

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2018-10-23

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01512/2018

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB "Warnitz-Birkenstraße"
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt die Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz-Birkenstraße“. Die Begründung zur Satzung wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Anlass für die Aufstellung der Innenbereichssatzung „Warnitz – Birkenstraße“ ist die beabsichtigte städtebauliche Abrundung des Wohnstandortes im Ortsteil Warnitz. Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind als Außenbereich zu beurteilen. Baugenehmigungen können dort zur Zeit nicht erteilt werden.

Ziel der Planung ist, auf einer von bestehender Wohnbebauung umgebenen Ackerfläche nordöstlich der Grevesmühlener Chaussee weitere Wohnbebauung zu ermöglichen. Durch die umgebende Bebauung mit der Erschließungsmöglichkeit über die Birkenstraße wird eine Lücke geschlossen, die dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entspricht. Etwa ein Drittel des Satzungsgebietes im bewaldeten südlichen Teil wird als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist die Satzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im Rahmen der Standortentwicklung sollen etwa 8 Baugrundstücke entstehen. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Birkenstraße aus. Ein zentraler Wendeplatz ist für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge ausreichend dimensioniert. Von diesem führt ein öffentlicher Fuß- und Radweg zur Grevesmühlener Chaussee und bindet das gesamte Wohngebiet an die dort befindlichen Bushaltestellen und das straßenbegleitende Radwegenetz an. Nördlich des Wendeplatzes liegende Baugrundstücke werden über eine Privatstraße erschlossen.

Der Vorhabenträger hat die Erschließung auf eigene Kosten hergestellt. Eine Schallimmissionsprognose sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurden erstellt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB ist in der Zeit vom 15.06.2016 bis 20.07.2016 durchgeführt worden. Aus der Behördenbeteiligung ergaben sich keine planungsrechtlich relevanten Bedenken. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße L 03, Grevesmühlener Chaussee, wurde eine Anbauverbotszone eingerichtet.

Der Ortsbeirat Warnitz wurde am 08.06.2016 beteiligt und hat die Umsetzung der Planung befürwortet.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Innenbereichssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz-Birkenstraße“ mit Begründung, Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Schallimmissionsprognose fand in der Zeit vom 11.07.2016 bis zum 12.08.2016 statt. Es gab keine Einwände, Anregungen oder Bedenken aus der Öffentlichkeit, so dass eine Abwägung nach § 3 (2) BauGB nicht erfolgt.

Die Satzung soll nun beschlossen werden.

2. Notwendigkeit

Durch die Arrondierung werden in Schwerin notwendige Wohnbaulandpotenziale erschlossen.

3. Alternativen

Keine Umnutzung der Ackerfläche in Wohnbauland.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Entwicklung freistehender Wohngebäude fördert familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit der Entwicklung sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

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):

Anlagen:

1. Lageplan
2. Entwurf der Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz-Birkenstraße“
3. Begründung zur Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB „Warnitz-Birkenstraße“
4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
5. Schallimmissionsprognose

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister