

Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Ortsbeirat Gartenstadt/Ostorf
19061 Schwerin

Inhalt der Stellungnahme

1. An den gegenüberliegenden Straßenseiten der Planstraße C sind ein Spielplatz und ein Stellplatz für Wertstoffannahmeflächen geplant. In diesem Zusammenhang wird befürchtet, dass insbesondere vom Wertstoffsammelplatz Gefahren ausgehen können. Es solle geprüft werden ob es für solche öffentlichen Plätze Sicherheits- oder Gefahrenstufen gibt und ob die beiden Nutzungen in dieser Nachbarschaft verträglich sind. Außerdem wird angeregt die generelle Verlagerung des Sammelplatzes auf den Parkplatz des Einkaufszentrums Gartenstadt - Mitte zu prüfen.
2. Im 2. Bauabschnitt der Neuen Gartenstadt – Mitte sind 2 ½ Geschosse direkt neben Bungalows entstanden. Dies sei ein städtebaulicher Missstand. Die dortigen Anwohner hätten nicht vermutet, dass solche baulichen Gegensätze in unmittelbarer Nähe erlaubt seien. Schließlich hätte ein normaler Bürger den Bebauungsplan vorher nicht studiert. Daher seien auch die Bewohner Heidehorst 1 – 15 immer davon ausgegangen, dass die nun vorhandene kleinteilige Baustruktur fortgesetzt würde, was auch so kommuniziert worden sei. Da der zweite Abschnitt der Neuen Gartenstadt am südlichsten Ende ausschließlich mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut ist, die nur ein Vollgeschoss haben, solle verhindert werden, dass plötzlich Objekte mit zwei Vollgeschossen und eventuell ausgebautem Dachgeschoss gegenüber stehen. Das würde die relativ einheitliche Architekturstruktur stören und das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen. Deshalb werden folgende Änderungen vorgeschlagen:
 - a) Begrenzung der Geschosshöhe auf ein Vollgeschoss in den Baufeldern 1, 2, 3, 4, 5, und 9, zumindest aber im Baufeld 1 gemäß der bereits vorhandenen Bebauung bei gleichzeitiger Höhenbegrenzung von 8 – 9m in allen Baufeldern und Begrenzung der Dachneigung bei zwei zulässigen Vollgeschossen auf 10 – 15°.
 - b) Begrenzung der Dachneigung bei Mehrgeschossen auf max. 25°, da zu hohe Mehrgeschosse an der Mettenheimer Straße das Waldgebiet an der Haselholzstraße vollkommen verdecken würden. Hierdurch würde der Eindruck, dass der Stadtteil am Wald liegt schwinden.

Ergebnis der Prüfung

1. Eine Klassifikation in Sicherheits- oder Gefahrenstufen gibt es für öffentliche Flächen nicht. Bei der Anlage von Spielplätzen sind DIN – Vorschriften zu beachten. Im Kommentar zur DIN 18034 „Freiflächen zum Spielen“ ist geregelt, dass Spielplätze an immissionsarmen Standorten liegen sollen. Infolge der Wertstoffsammelfläche ist der Spielplatz nicht als immissionsbelastet einzustufen. Gefahren gehen von dort nicht aus, zumal der Spielplatz durch eine Einfriedung gesichert wird.
Bei der Anlage von Wertstoffsammelplätzen sind immissionsschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Aus dem Betrieb sowie insbesondere der Entsorgung dürfen keine übermäßigen Belastungen für die Anwohner entstehen. Dies ist aufgrund des begrenzten Einzugsbereiches des geplanten Sammelplatzes nicht zu befürchten. Seine Nutzung entspricht einer üblichen Wohn- und Siedlungsfunktion.
Die Möglichkeit zur dauerhaften Verlagerung des Wertstoffsammelplatzes auf den Parkplatz des Einkaufszentrums ist geprüft worden. Eine Standfläche steht dort aber nicht zur Verfügung.
2. Bei den in der Neuen Gartenstadt - Mitte in unmittelbarer Nachbarschaft von Seniorenbungalows errichteten Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Dachgeschoss handelt es sich nicht um städtebauliche Missstände. Unter städtebaulichen Missständen sind leerstehende Gebäude, dem Verfall preisgegebene Bausubstanz, Brachflächen im allgemeinen oder auch ein ungepflegtes, nicht den Anforderungen entsprechendes Wohnumfeld zu subsumieren. Das Bestehen unterschiedlicher Geschossigkeiten in direkter Nachbarschaft dagegen stellt keinen Missstand dar. Die vorab genannten Gebäude wurden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet. Die Festsetzung der Mehrgeschossigkeit von bis zu drei Vollgeschossen auf zahlreichen Baufeldern parallel der Ludwigsluster Chaussee war hier auch Voraussetzung für die Reduzierung der von dort ausgehenden Lärmimmissionen für weite Teile des Wohngebietes auf ein wohnverträgliches Maß.
Der Feststellung, dass zukünftige Bauherren oder andere Interessenten den Bebauungsplan vorher nicht studiert hätten ist entgegen zu halten, dass die Aufstellung von Bebauungsplänen in einem öffentlich – rechtlichen Verfahren erfolgt und verschiedene Verfahrensschritte auch zur Öffentlichkeitsbeteiligung beinhaltet. Insbesondere die öffentliche Auslegung dient der Information über die zukünftigen Planinhalte und somit auch die daraus resultierenden Bebauungsmöglichkeiten. Seitens der Planung ist im laufenden Planverfahren regelmäßig kommuniziert worden, dass die im Bebauungsplan Neue Gartenstadt – Mitte festgesetzten Bebauungsstrukturen auch im sogenannten dritten Bauabschnitt der Neuen Gartenstadt fortgeführt werden sollen. Mit dementsprechenden Inhalten hat der vorliegende Bebauungsplan öffentlich ausgelegen. Überdies besteht jederzeit die Möglichkeit sich Inhalte und Bedeutung der Festsetzungen auch nach Abschluss eines Planverfahrens von den zuständigen Stellen erläutern zu lassen. Die pauschale Annahme, dass zukünftige Planungen zwangsläufig zwischenzeitlich vollzogene bauliche Entwicklungen kopieren, welche die planungsrechtlichen Möglichkeiten eines bestehenden Bebauungsplans nicht voll ausschöpfen, ist unzutreffend.

Den südlichen Abschluss bilden im Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt – Mitte“ die Baufelder 21 und 22 an der Straße Heidehorst. Für diese Baufelder wie auch für die nähere Umgebung (Baufelder 15, 17) ist als Obergrenze eine zulässige Geschosszahl von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. In Verbindung mit der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht dies die Entwicklung individueller Bauformen mit ein oder zwei Vollgeschossen zuzüglich Dachgeschoss. Dieser planungs- und baurechtliche Spielraum ist in den Baufeldern 21 und 22 (Südseite der Straße Heidehorst) nicht ausgenutzt worden. Errichtet wurden ausschließlich Wohngebäude in

verschiedenen Bauformen jedoch mit nur einem Vollgeschoss sowie ausgebautem Dachgeschoss.

Dagegen sind im Baufeld 16 (gegenüberliegende Straßenseite Heidehorst) Gebäude mit zwei Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach entstanden. Die Gebäude weichen in ihrer Gesamthöhe rein visuell nur unwesentlich von der benachbarter Einfamilien- und Doppelhäuser mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss ab. Das städtebauliche Erscheinungsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt. Einem unvoreingenommenen Betrachter drängt sich nicht zwangsläufig der Eindruck von Disharmonie auf. Die vorhandenen Höhenunterschiede bewegen sich in einem städtebaulich verträglichen Rahmen und tragen eher zur Belebung des Straßenbildes z.B. in der Höhenstaffelung bei. Das Nebeneinander von Einzel- und Doppelhäusern in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit unterschiedlichen Firsthöhen und Dachneigungen ist eine für städtische bzw. urban geprägte Bereiche nicht untypische städtebauliche Situation. Dabei liegt es auf der Hand, dass innerhalb festgesetzter Obergrenzen uniforme Baulösungen eher die Ausnahme bilden. Die Architekturstruktur ist hierdurch nicht gestört.

Zu den Anregungen selbst:

- a) Zu den grundsätzlichen Planungszielen in der gesamten Neuen Gartenstadt zählt die Entwicklung urban geprägter Stadtteile, die Wohnen in zeitgemäßer Architektur unter Beibehaltung städtischer Strukturen in einem gartenstädtisch geprägten Umfeld ermöglichen. Im Eigenheimbereich umfasst eine moderne und städtisch geprägte Architektursprache grundsätzlich die zweigeschossige Bauweise. Durch die Möglichkeit ein zweites Vollgeschoss zu errichten, kann die Nutzbarkeit des Obergeschosses gegenüber einem ausgebauten Satteldach durch Wegfall der Dachschrägen erheblich verbessert werden. Dies hat eine deutliche Erhöhung der Wohnqualität zur Folge. Zudem eröffnet die Festsetzung für zunächst in eingeschossiger Bauweise errichtete Gebäude eine Ausbaureserve für zukünftig entstehende Bedarfe. Dieser planerische Ansatz soll zukünftigen Bauherren nicht vorenthalten bleiben.

Die Festlegung der Dachneigung ist eine auf Landesrecht basierende Bauvorschrift, die vorrangig die Formgestaltung der Dächer regelt. Grundziel der Planung ist die Realisierung regionaltypischer Satteldachformen. Die Festsetzung einer Mindest- und Höchstneigung eröffnet individuellen Gestaltungsspielraum für den konkreten Dachentwurf. Dieses Planungsziel besteht gleichermaßen für ein- oder zweigeschossige Bebauung. Die Reduzierung der Dachneigung für zweigeschossige Gebäude auf ein geringeres Maß würde diesen Freiraum unverhältnismäßig einengen, zumal das Dachgeschoss auch für Wohnzwecke nutzbar sein soll. Im Übrigen ist durch die Begrenzung des Maßes der baulichen Nutzung auf zwei Vollgeschosse in Verbindung mit einer maximalen Firsthöhe ein städtebaulicher Rahmen vorgegeben, der nur begrenzte Spielräume bezüglich der Höhenentwicklung von Gebäuden eröffnet. Insbesondere die Begrenzung der Firsthöhe sichert, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch benachbarte Bebauungen überragen. Da durch die zusätzliche Festsetzung von Baugrenzen auch Mindestabstände zwischen benachbarten Gebäuden gewahrt werden sind städtebauliche Konflikte infolge einer vollen Ausnutzung der Obergrenzen ausgeschlossen. Unzumutbare Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind nicht zu erwarten. Eine Begrenzung der Geschosszahl auf ein Vollgeschoss, die Reduzierung der Firsthöhenbegrenzung sowie die Minderung der zulässigen Dachneigung sind deshalb grundsätzlich nicht erforderlich.

Im Bereich der Planstraße C erscheint es aus städtebaulichen Gründen allerdings sinnvoll die Dachneigungen im Baufeld 1 an die des Baufeld 2 anzupassen. Die Festsetzung wird von derzeit 25 – 48° auf 17 – 38° geändert. Somit erhält die Planstraße C beidseitig gleichlautende Festsetzungen zur zulässigen Dachneigung.

- b) Die Änderung der Dachneigung für Gebäude mit mindestens zwei bis maximal drei Vollgeschossen von derzeit 17 – 38° ist nicht erforderlich. In der Höhenabwicklung bei mehrgeschossigen Gebäuden kommt der Dachneigung nur eine untergeordnete Rolle zu, da sie rein visuell stets über der Augenhöhe eines Betrachters liegt. Dieser wird die Dachansicht stets aus der Froschperspektive wahrnehmen und eine vorhandene Dachneigung optisch nur schwer schätzen können. Außerdem beträgt die maximal zulässige Firsthöhe für zweigeschossige Gebäude 11,50 m, die für dreigeschossige Gebäude 13,50 m. Der tatsächlich realisierbare Höhenunterschied beträgt somit lediglich 1,50 m. Somit kann auch kein Gebäude unangemessen hoch herausragen.

Ebenso ist es nicht Ziel der Planung, für die Neue Gartenstadt ein Waldimage zu entwickeln. Vielmehr dominieren Bezüge zu den bereits vorhandenen Teilen der Neuen Gartenstadt, zum angrenzenden Technologie- und Gewerbepark oder zur Bebauung des benachbarten Wohngebietes Großen Dreesch. Der momentan noch bestehende freie Blick zum Waldgebiet Haselholz jenseits des 2. Bauabschnittes wird mit fortschreitender baulicher Entwicklung des Plangebietes eingeschränkt werden. Ebenso ist von weiteren baulichen Entwicklungen im 4. Bauabschnitt südlich der Mettenheimer Straße auszugehen.

Beschlussvorschlag:

- Der Inhalt der Stellungnahme unter Nr. 1 wird nicht berücksichtigt.
- Der Inhalt der Stellungnahme unter Nr. 2a wird mit Ausnahme der Anpassung für das Baufeld 1 nicht berücksichtigt. Im Baufeld 1 wird die Dachneigung auf 17 – 38° geändert.
- Der Inhalt der Stellungnahme nach Nr. 2 b wird nicht berücksichtigt.