werden Fenster von Schlafräumen an dieser Gebäudeseite angeordnet, sind diese mit schalldämmten Lüftungen zu versehen.

#### Gewerbelärm:

Der Vergleich der Beurteilungspegel durch gewerbliche Nutzungen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der vorhandenen Bebauung zeigt, dass Überschreitungen der Immissionsrichtwerte anhand der Prognoserechnung für die Gesamtbelastung aller Anlagen, für die die TA Lärm anzuwenden ist, nicht festzustellen sind. An der südöstlichen Baugrenze des Grundstücks Bornhövedstraße 65 (Flurstück 7/17) wurde tagsüber eine Überschreitung des Immissionsrichtwerts der TA Lärm von 60 dB(A) um bis zu 2 dB(A) berechnet. Ausschlaggebend dafür sind gewerbliche Arbeiten im Freien durch den dortigen Bootsreparaturbetrieb. Derzeit befindet sich hier jedoch keine schützenswerte Bebauung.

Die südöstliche, der Bootsservicefirma zugewandte Baugrenze des Grundstücks Bornhövedstraße 65 (Flurstück 7/17), bis zu der eine Bebauung ermöglicht werden soll, ist dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 zuzuordnen. Maßgeblich ist in diesem Fall der o.a. Bootsservicebetrieb und die in diesem Zusammenhang im Freien stattfindenden Tätigkeiten.

Für eine eventuell auf der südöstlichen Baugrenze des Grundstücks Bornhövedstraße 65 zu errichtende Bebauung kommen neben Maßnahmen des passiven Schallschutzes auch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes (z.B. durch Errichtung einer Lärmschutzwand) in Betracht. Nachweise zum aktiven Schallschutz sind ggf. im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Durch den Bebauungsplan selbst ergeben sich bezüglich der Lärmbelastungen keine wesentlichen zusätzlichen bzw. negativen Auswirkungen auf die umliegenden, außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen.

## 8 FLÄCHENBILANZ

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächennutzung:

Allgemeines Wohngebiet	12.104 qm
Mischgebiet	2.144 qm
Sondergebiete "Boot"	7.864 qm
Verkehrsflächen gesamt	8.406 qm
Öffentliche Grünflächen	5.392 qm
Private Grünflächen	8.498 qm
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>	<b>44.408 qm</b>

## 9 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Stadt Schwerin ist Trägerin der erforderlichen Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Bereich. Dazu zählen im Wesentlichen die Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sowie Grün- und Freiflächen. Die Straße Am Werder nebst Freiflächen sowie die Erneuerung des Spielplatzes Am Werder sind bereits erfolgt. Die Kosten hierfür betragen rund 500.000 Euro, wovon der Großteil mit Städtebaufördermitteln des Landes finanziert wurde. Die Erschließungsmaßnahmen im Blockinnenbereich Bornhövedstraße werden derzeit auf insgesamt rund 1,2 Mio Euro geschätzt. Hierfür können ebenfalls Städtebaufördermittel eingesetzt werden. Durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB sollen die Eigentümer nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen, zu denen auch öffentliche Erschließungsanlagen gehören, an den Erschließungskosten beteiligt werden.

## **10 GUTACHTEN**

Um das Abwägungsmaterial zusammenzustellen, wurden folgende Gutachten erstellt bzw. berücksichtigt:

Umweltbericht (mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, FFH-Vorprüfung, Faunistische Kartierung, Artenschutzfachbeitrag, Grünordnungsplan)  
Geotechnischer Bericht zur Entwurfs- und Genehmigungsplanung Am Werder Ufer/ Hafen Bornhövedstraße  
Schallschutzgutachten