

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2016-03-01

Dezernat/ Amt: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Herr Pichotzke
Telefon:

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00604/2016

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Lewenberg
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 91.14 'Pappelgrund' ; Beschluss über die Stellungnahmen aus der
Öffentlichkeitsbeteiligung und Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung
eingegangenen Stellungnahmen.
Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 91.14 ‚Pappelgrund‘ als Satzung
(Anlage 3). Die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt

Der Bebauungsplan Nr. 13.91.01 ‚Pappelgrund‘ ist am 27.05.1994 von der Stadtvertretung
als Satzung beschlossen worden. Planungsziel war ein verdichteter Büro- und
Dienstleistungsstandort mit guter Straßenbahnanbindung im Norden des Stadtgebietes.

Am 13.12.1996 wurde zur Bereinigung der kleinteiligen und für die vorgesehene
Neubebauung ungeeigneten Grundstückssituation das Umlegungsverfahren Nr. 002
‚Pappelgrund‘ eingeleitet.

In der Folge wurde deutlich, dass für mehrgeschossige Büro- und Dienstleistungsbauten auf
den zur Bahn hin gelegenen rückwärtigen Flächen keine Nachfrage besteht. Allenfalls die
Grundstücke an der Wismarschen Straße weisen eine angemessene Lagegunst auf.
Zudem richteten sich Nachfragen stärker auf rein gewerbliche und teils großflächigere

Nutzungen. So zog im früheren Heizwerk eine Diskothek ein und der nördlich ansässige KGW-Anlagenbau interessierte sich zeitweilig für Flächen zur Zwischenlagerung von Windkrafttürmen im Gebiet.

Um zumindest das Umlegungsverfahren für die beiden großen Bürogebäude an der Wismarschen Straße abschließen zu können und die Ansiedlung einer Kindersozialeinrichtung auf dem im Plan so bezeichneten Baufeld 1 vorzubereiten, soll der Bebauungsplan im Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch für die an der Wismarschen Straße gelegenen Flächen neu erstellt werden.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, kann auf die Erstellung eines Umweltberichts verzichtet werden. Die umweltrelevanten Themen Grünordnung und Artenschutz sind über einen Artenschutzfachbeitrag mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen abgearbeitet worden. Siehe hierzu Punkt 4 der Begründung zum Bebauungsplan.

Die rückwärtigen, an der Bahn gelegenen Flächen bleiben so lange unbeplant, bis sich Nutzungsabsichten hinreichend konkretisieren.

Gegenüber der Planfassung von 1994 mit einem sehr straffen Festsetzungskanon im Hinblick auf Grundstücksüberbaubarkeit, Geschossigkeit und ergänzenden gestalterischen Festsetzungen ist die Bandbreite der jeweiligen Zulässigkeiten diesmal weiter gefasst, um die Realisierung von Vorhaben zu erleichtern. Je nach Grundstückszuschnitt ist auf den heute noch unbebauten Flächen von allenfalls 3-4 möglichen Vorhaben insgesamt auszugehen. Ca. 40 % der festgesetzten Bauflächen sind bereits abschließend bebaut.

Im Bauleitplanverfahren wurde der Ortsbeirat Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Lewenberg am 02.09.2015 beteiligt.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 19. Oktober 2015 bis 18. November 2015 öffentlich ausgelegen. In dieser Zeit gab es keine Einwände oder Anregungen aus der Öffentlichkeit, so dass über Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht zu beschließen ist.

2. Notwendigkeit

Der im Geltungsbereich verkleinerte und in den Erschließungsanlagen reduzierte Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umlegungsstelle bieten, das Umlegungsverfahren für die beiden bereits entstandenen großen Bürobauten rechtskräftig abzuschließen.

3. Alternativen

- - -

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

- - -

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

- - -

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

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):

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Anlage 1: stadträumlicher Lageplan
Anlage 2: Luftbild mit Geltungsbereich
Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplans
Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan
Anlage 5: Artenschutzfachbeitrag
Anlage 6: Karte zum Artenschutzfachbeitrag

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin