

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2017-04-11

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Reinkober
Telefon: 545 - 2662

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01022/2017

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Lankow
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See"
Beschluss über die Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über die zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See" eingegangenen Stellungnahmen gemäß Anlage 1-7.

Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) gemäß § 10 Abs.1 BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 11.05.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 55.10 "Neues Wohnen am Lankower See" beschlossen. Mit dem Bebauungsplan "Neues Wohnen am Lankower See" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Brachflächen des ehemaligen Internatskomplexes Lankow geschaffen. Die Wiedernutzbarmachung der Fläche leistet einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, womit dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung entsprochen wird. Insgesamt sollen rd. 140 Wohneinheiten entstehen. Die Bebauungsstruktur setzt sich aus rd. 60 Grundstücken für freistehende Einfamilienhäuser sowie ca. 80 Wohneinheiten im

Reihen- und Geschosswohnungsbau für Miet- und Eigentumswohnungen zusammen. Mit entsprechenden Regeln und Vorgaben zur gestalterischen Konzeption der Gebäude und privaten Grundstücksflächen sowie einem großzügigen Angebot attraktiver öffentlicher Räume soll ein Wohngebiet mit eigenständigem Charakter und einem hohen Maß an Baukultur und Lebensqualität entwickelt werden. Die bestimmenden architektonischen Merkmale im Gebiet sind kubische Bauformen mit Flachdach und der regionaltypische norddeutsche Klinker als wertvolles und dauerhaftes Fassadenmaterial.

Zum Bebauungsplan wurde ein Gestaltungshandbuch erarbeitet, das die Gestaltungsgrundsätze erläuternd aufgreift und den Bauherren/innen als Hilfestellung bei den Themen der Gestaltung dient. Mit einem Gestaltungsbeirat soll die angestrebte bauliche und gestalterische Qualität gesichert werden. Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus einem externen Architekten und Mitarbeitern/innen aus den Fachdiensten "Bauen und Denkmalpflege" sowie "Stadtentwicklung und Wirtschaft" zusammen. Jede geplante Hochbaumaßnahme bedarf der Zustimmung des Gestaltungsbeirates. Die Zustimmung zum Entwurf durch den Gestaltungsbeirat ist Voraussetzung zur Bearbeitung des Vorhabens im Rahmen des Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahrens (bei genehmigungsfreien Bauvorhaben gemäß § 62 LBauO M-V).

Gegenüber der Offenlage gab es nachfolgend aufgeführte Änderungen:

Regenrückhaltung und Renaturierung "Aegelpohl"

Die ursprüngliche Planung sah vor, das natürliche Regenrückhaltebecken mit der Bezeichnung "Aegelpohl" am nordwestlichen Plangebietsrand zur Zwischenspeicherung und Reinigung von Niederschlagswasser aus dem Bereich Planstraße C zu nutzen. Dafür sollte das Gewässer u.a. entschlammt und die Uferzonen renaturiert werden. Die Renaturierung sollte als Teil der Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft angerechnet werden.

In den "Aegelpohl" wird nicht eingegriffen. Der Investor hat sich während der Offenlage für eine andere technische Lösung zur Niederschlagsentwässerung der Planstraße C entschieden. Die Abstimmungen mit dem Ver- und Entsorgungsträger (SAE) sind erfolgt. Ein Teil der Kompensationsmaßnahmen wird außerhalb des Plangebietes auf städtischen Flächen, am "Soll 9", westlich des Lankower Sees durchgeführt. Der Bebauungsplan enthält hierzu unter II.1.6 des Satzungstextes eine Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB für die vorgesehenen Renaturierungs- und Pflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Eine Nebenzeichnung in der Planunterlage zeigt die Lage des "Soll 9". Die Änderungen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die erforderlichen Anpassungen in der Begründung, in der Eingriffs-/Ausgleichsplanung sowie im Artenschutzfachbeitrag wurden vorgenommen.

Verlegung eines Leitungsrechtes und Verschiebung der Baugrenze Quartier Q2

Die Änderung der Trassenführung für Regen- und Schmutzwasserleitungen im nördlichen Bereich des Baufensters Q2 erforderte die Anpassung des Leitungsrechtes und der nördlichen Baugrenze an den neuen Trassenverlauf. Die Änderungen zum Trassenverlauf sind mit dem Ver- und Entsorgungsträger (SAE) abgestimmt.

Änderung der Quartiersbezeichnung von Q3 in Q4

Im Quartier Q3 zwischen der Planstraße B und dem Quartiersplatz werden die Grundstücksgrößen etwas kleiner ausfallen, als ursprünglich vom Investor geplant. Um einer zu hohen baulichen Dichte entgegenzuwirken, sind Anpassungen insbesondere in der Grundflächenzahl erforderlich. Für das Quartier sind daher die Festsetzungen analog Quartier 4 zu übernehmen, für die gegenüber Q3 eine niedrigere Grundflächen- sowie Geschossflächenzahl gilt. Die Quartiersbezeichnung wird in der Planzeichnung in Q4 geändert.

Kennzeichnung eines Bodendenkmals

Am südwestlichen Plangebietsrand wurde während der Offenlage ein Bodendenkmalbereich durch das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege angezeigt. Der Bereich wurde in der Planzeichnung gekennzeichnet. Im Satzungstext wurden unter IV.2.1. Hinweise zum Bodendenkmalschutz aufgenommen. Die Begründung wurde angepasst.

Die Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung nicht.

Während der öffentlichen Auslegung vom 07.08. bis 08.09.2016 sind Stellungnahmen zur Planung eingegangen, über die entsprechend der Beschlussvorschläge in Anlage 1-7 beschlossen werden soll.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein notwendiger Verfahrensschritt.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Es werden neue Wohngrundstücke und Wohnungen, insbesondere für Familien im Stadtgebiet Schwerins, in einem gewachsenen und attraktiven Wohnumfeld geschaffen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Es sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

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

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag (Erschließungsvertrag) geschlossen. Auf die Vorlage 00820/2016 wird verwiesen. Der Landeshauptstadt Schwerin entstehen aus der Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja

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: --- keine ---

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

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit Abwägungsvorschlägen
Satzung über den Bebauungsplan
Begründung zum Bebauungsplan

gez. i.V. Bernd Nottebaum
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters