

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33.01 „Neue Gartenstadt Schwerin“

1 Anlass und Ziel der Planung

Die militärische Nutzung des Geländes endete im Jahr 1993. Die Neuordnung der ca. 50 ha großen Konversionsfläche erfolgt durch Bebauungspläne für einzelne Entwicklungsabschnitte. Mit dem Bebauungsplan Nr. 33.01 „Neue Gartenstadt Schwerin“ wird nach dem bereits bestehenden B-Plan „Technologiepark“ ein weiterer Teilabschnitt entwickelt. Dieser schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Wohngebietes Neue Gartenstadt Schwerin.

2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Die Stadtvertretung hat im September 1995 den städtebaulichen Rahmenplan Gartenstadt/Haselholz beschlossen. Der Rahmenplan schlägt für den nördlichen Bereich der Konversionsfläche Wohnbebauung vor.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Darstellungen. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 9 ha große Plangebiet liegt nur etwa 3 km südlich vom Stadtzentrum entfernt zwischen der Gartenstadt und dem Stadtteil Großer Dreesch. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Alte Gartenstadt,
- im Osten durch die Ludwigsluster Chaussee,
- im Süden durch einen markanten und bewachsenen Höhengraben vor den ehemaligen Backsteinkasernen,
- im Westen durch die Haselholzstraße und Wohnbebauung Hagenower Straße.

Bestandteil des Bebauungsplans ist auch ein Teilabschnitt der Hagenower Straße bzw. Haselholzstraße. Dieser verläuft in Ost-West-Richtung und bindet an die Hagenower Straße an. Da dieser Straßenabschnitt für eine ausreichende Erschließung des Wohngebietes ausgebaut werden muss, wird er in den Geltungsbereich einbezogen.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung unterschiedlichen Charakters umgeben. Die nördliche Gartenstadt wird überwiegend durch aufgelockerte ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung gekennzeichnet. Westlich befindet sich eine Mischung aus lockerer Einzelhausbebauung und mehrgeschossigen Zeilenbauten der 50er Jahre. Östlich dominiert das Gebäude der Zeitungsverlag Schwerin GmbH (SVZ). Südlich daran schließt sich die homogene, mehrgeschossige Wohnbebauung des Großen Dreesch an.

3.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist direkt über die Ludwigsluster Chaussee an das örtliche und überörtliche Hauptstraßennetz angebunden. Von Westen wird die Fläche über die Hagenower Straße und die Haselholzstraße erschlossen. Das Gebiet ist über die Straßenbahn an der Ludwigsluster Chaussee und den Bus auf der Hagenower Straße hervorragend an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Interne Straßen- und Wegeverbindungen sind nicht vorhanden. In Randbereichen des Planbereiches verlaufen übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen. Das sind ein vom Großen Dreesch kommender Regenwassersammler sowie die Fernwärmeverbundleitung Schwerin-Süd / Lankow.

3.3 Topographie und Gebäudebestand

Das Plangebiet liegt auf einer relativ ebenen Fläche. Ausgehend von der Ludwigsluster Chaussee fällt das Areal leicht nach Westen ab. Gegenüber der Alten Gartenstadt besteht ein Höhenunterschied von ca. 2,40 m. Diese Differenz wird durch eine relativ steile und deutlich ausgebildete Böschung überwunden. Die südliche Begrenzung wird ebenfalls durch eine markante Böschung gebildet.

Am westlichen Rand befinden sich an der Haselholzstraße mehrere neu errichtet Einfamilien- bzw. Doppelhäuser. Der übrige Planungsbereich ist unbebaut. Die ehemals vorhandenen Kasernengebäude, Garagen, Werkstätten etc. sind vollständig rückgebaut.

3.4 Grün- und Freiraumstruktur

An den nördlichen und südlichen Grenzen des Planbereiches befinden sich ausgeprägte Baum- und Gehölzbestände. Sie bilden eine natürliche lineare Begrenzung und definieren gleichzeitig die Übergänge zu den benachbarten Flächen.

Entlang der Ludwigsluster Chaussee ist eine straßenbegleitende Baumreihe vorhanden. Innerhalb der Fläche befinden sich einzelne Baum- und Gehölzbestände.

3.5 Altlasten

Das Plangebiet ist durch die vormalige jahrzehntelange militärische Nutzung flächendeckend mit Altlasten und Kampfmitteln belastet worden. Insbesondere im Bereich von Tankstellen, Waschrampen und Stellplätzen waren die vorhandenen Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Die Spanne der vorgefundenen Kontaminationen reicht von Hausmüllvergrabungen über Treib- und Schmierstoffe bis zu Munitionsrückständen. Die Altlastenbeseitigung (siehe auch Abschnitt 7.1) ist für den überwiegenden Teil des Plangebietes erfolgt.

4 Städtebauliches Konzept

4.1 Erschließungsstruktur

Ziel ist die Verflechtung des Geländes mit der umgebenden Stadt. Die Jahrzehnte dauernde militärische Nutzung des Gebietes hat vor allem eine stadträumliche Verbindung der Wohngebiete Großer Dreesch und Gartenstadt stets verhindert. Diese Gebiete übernehmen jedoch wichtige Funktionen hinsichtlich der Nahversorgung, der sozialen Infrastruktur, der Freizeitgestaltung und Naherholung, die für das neue Wohngebiet von Bedeutung sind. Durch die geplanten Straßen und Fußwegen, die sparsam dimensioniert sind, wird die Durchlässigkeit und Durchquerung des lange Zeit geschlossenen Areals ermöglicht. Vorhandene Verbindungen werden aufgenommen und nach Möglichkeit fortgeführt.

Ausgangspunkte für die Erschließung der Neuen Gartenstadt sind die Ludwigsluster Chaussee im Osten und die Haselholzstraße im Westen des Plangebietes. Ausgehend von der Ludwigsluster Chaussee führt eine Verbindungsstraße auf die Haselholzstraße bzw. in deren westlicher Verlängerung auf die Hagenower Straße. Die Haselholzstraße soll entsprechend historischen Wegebeziehungen nach Süden verlängert werden. Das innere Erschließungssystem folgt dem eher orthogonalem Raster der nördlich angrenzenden Gartenstadt. Die Buchholzallee wird in ihrem Verlauf nach Süden fortgeführt, wobei die Übergänge zwischen den Wohngebieten nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können.

4.2 Bauungsstruktur

Ausgehend von der Erschließungsstruktur werden Baufelder gebildet, die mit unterschiedlichen Bauformen bebaut werden. In Teilbereichen erfolgt über innere Erschließungen eine weitere Feingliederung der Baufelder, was zu einer größeren Durchlässigkeit des Gebietes führt. Die Ränder der einzelnen Quartiere werden definiert, womit öffentliche und private Räume deutlich

ablesbar sind. Platzsituationen werden durch die Stellung der Gebäude sowie deren Bauweise unterstützt.

Die Baufelder sind räumlich klar gegliedert und reagieren auf den unterschiedlichen Charakter der angrenzenden Wohnquartiere. Abgerückt von der Ludwigsluster Chaussee entstehen drei- bis viergeschossige Zeilenbauten. Die Bebauung verleiht der Siedlung im Osten eine eindeutige Fassung in Form einer ausgeprägten Raumkante.

Straßenbegleitend zur Fortführung der Buchholzallee gruppieren sich dreigeschossige Stadtvillen mit gestalterischer Eigenständigkeit. Nach Westen lockert die Bebauung auf und geht im Bereich der Haselholzstraße in freistehende Einfamilien- und Doppelhausbebauung über. Die Bebauung des südlichen Baufeldes besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Reihen- und Doppelhäusern.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Die östliche Zeilenbebauung rückt deutlich von der stark befahrenen Ludwigsluster Chaussee ab, wodurch ein Grünraum für vielfältige Freizeitnutzungen entsteht.

In dieses Konzept werden die bereits an der Ludwigsluster Chaussee vorhandenen Grünstrukturen sowie der Rad- und Fußweg integriert. Im Mittelpunkt der Siedlung liegt der Quartiersplatz mit Raum für gebietsbezogene Aktivitäten. Der Buchholzplatz im Norden markiert die Nahtstelle zwischen Alter und Neuer Gartenstadt. Unter Beibehaltung des topografischen Höhensprungs wird mit einem Rad- und Fußweg der räumliche und funktionale Zusammenhang zwischen den Gebieten hergestellt.

Die Blockränder gliedern öffentliche und private Freiräume. Mietergärten für die Erdgeschosswohnungen, Terrassen und Balkone nach Süden oder Westen lassen attraktive und ungestörte wohnungsnaher Freiräume entstehen.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Neue Gartenstadt Schwerin wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils zu schaffen. Neben dem Wohnen können sich auch kleinere Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kulturelle und soziale Einrichtungen ansiedeln und zur Durchmischung des Quartiers beitragen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund ihrer Größenordnungen oder Wirkungen auf ihr Umfeld ausgeschlossen.

Gegenwärtig besteht mit dem Stadtteilzentrum Dreescher Markt auch für die Bewohner der Gartenstadt ein vielfältiges Angebot zur Versorgung. Um das Angebot im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung zu optimieren, soll im künftig südlich angrenzenden Teilabschnitt die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ermöglicht werden.

5.2 Bauweise

Teilbereiche des Wohngebietes werden gemäß § 22 BauNVO aus städtebaulichen Gründen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Bebauung der Baufelder 1 bis 4 soll sich zur Ludwigsluster Chaussee als markante Stadt- und Raumkante entwickeln, die gleichzeitig für die dahinterliegenden Wohngebiete eine Lärmschutzfunktion übernimmt. Die Baufelder 12, 14 und 18 begrenzen jeweils für das Gebiet wichtige öffentliche Platzsituationen. Mit der geschlossenen Bauweise sollen diese Räume baulich betont werden. Das Baufeld 16 wird als südlicher Blockrandabschluss des Quartiers in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Baulinie für die geplanten Stadtvillen in Fortführung der Buchholzallee und für die Wohngebäude entlang der Haselholzstraße greifen den historischen Bestand auf und entwickeln diesen in die neue Siedlung fort. Um das Konzept der Blockrandbebauung zu sichern und auf empfindliche Bestandsbereiche zu reagieren, wird in Teilbereichen eine giebelständige Ausbildung der Baukörper festgesetzt (Baufelder 8, 9 und 20a).

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Ausnahme der Baufelder 5.1 und 5.8, 8 und 9 wird die Geschossigkeit als Mindest- und / oder Höchstmaß festgesetzt. Um das städtebauliche Konzept einer harmonischen Höhenstaffelung zu den Übergangsbereichen der bestehenden Bebauung zu sichern, sind darüber hinaus zwingende Festsetzungen zur Geschossigkeit und zu Gebäudehöhen notwendig. Ausgehend von einer max. viergeschossigen Bebauung entlang der Ludwigsluster Chaussee, geht die Bebauung Richtung Westen in zwei- bis dreigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bis hin zu eingeschossiger Einfamilien- und Doppelhausbebauung entlang der Haselholzstraße über.

Die Neue Gartenstadt Schwerin versteht sich als durchgrüntes Wohngebiet, welches neben öffentlichen Grünflächen auch ein Angebot an privaten wohnungsbezogenen Freiflächen schafft. Dies betrifft im wesentlichen die Bereiche mit mehrgeschossigem Wohnungsbau. Gleichzeitig soll sich aber der stadtnahen Lage des Standortes angemessen ein städtisches Wohnquartier mit entsprechender baulicher Dichte und Raum für unterschiedliche Bau- und Wohnformen entwickeln. Mit einer zulässigen Obergrenze für die Grundflächenzahl von max. 0,35 lässt sich das planerische Ziel vom Städtischen Wohnen im Grünen umsetzen.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO vorwiegend durch Baugrenzen und einer Bebauungstiefe von 15 Metern festgelegt. Dies erlaubt eine ausreichende Flexibilität für Vor- und Rücksprünge der Gebäude.

5.4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Der Nachweis der privaten Stellplätze erfolgt nach Möglichkeit im Bereich der jeweiligen Bauflächen bzw. auf den privaten Grundstücken. Für die Bereiche mit mehrgeschossigem Wohnungsbau wird von einem Bedarf von mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen.

Den Baufeldern 1 bis 4 wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage entlang des Grünzuges zugeordnet. Innerhalb der Stellplatzanlage sind Carports und Garagen ausgeschlossen, so dass der Grünzug optisch in das Gebiet hineinwachsen kann.

Für die übrigen Baufelder sind die Stellplatzflächen direkt auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die Errichtung von Garagen und Carports ist mit Ausnahmen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den gewünschten grünen Charakter des Wohngebietes auch auf die Vorgartenbereiche zu übertragen.

Für die Baufelder 5.1 und 5.8 sowie t und z wird die Errichtung von ausschließlich offenen Stellplätzen vor den Wohngebäuden festgesetzt, um ein homogenes Erscheinungsbild des Straßenraumes mit entsprechender Prägnanz der Einzelbaukörper zu erzeugen.

Für die Baufelder in geschlossener Bauweise besteht die Wahl, offene Stellplätze oder Carports vor dem Wohngebäude zu errichten. Die Gebäude befinden sich an wichtigen öffentlichen Platzräumen, so dass auch eine gestalterische Einheitlichkeit der Stellplatzflächen gerechtfertigt ist.

5.4.2 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden im Wesentlichen nur Gartengerätehäuser ausschließlich in den rückwärtigen Grundstücksflächen zugelassen.

5.5 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften

5.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Für den überwiegenden Teil der Bauflächen wird die Dachneigung auf max. 22 Grad beschränkt. Für die mehrgeschossige Bebauung soll damit eine zu große Gebäudehöhe durch zu steile Dächer verhindert werden.

Die geringste Dachneigung nach max. 12 bis 10 Grad wird für die 3 bis 4-geschossige Zeilenbebauung entlang der Ludwigsluster Chaussee und die Baufelder östlich der Planstraße F festgesetzt.

Für die eingeschossige Wohnbebauung im westlichen Plangebiet wird in Dachneigung von 22 bis 48 Grad zugelassen. Mit den zulässigen Dachformen dokumentiert die Neue Gartenstadt ihren Charakter als eigenständiges und modernes Wohngebiet innerhalb gewachsener Strukturen.

Entsprechend ihrer gewünschten städtebaulichen Wirkung werden für die Baufelder 1 bis 4, 5.1 bis 7 und 12, 14, 16 und 18 Festsetzungen zur Außenwandgestaltung getroffen. Überwiegend sollen helle Farbanstriche und Materialien verwendet werden. Darüber hinaus können in Teilbereichen der einzelnen Gebäude Abweichungen in Material und Farbe vorgenommen werden, wodurch sich individuelle Baukörpergliederungen ergeben.

Die Längsseiten von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 20 Metern sollen durch Vorbauten, Fassadenvor- und -rücksprünge sowie durch rhythmisierende Farb- und Materialwechsel in ihrer Linearität aufgelockert werden. Die Gliederungen können sowohl vertikal als auch horizontal erfolgen.

5.5.2 Gestaltung von Stellplatzanlagen, Fahrradabstellanlagen sowie Müllstandplätzen

Zur Verhinderung monoton versiegelter Flächen mit geringer Gestaltungsqualität sind die privaten Stellplätze und die Sammelstellplatzanlagen mit wasserdurchlässigen Belägen, vorzugsweise Pflaster mit 25 % Rasenfugenanteil herzustellen.

Überdachte Stellplatzanlagen sollen eine Größe von 12 m² nicht überschreiten, um ihre Integration als untergeordnete Nebenanlage in das Freiraumsystem sicherzustellen.

In den verdichteten Wohnbereichen sind hinsichtlich der Gestaltung von Müllstandplätzen besondere Anforderungen zu stellen, da sie als Sammelstellplätze ein bauliches Gewicht besitzen und das Wohnumfeld mitprägen. Sie sollen daher nur in Schränken aus Holz bzw. Mauerwerk oder als berankte Pergolenstellplätze untergebracht werden.

5.5.3 Grundstückseinfriedungen und Vorgärten

Die höhenmäßige Beschränkung von Einfriedungen soll gewährleisten, dass die Übergänge zwischen Privatflächen und Straßenraum überwiegend offen bleiben und keine massiven oder undurchsichtigen Abgrenzungen entstehen. Damit wird gleichzeitig das optische Ineinanderfließen öffentlicher und privater Flächen möglich und es entsteht ein großzügiger transparenter städtischer Straßenraum. Der angestrebte grüne Charakter des Wohngebietes wird dadurch positiv unterstützt.

5.6 Verkehrliche Erschließung

5.6.1 Erschließungsnetz

Die Neue Gartenstadt wird im Osten über einen Knotenpunkt an die Ludwigsluster Chaussee und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Dieser Knotenpunkt markiert gleichzeitig den Haupteingang in das Wohngebiet und wird entsprechend gestalterisch aufgewertet. Die Verteilung des Zu- und Abgangsverkehrs erfolgt getrennt über separate Fahrspuren (Planstraße A und Querschnitt A1-A1). Mittig wird eine grüne Bauminsel angeordnet, die sich nach Westen in das Gebiet fortsetzt.

Im Westen erfolgt die Anbindung über die Hagenower bzw. Haselholzstraße (Planstraße B). Um die mögliche Führung der Buslinie 7 zu gewährleisten, ist die Aufweitung des derzeitigen Straßenkörpers erforderlich (Querschnitt B1-B1). Die von Norden kommende Haselholzstraße soll nach Süden bis zur Mettenheimer Straße als Sammelstraße (Planstraße H) fortgesetzt und entsprechend für den Busverkehr ausgebaut werden (Querschnitt H2-H2).

Die innere Quartierserschließung erfolgt mit Ausnahme des Baufeldes 16 (privater Wohnweg) über öffentliche Straßen. Da von einer geringen Verkehrsdichte mit ausschließlich Ziel- und Quellverkehr ausgegangen werden kann und das Gebiet überwiegend der Wohnnutzung dient,

werden für die innere Erschließung durchgängig Mischverkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche für die gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer ausgewiesen. Um den gartenstädtischen Charakter zu betonen und eine hohe Gestaltungsqualität der öffentlichen Räume zu erzielen, werden Teilbereiche des Mischverkehrsnetzes gepflastert. Die öffentlichen Parkplätze am Quartiersplatz sowie die privaten Stellplatzanlagen an der Planstraße E können dabei auch mit großfugigem Pflaster gestaltet werden, wodurch sich insgesamt ein abwechslungsreiches Straßenbild ergibt.

5.6.2 Öffentliche Stellplätze

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen und werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. In den Anliegerstraßen werden die Parkplätze so in den Straßenraum integriert, dass sich durch die Engstellen eine zusätzliche Verkehrsberuhigung ergibt.

5.6.3 Fuß- und Radwegenetz

Die Straßen innerhalb des Wohngebietes sind nur gering durch Kfz-Verkehr frequentiert, so dass mit den als Mischverkehrsflächen ausgebildeten Straßen sowohl Radfahrern als auch Fußgängern ein weitgehend störungs- und gefährdungsfreier Verkehrsraum zur Verfügung steht. Nur im östlichen Haupteingangsbereich zur Neuen Gartenstadt werden kombinierte Fuß- und Radwege angelegt. Diese stellen gleichzeitig die Verbindung zur Straßenbahnhaltstelle „Gartenstadt“ her.

Die Buchholzallee mündet jeweils nördlich und südlich in ausschließlich für Fußgänger und Radfahrer gewidmete Verkehrsflächen, über die weitere Verbindungen in die angrenzenden Wohngebiete und darüber hinaus bestehende Gebiete hergestellt werden.

5.6.4 Fußgängerbereich „Buchholzplatz“

Der Fußgängerbereich „Buchholzplatz“ im Norden markiert die Nahtstelle zwischen Alter und Neuer Gartenstadt. Dieser Bereich stellt den räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen beiden Gebieten her. Der Platz und die Wegeverbindung nach Norden sind ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten. Die Platzfläche wird zur angrenzenden Planstraße D in ihrem Niveau leicht abgesenkt und soll nach Möglichkeit mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden. Entsprechend der Planzeichnung werden 10 Bäume gepflanzt, die künftig ein Baumdach bilden. Eine Möblierung soll die Aufenthaltsqualität des Platzes unterstützen.

Im Zentrum der Neuen Gartenstadt ist ein Quartierspark geplant. Er bildet ihre natürliche Mitte und soll mit einer naturnahen, parkartigen Begrünung ausgestattet werden, die durch eine sachliche, zeitgemäße Stadtmöblierung ergänzt wird. Ausgestattet mit differenzierten Funktionen (u.a. einem Spielplatz) ermöglicht er vielfältige Bewohneraktivitäten.

6 Grünordnung

Das planerische Konzept verfolgt das Ziel vom Wohnen im Grünen unter Beibehaltung städtischer Strukturen. Die Durchgrünung des gesamten Plangebietes soll den gartenstädtischen Charakter des neuen Wohngebietes unterstützen.

Die öffentlichen Grünflächen ergänzen die privaten und halböffentlichen Grünräume. Sie sind gestalterische Schwerpunkte des öffentlichen Freiraums. Sie bieten den Bewohnern der gesamten Gartenstadt vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen, Erholen, Begegnen und Kinderspiel. Für die einzelnen Bereiche sollen Gestaltungskonzepte erarbeitet werden.

Entlang der Ludwigsuster Chaussee soll ein Grünzug entwickelt werden. Ausgehend vom Baumbestand der Ludwigsuster Chaussee wird der Naturraum nach Westen erweitert und als Park festgesetzt. Er wird mit differenziert gestalteten und topografisch geformten Abschnitten und Bereichen ausgestattet. Aus Richtung Ludwigsuster Chaussee bildet er den grünen Auftakt der Gartenstadt.

7 Auswirkungen der Planung

Gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 02.08.2001 wurde geprüft, ob für diesen Bebauungsplan eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Dieser Bebauungsplan ist ein bauplanungsrechtliches Vorhaben für den Bau eines städtebaulichen Projektes nach Nr. 18.7 der Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben“. Die zulässige Grundfläche wird nicht überschritten.

Nur wenn der untere Schwellenwert überschritten würde, wäre eine Prüfung, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Einzelfall erforderlich ist, durchzuführen.

Eine regelmäßige UVP-Pflicht für einen Bebauungsplan bestünde erst bei einer Grundfläche von 100.000 m² oder mehr. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Grünordnungsplanung geprüft.

7.1 Bodenbelastungen

Für den überwiegenden Teil des Areals wurde eine Sanierungskonzeption erarbeitet auf deren Grundlage die Altlastensanierung und Munitionsberäumung durchgeführt wurde. Diese Flächen sind heute frei von Altlasten und Munition. Entsprechende gutachterliche Bestätigungen und Räumberichte liegen vor. Allerdings liegt die Feststellung der Unbelastetheit des oberen Grundwasserleiters noch nicht vor. Sie ist für die Genehmigungsfähigkeit von Grundwasserentnahmestellen z.B. Brunnen zur Gartenbewässerung relevant. Diese Feststellung soll zeitgleich für die gesamte Konversionsfläche erfolgen.

Unsanierete bzw. noch nicht von Kampfmitteln beräumte Flächen befinden sich am Südwestrand des Plangebietes. Dabei handelt es sich um Teilbereiche der Flurstücke 4/4, 5/20, 5/21 und 5/33 der Flur 62, Gemarkung Schwerin. Gemäß dem für diese Flächen erarbeitetem Sicherungskonzept dürfen diese Flurstücke bis zur endgültigen Beseitigung aller Gefährdungen nicht betreten oder befahren werden. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zur Erschließung oder Bebauung ist die Kampfmittelfreiheit sachgerecht nachzuweisen. Sämtliche Erdarbeiten dürfen auf den Flurstücken nur unter Anleitung eines kompetenten Fachgutachters durchgeführt werden. Dies betrifft vor allem den Umgang mit auf den Flurstücken vorhandenen Aufschüttungen und Abfallverkipungen. Vor Freigabe der Flächen ist die Altlasten- und Munitionsfreiheit für die einzelnen Flurstücke durch den beteiligten Fachgutachter und den Munitionsbergungsdienst M-V zu erklären.

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 Kaserne genutzt. Mittlerweile wurden die ehemaligen Mannschaftsgebäude, Werkstätten, Garagen und Lagergebäude abgebrochen. Seitdem sind die Flächen brach gefallen.

Wegen seines wertvollen Vegetationsbestandes wird am Nordrand des Plangebietes eine Fläche mit Bindung für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die sich natürlich fortentwickeln soll.

Durch die Planung werden aufgrund der großflächigen Versiegelung der ehemaligen Kasernenflächen keinerlei Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Es besteht somit kein Kompensationsbedarf. Im Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Überschuss an Flächen Flächenäquivalenten von 9.607 m², der für die benachbarten Plangebiete angerechnet wird.

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 Ludwigscluster Chaussee an den zur Lärmquelle gerichteten

Fassadenfronten auf. Überschreitungen resultieren aus Emissionen des Straßenverkehrs. Die von der Straßenbahn ausgehenden Lärmemissionen sind von untergeordneter Bedeutung.

Bei einer zugrunde gelegten Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h betragen die Überschreitungen bis max. 4 dB(A) tags und bis max. 6 dB(A) nachts. Die Überschreitungen werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den neuen Gebäuden kompensiert. Entsprechend der DIN 4109 wird der Lärmpegelbereich III gekennzeichnet.

Innerhalb dieses Bereiches sind bei Wohngebäuden die zur Lärmquelle Ludwigsluster Chaussee gerichteten Fassaden mit Lärmschutzfenstern der erforderlichen Schallschutzklasse auszustatten. Handelt es sich bei den zu schützenden Räumen um Schlafräume, sind zusätzlich schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen. Zusätzlich wird an diesen Fassaden die Einordnung von offenen Balkonen oder Terrassen ausgeschlossen.

An den straßenabgewandten Seiten und den ab einer Entfernung von 80 bis 100 m zur Ludwigsluster Chaussee liegenden Immissionsorten werden die Orientierungsrichtwerte eingehalten oder überschritten.

8 Technische Ver- und Entsorgung

Die Planung der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Die Trassen werden innerhalb der Planstraßen gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über Freigefälleleitungen realisiert, die an vorhandene Entsorgungssysteme in der Hagenower Straße und der Buchholzallee angeschlossen werden.

Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird von den Verkehrsflächen über Straßeneinläufe und von Dachflächen über Hausanschlüsse in Freigefälleleitungen geleitet und einem am Südrand des Planungsgebietes verlaufenden vorhandenen Regenwassersammler zugeführt. Der Sammler quert das Baufeld Nr. 23. Aufgrund der örtlichen Höhenlage sowie der einzuhaltenden hydraulischen Abflussverhältnisse kann er nicht umverlegt werden. Er unterliegt dem Bestandschutz und wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert und wird durch Anschluss an vorhandene Versorgungssysteme realisiert. Mögliche Anschlusspunkte befinden sich an der Ludwigsluster Chaussee sowie in der Haselholzstraße.

Der Energiebedarf im Plangebiet wird zweischienig mit Elektroenergie und Fernwärme gedeckt. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich einer Fernwärmevervorsorgungsanlage. Der Einsatz von Erdgas ist nicht vorgesehen. Die Versorgung wird aus dem vorhandenen Elektrizitätsnetz sowie der Fernwärmeverbundleitung der Heizkraftwerke Süd und Lankow realisiert.

Die Fernwärmeleitung wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

Die Erschließung und Versorgung des Gebietes mit Dienstleistungen der Telekommunikation ist gesichert.

Der Hausmüll wird über die öffentlichen Straßen entsorgt. An der Haselholzstraße/Hagenower Straße ist außerhalb des Plangebietes ein Standort für Wertstoffbehälter möglich.

9 Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung

Die Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden vom Erschließungsträger, der HFR Bauprojekt GmbH übernommen.

Kosten entstehen u.a. durch Planung, Gutachten, die Anlage neuer Straßen Geh- und Radwege einschließlich der notwendigen technischen Ausstattung wie z.B. Straßenbeleuchtung, Beschilderung etc. sowie durch die Herstellung öffentlicher Grünanlagen.

Die Straßen und Wege werden entsprechend der Ausbauplanung hergestellt und der Stadt Schwerin kostenfrei übertragen. Entsprechende Regelungen dazu werden in einem Erschließungsvertrag geschlossen.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

10 Flächenbilanz

Wohnbaufläche (Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO)	6,06 ha (1,9 ha)
Verkehrsflächen gesamt	1,45 ha
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1,02 ha
Fuß- und Radwegfläche	0,15 ha
Straßenverkehrsfläche	0,28 ha
Grünfläche gesamt	1,51 ha
Quartiersplatz	0,40 ha
Park	0,70 ha
Fußgängerbereiche	0,41 ha
Gesamtfläche des Planungsgebietes	9,02 ha

11 Gutachten

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

Grünordnungsplan
Altlastengutachten und -sanierungskonzeption
Schallschutzgutachten