

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 32 „Wohnpark am Wald“

1 Anlass und Ziel der Planung

In der Landeshauptstadt Schwerin besteht eine große Nachfrage an Wohnbauland für den Eigenheimbau. Das „Handlungskonzept Wohnen“ hat ermittelt, dass die durchschnittliche Nachfrage nach Wohnbauland in den kommenden Jahren 200 bis 250 Eigenheime pro Jahr beträgt. Gegenwärtig stehen zur Absicherung dieses Bedarfs die Baugebiete „Wohnpark Lankow - Mühlenberg“ sowie „Wickendorf“ zur Verfügung. Mit der Entwicklung des „Wohnparks Am Wald“ wird eine kontinuierliche Ergänzung des Angebotes gewährleistet, so dass auch ab dem Jahr 2002 dem Bedarf an Eigenheimen ein entsprechendes Angebot an Bauland gegenübersteht. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf den brachliegenden Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei im Stadtteil Krebsförden.

2 Lage des Plangebietes

Das ca. 12 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Krebsförden südlich des Äußeren Ringes (B 106). In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der Waldfriedhof. Im Norden befinden sich Wohnbebauung sowie ein Gewerbebetrieb. Südlich grenzt eingeschossige Wohnbebauung an das Plangebiet. Im Westen befinden sich Kleingärten sowie eine brachliegende Tierzuchtanlage mit leerstehenden Ställen. Diese Fläche soll in einem späteren Bauleitplanverfahren ebenfalls als Wohnbauland wiedergenutzt werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch die Straße „Am Krebsbach“,
im Osten durch den Waldfriedhof
im Süden und Westen durch die Straße „Am Wald“.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte) sind im näheren Umkreis an der Benno-Völkner-Straße und der Friedrich-Schlie-Straße vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes oder einer Trinkwasserschutzzone.

3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt das Plangebiet im Wesentlichen als Wohnbaufläche dar. Im nordwestlichen Bereich ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die im Plan getroffenen Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der öffentlichen Stellplatzanlage sind kleiner als die im Flächennutzungsplan dargestellte Flächengröße von 1,5 ha und stehen im direkten Zusammenhang zur Zielsetzung der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4 Beschreibung des Plangebietes

Am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der Straße „Am Krebsbach“ befinden sich Wohngebäude sowie der Haupteingang des Waldfriedhofs. Um den Eingangsbereich gruppieren sich friedhofsbezogene Gewerbebetriebe (Steinmetzwerkstatt, Blumenladen, Café und das Büro der Friedhofsverwaltung). Auf den südlich anschließenden Flächen befinden sich Gebäude (Altes Heizhaus, Alte Steinmetzwerkstatt, Ruine einer Mehrzweckhalle, Garagen), die nicht oder nur mindergenutzt sind. Teilweise werden diese Gebäude durch den städtischen Eigenbetrieb

„Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen“ für Friedhofsbewirtschaftende Funktionen sowie durch das Amt für Verkehrsanlagen und öffentliches Grün genutzt. Im ehemaligen Heizhaus befinden sich Sozialräume für die Gärtner und Arbeiter des Friedhofes (Umkleide-, Wasch- und Aufenthaltsräume) und der Pflegestützpunkt „Krebsförden“. Im südlichen Bereich liegt der Kompostier- und Materiallagerplatz.

Eine Böschung, die in der Mitte des Plangebietes verläuft, gliedert das künftige Baugebiet in einen südlichen und einen nördlichen Abschnitt. Im Süden begrenzt eine markante begrünte Hangkante das Plangebiet. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Brunnenanlagen, von denen einer der Notwasserversorgung dient.

5 Städtebauliches Konzept

Grundidee des „Wohnparks Am Wald“ ist es, zwei ablesbare Siedlungsquartiere zu errichten, die über eine Achse für Fußgänger und Radfahrer verknüpft sind. Mittelpunkt des Wohnparks ist der „Anger“, eine städtebauliche Platzsituation, die durch zweigeschossige Reihenhäuser gebildet wird. Der Anger soll Treff- und Aufenthaltsort für alle Bewohner des Wohnparks sein. Um die Gemeinschaftsfunktion zu unterstützen und um den Anger autoarm zu gestalten, wird für die Reihenhäuser ein außerhalb des Platzes liegender Gemeinschaftsstellplatz geschaffen. Der Anger soll durch Baum- und Gehölzpflanzungen einen begrünten Charakter erhalten.

In Verlängerung der Fußgängerachse wird im südlichen Siedlungsteil eine öffentliche Grünfläche geschaffen, in die ein Kinderspielplatz integriert ist.

Rückgrat des südlichen Siedlungsteils bildet eine von West nach Ost verlaufende Straße, an deren Südseite zweigeschossige Reihenhäuser geplant sind. Aufgrund ihrer optimalen Himmelausrichtung eignen sich diese Standorte für „Passiv-Energiehäuser“.

Um die städtebaulich und hochbauliche Qualität des Angers und der Passivhäuser zu sichern sowie um kostengünstige Anbieter zu ermitteln, soll ein kombinierter Wettbewerb von Architekten und Investoren durchgeführt werden.

Die weiteren Siedlungsbereiche werden als eingeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser geplant.

6 Inhalt des Bebauungsplans

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Wohnbauflächen ein Allgemeines Wohngebiet fest, um die Mischung mit Funktionen, die das Wohnen ergänzen wie z.B. kleine Läden und Handwerksbetriebe, zu unterstützen. Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohnparks stören können. Die zulässige Grundflächenzahl bleibt mit 0,30 für Einfamilien- und Doppelhäuser bzw. 0,35 für Reihenhäuser unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und entspricht der baulichen Dichte vergleichbarer Wohngebiete in Schwerin.

Neben der öffentlichen Grünfläche „Park“ ist eine Baufläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Waldfriedhof“ festgesetzt, dass die bestehenden Betriebe umgreift und geringfügige bauliche Erweiterungen zulässt. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Höchstwert der Benutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete.

6.2 Verkehr

Die äußere Verkehrserschließung erfolgt über die Straße Am Krebsbach bzw. die Straße Am Wald. Über diese Straßen ist das Plangebiet mit der Hagenower Chaussee und der Äußeren Tangente (B 106/B 321) verbunden.

Bedingt durch Topographie erfolgt die innere Verkehrserschließung des Plangebietes in zwei Abschnitten, die geschlossene Verkehrszellen bilden. Innerhalb der Erschließungsabschnitte werden ausschließlich Mischverkehrsflächen entwickelt. In südöstlichen Bereich wird ein Fuß- und Radweg hergestellt, der die Verbindung zum vorhandenen Wohngebiet Am Wald schafft und die Erreichbarkeit der Haltestellen von Straßenbahn und Bus verbessert. Der „Wohnpark Am Wald“ ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Haltestelle „Waldfriedhof“ ist in fünf Minuten zu Fuß zu erreichen. Die Haltestelle Waldfriedhof wird von den Straßenbahnlinien 3 und 4 sowie den Buslinien 13 und 16 bedient.

7 Auswirkungen der Planung

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach EG-Richtlinie 97/11/EG vom 03. März 1997 war nicht erforderlich. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung geprüft.

7.1 Bodenbelastungen

Für das vormals als städtische Gewächshausgärtnerei (Gemüseproduktion) genutzte Plangebiet wurde ein Altlastengutachten erarbeitet. Auf der Grundlage der durchgeführten Untersuchungen lassen sich keine Gefährdungspotentiale für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser feststellen.

Die vor Ort gewonnenen Proben wurden anhand der Prüf- und Maßnahmewerte der Bundesbodenschutzverordnung bewertet. Schwerpunkt der Untersuchungen waren mögliche Belastungen durch Pflanzenschutzmittel. Hinweise auf Wirkstoffen von Pflanzenschutzmitteln wurden nicht gefunden. Im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser wurden weitere Untersuchungen auf Schwermetalle durchgeführt. Die nachgewiesenen Schwermetallgehalte lagen unterhalb der Prüfwerte. Beim Abbruch der Gebäude müssen Teile des Bauschutts getrennt gelagert, gebrochen und entsorgt werden. Aus der Vornutzung sind keine Gefährdungspotentiale für die menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser vorhanden.

7.2 Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet wurden in einer Erhebung erfasst. Aufgrund der baulichen Vornutzung werden durch die Planung keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Das Areal wurde bis Anfang der 90er Jahre als Standort für Gewächshäuser genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung wurden die Gewächshäuser abgebrochen. Seitdem liegen die Flächen brach.

Die mit Gehölzen bestandenen Flächen im Westen und Süden des Wohnparks werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft festgesetzt und sollen sich natürlich fortentwickeln. Die gemäß Baumschutzverordnung geschützten Bäume bleiben überwiegend erhalten.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch Maßnahmen auf städtischen Flächen kompensiert werden. Im Plangebiet ist der Ausgleich nicht vollständig realisierbar. Daher werden Ausgleichsmaßnahmen auch auf einer städtischen Fläche östlich des Neumühler Sees durchgeführt. Auf bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen von 3,2 ha sollen extensiv genutztes Grünland entwickelt und zusätzlich 425 m Hecken gepflanzt werden.

7.3 Immissionsschutz

Durch ein Gutachten sind die auf Teile des Plangebietes einwirkenden Schallimmissionen ermittelt und bewertet worden. Nennenswerte Überschreitungen der Orientierungsrichtwerte der DIN 18005 treten entlang der Straße Am Krebsbach an den zur Lärmquelle gerichteten Fassadenfronten auf. Überschreitungen resultieren aus Emissionen des Straßenverkehrs insbesondere von der B 106/B 321 und der Straßenbahn. Nach einem Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), welche als zweite Zumutbarkeitsschwelle herangezogen werden können, sind jedoch nur noch geringfügige Überschreitungen an drei Gebäuden bis zu 1,3 dB(A) zu verzeichnen.

Die Überschreitungen werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden kompensiert. Entsprechend der DIN 4109 werden Lärmpegelbereiche III und IV festgesetzt. Innerhalb dieser Bereiche sind bei Wohngebäuden die zur Lärmquelle B 106/B 321 gerichteten Fassaden mit Lärmschutzfenstern der erforderlichen Schallschutzklasse auszustatten. Handelt es sich bei den zu schützenden Räumen um Schlafräume, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen.

Innerhalb der Betriebsflächen des vorhandenen Steinmetzbetriebes werden tagsüber zeitweise lärmintensive Arbeiten (Schneiden, Schleifen, Stemmen) durchgeführt. Die dabei auftretenden Schallimmissionen liegen im Mittel unterhalb des Orientierungsrichtwertes von 55 dB(A) der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Im nördlichen Bereich der an die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Waldfriedhof“ angrenzenden Wohnbaufläche kann es jedoch in Einzelfällen zu Überschreitungen kommen. Nacharbeit im Zeitraum von 22.00 – 6.00 Uhr ist nicht zulässig. Nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wurden sowohl die Interessen der heranrückenden Wohnbebauung als auch die des bereits vorhandenen Steinmetzbetriebes in die Abwägung eingestellt. Überwiegend wird der Orientierungsrichtwert durch den Steinmetzbetrieb nicht überschritten, da lärmintensive Tätigkeiten grundsätzlich in der Werkstatt durchgeführt werden. Entsprechende technische Einrichtungen wie z.B. Staubabzugseinrichtungen ermöglichen das Durchführen solcher Arbeiten innerhalb des Werkstattgebäudes. In Einzelfällen kann es jedoch erforderlich sein wegen der Größe der zu bearbeitenden Werkstücke Stemm-, Schneid oder Trennarbeiten außerhalb des Gebäudes durchzuführen. Dabei kann es dann zu Überschreitungen des Orientierungsrichtwertes kommen. Diese Überschreitungen sind jedoch von kurzer Dauer und nach allgemeiner Rechtsprechung zumutbar.

Eine Absenkung der Geräuscheinwirkungen mit vertretbarem Aufwand bis auf den Richtwert der DIN 18005 ist nicht möglich. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist unverhältnismäßig. Da die Emissionen des bereits vorhandenen Betriebes nicht weit genug verringert werden können, müssen die „herangerückten“ Anwohner nach dem Gebot der Rücksichtnahme die selten auftretenden, kurzzeitig erhöhten Immissionen hinnehmen.

Infolge der Vorbelastung kann von den neu siedelnden Anwohnern in diesem Fall nicht verlangt werden, dass die Immissionen unter die gegebene Vorbelastung abgesenkt werden; dies auch da sie sich in Kenntnis dieser Vorbelastung an Standort ansiedeln.

Damit den zukünftig an dieser Stelle siedelnden Bürgern die Belastung bekannt wird, enthält der Bebauungsplan Hinweise zu diesem Thema. Damit wird der notwendigen Kenntlichmachung im Bebauungsplan Rechnung getragen.

8 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert. Der Energiebedarf im Plangebiet wird zweischienig mit Erdgas und Elektroenergie gedeckt.

Die Schmutzwasserableitung wird über Freigefälleleitungen realisiert, die an in den Straßen Am Krebsbach und Am Wald vorhandene Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser einschließlich des Dachwassers muss auf den Grundstücken versickert werden. Das Oberflächenwasser der Straßen wird über ein Rohrleitungssystem zu einem Regenrückhaltebecken im nordwestlichen Planbereich geleitet. Hier erfolgt die Versickerung vor Ort. Das Becken erhält einen Notüberlauf zum Krebsbach.

9 Einzelbelange

Um das Wohngebiet zu realisieren, ist es notwendig, die Betriebsabläufe des Friedhofs neu zu ordnen und z.T. an andere Standorte zu verlagern. Am Standort verbleibt das Gebäude der Friedhofsverwaltung, das um Sozialräume für die Beschäftigten ergänzt wird. Materiallagerräume und Garagen für die Betriebsfahrzeuge werden in der Nähe des Krematoriums ausgebaut.

Der Pflegestützpunkt „Krebsförden“ wurde bereits an den Standort des städtischen Bauhofes nach Görries verlagert. Der Kompostierplatz kann an den östlichen Rand des Waldfriedhofs verlagert werden. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Flächenanspruch für die angemessene Erweiterung des Besucherstellplatzes am Waldfriedhof. Die festgesetzte Fläche ermöglicht die Schaffung von insgesamt ca. 150 Stellplätzen.

10 Kosten, Finanzierung und Planverwirklichung

Die geplanten Wohnbau- und Erschließungsflächen sind Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Freilegung und Herstellung der Erschließungsanlagen einschließlich der Herstellung der Grünanlagen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie die Verlagerung der Friedhofsverwaltung und des Stützpunktes verursacht voraussichtlich geschätzte Kosten in Höhe von 8.0 Mio. DM.

Eigentümer des neuen Baulandes ist die Landeshauptstadt Schwerin. Die Erschließung des Plangebietes könnte über einen Erschließungsträger realisiert werden, der die Erschließungskosten vorfinanziert. Die Gestaltung der Vermarktungsbedingungen selbst obliegt der Stadt. Die entstehenden Verkaufserlöse fließen in den städtischen Haushalt.

Alternativ wäre auch eine städtische Eigenerschließung ohne zusätzliche Belastung des kommunalen Haushaltes möglich. Die Erschließungskosten werden vollständig durch die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen gedeckt.

11 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	7,0 ha
Öffentliche Grünfläche	0,5 ha
Fläche mit besonderem Nutzungszweck	0,6 ha
Verkehrsflächen	2,6 ha
Flächen für Maßnahmen (Boden, Natur & Landschaft)	1,1 ha
Flächen zur Ver- und Entsorgung	0,2 ha
Plangebiet	12,0 ha

Anzahl der Wohneinheiten (WE):

im Einfamilien-/Doppelhaus: 50 WE

in Reihenhäusern: 40 WE

12 Gutachten

Um das Abwägungsmaterial zusammenzustellen, wurden im Planverfahren folgende Gutachten erstellt:

Grünordnungsplan

Altlastengutachten

Schallschutzgutachten

Vorplanung zur Regenwasserableitung einschließlich Bewertung der Versickerungsfähigkeit und Baugrundgutachten

