

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 41.02 Mueß – Consrader Weg“**

Nr. 1 Stellungnahme von: Wolfgang Stenzel
Consrader Weg 24 A
19063 Schwerin

mit Schreiben vom: 14.08.2006

1. Der Beteiligte hält es für dringend erforderlich, Lärmschutzmaßnahmen an der B 321 zu realisieren. Er weist darauf hin, dass die B 321 quer durch Mueß und auch in unmittelbarer Nähe des geplanten Baufeldes verläuft. Es werde eine erhebliche Lärmbelästigung, auch nachts, verursacht. Durch den Rückbau der alten LPG-Gebäude hätte sich die Lärmbelästigung verstärkt.

2. Der Einwender wünscht, dass die vorhandenen Bäume im geplanten Baufeld, erhalten bleiben sollen. Insbesondere weist er auf eine große Eiche und ein große Schwarzerle hin, die in vollem Umfang und ungestutzt im Wurzelbereich erhalten bleiben sollen.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Der Lärm wird durch die Bundesstraße 321 und nicht durch das Bebauungsplangebiet „Mueß - Consrader Weg“ verursacht. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für das Gebäude des Beteiligten aus der Aufstellung oder Umsetzung des Bebauungsplanes „Mueß - Consrader Weg.“

Die alten LPG-Anlagen sind keine festgesetzten oder geschützten Lärmschutzanlagen, die für den Lärmschutz erhalten bleiben müssen. Die Lärmpegelbereiche im Lärmschutzgutachten wurden ohne die LPG-Anlagen berechnet. Aus diesem Lärmgutachten kann abgeleitet werden, dass das Gebäude des Beteiligten – welches süd-westlich des Plangebietes liegt – im Lärmpegelbereich II liegen würde. Damit werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet auch ohne Schallschutzmaßnahmen eingehalten. Darüber hinaus kann von einer Abschirmung vom Lärm von der B 321 durch die zukünftigen Wohngebäude ausgegangen werden.

zu 2.

Die Bäume im Plangebiet sollen überwiegend erhalten bleiben. Zur Sicherung und zum Erhalt der Bäume gelten verschiedene Schutzvorschriften, u.a. die Baumschutzsatzung. Insbesondere Bäume an Grundstücksgrenzen sind während der Bauarbeiten zu schützen. Eine große Erle ist innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden und war dies auch nicht zum Zeitpunkt der ersten Bestandserhebung im Oktober 2000. Die „zweistämmige“ Eiche liegt an der südwestlichen Spitze des Plangebietes. Die Äste des kleineren Stammes, der früher vom großen Stamm abgebrochen ist, ragt in die geplante Wohnbaufläche und beeinträchtigt die Lichtverhältnisse. Der Entfernung dieses abgebrochenen Stammes ist mit der Stadt als Schnittmaßnahme abgestimmt worden. Der zweite hochgewachsene Stamm soll erhalten bleiben. Hier ist lediglich die Entnahme einiger Äste (Totholz) vorgesehen.

Beschluss:

zu 1: Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

zu 2: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt, teilweise nicht berücksichtigt.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 41.02 Mueß – Consrader Weg“**

Nr. 2 Stellungnahme von: Peter Schröder
Consrader Weg 18 b
19063 Schwerin

mit Schreiben vom: 18.03.2006

1. Der Beteiligte wendet ein, dass sich die vorgesehene Wohnbebauung zu dicht an seinem Gewerbebetrieb (Handel, Waagenbau, Autolackierung, Metallarbeiten) befinden würde. Um Nachbarschaftskonflikte und die Gefährdung seines Gewerbebetriebes zu umgehen, lehnt er den Bebauungsplan ab. Der Einwender weist darauf hin, dass sich der Umsatz seines Betriebes gegenüber 2002 um ca. 30% erhöht habe. Der Einwender kritisiert, dass die Argumentation (in der Begründung zum Bebauungsplan) sich nur auf Karosseriearbeiten beziehen würde, nicht aber auf das metallverarbeitende Handwerk (Zäune, Tore, Plattformen, Gestelle usw.). Er weist darauf hin, dass er nicht nur an PKWs metallhandwerklich aktiv sei, sondern auch grundsätzlich im metallverarbeitenden Handwerk (Trennen, Schleifen, Hämmern). Die (in der Begründung des Bebauungsplans) angegebenen Dezibelwerte im metallverarbeitenden Handwerk seien nach seinen Erkenntnissen mit 55 dB(A) zu tief angesetzt, Tatsächlich würde ein Wert von 70 dB(A) erreicht. Die Wohnbebauung sei erst ab 100 m statthaft.

2. Der Beteiligte wendet ein, dass er die Maßnahme fläche „extensive Mähwiese“ mit Baumpflanzungen südlich seines Grundstücks nicht akzeptieren könne. Die Blätter der Bäume würden die Frischluft-Ansaugung (20.000 l pro Stunde) seiner Gewerbeanlage verstopfen. Die Werkstraße würde ständig verunreinigt. Darüber hinaus würden die Laubbäume nicht ins Ortsbild passen. Der jetzige Baumbestand der Umgebung weise zu 90% Nadelbäume auf.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1.

Bei der Planung eines Wohngebietes sind bestandsgeschützte Gewerbebetriebe hinsichtlich der von ihnen zu erwartenden Immissionen zu berücksichtigen. In einem Nutzungsvertrag von 1987 zwischen der Stadt Schwerin und dem Betrieb wurden Waagenreparaturen als gewerblicher Nutzungszweck vereinbart. Die Metallbearbeitung und Lackierung von Gegenständen (ob Waagen, Autos oder Eisenzäune ist hier unerheblich) in der damaligen Größenordnung, wie in einem Schreiben vom 19.02.1992 von Herrn Schröder angegeben, genießen Bestandsschutz. Die damaligen Arbeiten fanden vorwiegend innerhalb des Gebäudes statt. Eine Änderung oder wesentliche Erweiterung der Nutzung oder umfangreiche Außenarbeiten sind durch den Bestandsschutz nicht abgedeckt.

Einen pauschalen Abstand von 100 m einzuhalten ist nicht notwendig, denn bei Kenntnis über die vorhandene Emissionssituation sind die tatsächlich auf das Wohngebiet einwirkenden Immissionen zu messen oder zu berechnen. Die vom vorhandenen Gewerbebetrieb auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (Geruch, Lärm) wurden gutachterlich (1999, 2000, 2001) ermittelt und in der Planung durch Ausweisung von Mindestabständen berücksichtigt. Metallarbeiten (Trennen, Schleifen, Schneiden) wurden dabei im Lärmschutzgutachten berücksichtigt, darunter auch Metallarbeiten außerhalb des Gebäudes. Dabei wurde teilweise von Werten bis zu 113 dB(A) (Schalleistungspegel) für Emissionen bei Metallarbeiten ausgegangen, nicht nur von 70 dB(A). Die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet für die ankommenden Immissionen von 55 dB(A) werden dabei eingehalten.

Der Einwender nennt in seiner Stellungnahme eine Umsatzsteigerung von 30% seit 2002. Dabei trifft er keine Aussage darüber, ob es sich um eine Steigerung des Handelsumsatzes oder tatsächlich um eine Steigerung der Emissionen handelt. Bau- und immissionsschutzrechtlich ist hier nur die Steigerung der Emissionen relevant. Eine Steigerung der Emissionen in Höhe von 30% könnte zu einer Nutzungsänderung und damit zur Unzulässigkeit des Betriebes führen. Herr Schröder gibt bei einem nachfolgenden Ortstermin am 23.08.06 allerdings an, dass die Geruchsemissionen gegenüber den Angaben im Geruchsgutachten nicht gestiegen sind, da er auf wasserlösliche Lacke umgestellt hat, die einen geringeren Lösemittelgehalt aufweisen. Daher werden die Werte des Geruchsgutachtens nicht überschritten; ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung wird eingehalten. Erhebliche Lärmbelastigungen im metallverarbeitenden Handwerk sind grundsätzlich zu vermeiden (§22 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz)). Die Arbeiten können in der Halle bei geschlossenen Toren durchgeführt werden. Der Gewerbetreibende gibt an, dass er auch Plattformen und Gestelle fertigt. Sollten im Einzelfall bei großen Teilen lärmintensive Arbeiten außerhalb der Halle unvermeidbar sein, sind diese gemäß Punkt 4.3 der TA-Lärm (Technische Anleitung Lärm) auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie können auch hinter dem Gebäude oder hinter Abschirmungen durchgeführt werden. Einzelne Außenlärmarbeiten sind – wie oben beschrieben – allerdings im Lärmgutachten und damit bei den Abstandsflächen und passiven Lärmschutzmaßnahmen der nahe gelegenen Gebäude berücksichtigt worden.

zu 2.

Die Maßnahmefläche „extensive Mähwiese“ stellt Ausgleichsmaßnahmen für das geplante Baugebiet dar. Das Pflanzen von Ausgleichsmaßnahmen ist gesetzlich vorgeschrieben. Die Baum- und Strauchbepflanzung am Rande der Wiese zur Grenze des Grundstücks des Gewerbebetriebes stellt eine Abschirmung und einen Sichtschutz zum Gewerbebetrieb dar, die auch im Interesse des Gewerbetreibenden sein müssten. Der Gewerbetreibende selbst hat bereits eine heckenähnliche Pflanzung zu seinen Nachbargrundstücken als Abschirmung vorgenommen und kleine Laubbäume an der süd-östlichen Ecke seines Grundstücks an der Grenze zum geplanten Wohngebiet gepflanzt. Der für den Betrieb störende Blattwurf ist nicht das ganze Jahr vorhanden, sondern in erster Linie im Herbst bei Wind. Die Frischluft-Ansaugung und die Werkstraße (die Wegezufahrt auf dem Grundstück) müsste nur in dieser Zeit öfter gereinigt werden, stellt aber den Betrieb an sich nicht in Frage. Der Blattwurf ist nicht vollständig zu vermeiden. Allerdings herrschen nord-westliche Winde vor. Damit werden Baumblätter häufiger vom Betrieb weggeweht.

Darüber hinaus wurden in der Ausführungsplanung nahe der Grenze zum Grundstück des Gewerbebetriebes als Hochstämme die Baumarten Spitzahorn und Hainbuche gewählt. Der Spitzahorn hat den Vorteil, dass er eher wenige und große Blätter hat, denn besonders problematisch sind für die Ansaugung große Mengen kleiner Blätter. Die Hainbuche hat den Vorteil, dass die Blätter lange am Baum haften und nah am Stamm abfallen und daher nicht so stark verteilt werden. Für die Hochstämme ist unabhängig davon ein Abstand von mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze vorgesehen. Ziel der Ausgleichsmaßnahmen ist es, die vorher naturarme Fläche (mit vorwiegend Nadelbäumen) im Umkreis des Gewerbebetriebes aufzuwerten. Die Fläche soll in Richtung seines ursprünglichen Zustandes entwickelt werden und mit Bäumen, die dort ursprünglich heimisch waren, aufgewertet werden. Sandböden sind auch für Laubbäume geeignet. Damit kann auch das Ortsbild aufgewertet werden, welches auch aufgrund der Lage angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet auch ein Ziel der Planung ist.

Beschlussvorschlag:

zu 1. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

zu 2. Die Anregungen werden nicht berücksichtigt.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 41.02 Mueß – Consrader Weg“**

Nr. 3 Stellungnahme von: Industrie- und Handelskammer zu Schwerin (IHK)
Postfach 11 10 41
19010 Schwerin

mit Schreiben vom: 13.03.2006

Die IHK weist darauf hin, dass der ans Gebiet angrenzende Handwerksbetrieb (Fa. Schröder) Bestandsschutz genießt. Er soll in seiner gewerblichen Tätigkeit nicht eingeschränkt und beeinträchtigt werden. Trotz der beherrschbaren Lärm- und Geruchsauswirkungen des Betriebes seien künftige Konflikte zur Wohnnutzung nicht gänzlich ausgeschlossen. Die Auswirkungen der Planung sollen mit dem Betreiber des Handwerksbetriebes ausführlich besprochen werden. Die IHK bittet darum, die Hinweise zu berücksichtigen, um Konflikte auch auf Seiten der künftigen Hauseigentümer zu vermeiden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für den Handwerks- bzw. Gewerbebetrieb liegt keine Baugenehmigung vor. Der Gewerbebetrieb genießt allerdings Bestandsschutz. In einer Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Schwerin war die Wartung von Waagen vereinbart. Die gewerblichen Arbeiten genießen in der Größenordnung Bestandsschutz, wie dies in einem Schreiben von Herrn Schröder von 1992 angegeben wurde. Dort wurden mechanische Instandhaltungsarbeiten, Reparatur- und Farbgebungsarbeiten bei geringem Farbverbrauch, vorwiegend in Räumlichkeiten genannt. Eine wesentliche Erhöhung von Immissionen (Lärm, Geruch) ist nicht bestandsgeschützt. Auf Grundlage der Emissionsangaben des Betreibers wurden Geruchs- und Lärmgutachten erstellt. Im Bebauungsplan sind entsprechend notwendige Abstände der Bebauung bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgelegt worden, die allerdings ohnehin durch die Lärmemissionen der B 321 notwendig waren. Darüber hinaus wurden der Betrieb und Lärmschutzabstände zum Betrieb im Bebauungsplan gekennzeichnet und in der Begründung des Bebauungsplans erläutert, so dass neuen Bauinteressenten die Emissionsbelastung durch Betrieb bekannt wird. Auch hat der Gewerbetreibende selbst seinen Betrieb mit großen Schildern mit der Bezeichnung „Autolackiererei“ und „Karosseriebau“ deutlich in der Örtlichkeit kenntlich gemacht. Sicherheitshalber ist ein Abstand zur Wohnbebauung für einige lärmintensive Außenarbeiten festgelegt worden.

Im Rahmen der Bauleitplanung hat es bereits diverse Gespräche mit dem Gewerbetreibenden gegeben. Schon im Jahr 2001 hat es u.a. ein Gespräch mit der Stadtplanung, der Handwerkskammer und dem Gewerbetreibenden und zusätzlich eine Betriebsbesichtigung gegeben. Der Gewerbetreibende wurde am 27.06.2006 in einem Schreiben von der Abteilung Bauordnung der Stadt Schwerin ausführlich darüber informiert, inwieweit sein Betrieb Bestandsschutz genießt. Bei einem persönlichen Termin bei dieser Abteilung am 11.07.2006 wurde der Betreiber nochmals darüber informiert. Bei einem Vor- Ort- Termin bei und mit dem Betreiber - im Beisein von Vertretern der Handwerkskammer, der Stadtplanung, des Immissionsschutzes und der Abteilung Bauordnung - wurden die Emissionen des Betriebes und die Auswirkungen durch den Bebauungsplan wiederholt besprochen.

Die verschiedenen Maßnahmen tragen dazu bei, die Konflikte zwischen Gewerbebetrieb und Bewohnern zu vermeiden.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt, teilweise nicht berücksichtigt.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 41.02 Mueß – Consrader Weg“**

Nr. 4 Stellungnahme von: Straßenbauamt Schwerin
Postfach 16 01 42
19091 Schwerin

mit Schreiben vom: 09.03.2006

Das Straßenbauamt hat gegen den Bebauungsplan Nr. 41.02 „Mueß – Consrader Weg“ in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wurde: Es soll die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Bundesstraße 321 berücksichtigt werden, wenn die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen geprüft wird bzw. die Maßnahmen festgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Lärmschutzberechnung wurden die Verkehrsprognosedaten vom Jahr 2010 angenommen. Die Zahlen von 2015 liegen darunter. Im Bebauungsplan wurden Lärmpegelbereiche und dementsprechend ausreichende Lärmschutzmaßnahmen für die Gebäude festgesetzt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
B-Plan Nr. 41.02 Mueß – Consrader Weg“**

Nr. 5 Stellungnahme von: Nahverkehr Schwerin GmbH (NVS)
Ludwigsluster Chaussee 72
19061 Schwerin

mit Schreiben vom: 20.02.2006

Die Erschließung des geplanten Baugebietes mit dem öffentlichen Bus erfolgt über die Haltstelle Freilichtmuseum der Linie 6. Der Fußweg beträgt etwa 600 m. Aus Sicht der NVS wäre wünschenswert, eine Anbindung des Gebietes Nedderfeld an das Linienetz des Öffentlichen Personennahverkehrs zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Bedienung des Wohngebietes Nedderfeld erzeugt Mehrlängen von 2-3 km je nach Variante (separate Wendeschleife am Ende des Wohngebietes (erfordert bauliche Mehrinvestitionen) oder Durchfahrt durch Nedderfeld). Bei einer Einwohnerzahl von 700 Bewohnern, die von einer derartigen Linienenerweiterung Vorteile hätten, ist der wirtschaftliche Betrieb fraglich. Da aber die Zuschüsse für den Nahverkehr eher rückläufig eingeschätzt werden müssen, wäre diese zu erbringende Mehrleistung der Bedienung des Gebietes Nedderfeld dann an anderer Stelle einzusparen. Die Anbindung des Gebietes Nedderfeld kann in einem neuen Nahverkehrsplan untersucht werden.

Der Busanschluss an das Gebiet Nedderfeld hat keine baulichen Auswirkungen auf das Gebiet des Bebauungsplanes „Mueß – Consrader Weg“ und wird deshalb nicht in der Bebauungsplanung berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.