

ANREGUNGEN, ABWÄGUNG UND BESCHLUSS

Nr. 1 Bürgerin: Silke Winkelmann
Schwerin

Schreiben vom 27.06.2000

Anregungen: Einkaufsmöglichkeiten

Die Bürgerin wünscht, dass für den Gesamtbereich Neumühle Einkaufsmöglichkeiten eingeplant werden. Sie bedauert, dass im bestehenden Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Neumühle“ keine Einkaufsmöglichkeiten berücksichtigt wurden. Sie hat den Eindruck, dass Einkaufsmöglichkeiten insbesondere für die große Anzahl an Einwohnern in Neumühle fehlen würden.

Stellungnahme: Im Bebauungsplan „Neumühle - An den Wadehängen“ ist ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festgesetzt. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden und in einem Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Auch im bestehenden Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Neumühle“ ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es ist also grundsätzlich möglich, einen Einkaufsmarkt im geplanten Bebauungsplangebiet „Neumühle - An den Wadehängen“ oder an anderer geeigneter Stelle in Neumühle zu errichten. Es haben sich zwar bereits Investoren von Verbrauchermärkten bei der Stadt Schwerin über den Standort Neumühle informiert. Investoren von SB-Lebensmittelmärkten, die in einem Wohngebiet bis 700 qm Verkaufsfläche und 1200 qm Grundfläche zulässig sind, wünschen sich jedoch oftmals einen Einzugsbereich mit mindestens 5000 Einwohnern, um zu investieren. Im Ortsteil Neumühle wohnen derzeit nur etwa 2500 Einwohner.

Beschluss: Die Möglichkeit, einen Einkaufsmarkt zu errichten, ist bereits im Bebauungsplangebiet „An den Wadehängen“ berücksichtigt worden.

ANREGUNGEN, ABWÄGUNG UND BESCHLUSS

Nr. 2 Bürgerin: Blinden- und Sehbehindertenverband
Frau Brill
Schwerin

Anregung vom 05.06.2000

Anregungen: Orientierungshilfe für Sehbehinderte

Die Bürgerin wünscht, dass eine Orientierungshilfe für Sehbehinderte in die Mischverkehrsfläche eingefügt wird, weil diese Straßenfläche keinen eigenständigen Gehweg aufweist.

Stellungnahme: Mischverkehrsflächen werden in weniger befahrenen Straßenbereichen genutzt. Sie werden als verkehrsberuhigte Bereiche mit Tempo 30 ausgewiesen und können auch als sogenannte Spielstraßen dienen, in denen Schrittgeschwindigkeit vorgeschrieben ist. Fußgänger, Radfahrer und Pkw haben die gleiche Berechtigung, sich auf der Straße aufzuhalten. Die Pkw müssen Rücksicht auf die Fußgänger und Radfahrer nehmen.

Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes haben Gespräche mit Frau Brill geführt, um die Planung auf die Interessen von Sehbehinderten abzustimmen. Mit Frau Brill wurde abgestimmt, dass die Straße mit einem mittigen Leitstreifen aus grauen Kleinpflastersteinen hergestellt wird, der sich vom glatten rötlichen Betonstein des sonstigen Straßenraumes farblich abhebt.

Beschluss: Die Anregung wird berücksichtigt.

Präzisierung des Entwurfes des Bebauungsplanes nach der Offenlage

- Der Bezugspunkt der Höhenangaben für die Gebäude wird ergänzt (Pkt. 2.0):

Als Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe gilt die mittlere Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte).

- Die Zuordnungsfestsetzung (unter Pkt. 3.0) wird präzisiert.

alte Fassung:

Den neuen Baugebieten wird als Ausgleichsmaßnahme die Entwicklung einer Fläche mit extensivem Grünland, die Pflanzung eine Feldhecke und die Anlage von Feldgehölzen zugeordnet.

neue Fassung:

Im Mischgebiet wird den neuen Bauflächen und Verkehrsflächen der Flurstücke 13/2 (teilweise), 14/2 (teilw.), 15/2 (teilw.), 16/2 (teilw.), 17/2 (teilw.), 433/6 der Gemarkung Neumühle Flur 2 und den Verkehrsflächen der Flurstücke 17/2 (teilw.) und 433/6 (teilw.) der Gemarkung Neumühle Flur 2 folgende Ausgleichsmaßnahme zugeordnet: Herstellung einer Feldhecke mit seitlichen Sukzessionsstreifen auf einem Teilstück des Flurstückes 5/8 der Flur 2 der Gemarkung Friedrichsthal. Dabei entfallen 86% der Ausgleichsmaßnahme auf die neuen Bauflächen und 14% der Ausgleichsmaßnahme auf die Verkehrsflächen.

Im Allgemeinen Wohngebiete (WA 2) werden den neuen Bauflächen und Verkehrsflächen der Flurstücke 18/5, 18/6, 20/50, 20/51, 20/52, 39 (teilw.), 40 (teilw.), 41 (teilw.), 42 (teilw.), 45/2, 46/2, 51 folgende Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet: Entwicklung einer Sukzessionsfläche, Pflanzung einer Feldhecke und Anlage von Feldgehölzen und extensivem Grünland auf einem Teilstück des Flurstückes 67 der Gemarkung Neumühle Flur 1. Dabei entfallen 91% der Ausgleichsmaßnahme auf die neuen Bauflächen und 9% der Ausgleichsmaßnahme auf die Verkehrsflächen.

- Die grünordnerische Festsetzung zur Bepflanzung des Lärmschutzwalles unter Pkt. 3.0 entfällt.

Die Bepflanzung erhöht den Pflegeaufwand des Lärmschutzwalles. Die Pflanzungen werden statt dessen auf dem Flurstück 67, Flur 4, Gemarkung Neumühle vorgenommen. Diese Pflanzverpflichtung wird im Erschließungsvertrag verbindlich geregelt.

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 05.90.01/3
„Neumühle - An den Wadehängen“**

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat für Bauverwaltung,
Stadtentwicklung und Umwelt
Stadtplanungsamt

1. Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplanes

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Gelände der ehemaligen LPG, sowie die daran anschließenden Flächen, die im Bereich des Dreiecks B 106, "Neumühler Straße" und "An den Wadehängen" liegen, neu zu ordnen.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für den Eigenheimbau in der Landeshauptstadt Schwerin hält an. Für das Plangebiet ist die äußere Erschließung bereits vorhanden. Es liegt in Nähe des Stadtzentrums und nahe den attraktiven Erholungsräumen am Lankower und Neumühler See. Daher soll der größere südliche Teil des Gebietes als Wohngebiet entwickelt werden und gleichzeitig der bestehenden Stadt-Umland-Wanderung entgegengewirkt werden.

Ortsgebundene Handwerks- und Gewerbebetriebe suchen Verlagerungsflächen in Neumühle. Für kleine Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, werden im Plangebiet Mischgebietsflächen bereit gehalten.

2. Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet „An den Wadehängen“ liegt drei Kilometer westlich vom Stadtzentrum Schwerins entfernt am westlichen Rand des Stadtteils Neumühle. Die dreieckige Fläche des Plangebietes wird umgrenzt durch die B106 im Nordwesten, die Straße „An den Wadehängen“ im Nordosten und die Neumühler Straße im Süden.

Die Abgrenzung des Bebauungsplanes schließt die bestehende Bebauung an der „Neumühler Straße“ und „An den Wadehängen“ mit ein, weil sie durch die notwendige Erschließung und die Grundstückszuschnitte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung betrachtet werden muss.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erstreckt sich geringfügig auf den südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 05.90.01/1 „Wohngebiet Neumühle“,

um den Lärmschutzwall einzubeziehen und das Plangebiet abzurunden. Mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes „Neumühle - An den Wadehängen“ tritt der betreffende Teil im Bebauungsplan „Wohngebiet Neumühle“ außer Kraft.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im nördlichen Teil als gemischte Baufläche und im südlichen Abschnitt als Wohnbaufläche dargestellt. Entsprechend dieser Darstellung setzt der Bebauungsplan im nördlichen Abschnitt ein Mischgebiet und im südlichen Teil ein Allgemeines Wohngebiet fest. Der Bebauungsplan entspricht damit den im Flächennutzungsplan für diesen Bereich formulierten Zielen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

4. Bestand und Nutzungen

Die zentrale Fläche im Plangebiet ist eine ehemalige LPG-Anlage. Sie wurde zur Tierzucht und als Mastbetrieb genutzt. Alte Stall- und sonstige Gebäude sind noch auf dem Gelände vorhanden. Zwischenzeitlich wurden die Gebäude durch einen Tischlereibetrieb genutzt. Der Rückbau der Gebäude soll im September/Oktober 2000 erfolgen. Die von der früheren LPG bewirtschaftete Fläche weist neben den landwirtschaftlichen Anlagen noch überwiegend Freiflächen auf. Parallel zu zwei sandigen Zufahrtswegen verlaufen zwei Pappelreihen in west-östlicher Richtung.

Der nördliche Teil des Gebietes besteht aus einer unbebauten Brachfläche, die teilweise als Lagerfläche genutzt wurde. Westlich wird das Gebiet durch den Lärmschutzwall entlang der B 106 abgegrenzt. Am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes liegt die bestehende Bebauung der Erschließungsstraßen „Neumühler Straße“ und „An den Wadehängen“. Die Hausgrundstücke werden als Gärten mit Beet- und Rasenflächen genutzt und sind mit vereinzelt Bäumen bestanden. Angrenzend an die Gärten der Wohnbebauung liegt parallel zur Straße „An den Wadehängen“ eine Reihe einfacher Garagen, die ebenfalls im September/Oktober 2000 rückgebaut wer-

den sollen. Im Südwesten der Gesamtfläche befinden sich einige Garten- und Wochenendhäuser.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Ziele

Der Bebauungsplan verfolgt die folgenden wesentlichen städtebaulichen Ziele:

- Städtebauliche Neuordnung einer ehemaligen LPG-Anlage
- Entwicklung eines innenstadtnahen Wohn- und Mischgebietes
- Anpassung von Art und Maß der geplanten Wohnbebauung an die nähere Umgebung
- Verkehrsberuhigende Straßenraumgestaltung, die ein Miteinander aller Verkehrsteilnehmer ermöglicht
- behindertenorientierte Verkehrsraumgestaltung
- Begrünung durch Baum- und Heckenstrukturen
- Ausschluss von störenden Nutzungen

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet im Norden und ein allgemeines Wohngebiet im Süden des Plangebietes fest. Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes orientiert sich an der umgebenen bestehenden Wohnbebauung, die als allgemeines Wohngebiet einzustufen ist.

Das wohngebietsnahe Mischgebiet soll vorwiegend für ortsansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe vorgehalten werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Es ist auch die Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes möglich.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung wird die Grundflächenzahl auf 0,25 festgesetzt. Die Festsetzung der Geschossigkeit orientiert sich an der umgebenden vorwiegend eingeschossigen Wohnbebauung. Die zweigeschossige Wohnbebauung wird im rückwärtigen Bereich der bestehenden Bebauung festgesetzt, die durch Drempel und Kniestock herausragt und parallel zur Straße „An den Wadehängen“ liegt. Die Grundflächenzahl darf hier maximal 0,3, die Geschößflächenzahl maximal 0,6 betragen. Für die ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser im neuen Allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird die Firsthöhe auf 9,5 m begrenzt, um die bestehende Bebauung nicht wesentlich zu überragen.

Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wird im Mischgebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung zugelassen. Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung: Die Grundflächenzahl im Mischgebiet darf maximal 0,6; die Geschößflächenzahl maximal 1,2 betragen.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „An den Wadehängen“ an das städtische und regionale Verkehrsnetz angeschlossen..

Die innere Erschließung des allgemeinen Wohngebietes erfolgt über einen Abzweig (Planstraße A) von der Straße „An den Wadehängen“, die im vorderen Teil gepflastert und im hinteren Teil als unbefestigter Sandweg vorhanden ist. Der Eingangsbereich soll in der vorhandenen Breite als Verkehrsfläche mit Baumstandorten hergestellt werden. Daran schließt eine Ringstraße und ein Wohnweg mit Wendehammer (Planstraße B) an, der den Hauptteil der Wohnbebauung erschließt.

Die Planstraßen werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet. Der Fußweg wird nicht von der Fahrbahn getrennt. Es ist geplant, diese Straßen als verkehrsberuhigte Spielstraßen auszuweisen. In der Straßenbreite von 5,0 m werden Pflanzbeete und Park-

möglichkeiten berücksichtigt. Die Aufenthaltsfunktion der Straßen soll im Vordergrund stehen. Heimische Laubbäume werden im Straßenraum zur Gestaltung des Straßenbildes und zur Durchgrünung des Plangebietes angeordnet. In der Mitte der Fahrbahn wird ein Leitstreifen für Blinde und Sehbehinderte aus Natursteinen geschaffen, der sich kontrastreich vom sonstigen Pflaster abhebt.

Das Mischgebiet wird ebenfalls von der Straße „An den Wadehängen“ aus erschlossen. Die Zufahrtsstraße wird als Stichweg mit einem Wendehammer versehen. Sie wird mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem seitlich anschließenden Gehweg von 2 m ausgebildet.

Die beiden Gebiete werden durch einen Gehweg verbunden, der als Notüberfahrt für z.B. die Feuerwehr genutzt werden kann. Im Mischgebiet und im Wohngebiet sind Fußwege zum Lärmschutzwall geplant. Entlang des Lärmschutzwalles wird ein 3.0 m breiter Weg vorgesehen. Er dient zur Unterhaltung des Lärmschutzwalles und kann auch von Fußgängern genutzt werden. Auch südlich des Regenrückhaltebeckens ist eine Wegeverbindung entlang des Lärmschutzwalles festgesetzt. Der Weg ist zum Teil auf Flächen festgesetzt, die durch die Stadt verpachtet sind und nicht kurzfristig gekündigt werden können. Der Weg ist im Bebauungsplan festgesetzt, um langfristig die Option offenzuhalten, die Wegeverbindung zu nutzen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A. Infolgedessen sind beim Bau der Straßen die bautechnischen Anforderungen der Richtlinie für Straßenbau in Trinkwasserschutzgebieten (Punkt. 5.2.1 der RiStWag) einzuhalten. Die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde zur Ausweisung eines Baugebietes liegt vor.

5.5 Grünordnerische Maßnahmen

Im Plangebiet werden verschiedene grüngestaltende Maßnahmen festgesetzt. Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die den Erhalt von Grünstrukturen sichern und um Anpflanzmaßnahmen. Sie dienen der Gestaltung des Gebietes sowie der Minimierung

und Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft, die durch die Bebauung des Gebietes eintreten.

Erhaltungsmaßnahmen

Im Plangebiet sind zwei Heckenstrukturen vorhanden, die erhalten werden: Die Strauchhecke zwischen geplantem Wohn- und Mischgebiet, die auch die Abgrenzung zwischen den beiden Gebietstypen bildet und die Hecke am Rande eines Gartens nordwestlich der bestehenden Wohngrundstücke an der Straße „An den Wadehängen“.

Die im Siedlungsbereich bestehenden Gehölze sind durch den Bebauungsplan ab einem bestimmten Stammumfang geschützt und müssen bei Beeinträchtigungen und Abgang gleichwertig ersetzt werden.

Bestehende Pappelstandorte können aufgrund der geplanten Bebauung nicht erhalten werden. Dafür werden Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Baumarten festgesetzt, die der Begrünung und Gestaltung des Gebietes dienen.

Anpflanzmaßnahmen

Das Allgemeine Wohngebiet wird als Wohnstandort vorwiegend für Einzelhäuser mit Gartengrundstücken entwickelt. Im Wohngebiet und im Mischgebiet ist festgelegt, daß je 300 qm Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist. Bäume tragen als Schatten-spender, sowie durch Luft- und Feuchtigkeitaustausch zum angenehmen Stadtklima bei.

Zwischen dem Mischgebiet und dem Allgemeinen Wohngebiet, wird die vorhandene Hecke durch weitere Strauch- und Baumpflanzungen verdichtet und in Richtung Westen verlängert. Das Mischgebiet wird durch reihige Baumpflanzungen auf den Vorgärtenbereichen der Privatgrundstücke gestaltet.

Innerhalb des Wohngebietes wird der Straßenrand durch Baumstandorte im Straßenraum begrünt. Sie unterstützen die verkehrsberuhigende Funktion der Mischverkehrsfläche. In den beiden Wendehämmern wird je ein Baum angepflanzt, um die Straßenflächen attraktiv zu gestalten und die Versiegelung zu minimieren.

An der Straße „An den Wadehängen“ wird entlang des Mischgebietes eine Baumreihe angelegt, die sowohl das Arbeits- und Wohnumfeld, als auch die Zufahrt zum Wohngebiet Neumühle positiv prägen wird.

Das Allgemeine Wohngebiet wird durch eine Hecke vom Lärmschutzwall gestalterisch und funktional getrennt. Entlang der Zuwegung zum Unterhaltungstreifen am Lärmschutzwall werden 4 Bäume gepflanzt.

Die Fläche zur Regenrückhaltung soll teilweise im Randbereich durch heimische, standortgerechte Bepflanzungen begrünt werden.

Die Pflanzqualitäten sind entsprechend dem Inhalt des Grünordnungsplans zu wählen.

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für die flächenhaften Eingriffe durch den Bebauungsplan können nicht innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden. Es wurde eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt. Durch die folgenden Maßnahmen der Landschaftspflege und des Naturschutzes werden die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

Als Ausgleich für die Eingriffe innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden auf etwa 1,93 ha der Fläche des Flurstückes 67 der Flur 4 der Gemarkung Neumühle Feldhecken und Feldgehölze angepflanzt und die verbleibenden Bereiche der Sukzession überlassen (s. Anlage 1). Die Sukzessionsflächen werden in den ersten drei Jahren aus Gründen des Nährstoffentzuges mindestens 3-mal gemäht und das Mahdgut abtransportiert. Die Fläche liegt westlich der B106 am Neumühler See. Die Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des gesamten landwirtschaftlich genutzten Bereiches östlich des Neumühler Sees. Die Strukturvielfalt soll erhöht und die Stoffeinträge aus der derzeitigen konventionellen Landwirtschaft in den Boden und in den Neumühler See vermindert werden. Die Durchführung dieser Maß-

nahmen wird durch einen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgesichert.

Der Mischgebietsfläche wird als Ausgleich die Pflanzung einer Feldhecke auf einem Teilbereich des Flurstückes 5/8 der Flur 2 der Gemarkung Friedrichsthal per Festsetzung zugeordnet (s. Anlage 1). Die Feldhecke wird aus einem 10 m breiten Pflanzstreifen und einer sich daran anschließenden 5 m breiten Sukzessionsfläche, zu allen Seiten der Pflanzfläche, bestehen. Die Bepflanzung erfolgt mit standortgerechten, heimischen Arten, wobei Baumgehölze mindestens 30% des Pflanzgutes ausmachen. Aus Gründen des Verbißschutzes wird die gesamte Fläche mit einem 1,80 m hohen Wildschutzzaun eingefaßt. Die Anlage der Feldhecke dient den gleichen Zielen wie die Maßnahme für das Allgemeine Wohngebiet.

5.6 Immissionsschutz

Der Straßenlärm der umliegenden Straßen wirkt vorwiegend auf das Gebiet ein. Innerhalb der Gebäude können die Innenschallpegel für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume gemäß VDI 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ durch passive Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden. In den Außenwohnbereichen (Gärten, Balkone) können diese Orientierungswerte durch den Verkehrslärm trotz des bestehenden Lärmschutzwalls nicht eingehalten werden.

Als weitere Beurteilungsschwelle werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) betrachtet. Die Grenzwerte werden tagsüber in den Außenwohnbereichen eingehalten. Die nächtlichen Überschreitungen werden durch passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude ausgeglichen. Die vorgeschriebenen Lärmschutzmaßnahmen werden nach Lärmpegelbereichen gemäß der DIN 4109 unterschieden, die für die geplante Bebauung die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile vorschreibt.

Die Anforderungen an den Schallschutz sind nach Lage im Gebiet und Geschoss unterschiedlich. Daher wurde im Bebauungsplan die Lage der Lärmpegelbereiche unterteilt nach Geschossen eingetragen. Entsprechend der Lärmpegelbereiche müssen die

Außenwände und Fenster unterschiedliche schalldämmende Wirkungen erzielen oder die Schlaf- und Kinderzimmer und die ständigem Aufenthalt dienenden Räume zu den lärmabgewandten Seiten (Gebäudefronten mit Lärmpegelbereich II und niedriger) des Gebäudes ausgerichtet werden. Es ist alternativ auch möglich, schallgedämmte Lüftungen in diese Räume einzubauen.

Durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind gesunde Wohnverhältnisse im Bau- gebiet gewährleistet. Die Überschreitung der Orientierungswerte wird geduldet, da die Belange der Weiterentwicklung des Ortsteils und der Deckung der Wohnbedarfe der Bevölkerung im Rang vorgehen.

6. Ver- und Entsorgung

Die **Wasserversorgung** des Gebietes erfolgt über einen Anschluß an das vorhandene Trinkwassernetz.

Das Plangebiet wird an das **Schmutzwasserkanalnetz** angeschlossen werden und das anfallende Schmutzwasser der nachfolgenden Kläranlage zugeführt. Das Allgemeine Wohngebiet wird an die Neumühler Straße angeschlossen. Das Mischgebiet wird an den Schmutzwasserkanal in der Straße „An den Wadehängen“ angeschlossen.

Das entstehende **Oberflächenwasser** (Straßen- und Dachabwässer) des Plangebietes wird im Wohngebiet und im Mischgebiet unterschiedlich abgeleitet. Im Allgemeinen Wohngebiet wird das Oberflächenwasser in einem Regenrückhaltebecken im Südwesten des Gebietes gesammelt, zwischengespeichert und in vorhandene städtische Anlagen weitergeleitet. Das Oberflächenwasser aus dem Mischgebiet wird gesammelt, gereinigt und in die Regenwasserleitung in der Straße „An den Wadehängen“ abgeleitet.

Das Gebiet kann an das vorhandene **Gasnetz** angeschlossen werden. Weil das Gebiet in der Trinkwasserschutzzone IIIa liegt, dürfen keine Ölheizungen, ölbetriebene Aggregate oder ähnliches betrieben werden.

Die **Telekommunikation** ist über den Träger des Fernmeldenetzes gesichert.

Der **Hausmüll** wird über die öffentlichen Straßen entsorgt. Wertstoffbehälter sind erst ab einer Wohngebietsgröße von etwa 600 Einwohnern vorzuhalten. Im Gebiet ist daher keine Sammelstation vorgesehen. Der nächste Wertstoffbehälter liegt nördlich der Landespolizei an der Straße „Am Leuschenberg“.

7. Altlasten

Das Gelände wurde auf Bodenkontaminationen untersucht, weil Teilflächen früher als Tierzuchtanlage und gewerbliche Lagerfläche genutzt wurden. Es wurde eine Bewertung auf Grundlage der „Nutzungs- und schutzgutbezogenen Bodenprüfwerte“ des Umweltministeriums von Mecklenburg-Vorpommern (1994) vorgenommen. Schadstoffkonzentrationen, die entsprechend dem Bundesbodenschutzgesetz den geplanten Nutzungen entgegen stehen, wurden nicht gefunden. Eine Belastung des Grundwassers wird durch eine flächenhafte und hinreichend starke Bedeckung des Grundwasserleiters mit Geschiebemergel gutachterlich nicht in Betracht gezogen.

Lediglich im Bereich der früher betriebenen Dunglegen und Güllezisternen sind im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten durch Verunreinigungsreste Geruchsbelästigungen möglich. Bei besonders sensiblen Anlagen (z.B. Sandkästen für Kleinkinder) wird aus Vorsorgegründen ein Bodenaustausch von einer Schichtstärke von 30 cm empfohlen.

8. Flächenbilanz

Planungsgebiet	Fläche in Hektar	Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet	6,7	57,8
Mischgebiet	1,8	15,5
Verkehrsflächen	1,2	10,3
Sonstige Flächen (z.B. Regenrückhaltebecken)	1,9	16,4
Gesamt	11,6	100,0

9. Kosten und Erschließung

Die Kosten der Erschließung für das Allgemeine Wohngebiet trägt der Grundstückseigentümer, die NLB Norden/Lüdemann/Behrens GbR. Die Landeshauptstadt Schwerin und der Grundstückseigentümer haben einen Erschließungsvertrag geschlossen, mit dem die rechtlichen Grundlagen für die Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt Schwerin geschaffen sind (Vertragsgebiet s. Anlage 2).

Die Erschließung des Mischgebietes ist sachlich und zeitlich von der Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes abgekoppelt. Es gibt mehrere Optionen der Erschließung des Mischgebietes, die keine Erschließungskosten für die Stadt Schwerin mit sich bringen. Eine Variante ist, dass sich Bauwillige im Mischgebiet zusammenschließen, eine Gesellschaft gründen und die Erschließungsanlagen per Erschließungsvertrag herstellen. Eine zweite Variante ist, dass das städtische Flurstück im Mischgebiet mit der Auflage veräußert wird, die Erschließungsanlagen herzustellen. Dies setzt eine Grenzregelung mit dem Eigentümer des Flurstücks 17/2 voraus, auf dem Teile der Erschließungsstraße errichtet werden.

Die Herstellungskosten der Erschließungsanlagen im Mischgebiet betragen ca. 380.000 DM. Die Erschließung des Mischgebietes über städtische Haushaltsmittel ist nicht die bevorzugte Alternative. Ziel ist die Erschließung durch Dritte, um den für den

Ortsteil Neumühle bedeutenden Standort für Handwerks- und Gewerbebetriebe zu entwickeln. Daher wurden keine Haushaltsmittel für die städtische Erschließung des Mischgebiets in die mittelfristige Investitionsplanung eingestellt.

Über die Bereitstellung von Haushaltsmitteln für die Herstellungskosten des Weges entlang des Lärmschutzwalles südlich des Regenrückhaltebeckens, der außerhalb des Gebietes über den Erschließungsvertrag liegt, kann dann entschieden werden, wenn dieses Teilstück im Rahmen des Ausbaus eines übergeordneten Fuß- und Radweges benötigt wird. Die Herstellung dieses Weges ist nicht die notwendige Folge der Beschlussfassung über den Bebauungsplan.

Der Ausbau der kleinen Parallelstraße „An den Wadehängen“ ist im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.

Die durchschnittlichen nicht-investiven Folgekosten der Stadt betragen ca. 20.000 DM/a für das Wohn- und ca. 7.100 DM/a für das Mischgebiet (vgl. Anlage 3). Durch die Entwicklung des Wohngebietes wird ein zusätzliches Grundsteueraufkommen von ca. 17.500 DM/a entstehen (50 Wohnhäuser x 350 DM/a). Das Aufkommen der Grund- und Gewerbesteuern der Grundstücke im Mischgebiet kann nicht geschätzt werden, da es von der Art, Größe und vom Umsatz der Gewerbebetriebe abhängt.

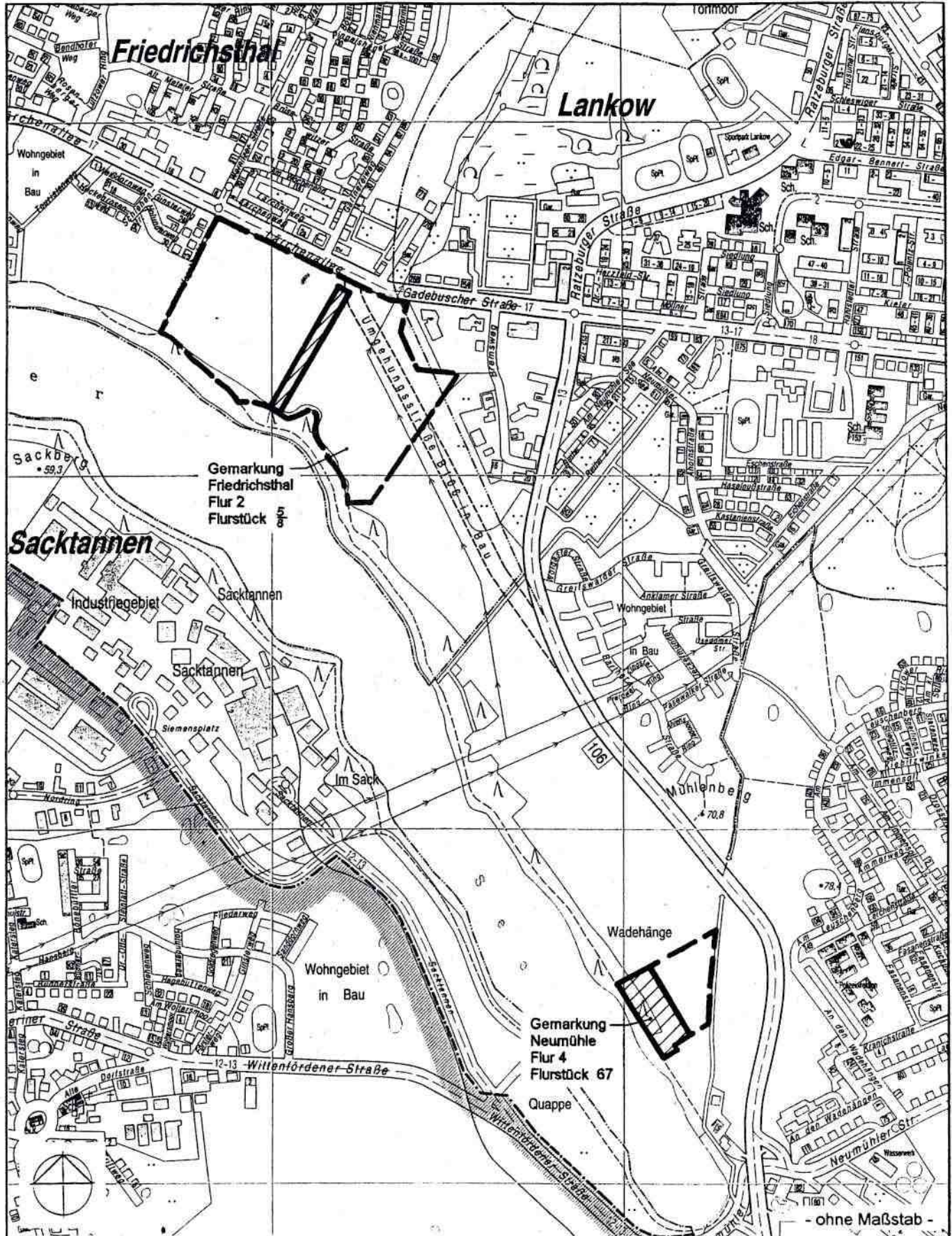
Durch den Bebauungsplan wird städtisches Grundvermögen in Höhe von rd. 280.000 DM mobilisiert, indem ehemals städtisches Gartenland in Bauland umgewidmet und an den Erschließungsträger veräußert wird.



Gutachten

Folgende Gutachten und Unterlagen dienten als Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes:

- Beurteilung der hydrogeologischen Versickerungsmöglichkeiten des Bodens im B - Plan - Gebiet, Dipl.-Geogr. R. Gärtitz, Dipl.-Geol. D. Nagel, GFE Schwerin, 31.08.1995.
- Gefährdungsabschätzung der Verdachtsflächen "Sauenanlage Neumühle", Dipl.-Geol. G. Uerckwitz, GBU mbH, 15.12.1992.
- Bewertung der zur sensiblen Nutzung vorgesehenen Altlastverdachtsfläche „Ehemalige Sauenanlage“ in Schwerin-Neumühle „An den Wadehängen“, GIG mbH, 23.11.1995
- Schalltechnische Untersuchung "Neumühle - An den Wadehängen", Dipl.-Ing. Freudenhammer, Ingenieurgesellschaft Odermann-Krause, 16.01.1997.
- Unterlagen aus der vermessungstechnischen Gebietsaufnahme, Dipl.-Ing. T. Harnisch,
- Grünordnungsplan, ibs Ingenieurbüro Schwerin

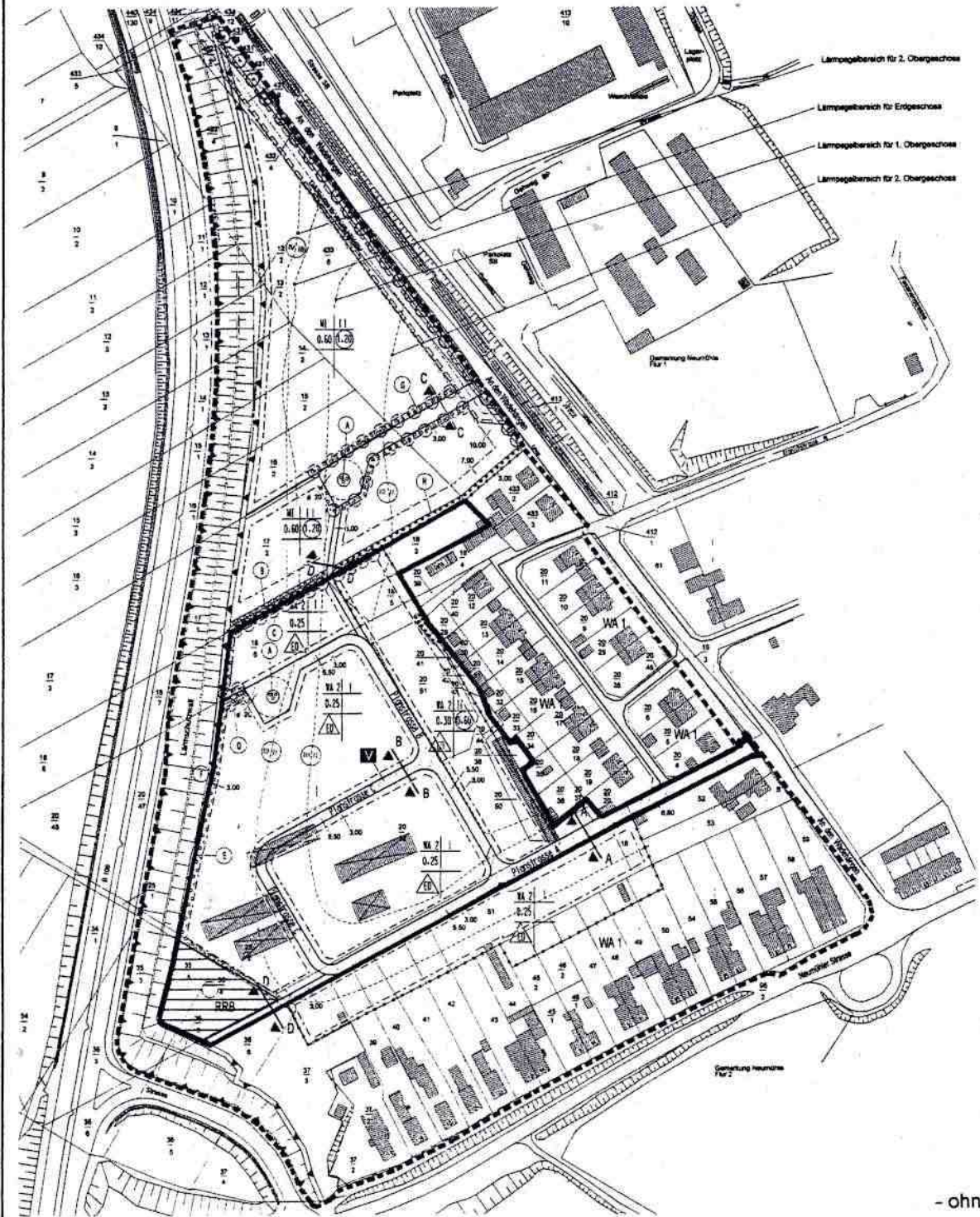
Anlage 1 zur Begründung Bebauungsplan „Neumühle - An den Wadehängen“



-  Fläche der Ausgleichsmaßnahmen
-  Flurstücksgrenze

- ohne Maßstab -

Anlage 2 zur Begründung Bebauungsplan „Neumühle - An den Wadehängen“



- ohne Maßstab -

- Plangebietsgrenze
- Umgrenzung Gebiet des Erschließungsvertrages

Nichtinvestive Folgekosten

Übersicht

der nichtinvestiven jährlichen Folgekosten für die Landeshauptstadt Schwerin durch die Entwicklung von Bauland über den Bebauungsplan „Neumühle - An den Wadehängen“:

	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet
Verkehrsflächen	ca. 8.700 DM	ca. 2.200 DM
Straßenbeleuchtung	ca. 4.900 DM	ca. 600 DM
Regenentwässerung	ca. 4.800 DM	ca. 900 DM
Straßenbegleitgrün	ca. 1.600 DM	ca. 3.400 DM
Ausgleichsmaßnahmen	0 DM in ersten 25 Jahren:	0 DM in ersten 25 Jahren
<u>Summe</u>	<u>ca. 20.000 DM</u>	<u>ca. 7.100 DM</u>

Die Position **Verkehrsflächen** beinhaltet die Instandhaltung des gesamten Straßenkörpers incl. Gehwege, Fahrbahnen, Mischverkehrsflächen.

Die Position **Straßenbeleuchtung** beinhaltet die Wartung und Reparatur der Straßenbeleuchtung sowie Energiekosten.

Die Position **Regenentwässerung** beinhaltet die Reinigung der Straßeneinläufe sowie die Ableitung des Oberflächenwassers.

Die Angaben für die Pflege des **öffentlichen Straßenbegleitgrüns** sind Nettobeträge. Werden die Pflegemaßnahmen an Dritte vergeben, muss Mehrwertsteuer entrichtet werden.

In den ersten 25 Jahren werden die **Ausgleichsmaßnahmen** von den Investoren gezahlt. Nach diesem Zeitraum werden jährliche Pflegekosten von 400 DM für die Ausgleichsflächen des Wohngebietes und 1.400 DM für die Ausgleichsflächen des Mischgebietes geschätzt.