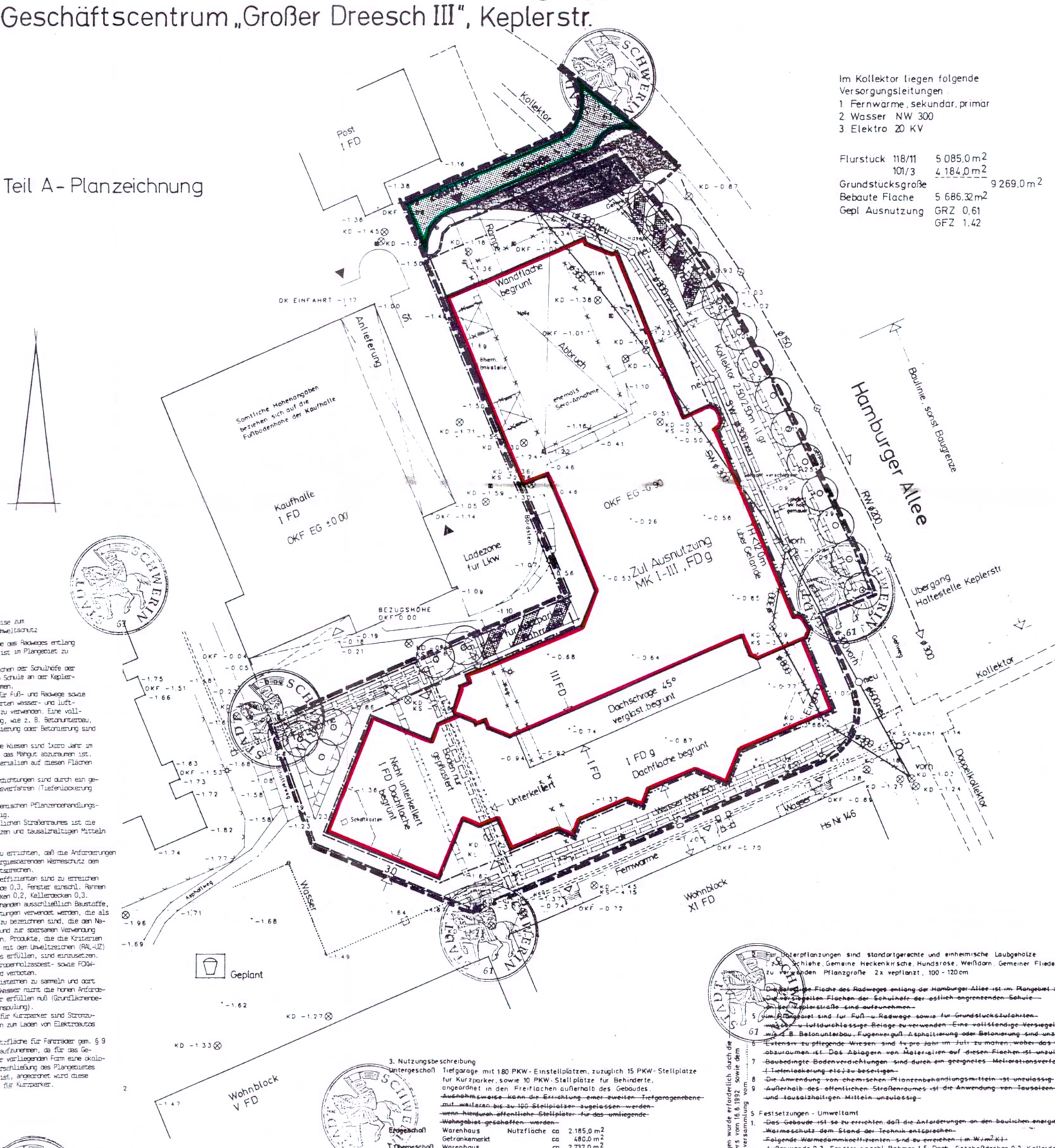
Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. I-1991

Geschäftscentrum „Großer Dreesch III", Keplerstr.

Teil A - Planzeichnung



Im Kollektor liegen folgende Versorgungsleitungen:
1. Fernwärme, sekundär, primär
2. Wasser NW 300
3. Elektro 20 KV

Flurstück	118/11	5 085,0 m²
	101/3	4 184,0 m²
Grundstücksgröße		9 269,0 m²
Bebaute Fläche		5 686,32 m²
Gepl. Ausnutzung		GRZ 0,61
		GFZ 1,42

Baubeschreibende Hinweise zum Grünordnungsplan und Umweltschutz

- Die befestigte Fläche des Radweges entlang der Hamburger Allee ist im Plangebiet zu entsiegeln.
- Die versiegelten Flächen der Schulhöfe der östlich angrenzenden Schule an der Keplerstraße sind aufzunehmen.
- Im Plangebiet sind für Fuß- und Radwege sowie für Grundstückszufahrten wasser- und luftdurchlässige Beläge zu verwenden. Eine vollständige Versiegelung, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- Extensiv zu pflegende Wiesen sind 1x pro Jahr im Juli zu mähen, wobei das Mähgut abzuräumen ist. Das Ablagern von Materialien auf diesen Flächen ist unzulässig.
- Baubedingte Bodenverdichtungen sind durch ein geeignetes Meliorationsverfahren (Tiefenlockerung etc.) zu beseitigen.
- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.
- Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen und tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.
- Das Gebäude ist so zu errichten, daß die Anforderungen an den baulichen energiesparenden Wärmeschutz dem Stand der Technik entsprechen. Folgende Wärmedurchgangskoeffizienten sind zu erreichen (in W/m²K): Außenwände 0,3, Fenster einschl. Rahmen 1,5, Dach-Geschoßdecken 0,2, Kellerdecken 0,3.
- Es dürfen soweit vorhanden ausschließlich Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet werden, die als "umweltverträglich" zu bezeichnen sind, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Produkte, die die Kriterien für die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen (RAL-UZ) des Umweltbundesamtes erfüllen, sind einzusetzen. Die Verwendung von Tropenholzasbest- sowie FCKW-haltigen Stoffen wird verboten.
- Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und dort einzusetzen, wo das Wasser nicht die hohen Anforderungen an Trinkwasser erfüllen muß (Grundflächenbewässerung - Toilettenspülung).
- Am gepl. Stellplatz für Kurzparker sind Stromzuführungseinrichtungen zum Laden von Elektroautos anzubringen.
- Es ist eine Stellplatzfläche für Fahrräder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aufzunehmen, da für das Geschäftszentrum in der vorliegenden Form eine ökologisch verträgliche Erschließung des Plangebietes nicht gewährleistet ist, angeordnet wird diese Fläche im Bereich St. für Kurzparker.

TeilB - Text

1. Festsetzungen - Maß der Nutzung

~~Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgelegt, die damit verbundenen Vorschriften der Bauordnung werden eingehalten.~~

~~Die Sicherung der Abstandsflächen bzw. der Zuwegung mit Ladezone im Zufahrtsbereich aufgrund der Grenzbebauung erfolgt durch Eintragung einer Baulast zugunsten der geplanten Baumaßnahme.~~

2. Maßnahmen zur Erschließung

~~Die für die Baumaßnahme wichtigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Planzeichnung eingetragen, der Schmutzwasserkanal zwischen Gebäude und Hamburger Allee muß verlegt werden.~~

~~Für alle be- und unbekannten Leitungen innerhalb der Grundstücksgrenzen werden Leitungsrechte übernommen, die Verbindung von den Wohnblocks zur Kaufhalle wird durch ein Wegerecht gesichert.~~

~~Die Stichstraße von der Hamburger Allee in Richtung Kaufhalle wird begradigt, die nötigen Stauräume für den Verkehrsablauf sind vorhanden.~~

Geplante Ausnutzung GRZ 0,61, GFZ 1,42

2. Gestaltung der baulichen Anlage
FD = Flachdach, Neigung bis 5°

3. Nutzungsbeschreibung

Untergeschoß: Tiefgarage mit 180 PKW-Einstellplätzen, zuzüglich 15 PKW-Stellplätze für Kurzparker, sowie 10 PKW-Stellplätze für Behinderte, angeordnet in den Freiflächen außerhalb des Gebäudes.

~~Ausnahmsweise kann die Errichtung einer zweiten Tiefgaragenebene mit weiteren bis zu 100 Stellplätzen zugelassen werden, wenn hierdurch öffentliche Stellplätze für das umliegende Wohngebiet geschaffen werden.~~

Erdgeschoß	Warenhaus	Nutzfläche ca	2.185,0 m²
	Getränkemarkt	ca	480,0 m²
I. Obergeschoß	Warenhaus	ca	2.737,0 m²

In der Aufstellung sind die Verkehrsflächen wie Flure und Treppenbereiche enthalten, möglicher Abzug für die Verkehrsflächen ca. 10-15 % der Nutzflächen.
Die angegebenen Größen sind überschlägig ermittelt, diese können sich durch die Planung geringfügig ändern.

Als weitere Nutzung sind vorgesehen:
Erdgeschoß: Kleinläden, Apotheke, Bank, Sparkasse, Gaststätte mit Imbiß, Cafe, Blumenladen, Schuhreparatur, Bäcker, Wurst, Schinken, Friseur
I. Obergeschoß: Restaurant ca. 445,0 m²
II. Obergeschoß: Arztpraxen, Büroflächen, Freizeiteinrichtungen, Wohnflächen

Die Gesamtnutzfläche beträgt ca. 9.813,0 m²

4. Festsetzungen - Grünordnungsplan

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Baugesetzbuch vom 8.12.1986 in der zur Zeit geltenden Fassung (Bau GB BGBl. I S. 2253) können im Bebauungsplan oder im Vorhaben- u. Erschließungsplan für einzelne Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen festgelegt werden.

Folgende grünordnerische Festsetzungen werden übernommen:

1. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubbäume (Winterlinden) zu verwenden. Entlang der Hamburger Allee ist im Planungsgebiet eine Doppelreihe anzupflanzen. Die Pflanzgröße wird wie folgt festgelegt: Hochstamm, 3x verpflanzt mit durchgehendem Leittrieb, Stammumfang 18 - 20 cm, Pflanzabstand wie geplant 7 m. Die Mindestgröße der anzulegenden Baumscheiben beträgt 12 m². Sie sind mit geeigneten Bodendeckern zu begrünen.
2. Für Unterpflanzungen sind standortgerechte und einheimische Laubgehölze (z. B. Schlehe, Gemeine Heckenkirsche, Hundsrose, Weißdorn, Gemeiner Flieder) zu verwenden. Pflanzgröße 2 x verpflanzt, 100 - 120 cm.
3. ~~Die befestigte Fläche des Radweges entlang der Hamburger Allee ist im Plangebiet zu entsiegeln. Die versiegelten Flächen der Schulhöfe der östlich angrenzenden Schule an der Keplerstraße sind aufzunehmen.~~
4. ~~Im Plangebiet sind für Fuß- u. Radwege sowie für Grundstückszufahrten wasser- u. luftdurchlässige Beläge zu verwenden. Eine vollständige Versiegelung, wie z. B. Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.~~
5. ~~Extensiv zu pflegende Wiesen sind 1x pro Jahr im Juli zu mähen, wobei das Mähgut abzuräumen ist. Das Ablagern von Materialien auf diesen Flächen ist unzulässig.~~
6. ~~Baubedingte Bodenverdichtungen sind durch ein geeignetes Meliorationsverfahren (Tiefenlockerung etc.) zu beseitigen.~~
7. ~~Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.~~
8. ~~Außerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist die Anwendung von Tausalzen und tausalzhaltigen Mitteln unzulässig.~~
9. Festsetzungen - Umweltamt
   1. ~~Das Gebäude ist so zu errichten, daß die Anforderungen an den baulichen energiesparenden Wärmeschutz dem Stand der Technik entsprechen. Folgende Wärmedurchgangskoeffizienten sind zu erreichen (in W/m²K): Außenwände 0,3, Fenster einschl. Rahmen 1,5, Dach-Geschoßdecken 0,2, Kellerdecken 0,3.~~
   2. ~~Es dürfen soweit vorhanden ausschließlich Baustoffe, Bauteile und Einrichtungen verwendet werden, die als "umweltverträglich" zu bezeichnen sind, die den Naturhaushalt schonen und zur sparsamen Verwendung von Energie beitragen. Produkte, die die Kriterien für die Auszeichnung mit dem Umweltzeichen (RAL-UZ) des Umweltbundesamtes erfüllen, sind einzusetzen. Die Verwendung von Tropenholz-, asbest-, sowie FCKW-haltigen Stoffen wird verboten.~~
   3. ~~Regenwasser ist in Zisternen zu sammeln und dort einzusetzen, wo das Wasser nicht die hohen Anforderungen an Trinkwasser erfüllen muß (Grundflächenbewässerung, Toilettenspülung).~~
   4. ~~Am gepl. Stellplatz für Kurzparker sind Stromzuführungseinrichtungen zum Laden von Elektroautos anzubringen.~~
   5. ~~Es ist eine Stellplatzfläche für Fahrräder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB aufzunehmen, da für das Geschäftszentrum in der vorliegenden Form eine ökologisch verträgliche Erschließung des Plangebietes nicht gewährleistet ist angeordnet wird diese Fläche im Bereich St. für Kurzparker.~~
   6. Der Einwirkungsbereich, der von dem Vorhaben ausgehenden Gerausche, ist unter Berücksichtigung der tatsachlichen Nutzung gem. § 4 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Bau NVO - i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. II S. 132) zuletzt geand. am 23. Sept. 1990 (BGBl. II S. 885, 1124) als Allgemeines Wohngebiet anzusehen. Folgende Immissions-Richtwerte gemäß VDI-Richtlinie 2058 sind in diesem Gebiet 0,5 m vor dem geoffneten vom Larm am starksten betroffenen Fenster, des zum standigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Gebaudes einzuhalten:
      6.00 - 22.00 Uhr 55 dB (A)
      22.00 - 6.00 Uhr 40 dB (A)
      Beim rechnerischen Nachweis bezuglich der Einhaltung dieser Richtwerte ist von der Summe aller durch das Vorhaben hervorgerufenen Larmimmissionen (technische Anlagen, Verkehrslarm, Besucher, Gaste) auszugehen.
   7. Die Warmeversorgung hat durch den Anschluß an das Fernwärmenetz zu erfolgen.

Die Streichung dieser Festsetzungen wurde erforderlich durch die Stellungnahme des Innenministers vom 16.6.1992, sowie dem Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.	(siehe Urexemplar)
Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.	(siehe Urexemplar)
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.9.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.	(siehe Urexemplar)
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	(siehe Urexemplar)
Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	(siehe Urexemplar)
Schwerin, den (Siegelabdruck) Oberbürgermeister	Schwerin, den (Siegelabdruck) Oberbürgermeister
Schwerin, den (Siegelabdruck) Oberbürgermeister	Schwerin, den (Siegelabdruck) Oberbürgermeister
Schwerin, den (Siegelabdruck) Amtsleiter Stadtvermessung	

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom gebilligt. (siehe Urexemplar)	Die Genehmigung dieses Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 16.06.1992 AZ: 210-50.00-02.31.00 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.
Schwerin, den (Siegelabdruck) Oberbürgermeister	Schwerin, den 19.05.1993 (Siegelabdruck) i.V. Oberbürgermeister
Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 11.06.93 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 18.8.93 AZ: II 610-512.14562.31.00 bestätigt.	Die Vorhaben- und Erschließungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Schwerin, den 14.09.1993 (Siegelabdruck) i.V. Oberbürgermeister	Schwerin, den 14.09.1993 (Siegelabdruck) i.V. Oberbürgermeister
Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 06.04.94 bis zum ortsüblich bekannt gemacht worden, in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 7.3.94 in Kraft getreten.	
Schwerin, den 22.03.1994 (Siegelabdruck) i.V. Oberbürgermeister	

Satzung der Stadt Schwerin über den Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. I-1991

für das Gebiet Geschäftscentrum-Großer Dreesch Teil III, Keplerstraße

Auf Grund des § 246a Abs. 1 Satz 1 Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geand. durch Anlage I Kapitel XIV Abschn. II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Sept. 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) (bei Aufnahme ortl. Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan: "sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl. I Nr. 50 S. 929)") wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.2.1992 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. I 1991 für das Gebiet Geschäftscentrum - Großer Dreesch Teil III, Keplerstraße, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Der Grunordnungsplan ist Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen

Grundstücksgrenze	Grundstücksgrenze (Planzeichen ohne Normcharakter)
	Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes ~~soweit die Grenze identisch ist mit den Straßenbegrenzungslinien, so ist diese allein dargestellt~~ § 9 (7) Bau GB
	Baulinie § 22 u. 23 Bau NVO
	Baugrenze § 22 u. 23 Bau NVO
RW	Regenwasserleitung
SW	Schmutzwasserleitung
SW	~~Abbruch~~ Schmutzwasserleitung
	Geplanter Baukörper (Planzeichen ohne Normcharakter)
MK	Kerngebiet § 7 Bau NVO nicht zugelassen werden Tankstellen u. Vergnugungsstatten
I - III	Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze § 16 Bau NVO
FD	Flachdach Neigung bis 5°
g	Geschlossene Bauweise § 22 Bau NVO
GGa	Gemeinschaftsgarage (Tiefgarage) § 21 a Bau NVO
St	Stellplätze, die Begrenzung wird bestimmt aus den Baugrenzen und den Bepflanzungsflachen. Stellplatze sind auch zulassig innerhalb der überbaubaren Fläche § 9 (1) 4 Bau GB
▼	Aus- u. Einfahrten von und zu offentlichen Verkehrsflächen § 9 (1) 4 Bau GB
	Kinderspielplatz (offentlich)
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 Bau GB zugunsten der Allgemeinheit
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21 Bau GB zugunsten des Erschließungsträgers
	Kollektor zugunsten der WGS mbH
	Leitung Fernwärme zugunsten der Fernwärme-versorgung Schwerin GmbH
	Schmutzwasserleitung, Wasserleitung zugunsten der Westmecklenburger Wasser GmbH
Weg	Weg, künftig fortfallend (Planzeichen ohne Normcharakter)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) 11 Bau GB
	Verkehrsfläche (alte Straßenführung) (Planzeichen ohne Normcharakter)
öff.	Verkehrsfläche (neue Straßenführung), Straßenbegrenzungslinie
	Anpflanzung von Bäumen § 9 (1) 25 Bau GB
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Extensiv gepflegte Wiese) § 9 (1) 20 Bau GB.

Geschäftscentrum „Großer Dreesch III"

Vorhabenträger: AGIB Aktiengesellschaft
für Grundbesitz und Industriebeteiligung
Detmolder Str. 54, 4800 Bielefeld 1, 0521/62526

Entwurf: Seidensticker Bauplanungsgesellschaft mbH
Feuerbachweg 11a, 4800 Bielefeld 12, 0521/491569

Vorhabenträger:	Entwurf:	Gez. Juni 1991
		Geänd. 26.10.1991
		1.11.1991
		8.11.1991

Vorhaben-und Erschließungsplan Nr. I-1991

Kreis Schwerin
Stadt Schwerin / Mecklenburg-Vorpommern

Gemarkung: Schwerin - Mueß
Flur 3
Flurstücke 118/11 u. 101/3 — Geänd. 2.12.1991
Hamburger Allee — 10.12.1991
10.1.1992
15.1.1992
3.2.1992
24.7.1992
21.1.1993

Maßstab 1 : 500 — 2. Ausfertigung

original Siegel