

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2005-06-28

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Herr Fuchsa
Telefon: 545-2658

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00666/2005

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Hauptausschuss

Betreff

3. Änderung Bebauungsplan 16.91.01 "Zippendorf"
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf zum Änderungsbereich des B - Plan Nr. 16.91.01 "Zippendorf" und der Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluss darüber ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan Nr. 16.91.01 "Zippendorf" soll im Bereich zwischen Farmweg und Tankstelle geändert werden. Die Änderung betrifft ausschließlich in Privatbesitz des Investors befindliche Grundstücke.

Ziel der Änderung ist die Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Seniorenwohn- und Pflegeheims „Wohnpark Zippendorf“ durch einen Neubau mit ca. 120 Pflegeplätzen sowie einer neurologischen Praxis.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- im Norden von der inneren Erschließungsstraße des Wohnparks Zippendorf
- im Osten durch das vorhandene Pflegeheim und eine Tankstelle
- im Süden von der Crivitzer Chaussee (B 321)
- im Westen durch das Eigenheimgebiet Farmweg

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dieser stellt den von der Änderung betroffenen Bereich überwiegend als Wohnbaufläche und in einem kleinen Teilbereich als Fläche für Landwirtschaft dar. Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht parzellenscharf sind ist eine genaue Grenzziehung zwischen beiden Darstellungsarten nicht möglich. Entsprechend der vorliegenden Planung ist davon

auszugehen, dass es zu keiner Überschneidung sich gegenseitig ausschließender Nutzungen kommt.

Teilweise ist der Bereich der 3. Änderung Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes "Schweriner Seenlandschaft von 1958". Infolge der Neuausweisung des Landschaftsschutzgebietes „Schweriner Innensee und Ziegelaußensee“ unterliegt der Änderungsbereich zukünftig nicht mehr diesem Schutzstatus. Durch das aktuell im Beschlussverfahren befindliche 11. Rechtsetzungsverfahren zur Herausnahme des bebauten Stadtbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet "Schweriner Seenlandschaft" werden die erforderlichen rechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird voraussichtlich zum Herbst 2005 und somit noch vor Satzungsbeschluss über die 3. Änderung vollzogen sein.

Mit den Festsetzungen des aktuellen Bebauungsplans 16.91.01 „Zippendorf“ ist das Vorhaben nicht vollständig realisierbar, da es die innerhalb der städtebaulichen Festsetzungen bestimmten Obergrenzen überschreitet. Dies wurde im Rahmen einer Bauvoranfrage geprüft. Darüber hinaus sind im bestehenden Bebauungsplan keine Baugrenzen festgesetzt. Deshalb müssen Regelungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung getroffen werden. Zudem sind zum Schutz vor den von der Crivitzer Chaussee (B 321) ausgehenden Lärmemissionen eine 5 m hohe, beidseitig eingegrünte Lärmschutzwand und gebäudebezogene Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über wohnparkeigene Straßen an die Alte Dorfstraße. Sämtliche stadttechnische Ver- und Entsorgungsanlagen sind vorhanden und ausreichend dimensioniert. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 06. Juni 2005 stattgefunden. Die Vorstellung und Erörterung der Planung hat zu keinen Änderungen geführt.

Die Änderung des Bebauungsplans wirkt sich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich aus. Somit liegen gemäß § 3 (1) Nr.1 BauGB die Voraussetzungen vor, von der Unterrichtung (§ 4 (1) BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, abzusehen. Hiervon wurde Gebrauch gemacht. Unmittelbar betroffene Behörden und sonstige TÖB wie z.B. Stadtwerke Schwerin, Wasser- und Bodenverband Schweriner See/Obere Sude, Straßenbauamt Schwerin und StAUN wurden durch den Projektentwickler dennoch vorsorglich in die Erarbeitung des Planentwurfs einbezogen.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung.

2. Notwendigkeit

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sind förmliche Verfahrensschritte.

3. Alternativen

keine

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit dem Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet. Darüber hinaus entstehen infolge der Erweiterung des Pflegeheims ca. 55 Arbeitsplätze.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die mit dem Planverfahren und dessen Umsetzung verbundenen Kosten werden vom Investor getragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Für die Landeshauptstadt Schwerin entstehen somit keine Kosten.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: „-----“

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: „-----“

Anlagen:

- Städtebauliche Entwicklungskonzeption
- Bebauungsplan 3. Änderung „Zippendorf“ – Wohnpark Zippendorf
- Begründung mit Umweltbericht

gez. Heidrun Bluhm
Beigeordnete

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister