

Begründung

Satzung nach §34 Abs.4 Nr.2 BauGB

„Mueß - Ehemalige Straßenmeisterei“

Stand: Mai 2006

Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet liegt im Stadtteil Mueß etwa 6 km von der Innenstadt Schwerins entfernt. Im Norden und Osten grenzen Kleingartenanlagen an. In südlicher und westlicher Richtung bindet es an das Wohngebiet an der Alten Crivitzer Landstraße an.

Das Plangebiet umfasst die Fläche der ehemaligen Straßenmeisterei an der Alten Crivitzer Landstraße, sowie die Zuwegung. Innerhalb der Gemarkung Mueß, Flur 1, umfasst es die Flurstücke 58/2, 59, 60/1, 60/2 und 61 und Teile des Flurstücks 62.

Planungsvorgaben und Ziele der Stadtentwicklung

Die Entwicklung zu einer Fläche mit Wohngebäuden wurde bereits durch die Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan festgelegt. Ein städtebaulicher Rahmenplan besteht nicht für das Gebiet. Der Landschaftsplan stellt keine Entwicklungsziele für die Fläche dar und steht den Bauabsichten nicht entgegen. Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es, die Nachfrage nach Wohnungsbau verstärkt auf innerstädtischen Brachflächen zu entwickeln. Es entspricht daher den Zielen der Stadtentwicklung, die Brachfläche wiederzunutzen und zu Wohnbauland zu entwickeln.

Planungsanlass und Ziele der Satzung nach §34 Abs.4 Nr.2 BauGB

Auf dem Plangebiet befinden sich zur Zeit ungenutzte Hallen, Stahlkonstruktionen und versiegelte Fahrflächen der ehemaligen Straßenmeisterei und die Fläche liegt brach. Ein Vorhabenträger hat große Teile des Geländes der ehemaligen Straßenmeisterei bereits erworben. Er möchte auf der Fläche Wohngebäude errichten und dafür den Altbestand beräumen.

Derzeit ist Wohnbebauung auf der Fläche nicht zulässig, weil es sich planungsrechtlich um eine Außenbereichsfläche handelt. Durch eine Satzung nach §34 Abs.4 Nr.2 BauGB wird Planungsrecht geschaffen und damit eine Bebauung nach Art und Maß der umgebenden Bebauung ermöglicht. Das Verfahren wird in einem vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung kann verzichtet werden.

Städtebauliches Zielkonzept

Im Gebiet sind Wohngebäude geplant. Innerhalb des Satzungsgebietes werden künftig Bauvorhaben als Innenbereichsvorhaben beurteilt. Das heißt, die zukünftige Bebauung muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Umgebung einfügen. Dies wird in einzelnen Baugenehmigungsverfahren geprüft.

Erschließung

Das Gebiet soll über eine Stichstraße von der „Alten Crivitzer Landstraße“ angebunden werden, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Von dieser Stichstraße soll eine Privatstraße mit Wendemöglichkeit die künftigen Wohngrundstücke an der nördlichen Grenze des Flurstücks 60/1 erschließen. Die Stichstraße ist derzeit nur ein Weg, der neu erschlossen werden und zur Befahrung für die neue Wohnbebauung hergestellt werden muss.

Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Strom und Gas müssen von der „Alten Crivitzer Landstraße“ zu den Grundstücken herangeführt werden.

Die bisherige Ableitung von Niederschlagswasser der ehemaligen Straßenmeisterei in das Gewässersystem KV 17 ist für die künftige Nutzung nicht mehr nutzbar. Das stark sanierungsbedürftige System ist überlastet. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Wohngrundstücken zu versickern.

Altlasten

Die im Satzungsbereich (mit Ausnahme der Zufahrt) liegenden Flurstücke wurden aufgrund der Vornutzung als Technikstandort der Straßenmeisterei im Altlastenkataster der Landeshauptstadt Schwerin als Altlastenverdachtsflächen erfasst.

In den Bereichen der Werkstatt, des Fasslagers, der überdachten Fläche für Streugut und der betonierten Freilagerfläche ist der Umgang mit bzw. die Lagerung von umweltgefährdenden Stoffen deutlich erkennbar.

Ingenieurtechnische Prüfungen und erforderliche Bewertungen durch einen geeigneten Sachverständigen liegen bislang nicht vor.

Der Standort ist entsprechend §2 Abs.4 des Gesetzes zum Schutz des Bodens - BBodSchG- als Verdachtsfläche zu bezeichnen und wurde gemäß §23 Abs.2 des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern im Altlastenkataster erfasst. Die Überwachung von Altlasten unterliegt gemäß §15 Abs.1 BBodSchG der zuständigen Behörde. Entsprechend §3 Nr.4 der Verordnung über die Zuständigkeit der Abfall- und Bodenschutzbehörde -AbfBodSchZustV- ist der Oberbürgermeister der kreisfreien Städte zuständig für die Ermittlung und Erfassung von altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten sowie deren Überwachung.

Die Nachnutzung des ehemaligen Betriebsgeländes erfordert die gutachterliche Einschätzung der nachfolgend genannten Bereiche, um abschließend das Gefährdungspotential einschätzen zu können:

1. Werkstatt mit Reparaturgrube und angrenzender mineralölkontaminierter Werkstattfußboden

2. Reparaturgrube in zweiter Garage
3. überdachtes mit Maschendraht abgegrenztes Lager(Diesekraftstoff und Waschbenzin) einschließlich der zwei ca. 40 l fassenden betonierten Pumpensümpfe
4. betonierte Abstellfläche mit drei Einläufen und dazugehörigem Abscheider
5. überdachte Lagerfläche
6. Silo mit starken Korrosionsschäden an den Betonwänden

Immissionsschutz

Es sind keine wesentlich störenden Schallemissionen oder -immissionen zu erwarten. Ansonsten werden die Emissionen und Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geprüft.

Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche ist weitgehend versiegelt. In Rissen und Lücken der Versiegelung hat sich Ruderalflur gebildet. Darüber hinaus stehen vereinzelt Bäume auf der süd-westlichen Fläche. Aufgrund des heutigen Zustandes ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Konflikte mit den Belangen von Natur und Landschaft entstehen.

Es wurde der Entwurf einer Landschaftspflegerischen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (EAB) vorgelegt. In der EAB wurde von einer zukünftigen Versiegelung von insgesamt 0,26 % der Fläche durch die geplante Bebauung (einschließlich Zufahrten und Nebenanlagen) ausgegangen. Danach besteht aufgrund der großflächigen Entsiegelungen und Umnutzungen kein weiterer Kompensationsbedarf.

Eigentumssituation

Der Vorhabenträger hat große Teile der Fläche (rund 4000qm) gekauft. Eine südwestlich an der Zuwegung gelegene Teilfläche (rund 600qm) ist Eigentum der Stadt Schwerin. Ein Verkauf der Fläche an den Vorhabenträger ist in Vorbereitung.

Kosten und vertraglicher Regelungsbedarf

Der Vorhabenträger hat sich in einem Planungskostenvertrag verpflichtet, die Planungskosten zu übernehmen (Kostenübernahme für die Planerstellung, Karten, Vermessung usw.).

Vor dem Beginn der Erschließung und vor Satzungsbeschluss wird die Übernahme sämtlicher Kosten durch den Vorhabenträger, insbesondere der Erschließungskosten für die äußere Erschließung, in einem Erschließungs- bzw. städtebaulichen Vertrag gesichert. Nach derzeitigem Stand handelt es sich dabei um die Kosten für die Herstellung der Zuwegung von der Alten Crivitzer Landstraße, die Beleuchtung, sowie die Anschlüsse an die Ver- und Entsorgungsmedien (insb. Wasser, Abwasser, Gas, Strom). Die innere Erschließung erfolgt durch eine Privatstraße.