

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 51.10 „Wohnpark Krebsbachaue“

Planungsanlass und Planungsziele

In der Landeshauptstadt Schwerin besteht eine kontinuierliche Nachfrage nach Wohnbauland für den Eigenheimbau. Die Wohnungsmarktprognose 2020 der Landeshauptstadt Schwerin vom Juni 2008 hat ermittelt, dass für die Jahre 2010 – 2015 ein jährlicher Neubaubedarf von 170 Eigenheimen abzudecken ist. Nach den Handlungsempfehlungen ist eine ausreichende Bereitstellung von Bauflächen für den Eigenheimbereich unerlässlich, um die Attraktivität Schwerins als Wohnstandort auch weiterhin zu sichern.

Mit der Entwicklung des „Wohnparks Krebsbachaue“ wird – nach der vorangegangenen Realisierung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Wald“ - im Stadtteil Krebsförden eine kontinuierliche Ergänzung der Angebotsflächen gewährleistet.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes auf den brachliegenden Flächen einer ehemaligen Schweinezuchtanlage, deren Baulichkeiten bereits im Vorfeld beseitigt wurden.

Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage, Geltungsbereich , Erschließung

Das ca. 2,73 ha große Plangebiet liegt im Stadtteil Krebsförden südlich des äußeren Ringes (Bundesstraße 106). Unmittelbar östlich grenzt das Plangebiet „Wohnpark am Wald“ und hieran anschließend der Waldfriedhof an. Nördlich des Plangebietes befindet sich gemischte Bebauung und Wohnbebauung. Südlich und westlich grenzen Kleingartenanlagen an das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Osten durch die Straße „Am Wald“, wobei die Straßenfläche im Norden innerhalb des Geltungsbereiches liegt.
- Im Süden und Westen durch Wege der angrenzenden Kleingartenanlagen.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Sporthalle, Kindertagesstätte) sind im nähen Umkreis an der Benno-Völkner-Straße und der Friedrich-Schlie-Straße vorhanden.

An den öffentlichen Personennahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestellen Waldfriedhof und Krebsförden angebunden. Hier ist der Anschluss an das Straßenbahn- und Busliniennetz mit mehreren Linien gewährleistet.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind Bodendenkmale nicht bekannt.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan rundet das städtebauliche Konzept des vorangegangenen Bebauungsplanes „Wohnpark Am Wald“ nach Westen hin ab. Mittelpunkt des „Wohnparks am Wald“ ist der „Anger“ als städtebauliche Platzsituation mit einem Kinderspielplatz.

Im B-Plan „Wohnpark Krebsbachaue“ werden neben den Erschließungsstraßen Fußwege zur angrenzenden bestehenden Bebauung geschaffen, um das Gebiet in die nähere Umgebung einzubinden.

Zwei Einfahrtsstraßen und eine im Baugebiet liegende Ringstraße erschließen 36 Baugrundstücke für eine vorwiegend zweigeschossige Bebauung. Eingeschossige Bebauung soll entlang des parallel zur Straße ‚Am Wald‘ verlaufenden Grünzuges entstehen.

Entlang der Erschließungsstraßen sollen Einzel- und Doppelhäuser, im südlichen Bereich nur Einzelhäuser zulässig sein.

Ein bestehender baumbewachsener Streifen an der Ostgrenze des Plangebietes wird als öffentlicher Grünzug festgesetzt. Entlang der Süd- und Westgrenzen wird das Plangebiet von einem Heckengürtel eingefasst. Zwischen aneinandergrenzenden Baugrundstücken werden ebenfalls Heckenpflanzungen vorgenommen.

Im Plangebiet werden 14 Straßenbäume in den Erschließungsstraßen gepflanzt.

Über die Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohnstandortes soll eine hohe städtebauliche Qualität gesichert werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Wohnbauflächen ein allgemeines Wohngebiet fest. In diesem sind nach BauNVO u.a. der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Beherbergungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohnparks stören würden.

Die zulässige Grundflächenzahl bleibt mit 0,3 für Einfamilien- und Doppelhäuser unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung und entspricht der baulichen Dichte der benachbarten Baugebiete.

Um in der stadträumlichen Lage des Plangebietes eine aufgelockerte, durchgrünte Bebauung zu gewährleisten, wurden Firsthöhen auf max. 9 m und Sockelhöhen auf max. 0,5 m begrenzt. Die Anzahl der Wohneinheiten werden für Einzelhäuser auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine festgesetzt.

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße ‚Am Krebsbach‘ bzw. die Straße ‚Am Wald‘. Über diese Straßen ist das Plangebiet mit der Hagenower Chaussee und der äußeren Tangente (B106/B321) verbunden.

Der „Wohnpark Krebsbachaue“ ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Haltestelle Waldfriedhof ist in kurzer Zeit zu Fuß zu erreichen. Diese wird durch die Straßenbahnlinien 3 und 4 sowie die Buslinien 13 und 16 bedient. Zusätzlich zu diesen Linien ist die Buslinie 7 über die Hagenower Chaussee

UMWELTBERICHT

Die gemäß § 2a BauGB aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden untersucht und sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt. Im Umweltbericht ist eine Eingriffsbilanzierung erstellt und ein Kompensationserfordernis festgestellt worden. Die Eingriffsbilanzierung ergibt für die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch eine geringe, für Pflanzen und Boden eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen durch das neue Baugebiet. Es besteht ein Kompensationsflächenäquivalent von gesamt 23635,71 m². Hiervon können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10662,31 m² kompensiert werden, so dass Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches in Höhe von 12973,40 m² erforderlich werden. Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes umfassen eine Fläche von 13050,00 m².

Die im Plangeltungsbereich vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen sind unter den grünordnerischen Festsetzungen definiert. Die einzelnen Ausgleichsmaßnahmen auch für die Flächen außerhalb des Plangebietes sind im Umweltbereich detailliert erläutert und in den Anlagen 1 - 11 dargestellt.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Bauflächen wird durch den Vorhabenträger hergestellt. Für die Landeshauptstadt Schwerin entstehen hierdurch keine Kosten. Die Erschließungsflächen werden nach Herstellung der Landeshauptstadt Schwerin übereignet.