

**Begründung zum  
Bebauungsplan Nr. 34.04  
„Neue Gartenstadt – Mitte „**

**Schwerin, November 2004**

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat IV – Bauen, Ordnung und Umwelt  
Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz  
Verbindliche Bauleitplanung

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung**
- 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**
- 3 Beschreibung des Plangebietes**
  - 3.1 Lage und Geltungsbereich des Plangebietes
  - 3.2 Verkehrliche Erschließung und Technische Infrastruktur
  - 3.3 Topografie und Gebäudebestand
  - 3.4 Grün- und Freiraumstruktur
  - 3.5 Altlasten
- 4 Städtebauliches Konzept**
  - 4.1 Erschließungsstruktur
  - 4.2 Bebauungsstruktur
  - 4.3 Grün- und Freiraumstruktur
- 5 Inhalt des Bebauungsplanes**
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksflächen
    - 5.3.1 Garagen, Carports, Stellplätze
    - 5.3.2 Nebenanlagen
  - 5.4 Leitungs- und Fahrrecht
  - 5.5 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
    - 5.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen
    - 5.5.2 Stellplatzanlagen
    - 5.5.3 Grundstückseinfriedungen
    - 5.5.4 Werbeanlagen
  - 5.6 Verkehrliche Erschließung
    - 5.6.1 Erschließungsnetz
    - 5.6.2 Öffentliche Parkplätze
    - 5.6.3 Fuß- und Radwegenetz
    - 5.6.4 Öffentlicher Nahverkehr
- 6 Grünordnung**
- 7 Auswirkungen der Planung**
  - 7.1 Umweltverträglichkeit
  - 7.2 Bodenbelastungen
  - 7.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft
  - 7.4 Immissionsschutz
- 8 Technische Ver- und Entsorgung**
- 9 Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung**
- 10 Flächenbilanz**
- 11 Gutachten**

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Nach Aufgabe der militärischen Nutzung des Geländes im Jahr 1993 wurde die ca. 50 ha große Konversionsfläche in Abschnitte gegliedert, für die separate Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 33.01 mit der Bezeichnung „Neue Gartenstadt Schwerin“ war der erste Teilabschnitt mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung eines Wohngebietes geschaffen wurden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.04 „Neue Gartenstadt – Mitte“ erfolgt nun die Weiterführung dieser eingeleiteten Entwicklung. Der Plan umfasst mit seinem räumlichen Geltungsbereich den zweiten Teilabschnitt der Konversionsfläche.

Ziel ist es, auf der Fläche Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie einzelne Stadt- bzw. Mehrfamilienhäuser in Fortführung des Charakters der „Neuen Gartenstadt“ (1. BA) zu ermöglichen und ein Stadtteilzentrum (Nahversorgungszentrum) mit einer Durchmischung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, gewerblichen Flächen und Freizeitmöglichkeiten zu entwickeln. Das Nahversorgungszentrum ist am Standort der abgebrochenen Backsteinkasernen an der Ludwigsluster Chaussee für den Einzugsbereich des gesamten Stadtteils Gartenstadt/Haselholz vorgesehen.

Auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes soll das neue Gebiet ein lebendiges Stadtquartier mit einer ausgewogenen Sozialstruktur werden. Dazu tragen die verschiedenen Gebäude- und Freiraumtypen in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und die Wohngebäude, die als Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungsbau realisiert werden bei.

Gleichzeitig sollen die städtebaulich – räumlichen Strukturen durchlässig sein, um die Erreichbarkeit des Ostorfer Sees mit dem bisher abgehängten Gebiet an der Hagenower Straße auch für die Bewohner des angrenzenden Großen Dreesch zu gewährleisten.

Dies gilt auch in umgekehrter Richtung. Dazu werden entsprechende Wegebeziehungen freigehalten, die auch die Verbindungen zu den zusätzlichen Freiräumen außerhalb des Plangebietes darstellen.

Ein wichtiges Ziel bei der Planung ist die Sicherstellung der Eigentumsbildung durch die Förderung kosten- und flächensparenden Bauens im Sinne des § 1 Abs. 5 Nr.2 BauGB.

## **2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

In seinen Darstellungen gliedert der seit November 2000 rechtskräftige Flächennutzungsplan die im Geltungsbereich des B-Plans liegenden Flächen in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche. Gemischte Bauflächen können als Wohnbauflächen und Gemischte Bauflächen entwickelt werden. Entsprechend der Bauungskonzeption ist vorgesehen, insbesondere Handel und Dienstleistungen im Bereich eines Nahversorgers zu konzentrieren. Somit wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3 Beschreibung des Plangebietes**

#### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet umfasst ca. 12 ha Fläche und liegt etwa 3 km südlich des Stadtzentrums. Es grenzt direkt an die „Neue Gartenstadt“ an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Wohngebiet „Neue Gartenstadt“,
- im Osten durch die Ludwigsluster Chaussee,
- im Süden durch Konversionsfläche z. Z. Brachfläche,
- im Westen durch die Fläche der Landespolizei

In den räumlichen Geltungsbereich einbezogen ist der Teilabschnitt der Ludwigsluster Chaussee in dem sich auszubauende Anbindungen zur Verkehrserschließung des Plangebietes befinden.

Das Plangebiet ist von Wohnbebauung unterschiedlichen Charakters umgeben. Nördlich besteht sich die „Neue Gartenstadt“ mit ihrem Mix aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser und einer drei- bis viergeschossigen Häuserzeile als Randbebauung zur Ludwigsluster Chaussee. Westlich befindet sich eine mehrgeschossige Wohnbebauung der 50er Jahre sowie bauliche Anlagen der Landespolizei. Östlich liegt die mehrgeschossige Wohnbebauung des Großen Dreesch und südlich schließt sich eine brachliegende Fläche an.

#### **3.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur**

Das Planungsgebiet ist direkt über die Ludwigsluster Chaussee an das örtliche und überörtliche Hauptstraßennetz angebunden. Von Westen wird die Fläche über die Hagenower Straße und die Haselholzstraße erschlossen.

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Straßenbahnlinien 1 - 4 (Haltestellen Gartenstadt, Stauffenbergstraße) und die Buslinie 7 (Haltestelle Rosenstraße) gesichert. Die Haltestellen befinden sich in einem Einzugsbereich von 500 m. Interne Straßen- und Wegeverbindungen existieren nicht.

In Randbereichen des Plangebietes verlaufen übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen. Nördlich liegt parallel zur Plangebietsgrenze ein vom Großen Dreesch kommender Regenwassersammler, an der westlichen Grenze verläuft die Fernwärmeverbundleitung Schwerin/Süd - Lankow.

#### **3.3 Topographie und Gebäudebestand**

Das Gelände ist relativ eben, fällt jedoch von Südosten nach Nordwesten leicht um ca. 3 – 5 m ab. Zur Neuen Gartenstadt im Norden besteht ein Höhenunterschied. Diese Differenz wird durch eine vorhandene Böschung überwunden.

Der Planungsbereich ist unbebaut. Die baulichen Anlagen des Kasernengeländes sind abgebrochen, die Flächen sind beräumt.

### **3.4 Grün- und Freiraumstruktur**

Das Plangebiet war mit Einzelbäumen und Baumgruppen stellenweise durchgrünt. Diese konnten aufgrund der notwendigen Altlastenbeseitigung nicht erhalten werden.

Entlang der Ludwigsluster Chaussee ist ein straßenbegleitender Grünstreifen mit einer Baumreihe vorhanden. Gemäß Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) ist die Baumreihe Bestandteil einer geschützten Baumallee.

### **3.5 Altlasten**

Das Plangebiet ist durch die vormalige jahrzehntelange militärische Nutzung flächendeckend mit Altlasten und Kampfmitteln belastet worden. Die Spanne der vorgefundenen Kontaminationen reichte von Hausmüllvergrabungen über Treib- und Schmierstoffe bis zu Munitionsrückständen.

Die Altlastenbeseitigung (siehe auch Pkt. 7.1) ist erfolgt und abgeschlossen.

## **4 Städtebauliches Konzept**

### **4.1 Erschließungsstruktur**

Ziel ist die Verflechtung des Geländes mit der umgebenden Stadt über die Ludwigsluster Chaussee im Osten und die Verlängerung der Haselholzstraße, die an die Hagenower Straße anbindet, im Westen.

Die Verkehrserschließung des Plangebietes baut sich über ein hierarchisch differenziertes Netz auf, das die Durchlässigkeit und Durchquerung des lange Zeit geschlossenen Areals ermöglicht. Vorhandene Verbindungen werden aufgenommen und nach Möglichkeit fortgeführt.

Das Wohngebiet wird nördlich und südlich des Nahversorgungszentrums an die Ludwigsluster Chaussee angeschlossen. Über diese Hauptanbindungen wird der Quell- und Zielverkehr aus und in das Gebiet geführt.

Weitere Anschlüsse werden zur verlängerten Haselholzstraße hergestellt.

Das innere Erschließungssystem folgt dem orthogonalen Raster der nördlich angrenzenden Neuen Gartenstadt.

Festgesetzt sind Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“. Damit entsteht ein Verkehrsraum zur gleichberechtigten Nutzung durch alle Verkehrsarten mit besonderer gegenseitiger Rücksichtnahme, über den die angrenzenden Wohngrundstücke erschlossen werden. Der Raumbedarf bestimmt sich nach den Verkehrsteilnehmern (Verkehrsaufkommen), ihren Fahrzeugen (verkehrstechnische Parameter z.B. Begegnungsbreiten, Kurvenradien) sowie den erforderlichen Erschließungssystemen (Ver- und Entsorgungsleitungen) im unterirdischen Bauraum).

Um Durchgangsverkehr weitgehend zu unterbinden erfolgt eine Abstufung der inneren Erschließung mittels differenzierter Querschnittsgestaltung. Durch geeignete bauliche Maßnahmen im Straßenraum wie Verengung der Fahrbahn durch Baumtore und Baumscheiben sowie die Verwendung anderer gestalterischer Elemente soll Durchgangsverkehr unterbunden und gleichzeitig eine Verkehrsberuhigung bewirkt werden.

Eine mit Bäumen begrünte separate Fuß- und Radwegtrasse verläuft als Verlängerung der Achse Buchholzallee/„Neuen Gartenstadt“ von Norden durch das Plangebiet bis zur Planstraße C. Die Weiterführung erfolgt über die Planstraße C zur Haselholzstraße (Planstraße A). Perspektivisch soll sie bis zur Mettenheimer Straße und weiter in das Haselholz verlängert werden.

Mit der Entwicklung einer durchgehenden Fuß- und Radwegverbindung wird die Zielstellung verfolgt eine durchgehende Achse von der Alten Gartenstadt über die Neue Gartenstadt bis zum Naherholungsgebiet Haselholz zu schaffen. Diese Achse verbindet die einzelnen Wohngebiete Alte Gartenstadt, Neue Gartenstadt und Neue Gartenstadt-Mitte und sichert die fußläufige Erreichbarkeit ihrer öffentlichen Freiräume.

Im Plangebiet tangiert die Achse den öffentlichen Platz vor dem Nahversorgungszentrum. Dieser zentrale öffentliche Platzbereich westlich vor dient dem Aufenthalt, der Kommunikation, ggf. dem wirtschaftlichen Handel und der Erholung. Dabei wird der Anspruch an die Gestaltungsqualität des Platzes verbunden mit dem Maß an Brauchbarkeit, Identifikation und Orientierung.

## **4.2 Bebauungsstruktur**

Ausgehend von der Rasterstruktur der Erschließung werden Baufelder gebildet, die mit gemischten Bauformen bebaut werden. In Teilbereichen erfolgt über innere Erschließungen eine weitere Feingliederung der Baufelder, was zu einer größeren Durchlässigkeit des Gebietes führt.

Die Ludwigsluster Chaussee mit ihrem Baumbestand wird als Naturraum nördlich und südlich des Plangebietes in Anlehnung an den Bebauungsplan Neue Gartenstadt (1. BA) erweitert. An diesem Grünraum schließt sich etwas abgerückt zwei- bis dreigeschossige Bebauung an die gleichzeitig eine lärmabschirmende Funktion übernimmt. Die Wohnquartiere bilden ablesbare öffentliche und private Räume. Die Raumbildung erfolgt mit Hausgruppen und Einzelhäusern.

Daneben sind Wohnquartiere geplant, in denen eingeschossige Reihenhäuser (Bungalowstil) als Zeilenbebauung in Nord - Süd - Ausrichtung entstehen. Diese Ausrichtung eignet sich optimal zur Passiv - Energienutzung. Weiter nach Westen und Süden lockert die Bebauung auf und die Wohnquartiere werden durch freistehende Einfamilien- und Doppelhausbebauung gebildet. Räume unterschiedlicher Funktion und Gestaltung sind erkenn- und erlebbar.

Die Planung erfordert der Bevölkerungsentwicklung angepasste Versorgungseinrichtungen. An der Ludwigsluster Chaussee entsteht in der Achse von – Stauffenberg – Straße/Dreescher Markt ein Nahversorgungszentrum, das direkt an die Ludwigsluster Chaussee angeschlossen wird. Damit erfolgt eine angemessene Zugänglichkeit für den Kfz-Verkehr mit entsprechenden Parkmöglichkeiten, so dass der vom Nahversorger ausgehende Besucher- und Anlieferverkehr nicht in das Plangebiet hinein gezogen wird.

An zentraler Stelle entsteht im Wohngebiet ein öffentlicher Platz, der durch

das Nahversorgungszentrum, zwei solitären Stadthäuser und Baumpflanzungen räumlich eingefasst wird. Der Platzraum ist Mittelpunkt für die Kommunikation im Wohngebiet und bildet den räumlich-gestalteten Übergang zum Nahversorgungszentrum.

Der durch das Plangebiet führende Fuß- und Radweg mit seiner einseitigen Baumreihe tangiert den Platz. Diese Wegeverbindung bildet im Plangebiet einen grünen Aufenthalts- und Erholungsraum.

#### **4.3 Grün- und Freiraumstruktur**

Die östliche Bebauung rückt von der Ludwigsluster Chaussee ab, wodurch ein Grünraum entsteht. In diesen Freiraum werden die bereits an der Ludwigsluster Chaussee vorhandenen Grünstrukturen sowie der dort vorhandene Rad- und Fußweg integriert.

Der Übergang von der Neuen Gartenstadt in das Gebiet Neue Gartenstadt-Mitte wird unter Beibehaltung des topografischen Höhensprungs durch einen Rad- und Fußweg mit begleitendem Grün ausgebildet. Dieser stellt auch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang zwischen den Gebieten her und führt durch das Plangebiet als Grünachse.

Mit der Bebauungsstruktur werden die öffentlichen und privaten Räume ablesbar getrennt. Auf den privaten Flächen können sich die Wohn- und Vorgärten entwickeln, die zur Durchgrünung der Neuen Gartenstadt-Mitte wesentlich beitragen.

Im Mittelpunkt des Plangebietes liegt ein Platz mit Raum für gebietsbezogene Aktivitäten in Verbindung mit dem Nahversorgungszentrum.

### **5 Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Neue Gartenstadt-Mitte wird zum überwiegenden Teil als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, um die Voraussetzungen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtteils zu schaffen. Neben dem Wohnen können sich auch kleinere Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie kulturelle und soziale Einrichtungen ansiedeln, die zur Durchmischung des Quartiers beitragen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hingegen ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der Regel recht flächenintensiv sind und ihre Nähe zu Wohnungen wenig Vorteile mit sich bringen. Sie entsprechen auch nicht den allgemeinen Bedürfnissen der Wohnbevölkerung.

Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum ergibt sich aus der beabsichtigten Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die in den nach §§ 2 bis 10 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

Das Nahversorgungszentrum soll zukünftig die Versorgung der geplanten Wohngebiete auf der ehemaligen Konversationsfläche (ca. 50 ha) mit Gütern des täglichen Bedarfes sichern und darüber hinaus auch eine Versorgungsfunktion für die bestehende Bebauung der Gartenstadt / Haselholz

sowie das Technologie- und Gewerbezentrum übernehmen. Der Einzugsbereich umfasst damit ein Gesamtgebiet mit ca. 3.500 Einwohnern und wird sich perspektivisch durch die Entwicklung weiterer Abschnitte der ehemaligen Konversionsfläche noch vergrößern.

Die Verkaufsflächen sind hinsichtlich Größe und Sortimentsstruktur begrenzt, um negative Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungszentren zu vermeiden. Innenstadtrelevante Sortimente sind auf Grund des Beschlusses der Stadtvertretung über den Rahmenplan „Innenstadt, Einzelhandelsplan“ ausgeschlossen, um damit einer Fluktuation dieser Sortimente aus der Innenstadt entgegen zu wirken. Der Rahmenplan enthält u.a. das Zentrenkonzept Einzelhandel wonach für den Bereich Gartenstadt/Haselholz ein Nahversorgungszentrum vorgesehen ist.

Das Nahversorgungszentrum ermöglicht eine Durchmischung von Handels- und Dienstleistungseinrichtungen, gewerblichen Flächen und Freizeitangeboten, die räumlich und funktional verknüpft sein können und somit wechselnde Erlebnisbereiche mit fließenden Übergängen entstehen lassen. Die Verträglichkeit für das Einzugsgebiet wird durch die Standortausweisung (Lage/Verkehrsanbindung, Flächengröße) erzielt.

Für eine im nordwestlichen Teil des Plangebietes an der Ludwigsluster Chaussee liegende Fläche (Baufeld 4) wird zur Ansiedlung von Nutzungsarten, die über den Rahmen des Allgemeinen Wohngebietes hinaus ermöglicht werden sollen auf der Grundlage des § 6 BauNVO ein Mischgebiet festgelegt. Es handelt sich um Nutzungsarten in gewerblicher Hinsicht, bezogen auf die Größenordnung und den Umfang. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind jedoch ausgeschlossen, um die relativ geringe zur Verfügung stehende Fläche in möglichst effektiver Weise den vorrangig gewünschten Nutzungen zukommen zu lassen.

Der Lebensmittel - Einzelhandel wird im Mischgebiet ausgeschlossen, da in unmittelbarer Nachbarschaft und dazu in zentraler Lage das Sondergebiet Nahversorgungszentrum mit einem großen Lebensmittelmarkt entsteht, der ein umfangreiches Angebot/Vollsortiment führen wird. Des weiteren sind auch hier auf Grundlage des Beschlusses der Stadtvertretung über den Rahmenplan „Innenstadt, Einzelhandelsplan“ zentrenrelevante Sortimente ausgeschlossen.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie durch die höchst zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) bestimmt.

Diesen Festsetzungen kommt für das gesamte Erscheinungsbild eine wesentliche Bedeutung zu, um den städtebaulich gewünschten Charakter mit einer stadtstrukturellen Eigenständigkeit zu dokumentieren und das städtebauliche Konzept zu sichern.

Die Wohnbebauung an der Ludwigsluster Chaussee geht von einer Zwei- bis Dreigeschossigkeit in eine Zwei- bis Eingeschossigkeit in Richtung Westen über.

Für die Einzelgebäude, die den zentralen Platz räumlich fassen und in Verbindung mit dem angrenzenden Nahversorger zu sehen sind, wurde eine zwingende Geschosszahl vorgesehen.

Die ausgewiesene Grundflächenzahl wurde aus dem städtebaulichen Entwurf abgeleitet und orientiert sich an einer flächensparenden Bauweise mit verschiedenen Haustypen. Für Doppel- und Reihenhäuser gilt die GRZ 0,4 für Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern die GRZ 0,3.

Für die Baufelder Nr. 7, 7.1-7.4, 12.1-12.4 und 13 im Mittelteil des Plangebietes ist es erforderlich eine Ausnahmeregelung für die Grundflächenzahl vorzunehmen. Die GRZ wird mit 0,5 festgelegt, da das geplante eingeschossige Reihnhaus als Bauform mit seinem Flächenbedarf aufgrund des Verhältnisses der Gebäudegrundfläche zur Grundstücksfläche dies erfordert. Diese Bebauungsform erlaubt in der Erdgeschossenebene eine gute Grundrisskonzeption mit einer interessanten Gestaltungslösung bei einem relativ sparsamen Flächenbedarf sowie einem günstigen Kostenanteil von Grunderwerb und Erschließung. Sie ermöglicht kostengünstiges Bauen für eine gewachsene Nachfrage an altersspezifischen Wohnbedürfnissen in einem durchgrünten Wohnumfeld. Bei der GRZ ist der dem Gebäude zugeordnete Stellplatz aus der Gemeinschaftsstellplatzanlage anzurechnen.

Die Fläche des Sonstigen Sondergebietes wird aufgrund der besonderen Flächenanforderung durch das Nahversorgungszentrum mit der GRZ = 0,8 festgelegt. Aus gestalterischen Gründen ist im Mittelteil der Fläche zur Ausbildung einer Raumkante am anliegenden Platz eine Baulinie und zwingend eine Zweigeschossigkeit festgesetzt worden.

Das Mischgebiet wurde ausgewiesen, um nicht störende Betriebe (Handel außer Lebensmittelhandel, Service, Handwerk) oder Büros und Praxen mit größerer Flächenversiegelung (GRZ 0,6) auf geeigneter Fläche zu konzentrieren.

Eine maximale Firsthöhe wird für die Gebäude mit unterschiedlicher Anzahl an Vollgeschossen festgelegt, um die Höhe der Gebäude in Verbindung mit den Vollgeschossen wirksam zu begrenzen. Mit der maximal zulässigen Firsthöhe soll sichergestellt werden, dass einzelne Gebäude nicht unangemessen hoch die Nachbarbebauung überragen.

In den Baufeldern an der Ludwigsluster Chaussee und den Planstraßen A und C wird darüber hinaus die Gebäudestellung durch die Festlegung der Firstrichtung einheitlich ausgerichtet, um damit die Hauptverkehrsachsen mit einem geordneten Straßenbild zu betonen.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Ziel ist es, ein Wohnen mit intensiven Bezügen zwischen den privaten Innenräumen der Wohnungen/Gebäude, den privaten Gärten und vorhandenen Grünräumen des Umfeldes zu erreichen. So werden durch Bauweise und Baugrenzen Grundstrukturen definiert, die auch eine gezielte Freihaltung privater Grundstücksflächen berücksichtigen.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise lockert die Häuserzeilen auf und lässt Einzel-, Doppel- und Hausgruppen sowie Reihenhäuser bis 50 m Länge zu. Unter städtebaulichen Aspekten wurde in ausgewählten Baufeldern die Hausform zur offenen Bauweise als Einzelhausbebauung oder Einzel- und Doppelhausbebauung konkretisiert.

Dem städtebaulichen Entwurf entsprechend wird für den Mittelteil des Plangebietes unter Berücksichtigung der verdichteten, flächensparsamen Planung von Reihenhäusern mit einer Zeilenlänge über 50 m die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 Abs.1 BauNVO vorwiegend durch Baugrenzen bestimmt und bietet eine ausreichende Flexibilität für die Lage der Gebäude. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass straßenabgewandte Bereiche, in denen sich künftig Wohngärten befinden sollen, von der Bebauung freigehalten werden.

An markanten Punkten wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baulinie festgesetzt, um Raumkanten zu entwickeln oder Achsen zu betonen.

Diese Zielstellung wird für die geplanten Reihenhäuser am Fuß- und Radweg im Baufeld Nr. 7 und 13 (Betonung der Grünachse) verfolgt. Durch den Abstand von 3,0 m zum Fuß- und Radweg wird die städtebaulich nicht erwünschte Einrichtung von Stellplatzflächen unterbunden.

Zur Bildung einer Raumkante am zentralen Platz wurde für den angrenzenden Bereich des Nahversorgungszentrums ebenfalls eine Baulinie festgesetzt.

#### **5.3.1 Garagen, Carports und Stellplätze**

Die privaten Stellplätze sind zum Nachweis auf den ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplatzanlagen bzw. auf dem privaten Grundstück zu errichten. Es wird beim Wohnungsbau von einem Bedarf von mind. 1 Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen.

Für die Baufelder 7, 7.2 - 7.4, 12.2. – 12.4 und 13 sind an den straßenorientierten Giebelfronten der jeweiligen Reihenhäuserzeile zugeordnete Gemeinschaftsstellplatzanlagen als offene Stellplätze oder Carports festgesetzt. Innerhalb der Stellplatzanlage sind Garagen ausgeschlossen, da kein angemessener Abstand zum Straßenraum besteht.

Für das Baufeld 7 und 13 wird die Errichtung von ausschließlich offenen Stellplätzen an der den zentralen Platz tangierenden Wendeschleife festgesetzt, um ein homogenes Erscheinungsbild des geöffneten Straßenraumes mit dem Platz zu vermitteln.

Die Errichtung von Garagen ist mit Ausnahmen grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um den gewünschten grünen Charakter des Wohngebietes auch auf die Vorgartenbereiche zu übertragen.

Für Baufelder mit Reihenhausbebauung ohne besondere Festsetzung (z.B.GSt) im Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, offene Stellplätze oder Carports vor dem Wohngebäude zu errichten. Für die Baufelder 3, 8 und 14 ist straßenseitig bei Realisierung von Reihenhäusern, begründet durch die schmale Hausbreite jedoch nur ein Stellplatz je Hausbreite zulässig.

### **5.3.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich auf den rückwärtigen Grundstücksflächen zugelassen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Nebenanlagen nicht als Fremdkörper in den öffentlichen Raum hineinwirken. In erster Linie soll die gestalterische Wirkung der Vorgärten für den Straßenraum erhalten bleiben.

In den Baufeldern mit geschlossener Bauweise in Nord - Süd Ausrichtung und dem Baufeld Nr. 6, 6.1 sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und mit dem Gebäude verbunden zulässig, um auf den relativ kleinen Grundstücken mit der verdichteten Bebauung eine städtebauliche Einheitlichkeit zu erzielen.

Der Erholungswert auf den relativ kleinen Gartenflächen soll nicht durch eine intensive Bebauung mit Nebenanlagen eingeschränkt werden, wodurch auch der soziale Frieden (Nachbarschutz) gestört sein kann.

Mit der getroffenen Festsetzung werden die Nebenanlagen (Geräteraum) Bestandteil des Hauptgebäudes und bilden so ein Gestaltungselement zur Unterstützung der Bildung privater, nachbarschaftlich abgeschirmter Freiräume. Darüber hinaus wird die ungeordnete Ansammlung von Nebenanlagen im Innenhofbereich unterbunden.

### **5.4 Leitungs- und Fahrrechte**

Im Bebauungsplan sind private Flächen mit einem Leitungs- und Fahrrecht für Versorgungsträger zu belasten, um die ordnungsgemäße übergeordnete stadtechnische Erschließung (Fernwärmeverbundleitung, Regenwasserkanal) durch die Versorgungsträger zu sichern.

### **5.5 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften**

Mit diesen Bauvorschriften sind die wesentlichen Gestaltungselemente und Materialien vorgegeben, die für die Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

### **5.5.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Die Dachneigung der mehrgeschossigen Bebauung wurde von 10 bis 30 Grad festgelegt, damit eine zu große Gebäudehöhe durch zu steile Dächer verhindert wird. Für die eingeschossige Wohnbebauung wird im Plangebiet in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der „Neuen Gartenstadt“ eine Dachneigung von 17 bis 38 und von 35 bis 48 Grad zugelassen.

Als Material der Dachoberfläche werden den regionaltypischen Bauweisen entsprechende rote bis rotbraune, anthrazitfarbene bis schwarze unglasierete Dachpfannen sowie Metalleindeckungen zugelassen.

Mit nur bestimmten zulässigen Dachformen an markanten Punkten dokumentiert die Neue Gartenstadt - Mitte ihren Charakter als eigenständiges und modernes Wohngebiet innerhalb gewachsener Strukturen.

Zur Außenwandgestaltung der Gebäude an der Ludwigsluster Chaussee sind entsprechend der städtebaulichen Bedeutung Festsetzungen getroffen worden. Überwiegend sollen helle Farbanstriche und Materialien verwendet werden. Es können in Teilbereichen der einzelnen Gebäude Abweichungen in Material und Farbe vorgenommen werden, wodurch sich individuelle Baukörpergliederungen ergeben.

Die Längsseiten von Gebäuden mit einer Länge größer als 20 Meter müssen durch Vorbauten, Fassadenvor- oder -rücksprünge aufgelockert werden. Durch eine gegliederte Gebäudefront wird der Raum in seiner Tiefenwirkung gefasst und abwechslungsreich gestaltet.

### **5.5.2 Gestaltung von Garagen, Carports, Stellplatzanlagen sowie Müllstandplätzen**

Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptgebäude angepasst zu errichten, um eine einheitliche Gestaltung der gesamten baulichen Anlage zu erzielen.

Carports aus Holz oder Metall entsprechen dem ortstypischen Bild.

In den verdichteten Wohnbereichen (u.a. bei Reihen- u. Mehrfamilienhäusern) sind hinsichtlich der Gestaltung von Müllstandplätzen besondere Anforderungen zu stellen, da sie als Sammelstellplätze ein bauliches Gewicht besitzen und das Wohnumfeld mit prägen. Sie werden daher nur in Schränken aus Holz bzw. Mauerwerk oder als berankte Platzum- bzw. einhausung aus Stahl-Gitter-Elementen zugelassen.

Die Nebenanlagen sollten dem Siedlungscharakter entsprechen stark untergeordnet mit dem Grün des Gartens verbunden in Erscheinung treten.

### **5.5.3 Grundstückseinfriedungen und Vorgärten**

Die höhenmäßige Beschränkung von Einfriedungen soll gewährleisten, dass die Übergänge zwischen Privatflächen und Straßenraum überwiegend offen bleiben und keine massiven oder undurchsichtigen Abgrenzungen entstehen. Damit wird gleichzeitig das optische Ineinanderfließen

öffentlicher und privater Flächen möglich und es entsteht ein offener städtischer Straßenraum. Die meist kleinen Vorgartenflächen einer verdichteten Bebauung erfordern den verstärkten Einbezug der öffentlichen Flächen in das Aktions- und Erlebnisfeld des Wohnens.

Der angestrebte grüne Charakter des Wohngebietes wird dadurch positiv unterstützt.

#### **5.5.4 Werbeanlagen**

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen wurden getroffen, um Störungen im Stadt- und Straßenbild zu vermeiden und dennoch den Bedürfnissen nach Werbung Rechnung zu tragen.

Für die Gewerbetreibenden die sich im Sondergebiet ansiedeln, ist ein konkreter Rahmen für die einsetzbaren Werbemittel sowie für die Platzierung der Werbeanlagen vorgegeben. Damit soll Einfluss auf die Entwicklung des Stadt- und Straßenbildes genommen und ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt werden.

### **5.6 Verkehrliche Erschließung**

#### **5.6.1 Erschließungsnetz**

Das Verkehrsstraßennetz wird bestimmt durch Erschließungsstraßen mit Trennungsprinzip in Randlage (Planstraße A, Einmündungsbereiche zur Ludwigsluster Chaussee) und Mischverkehrsflächen im Gebiet.

Die innere Erschließung erfolgt aufgrund der bestehenden Nutzungsansprüche an den Straßenraum durch das Mischungsprinzip d.h. eine gleichberechtigte Nutzung aller Verkehrsteilnehmer auf der Verkehrsfläche (Mischverkehrsflächen). Dies führt zu einer Verringerung der Fahrgeschwindigkeit, erhöht die Verkehrssicherheit und sichert eine gute Wohnqualität.

Für die Fußgänger und Radfahrer gibt es zusätzlich eine separat geführte Fuß- und Radwegetrasse.

Das geplante Straßen- und Wegenetz sowie die Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes erfolgt mit dem vordringlichsten Ziel, den Nutzungsansprüchen des Fußgängerverkehrs und den sozialen Ansprüchen an den öffentlichen Raum gerecht zu werden.

#### **5.6.2 Öffentliche Parkplätze**

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen nachgewiesen und sind im Bebauungsplan dargestellt. Bei der Planung des ruhenden Verkehrs wird von 0,2 Parkstellplätzen/ Grundstück ausgegangen.

Vereinzelt werden in den Anliegerstraßen Parkplätze in den Straßenraum integriert, damit die hierdurch entstehende Fahrbahneinengung eine zusätzliche Verkehrsberuhigung bewirkt. Die Standorte sind jedoch abhängig

von den Grundstückseinfahrten, den Hausanschlüssen sowie den Ein- und Ausfahrten aus den Gemeinschaftsstellplatzanlagen und werden deshalb im Zuge der weiteren Planung konkretisiert.

### **5.6.3 Fuß- und Radwegenetz**

Die Straßen innerhalb des Wohngebietes sind nur gering durch Kfz- Verkehr frequentiert, so dass mit den als Mischverkehrsflächen ausgebildeten Straßen sowohl Radfahrern als auch Fußgängern ein weitgehend störungs- und gefährdungsfreies Netz zur Verfügung steht.

Die Eingangsbereiche an der Ludwigsluster Chaussee erhalten beidseitig Fußwege. Diese stellen gleichzeitig die Verbindung zum bestehenden Fuß- und Radweg an der Straße dar.

Entlang der Verlängerung Haselholzstraße (Planstraße A) ist einseitig ein Fußweg geplant (Schnitt A-A), der sich im Anschluss an die Einmündung der Planstraße C (Bereich geplante Bushaltestelle) auf 2,50 m verbreitert.

Dieser soll perspektivisch nach Süden fortgesetzt werden.

Ein separater Fuß- und Radweg führt von Norden an der Nahtstelle zur „Neuen Gartenstadt“ beginnend durch das Plangebiet nach Süden und wird angemessen gestaltet mit Raum für eine Baumreihe sowie ggf. Ruhebänken. Eine Aufweitung der Trasse erfolgt mittig des Plangebietes durch den tangierenden Platz, der eine städtische Aufenthaltsqualität erhält.

### **5.6.4 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr (sh. Pkt. 3.2) angeschlossen. Perspektivisch ist durch den Nahverkehr vorgesehen, die Buslinie 7 von der Hagenower Straße über die angedachte Verlängerung der Haselholzstraße (Planstraße A) durch das Plangebiet in Richtung Mettenheimerstraße und dann auf die Hagenower Chaussee zu führen. Deshalb wird die Planstraße A unter Berücksichtigung der für den Busverkehr erforderlichen verkehrstechnischen und verkehrsrechtlichen Anforderungen geplant und hergestellt.

## **6 Grünordnung**

Das planerische Konzept verfolgt das Ziel vom Wohnen im Grünen unter Beibehaltung städtischer Strukturen. Die Durchgrünung des gesamten Plangebietes soll den gartenstädtischen Charakter des neuen Wohngebietes unterstützen.

Dazu werden die Straßen mit unterschiedlichen heimischen Baumarten bepflanzt. Zwischen der Wohnbebauung und der Ludwigsluster Chaussee wird ein Grünstreifen angelegt und mit Baum- und Strauchgruppen bepflanzt.

Die das Gebiet nördlich und westlich begrenzenden Grünstreifen werden als private Grünfläche festgesetzt. Die Nutzung im Sinne einer öffentlichen Grünanlage ist aufgrund der Lage sowie der vorliegenden unterirdischen Nutzung (übergeordnete Ver- und Entsorgungsleitungen der Stadtwerke Schwerin) nicht sinnvoll und deshalb nicht Bestandteil des städtebaulichen

Konzeptes. Die als offene Grünräume geplanten Flächen werden extensiv entwickelt und gepflegt.

Die Begrünung der Freiflächen trägt zur Verbesserung des Wohnumfeldes und des Kleinklimas bei. Darüber hinaus sollen die Freiräume, die abwechslungsreich gestaltet sind, zum Verweilen einladen.

Neben der Anlage öffentlicher Grünflächen werden ca. 32.000 m<sup>2</sup> Fläche als private Grünfläche in Form von Hausgärten angelegt. Die Wertigkeit dieser Gärten wird erhöht durch die Anpflanzung von Laub- und Obstbäumen, die Einfriedung der Grundstücke mit heimischen Laubgehölzhecken sowie die Pflanzung von Blütensträuchern und Stauden.

Um individuelle Raumbildungen zu ermöglichen sind Gemeinschaftsstellplatzanlagen mit heimischen Laubbäumen und Laubgehölzhecken einzugrünen. Diese Zielstellung besteht auch für den westlich des Nahversorgungszentrums geplanten Platz. Baumpflanzungen bewirken die städtebaulich beabsichtigte Raumbildung. Ausgestattet mit differenzierten Funktionen u.a. auch durch das angrenzende Nahversorgungszentrum ermöglicht der Platz vielfältige Bewohneraktivitäten.

## **7 Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umweltverträglichkeit**

Die Aufstellung des Bebauungsplans fällt in den Anwendungsbereich des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. September 2001, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juni 2002.

Gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 UVPG ist für ein Städtebauprojekt mit einer zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von mehr als 20 000 m<sup>2</sup>, für das in sonstigen Gebieten ein Bebauungsplan aufgestellt wird, in einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls zu prüfen, ob für das Vorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist. Da dieser Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche von ca. 4 ha ausweist, wurde zur Feststellung der UVP-Pflicht eine Einzelfallprüfung durchgeführt.

Nach überschlägiger Prüfung unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 zu § 3 c UVPG sind von dem Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

### **7.2 Bodenbelastungen**

Das Plangebiet und daran anschließende Flurstücke sind durch die ehemalige militärische Nutzung fast flächendeckend in Form von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten beeinträchtigt worden. Irreguläre Abfallverkippen, die Ablagerung von Kampfmitteln und der nicht sachgerechte Betrieb von Tankstellen, Waschrampen und Werkstätten führten zu erheblichen Bodenbelastungen.

Für das Areal wurde eine Sanierungskonzeption erarbeitet auf deren Grundlage die Altlastensanierung und Munitionsberäumung durchgeführt wurde. Diese Flächen sind heute frei von Altlasten und Munition.

Entsprechende gutachterliche Bestätigungen und Räumberichte liegen vor. Allerdings steht die Feststellung der Unbelastetheit des oberen Grundwasserleiters noch aus. Sie ist für die Genehmigungsfähigkeit von Grundwasserentnahmestellen z.B. Brunnen zur Gartenbewässerung relevant. Diese Feststellung soll zeitgleich für die gesamte Konversionsfläche erfolgen.

Eine unsanierte bzw. noch nicht von Altlasten beräumte Fläche befindet sich an der Westgrenze des Plangebietes zwischen Planstraße A und der Plangebietsgrenze. Die dort vorhandene Altlastenfläche (ehemalige Panzertrasse) ist in geeigneter Form gesichert. Der Bereich der Sicherungsmaßnahmen ist in der Planzeichnung als Altlastenfläche gekennzeichnet.

Die Darstellung der Sicherungsmaßnahme, die Berichte des Altlastensachverständigen und des Munitionsbergungsdienstes mit den Erklärungen der Unbedenklichkeit gegenüber den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und deren Bestätigung durch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin liegen vor.

Um die Sicherung der Umwelt vor einer Gefährdung auf Dauer zu gewährleisten, sind jegliche Eingriffe in den Boden des betroffenen Bereiches zu unterlassen. Aus diesem Grund ist auf diesen Flächen das Anpflanzen von Gehölzen nicht gestattet. Wildaufwuchs ist durch zweimalige Mahd pro Jahr zu verhindern. Vor Freigabe dieser Flächen ist deren Altlasten- und Kampfmittelfreiheit durch einen Altlastensachverständigen, den Munitionsbergungsdienst M / V und das Staatliche Amt für Umwelt und Natur verbindlich festzustellen.

### **7.3 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Die vorhandenen Biotoptypen im Plangebiet wurden in einer Erhebung erfasst.

Aufgrund der baulichen Vornutzung werden durch die Planung keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft hervorgerufen. Das Areal wurde bis Anfang der 90er Jahre militärisch genutzt.

Die durch die Planung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft können vollständig durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden. Das ist das Ergebnis der geprüften Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung, die mit dem Grünordnungsplan vorliegt.

### **7.4 Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Ludwigsluster Chaussee und im geringen Umfang durch die Emissionen der Straßenbahn vorbelastet. Zusätzliche Lärmemissionen sind durch den vorgesehenen Nahversorger insbesondere aufgrund des Lieferverkehrs und des Parkplatzes zu erwarten.

Zur Beurteilung der möglichen Beeinträchtigungen durch diese Geräuschquellen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchung weist aus, dass es durch Verkehrslärm in den östlichen der Ludwigsluster Chaussee zugewandten WA- und MI- Teilbereichen des Plangebietes zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 kommen kann.

In den Baufeldern Nr. 4, 18, 19, 20 der ersten Baureihe entlang der Ludwigsluster Chaussee werden Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 9 dB (A) tags und 12 dB (A) nachts erreicht. In der dahinter liegenden zweiten Baureihe (Baufelder Nr. 3, 5, 18.1, 19.1, 20.1) können noch vereinzelt Überschreitungen bis zu 5 dB (A) am Tage und 6 dB (A) in der Nacht auftreten.

Durch das Nahversorgungszentrum treten geringe Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 am Tage an den Gebäuden der Baufelder 5, 8, 8.1, 14, 14.1, 18 und 18.1. auf. Für den Nachtzeitraum wird von keiner Lärmbelastung durch den Nahversorger ausgegangen.

Um dennoch eine Wohnnutzung sowie gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden für die beiden östlichen Baureihen passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Für die Wohngebäude in den betroffenen Baureihen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend den in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (LPB) gemäß DIN 4109 zu realisieren. Schlafräume im LPB III und IV sind zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungselementen zu versehen. Zum Schutz der Wohnruhe im Außenbereich sind in diesen Lärmpegelbereichen z.B. offene Balkone, Loggien, Terrassen und andere Freisitze an den zur Ludwigsluster Chaussee orientierten Gebäudefronten nicht zulässig.

Da für die Baufelder der zweiten Baureihe die Gebäude der ersten Reihe als ausreichender baulicher Schallschutz fungieren, kann bei vorheriger Realisierung der Gebäude der Baufelder (4, 18, 19, 20) der ersten Reihe auf den festgesetzten passiven Schallschutz für die Baufelder der zweiten Baureihe (3, 5, 19.1, 20.1) verzichtet werden. Für das Baufeld 18.1 in der zweiten Reihe trifft die Festsetzung, dass der passive Schallschutz entfallen kann, nur auf die Fassaden der Gebäude im südlichen Teil zu.

## **8 Technische Ver- und Entsorgung**

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgt in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Die Trassen werden innerhalb der Planstraßen gesichert.

Die Schmutzwasserentsorgung wird über Freigefälleleitungen realisiert, die an das vorhandene Entsorgungssystem im Norden des Gebietes Neue Gartenstadt angeschlossen werden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird von den Verkehrsflächen über Straßeneinläufe, von Dachflächen über Hausanschlüsse in Freigefälleleitungen geleitet und einem am Nordrand des Plangebietes verlaufenden vorhandenen Regenwassersammler zugeführt. Vor Einleitung in den vorhandenen Sammler erfolgt eine Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswasser (Wohngebiet: Sandfangschacht, Mischgebiet: Sedimentationsanlage). Diese Anlagen befinden sich in öffentlichen Verkehrsflächen.

Die Versickerung von Regenwasser ist aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist gesichert und wird durch Anschluss an vorhandene Versorgungssysteme realisiert. Mögliche Anschlusspunkte befinden sich im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze.

Der Energiebedarf im Plangebiet wird durch Elektroenergie und Fernwärme aus dem vorhandenen Elektrizitätsnetz sowie der Fernwärmeverbundleitung der Heizkraftwerke Süd und Lankow gesichert. Da das Plangebiet im Geltungsbereich einer Fernwärmevorrangsetzung liegt kommt Erdgas nicht zum Einsatz.

Die Erschließung und Versorgung des Gebietes mit Dienstleistungen der Telekommunikation ist gesichert.

Der Hausmüll wird am Tag der Entleerung über die öffentlichen Straßen entsorgt.

## 9 Kosten, Finanzierung, Planverwirklichung

Die Kosten zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden vom Erschließungsträger, der HFR Grundbesitz GmbH übernommen.

Kosten entstehen u.a. durch Planung, Gutachten, die Anlage neuer Straßen, Geh- und Radwege einschließlich der notwendigen technischen Ausstattung wie z.B. Straßenbeleuchtung, Beschilderung etc. sowie durch die Herstellung öffentlicher Grünanlagen.

Die Straßen und Wege werden entsprechend der Ausbauplanung hergestellt und der Stadt Schwerin kostenfrei übertragen. Entsprechende Regelungen dazu wurden in einem Erschließungsvertrag vereinbart.

Bodenordnerische Maßnahmen sind voraussichtlich nicht erforderlich.

## 10 Flächenbilanz

Bauflächen gesamt		8,56 ha= 68,48 %
Allgemeines Wohngebiet	7,08 ha= 68,48 %	
Mischgebiet	0,18 ha= 1,44 %	
Sondergebiet	1,30 ha= 10,40 %	

Verkehrsflächen gesamt		2,92 ha= 23,36 %
Verkehrsraum Ludwigsluster Chaussee	0,9 ha= 7,20 %	
Verkehrsflächen	2,0 ha= 16,16 %	

(Straßen, Verkehrsfläche: besonderer Zweckbest.,  
Parkflächen, Fuß- u- Radweg)

Grünfläche öffentlich		0,36 ha= 2,88 %
-----------------------	--	-----------------

<u>Grünfläche privat</u>		<u>0,66 ha= 5,28 %</u>
--------------------------	--	------------------------

Gesamtfläche des Planungsgebietes		<b><u>12,50 ha= 100 %</u></b>
-----------------------------------	--	-------------------------------

## 11 Gutachten

Um das Abwägungsmaterial zusammenzustellen, wurden im Planverfahren folgende Gutachten erstellt:

Grünordnungsplan

Altlastengutachten und -sanierungskonzeption

Schallschutzgutachten