

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 37 „Wiesenhof-Wüstmark“

1 Planungsanlass / Planungsziel

Die Nutzung der Plangebietsfläche durch die ehemalige LPG wurde aufgegeben. Teile der Fläche wurden verpachtet bzw. verkauft und liegen teilweise brach. Angrenzend an das Gebiet ist eine lockere Bebauung vorhanden. Das Handlungskonzept Wohnen geht für die kommenden Jahre von einer durchschnittlichen Nachfrage nach Wohnbauland in Schwerin von 200 bis 250 Eigenheimen pro Jahr aus. Es ist geplant, die Plangebietsfläche als Wohngebiet überwiegend für Einzel- und Doppelhäuser zu entwickeln. Die geplante Bebauung soll sich am bestehenden Ortsbild orientieren und den Stadtteil Wüstmark abrunden. Die sinnvolle Wiedernutzung der brachliegenden Flächen innerhalb des Bebauungszusammenhangs entspricht dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet entwickelt sich damit aus dem Flächennutzungsplan. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

3 Lage und Abgrenzung des Gebietes / Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt am südlichen Stadtrand von Schwerin im Stadtteil Wüstmark und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Es umfasst die Flurstücke 49/1, 49/3 Teilfläche aus 49/2 sowie die Flurstücke 39/5, 39/6 der Gemarkung Wüstmark, Flur 1.

Umgrenzt wird die Fläche wie folgt:

Süd-Osten: Schweriner Straße

Nord-Osten: Straße „Vor den Wiesen“
sowie einer Kleingartenanlage

Nord-Westen: Landwirtschaftliche Nutzfläche und das Landschaftsschutzgebiet Siebendörfer Moor (Flurstück 49/2)

Süd-Westen: Gärtnerei/Baumschule (Flurstück 50)

Der überwiegende Teil des Plangebietes war durch die ehemalige LPG-Nutzung charakterisiert. Ursprünglich landwirtschaftlich genutzte leerstehende Gebäude, Lagerhallen sowie Betonflächen wurden bereits beräumt.

Durch die Verschmutzung des Geländes (Tierhaltung) sind auf der Fläche keine schützenswerte Landschaftselemente oder Biotope vorhanden.

4 Inhalt des Bebauungsplans

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Wohnbebauung. Dem Charakter des Ortsteiles entsprechen können sich auch kleinere nicht störende Handwerksbetriebe ansiedeln. Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen, weil das Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

4.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen

Für die Grundstücksflächen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahl sowie zusätzlich durch die höchst zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt. So wird mit den Festlegungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild im Übergangsbereich zur bestehenden Bebauung und zur freien Landschaft Einfluss genommen. Die Bebauung erfolgt vorrangig mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Für die eingeschossigen Einzel- und Doppelhäuser wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt. Die Geschossigkeit orientiert sich an den überwiegend vorhandenen eingeschossigen Wohngebäuden.

Eine mögliche zweigeschossige Wohnbebauung wird an der Schweriner Straße und an der Straße „Vor den Wiesen“ festgelegt, da an diesen Straßen bereits teilweise eine zweigeschossige Wohnbebauung vorhanden ist. Mit der in den beiden Bereichen festgeschriebenen Firstrichtung, Firsthöhe und Geschossigkeit soll das bestehende Straßenbild fortgeführt werden.

4.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt, um eine zu hohe Nutzungsdichte im Gebiet zu vermeiden.

4.4 Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und den siedlungstypischen Gegebenheiten.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Schweriner Straße und die Straße „Vor den Wiesen“ erschlossen. Die Schweriner Straße verbindet den Stadtteil Wüstmark mit den Stadtzentrum Schwein.

Die innere Verkehrserschließung erfolgt über eine Wohnsammelstraße (Fußweg, Fahrbahn, Grün-/Parkstreifen im Trennsystem), die durch das Gebiet von der Schweriner Straße bis zur Straße „Vor den Wiesen“ führt und an der die Grundstücke liegen. Von der Sammelstraße erschließen gepflasterte Wohnstraße die weiteren Grundstücke.

4.6 Grünordnerische Maßnahmen

Im Plangebiet wird festgesetzt, bestimmte Grünstrukturen im Gebiet zu erhalten und neue anzupflanzen. Sie werden das Gebiet gestalten und Eingriffe in Natur und Landschaft minimieren, die durch die Bebauung eintreten. Grundlage der festgelegten Maßnahmen ist die Bestandsaufnahme und -bewertung des Grünordnungsplans sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Erhaltungsmaßnahmen

Im Gebiet ist am nordöstlichen Plangebietsrand neben der Kleingartenanlage eine Hecke vorhanden, die erhalten wird. Darüber hinaus sind im Plangebiet bestehende Gehölze durch den Bebauungsplan ab einem bestimmten Stammumfang geschützt und müssen bei Beeinträchtigungen und Abgang gleichwertig ersetzt werden. Als Bewertungsmaßstab dient die Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt Schwerin.

Einige bestehende Bäume an der Schweriner Straße können aufgrund der Bebauung nicht erhalten werden. Dafür werden Ersatzpflanzungen im Gebiet mit standortgerechten Baumarten vorgenommen.

Anpflanzmaßnahmen

Im Baugebiet ist festgelegt, dass je 500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Bäume tragen als Schattenspende, sowie durch Luft- und Feuchtigkeitsaustausch zum angenehmen Stadtklima bei.

Um den Ortsrand auszubilden, werden am westlichen und am nordwestlichen Plangebietsrand 3 m breite Hecken durch Strauch- und Baumpflanzungen angelegt. Innerhalb des Wohngebietes wird an der Planstraße A ein Grünstreifen mit Baumstandorten angelegt, der den Straßenraum und das Umfeld positiv prägt.

Maßnahmefläche für Boden, Natur und Landschaft

Grundlage der Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen sind die Hinweise zur Eingriffsregelung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist an der nordwestlichen Plangebietsgrenze am Übergang zum Siebendorfer Moor eine 1000 m² große Fläche festgesetzt. Die bestehende Kopfweidenreihe wird durch Zwischenpflanzungen ergänzt und erweitert und der Wiesenstreifen an nordwestlichen Gebietsrand nach 3-jähriger Aushagerungsphase extensiv gepflegt.

Ersatzmaßnahmen

Als plangebietsexterne Kompensationsmaßnahme wird im Bereich des Medeweger Sees eine freiwachsende Landschaftshecke mit Überhältern und beidseitigem Krautsaum angelegt. Entwicklungsziel ist die landschaftsbildgerechte Gliederung der seenahen landwirtschaftlichen Flächen durch lineare Gehölzstrukturen als charakteristischem Element einer historischen Kulturlandschaft. Um dieses Ziel zu unterstützen werden standortheimische Pflanzen angepflanzt. Je 100 m² werden mindestens 10 Heister und 40 Sträucher gepflanzt und damit die Hecke ausgebildet. Der Pflanzstreifen wird 10 m breit mit einem 5 m breiten Brachesaum ausgebildet.

4.7 Kinderspielplatz

Für die Kinder wird in attraktiver Lage am nordwestlichen Plangebietsrand ein Spielplatz geschaffen. Neben der funktionsgerechten Spielausstattung wird der Kinderspielplatz durch Einzelbaum- und Heckenanpflanzungen gestaltet und in das Baugebiet eingegliedert. Die Größe des Spielplatzes von rund 400 m² orientiert an der DIN 18034 (Freiflächen zum Spielen).

4.8 Immissionsschutz

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Stellungnahme mit Datum vom 23.10.2000 erstellt. In der Stellungnahme wurden die Schallimmissionen berechnet und beurteilt, die sich durch den Verkehrslärm, durch Bahnstrecken sowie durch Gewerbelärm der benachbarten Gewerbeflächen im Plangebiet ergeben. Die Schallemissionen der Verkehrswege und die daraus folgenden Schallimmissionen im Plangebiet wurden nach den Verfahren der DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) berechnet.

Die Verkehrsgeräusche überschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte von 45 dB(A) tags an der Schweriner Straße um max. 3 dB(A). Nachts werden die Orientierungswerte um max. 6 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen werden tags maßgeblich durch den Straßenverkehr und nachts durch den Schienenverkehr bestimmt.

Die Beurteilungspegel des Gewerbelärms unterschreiten die schalltechnischen Orientierungswerte für das WA-Gebiet tags von 55 dB(A). Nachts überschreiten die Beurteilungspegel des Gewerbelärms die Werte für das WA-Gebiet von 40 dB(A) im gesamten Plangebiet, maximal um 12 dB(A). Bestimmt werden diese errechneten Immissionswerte durch die errechneten Emissionswerte der umfangreichen Gewerbeflächen südöstlich der Schweriner Straße. Dabei handelt es sich um Emissionswerte, die theoretisch in einem Industriegebiet erreicht werden dürfen. Die tatsächlich vorhandenen Betriebe auf den angrenzenden Gewerbeflächen führen zu keiner Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für das WA-Gebiet.

Aus städtebaulichen Gründen werden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Schallschutzwände oder -wälle errichtet. Stattdessen sind passive Schallschutzmaßnahmen anzuwenden. An der Schweriner Straße sollen die Freisitze abgewandt von der Straße angelegt werden. Eine günstige Grundrissgestaltung und die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile gewährleistet, dass die zulässigen Innenpegel in den Wohn- und Schlafräumen auch nachts eingehalten werden. somit werden durch passiven Schallschutz gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet und es treten keine städtebaulichen Missstände auf.

5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt über Anschlüsse an das vorhandene Trinkwassernetz in der Schweriner Straße und in der Straße „Vor den Wiesen“.

Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an das zentrale Schmutzwasserkanalnetz der Stadt (Schweriner Straße) angeschlossen und der Kläranlage „Süd“ zugeführt.

Regenwasserableitung auf den privaten Grundstücken

Das vorliegende Gutachten zu den Baugrund- und Gründungsverhältnissen weist für das Plangebiet eine nördliche Fläche mit bindigen Bodenbereichen und eine südliche Fläche mit sandigen Bodenbereichen aus. Eine Grenzlinie zwischen beiden Bereichen ist in der Planzeichnung dargestellt.

Im südlichen Bereich ist eine Versickerung des Niederschlagswassers unter Anwendung der Richtlinie ATV A 128 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) möglich. Damit wird erreicht, dass der Abfluss von Regenwasser in die Vorflut vermindert wird und ein Beitrag zur Anreicherung des Grundwassers geleistet wird. Sollten jedoch geologisch ungünstige Bedingungen in der Versickerungsfläche einen zentralen Anschluss erfordern, kann eine Ausnahme erteilt werden.

Im nördlichen Bereich ist aufgrund der vorgefundenen Baugrundverhältnisse eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Für diesen Bereich erfolgt eine zentrale Ableitung des Niederschlagswassers mit Anschluss an die öffentliche Regenentwässerung. Das gesammelte Niederschlagswasser wird über Rohrleitungen in das Grabensystem des Siebendorfer Moors als Vorflut abgeleitet.

Sollte es auf der nördlichen Fläche Grundstücke mit günstigen geologischen Verhältnissen geben, die eine Versickerung ermöglichen, dann kann das Niederschlagswasser auf dem Grundstück ohne Beeinträchtigung Dritter versickert werden.

Regenabwasserleitung von den öffentlichen Flächen

Das Niederschlagswasser von Straßen und anderen öffentlichen Flächen wird in einem Kanalnetz gefasst und in das Grabensystem des Siebendorfer Moores geleitet. Eine Rückhaltung oder Vorbehandlung des Regenwassers ist, bedingt durch die geringe Belastung und die geringen Einleitmengen, nicht erforderlich.

Gasversorgung

Das Gebiet kann an das vorhandene Gasnetz angeschlossen werden. Damit ist eine Heizung auf Gasbasis möglich.

Hausmüll

Der Hausmüll wird über die öffentlichen Straßen entsorgt.

Wertstoffbehälter sind erst ab einer Wohngebietsgröße von etwa 600 Einwohnern vorzuhalten. Im Gebiet wird daher keine Sammelstation vorgesehen. Der nächste Wertstoffbehälter befindet sich im Kreuzungsbereich Schweriner Straße / Straße „Vor den Wiesen“ (in ca. 300 – 500 m Entfernung zum Plangebiet).

6 Bodenschutz / Altlasten

Sämtliche bauliche Anlagen wurden im Zuge der Vorbereitung des Baulandes abgebrochen und der Boden wurde entsiegelt. Das Plangebiet wird altlastenfrei als Bauland übergeben.

Das Gebiet wurde bis 1990 für gewerbliche Tierhaltung genutzt. Dabei ist Gülle aus den ehemaligen Stallbereichen ausgetreten und hat auf Freiflächen Boden- und Grundwasseränderungen bewirkt. Diese Belastungen des Bodens und ersten Grundwasserleiters durch Nitrat- und Ammoniumionen erfordern keine Sanierungsmaßnahmen.

Es ist jedoch zu beachten, dass gegenwärtig für beide Parameter die Grenzwerte der Trinkwasserverordnung überschritten werden. Eine Nutzung des Grundwassers über Flachbrunnen als Trinkwasser und zur Bewässerung von Pflanzen als Nahrungsmittel sollte daher bis auf weiteres vermieden werden (Gutachten der ibs vom 07.07.2000). Da beide genannten Stoffe als Nährstoffe durch Pflanzen aufgenommen und verwertet werden ist langfristig damit zu rechnen, dass diese Belastungen abgebaut werden. Die dargestellte Situation für Boden und Grundwasser steht der Wohngebietsnutzung nicht entgegen.

7 Flächenbilanz

| | Flächengröße | Flächenanteil |
|----------------|--------------|---------------|
| Wohnbaufläche | ca. 3,00 ha | 80 % |
| Verkehrsfläche | ca. 0,57 ha | 5 % |
| Maßnahmefläche | ca. 0,16 ha | 4 % |
| Spielplatz | ca. 0,04 ha | 1 % |
| Plangebiet | ca. 3,77 ha | 100 % |

Auf der Wohnbaufläche sind ca. 60 – 65 Einzel- bzw. Doppelhäuser, ggf. auch ein Reihenhaus geplant.

8 Kosten und Erschließung

Die Kosten der gesamten Gebietsentwicklung trägt die Walter Wiese Generalbau GmbH als Investor und Erschließungsträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Absicherung der Erschließungsmaßnahmen besteht ein Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Erschließungsträger.