

**Bebauungsplanentwurf
der Landeshauptstadt Schwerin**

Nr. 31.98

„Krebsförden – Dorfstraße“

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel der Planung	3
2. Lage des Plangebiets	3
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
4. Beschreibung des Plangebiets	3
5. Bürgerbeteiligung	3
6. Städtebauliches Konzept	4
7. Inhalt des Bebauungsplans	4
7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung.....	4
7.2 Bauliche Gestaltung	5
7.3 Verkehrserschließung.....	5
7.4 Öffentliche Grünflächen.....	5
8. Belange von Boden, Natur und Landschaft	6
9. Boden- und Grundwasserbelastung	6
10. Immissionsschutz	6
11. Hinweis zur Umweltverträglichkeitsprüfung	6
12. Ver- und Entsorgung	7
13. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden	7
14. Teilaufhebungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans	7
15. Flächenbilanz	8
16. Erschließungskosten	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Es besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnbauland für Eigenheime in Schwerin. Im Zusammenhang mit der notwendigen Erweiterung des Eigenheimangebots innerhalb der Stadtgrenzen Schwerins und dem Ziel einer ressourcenschonenden Siedlungsweise kommt der Arrondierung und Erschließung innerstädtischer Brachen und Freiflächen eine große Bedeutung zu.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die brachliegende Fläche einer ehemaligen Rinderstallanlage inmitten der Alten Dorflage Krebsförden. Ziel der Bauleitplanung ist es, ein Reines Wohngebiet sowie öffentliche Grünflächen und einen Spielplatz zu entwickeln. Es wird Wohnbauland für ca. 50 neue Wohneinheiten geschaffen.

2. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ausgang der alten Dorflage Krebsförden, im Übergang historischer Bebauungsstrukturen entlang der Dorfstraße im Osten und der Neubebauung „Zum Schulacker/Am Herrengrabenweg“ im Süden und Westen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch Nutzgärten,
im Osten durch die Dorfstraße,
im Süden durch die Straße „Zum Schulacker“ und deren östliche Verlängerung sowie
im Westen durch mehrgeschossige Wohngebäude.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umkreis, westlich und südwestlich der B 106 (Sieben Seen Center, Krebsförden Neubaugebiet)

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Vorhaben entspricht den Zielen der Landesplanung. Der Flächennutzungsplan der Stadt Schwerin stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan setzt Wohngebietsflächen fest und entspricht damit den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

4. Beschreibung des Plangebiets

Die Fläche des Plangebiets ist ca. 4,6 ha groß und überwiegend unbebaut. Am südlichen und östlichen Rand des Plangebiets befinden sich Wohngebäude. Im östlichen Teilbereich entlang der Dorfstraße befand sich ein LPG-Standort mit Rinderställen und Nebengebäuden. Diese Fläche wurde Ende 1997 vollständig beräumt.

Das Gelände ist eben und mit ruderaler Staudenflur bewachsen. Nur im Norden stehen vereinzelt Bäume. Hier befindet sich auch eine kleinere Fläche, die als Nutzgarten bewirtschaftet wird.

5. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung mit Vorstellung der städtebaulichen Planung fand am 29. Oktober 1998 statt. Kritisch diskutiert wurde insbesondere die geplante Buslinienführung über

die Straße „Zum Schulacker“ sowie die im damaligen Entwurf dargestellten Geschosswohnungsbauten im westlichen Plangebiet. Darüber hinaus haben Bürger auf das ungenügende Freiflächenangebot zum Spielen im Bereich Krebsförden Dorflage hingewiesen.

In seiner Stellungnahme vom 16. November 2002 forderte der Ortsbeirat, dass die Buslinienführung nicht über die Straße „Zum Schulacker“ geführt werden soll. Der Bebauungsplan setzt lediglich einen Straßenraum fest, der die Möglichkeit einer Buslinienführung offen hält. Die zukünftige Busführung ist damit nicht festgelegt. Der Ortsbeirat wünschte, dass der Fuß- und Radweg an der Südgrenze des Bebauungsplans entfallen soll. Dies wird im Bebauungsplanentwurf nicht berücksichtigt, weil der Fortfall des Weges unnötige Umwege insbesondere für Fußgänger zur Folge hätte. Darüber hinaus bezog sich der Ortsbeirat auf Belange der konkreten Umsetzung, die nicht Gegenstand des Bauleitverfahrens sind und in der Durchführungsplanung geprüft werden.

6. Städtebauliches Konzept

Das Entwurfskonzept sieht die Gliederung des Plangebiets in zwei Baufelder vor. Die westliche Bebauung mit nord-süd orientierten Baufeldern nimmt Bezug auf die Ausrichtung der angrenzenden Bebauungsstrukturen des Herrengrabenweges. Hier können Einzelhäuser und Reihenhäuser entstehen, die maximal zweigeschossig sein dürfen. Die Baufelder eignen sich aufgrund ihrer Ausrichtung optimal zur Passiv-Energienutzung.

Das östliche Baufeld ist aus der Nord-Südachse verschwenkt und bezieht sich auf die Dorfstraße. Straßenseitig wird mit eingeschossigen Doppelhäusern die vorhandene Bebauung entlang der Dorfstraße fortgesetzt. Dabei soll die Bauflucht eingehalten werden. Im rückwärtigen Bereich schließen sich eingeschossige Einzelhäuser in regelmäßigen Zeilen an.

Räumlicher Mittelpunkt des Wohngebiets ist der platzartig aufgeweitete Anger. Die Grünfläche fungiert als Übergangsbereich zwischen den beiden Baufeldern und stellt für Fußgänger eine Nord-Süd-Verbindung der Wohnbereiche zum nahegelegenen Ostorfer See her. Zwei kleine Quartiersplätze nördlich und südlich der Planstraße A ergänzen diese Verbindung.

Im Nord-Osten des Gebietes wird eine Freifläche gestaltet, auf der auch Spielmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

7. Inhalt des Bebauungsplans

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Reines Wohngebiet fest. In diesen Bereichen sind ausschließlich Wohngebäude sowie ausnahmsweise Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs zulässig. Andere nach § 3 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie nicht der Struktur und dem Charakter des kleinen Wohngebiets entsprechen bzw. in der näheren Umgebung vorhanden sind.

Das Maß der baulichen Nutzung folgt der geplanten Bebauungsstruktur. Die zulässige Grundflächenzahl für die Reihenhäuser und die bestehende mehrgeschossige Bebauung liegt bei 0,4. Für Einfamilien- und Doppelhäuser wurde eine GRZ von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Die bauliche Dichte des geplanten Wohngebietes in der Nähe zur alten Dorflage liegt unter der Dichte der Wohnbebauung „Zum Schulacker/Herrengrabenweg“.

7.2 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur Gestaltung des neuen Wohngebietes orientieren sich an der Umgebung: An der Dorfstraße werden die überwiegend in der alten Dorflage verwendeten Baumaterialien als Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen: heller Putz und rotes Mauerwerk.

Im Wohngebiet Schulacker/ Herrengrabenweg sind die Dächer rot, und in der bestehenden alten Dorflage sind rote, anthrazitfarbene und schwarze Dacheindeckungen sowie vereinzelt mit Reet gedeckte Gebäude vorhanden. Die Festsetzungen greifen die vorhandene Dachgestaltung auf, damit sich das neue Wohngebiet in die bestehende Ortsgestalt einfügt.

Die rückwärtigen und straßenabgewandten nicht überbaubaren Flächen werden als Gartenbereiche freigehalten. Deshalb sind in diesen Bereichen nur Gartengerätehäuser und Gartenpavillons mit geringer bis 9 qm Grundfläche zulässig.

7.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt von der Dorfstraße. Ausgehend von der Dorfstraße wird im Süden des Plangebiets eine Verbindungsstraße (Planstraße A) zur Straße „Zum Schulacker“ geführt. Die inneren Baufelder werden ausgehend von der Planstraße A in Richtung Norden erschlossen. Um den Anger wird eine Anliegerstraße (Planstraße B) geführt, von der die einzelnen Wohnstraßen abgehen. Mit Ausnahme der Planstraße A werden die öffentlichen Erschließungsstraßen als Mischverkehrsflächen entwickelt. In der Planstraße A wird ein Fußweg und ein Streifen für Bäume und Parkplätze abgetrennt.

Derzeit ist vorgesehen, die Planstraße A mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m für den Begegnungsfall Lkw/Pkw zu bauen. Es stellt allerdings keine optimale Lösung dar, wie die Buslinie 7 derzeit geführt wird. Deshalb ist es perspektivisch sinnvoll in Abhängigkeit von der baulichen Entwicklung des Ortsteils Krebsförden die Linie 7 über die Straße „Zum Schulacker“ und die Planstraße A zu führen. Damit können Fußwege und Fahrzeiten zum Nahverkehrsmittel verringert werden. Der Bebauungsplan hält diese Lösung offen, indem der Raum zwischen den Straßenbegrenzungslinien einen gegebenenfalls späteren Ausbau der Planstraße A auf eine Fahrbahnbreite von 6,0 m ermöglicht.

Für den ruhenden Verkehr werden 0,2 Parkstellplätze pro Wohneinheit im öffentlichen Straßenraum entlang der Planstraße A und entlang der östlichen Planstraße B angelegt. Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken durch die Grundstückseigentümer herzustellen.

Fuß- und Radwege verlaufen jeweils am südlichen und nördlichen Plangebietsrand und stellen die Verbindung zur Dorfstraße bzw. darüber hinaus zu weiterführenden Wegen her.

7.4 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet befinden sich zwei dominierende Grünflächen. Der Anger im Inneren des Gebietes trägt entscheidend zur Raumqualität des Quartiers bei und wird als öffentliche Grünfläche mit Bindungen für Baum- und Strauchpflanzungen ausgewiesen. Im nördlichen Bereich geht der Anger in eine größere Freifläche über. Hier ist ein Spielplatz festgesetzt. Für Kleinkinder sind im Umfeld genügend Spielplätze vorhanden. Daher ist geplant, den Spielplatz vorwiegend für Kinder ab 12 Jahren anzulegen. Allerdings soll aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung kein immissionsintensiver Spielplatz errichtet werden, der mit einer Sportanlage zu vergleichen wäre, wie z.B. ein Fußballplatz, eine Streetballanlage oder eine Skateboardanlage.

8. Belange von Boden, Natur und Landschaft

Die im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen wurden vor Beginn der Abrissmaßnahmen erfasst und kurz nach den Abrissmaßnahmen nochmals aktualisiert. Die Eingriffe in Natur und Landschaft zu diesem Zeitpunkt können innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Da die zügige Umsetzung des Planverfahrens auf Grund ungeklärter Eigentumsverhältnisse verzögert wurde, hat sich nach Abriss der Stallanlagen eine ruderale Staudenflur entwickelt. Eine heutige Bilanzierung der Grünflächen würde den Ausgleich außerhalb des Plangebietes notwendig machen. Eine Bebauung der Fläche ist bereits seit Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1998 vorgesehen. Unter dem Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung ist es Ziel, bevorzugt ein Gebiet innerhalb des bebauten Stadtgebietes zu entwickeln und hier eine vormals genutzte nun brachgefallene Fläche wieder zu nutzen. Als Grundlage der Ausgleichsbilanzierung wird daher der Zustand kurz vor Beginn der Abrissmaßnahmen gewählt.

9. Boden- und Grundwasserbelastung

Im Bebauungsplangebiet wurden nach der Aufgabe der Tierhaltung insbesondere in den Güllegruben unkontrolliert gewerbliche und hausmüllähnliche Abfälle abgelagert. Die Gruben wurden zurückgebaut. Im Bereich der ehemaligen Güllegruben Süd kann bei Erdarbeiten 0,8 m unterhalb der Flur kurzzeitig geruchlich auffälliger Boden angetroffen werden. Eine Gefährdung der geplanten Wohnnutzung besteht aber nach gutachterlicher Bewertung nicht. Vor der beabsichtigten Nutzung des Grundwassers wird die Prüfung auf mögliche Nutzungseinschränkungen durch die frühere Tierhaltung auf der Liegenschaft empfohlen.

10. Immissionsschutz

Die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Reines Wohngebiet würden nur durch den möglichen Busverkehr im vorderen Bereich entlang der Durchgangsstraße von der Dorfstraße zur Straße „Schulacker“ überschritten werden. Die Wohnruhe in den Gebäuden wird durch den passiven Schallschutz der üblichen Bauweise der Gebäude realisiert, die heute durch die Wärmeisolierung gefordert ist. Da die Baufelder an der Straße orientiert sind, können die Außenwohnbereiche straßenabgewandt hinter der Bebauung angeordnet werden. Daher werden durch die Abschirmung der Gebäude auch dort die Orientierungswerte eingehalten. Nur für die Außenwohnbereiche, die parallel an der Planstraße A liegen, also für die Gartenbereiche der Eckgrundstücke Dorfstraße / Planstraße A, würden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Bebauung des Reinen Wohngebietes von 50 dB(A) tags überschritten werden. Da es sich nur um einen kleinen Bereich handelt (bis 28 m von der Straßenmitte entfernt) und die Überschreitungen gering sind, kann der Lärmvorsorgewert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) von 59 dB(A) als Grenzwert angesetzt werden. Dieser Grenzwert wird eingehalten.

Die geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für die bestehende Wohnbebauung im Plangebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB (A) nachts werden durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen 2010 deutlich unterschritten. Für die Gebäude an der bestehenden Dorfstraße liegen die Immissionspegel Verkehrsaufkommens 2010 unter den relevanten Sanierungspegeln für Wohngebiete an bestehenden Straßen von tags/nachts 70/60 dB(A) gemäß Verkehrslärmschutz-Richtlinien.

11. Hinweis zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Bebauungsplan wird auf einer vormals bebauten Fläche entwickelt. Nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit vom 27.07.2001 ist der Bau eines Städtebauprojekts für bauliche Anlagen

nur im Außenbereich ab einer festgesetzten Größe der Grundfläche ab 20.000 qm einer allgemeinen Vorprüfung der Umweltverträglichkeit zu unterziehen. Da das geplante Wohngebiet eine festgesetzte Grundfläche von 20.000 qm nicht erreicht, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht vorgeschrieben.

12. Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen, die zum Teil für das Plangebiet mitgenutzt werden können. Eine im Plangebiet liegende Schmutzwasserleitung muss umverlegt werden.

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist gesichert. Das Plangebiet wird an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz angeschlossen.

Die Energieversorgung des Gebietes ist vorrangig über Elektroenergie und Fernwärme vorgesehen. Ein Anschluss an die Ergasleitung ist möglich.

Das Regenwasser wird zentral in das bestehende Regenklärbecken hinter dem Hotel „Astron“ eingeleitet. Darüber hinaus ist eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Anwendung der Richtlinie ATV A 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur zentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) in Abhängigkeit von den Baugrundverhältnissen möglich. Das anfallende Niederschlagswasser ist dann ohne Beeinträchtigung Dritter auf den Grundstücken zu versickern bzw. auf dem Grundstück einer Wiederverwendung zuzuführen. Damit wird eine Verminderung des Abflusses von Regenwasser in das Klärbecken erzielt und ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers geleistet.

Die Erschließung der Telekommunikation ist gesichert.

Der Hausmüll wird über die öffentlichen Straßen entsorgt. Es werden keine Standorte von Wertstoffsammelbehältern im Gebiet ausgewiesen, weil im nahen Umfeld bereits zwei Standorte vorhanden sind (Zum Herrengrabenweg ; Dorfstraße Ecke Hagenower Chaussee).

13. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Eine sinnvolle Planung und zweckmäßige bauliche Ordnung ist bei der vorhandenen Eigentumsstruktur nicht möglich. Wird der Bebauungsplan umgesetzt, werden vorhandene Grundstücke hauptsächlich durch die geplante Verkehrserschließung zerschnitten. Von den unumgänglichen Festsetzungen für Flächen mit besonderer Zweckbestimmung werden einzelne Grundstückseigentümer besonders betroffen. Daher wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Ein Umlegungsverfahren schafft zweckmäßig geschnittenen Grundstücke, dient dem gerechten Ausgleich unterschiedlicher Interessen und trägt zur Verwirklichung der Planung bei.

14. Überplanung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 31.98 „Krebsförden Dorfstraße“ erstreckt sich in Teilbereichen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 07.91.01 „Krebsförden Dorfklage“ (vgl. Anlage). Im süd-westlichen Bereich wird eine Wohngebietsfläche überdeckt, um die Festsetzungen zu aktualisieren und im nord-westlichen Bereich wird eine kleine Fläche überdeckt, um eine Fuß- und Radwegeverbindung anzuschließen. Mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans Nr. 31.98 „Krebsförden Dorfstraße“ treten die betreffenden Bereiche im Bebauungsplan Nr. 07.91.01 „Krebsförden Dorfklage“ außer Kraft.

15. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächennutzung:

Wohnbaufläche	3,17 ha
Verkehrsfläche	0,77 ha
Öffentliche Grünfläche	0,71 ha
Größe des Plangebietes	4,65 ha

Wohneinheiten:

Einzel- und Doppelhäuser und ggf. Reihenhäuser	ca. 50
---	--------

16. Erschließungskosten

Die WGS, die Eigentümerin großer Teilflächen im Plangebiet ist, tritt als Erschließungsträger für das Plangebiet auf. Sie schließt einen Erschließungsvertrag mit der Stadt Schwerin. Die WGS übernimmt sämtliche Kosten der Erschließung.



Teilaufhebung



Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der Teilaufhebungen des Bebauungsplans Nr. 07.91.01 "Krebsförden Dorfstraße" durch den Bebauungsplan Nr. 31.98 "Krebsförden Dorfstraße"