

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2014-08-26

Dezernat/ Amt: III / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter/in: Herr Pichotzke
Telefon:

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00018/2014

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 14.91.01 "Schwerin-Friedrichsthal" - Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ gemäß § 13a BauGB als Satzung (Anlage 2). Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin Friedrichsthal“ (Anlage 3) wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ ist seit dem 24.05.1995 rechtskräftig. Ein von Grünzügen umgebener Teilbereich am geplanten westlichen Lützower Ring wurde bisher nicht realisiert.

Der Bebauungsplan 14.91.01 setzt in diesem Teilbereich neben Wohnbauflächen auch Gemeinbedarfsflächen fest. Hier sollten den Planungsvorstellungen von 1995 gemäß Anlagen wie Bürgerhaus, Schule, Kindergarten und Sportanlagen entstehen.

Durch demografische Änderungen und Wohnungsmarktentwicklungen besteht dieser hohe Bedarf an Gemeinbedarfsflächen nicht mehr. Die Gemeinbedarfsflächen sollen in Wohnbauflächen umgewidmet werden. Die Gemeinbedarfsfläche ‚Bürgerhaus‘ soll in eine Mischgebietsfläche (MI) umgewidmet werden, um weitere Optionen für öffentliche Nutzung wie z.B. einen Bürgertreff offen zu halten.

Auch das Maß der Nutzung der straßenbegleitenden Bebauung des Lützower Rings entspricht nicht mehr dem benötigten Bedarf.

Hier wird die Geschossigkeit im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes angepasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 wird als Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, da die von der Änderung betroffenen Flächen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 14.91.01 liegen.

Es handelt sich im Wesentlichen um die Umwidmung rechtskräftig festgesetzter bebaubarer Flächen. Die Nutzungsintensität wird nicht verändert.

Ferner sieht der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes folgende Modifizierungen des bestehenden Planes vor:

- Reduzierung der zulässigen Geschossigkeiten in den Baufeldern für eingeschossige Wohnbebauung straßenbegleitend östlich des Lützower Rings sowie zweigeschossige Wohnbebauung westlich des Lützower Rings und südlich des Bendhofer Weges.
- Umwidmung der bisherigen Gemeinbedarfsfläche im südlichen Eckbereich Alt Meteler Straße / Lützower Ring zu einer Mischgebietsfläche. Die straßenbegleitende Bebauung wird durch eine Baulinie gesichert.
- Reduzierung des Straßenquerschnitts des westlichen Lützower Rings um private Stellplatzflächen; Zuordnung dieser Flächen zu den künftigen Wohnbauflächen.
- Ausweisung eines beidseitigen Haltestellenbereiches für den Nahverkehr zur Anbindung des Lützower Ringes an den ÖPNV
- Ausweisung eines Standortes für Wertstoffcontainer im Eckbereich Alt Meteler Straße/Lützower Ring auf Wunsch der Anwohner.

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 umfasst die von Änderungen unmittelbar betroffenen Flächen. Die übrige Planung des Bebauungsplanes 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ ist nicht berührt. Da sich die Wohn- und Mischgebietsnutzungen in den vorhandenen Bebauungsplan einfügen sollen, sind keine Änderungen an den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 14.91.01 vorgesehen. Diese gelten auch weiterhin für die von der 1. Änderung betroffenen Flächen.

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 um einen B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wird der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin entsprechend angepasst.

Die 1. Änderung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 04.09.2008 statt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist in der Zeit vom 20.04.2009 bis 20.05.2009 durchgeführt worden.

Der Ortsbeirat Friedrichsthal hat sich in einer Stellungnahme am 29.07.2012 für den teilweisen Erhalt der Gemeinbedarfsflächen ausgesprochen, in den übrigen Punkten der Beschlussvorlage zugestimmt. Dieses Anliegen wird durch die Umwidmung in MI-Flächen berücksichtigt.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung fand in der Zeit vom 05.11.2012 bis 04.12.2012 statt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 21.11.2012 bis 20.12.2012 durchgeführt.

Während der öffentlichen Auslegung gab es keine Einwände, Anregungen oder Bedenken, so dass eine Abwägung nach § 3 (2) BauGB nicht erfolgt.

Aus der Behördenbeteiligung gab es keine planungsrechtlich relevanten Bedenken, es wurden Hinweise, z.B. zu Versorgungsleitungen, gegeben.

Das Forstamt Radelübbe hat der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 nicht zugestimmt, weil die von der Änderung betroffenen Flächen seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes mit Birkenwald bewachsen sind. Ein Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) als oberste Forstbehörde vom 08.04.2013 zu diesem Sachverhalt verweist auf die Notwendigkeit eines Waldumwandlungsverfahrens. Der Antrag auf Waldumwandlung wurde von der Landeshauptstadt Schwerin am 02.05.2013 gestellt. In einer Beratung der Stadt Schwerin mit dem MLUV, der Landesforst M-V und dem Forstamt Radelübbe am 30.05.2013 wurde vereinbart, den Antrag der Stadt auf Waldumwandlungsgenehmigung zunächst ruhen zu lassen, da die Forstbehörde die Genehmigungen nur befristet erteilt und derzeit nicht erkennbar ist, wann die Waldumwandlung erforderlich wird.

Die rechtskräftige 1. Änderung des B-Planes 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ soll die Landeshauptstadt Schwerin in die Lage versetzen, die städtischen Grundstücke an einen Erschließungsträger zu veräußern, der dann mit den übrigen privaten Grundstückseigentümern eine Erschließungsgemeinschaft bildet. Die Landeshauptstadt Schwerin wird mit dem Erschließungsträger einen öffentlich-rechtlichen Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB abschließen, in dem der Erschließungsträger verpflichtet wird, die Waldumwandlungsgenehmigung einzuholen und alle forstrechtlich erforderlichen Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

2. Notwendigkeit

Aufgrund der demografischen Entwicklung, städtebaulicher Erfordernisse und Bedarfe der Wohnbaulandentwicklung der Landeshauptstadt Schwerin ist eine Anpassung des bisher nicht realisierten Teilbereiches des B-Planes notwendig.

3. Alternativen

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Aus dem Änderungsverfahren ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen auf die Landeshauptstadt Schwerin.

Nach Abschluss des Verfahrens muss entschieden werden, ob die städtischen Flächen veräußert werden sollen oder die Landeshauptstadt Schwerin eine Eigenschließung betreibt.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

☐ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☒ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes
(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan 1. Änderung B-Plan 14.91.01 „Schwerin - Friedrichsthal“

Anlage 2: Begründung zur 1. Änderung des B-Planes 14.91.01
„Schwerin - Friedrichsthal“

Anlage 3: Entwurf 1. Änderung Bebauungsplan 14.91.01 „Schwerin - Friedrichsthal“

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin