

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2018-09-11

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa
Telefon: 545 - 2658

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01533/2018

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Neu Zippendorf
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan Nr. 99.17 "Neu Zippendorf - Cottbuser Straße"
Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 99.17 "Neu Zippendorf – Cottbuser Straße" mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die Entwicklung von Wohnungsbau auf dem Grundstück der ehemaligen Hochhausgruppe Cottbuser Straße durch die in Pinnow bei Schwerin ansässige Projektentwicklung Nord GmbH. Seit dem in der zweiten Hälfte der 90er Jahre erfolgten Rückbau der Hochhäuser liegen die Flächen brach.

Nunmehr soll das Areal auf Grundlage eines Bebauungsplans entwickelt werden. Durch das damit verbundene Flächenrecycling wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit mehrgeschossiger Bebauung in einem Umfang von bis zu 120 WE. Neben viergeschossigen Wohngebäuden soll auch ein fünfgeschossiges Gebäude für altengerechtes bzw. Servicewohnen errichtet werden.

Der Bebauungsplan wird begrenzt:

- Im Norden durch die Hamburger Allee
- Im Osten durch die Wohnbebauung Cottbuser Straße
- Im Süden und Westen durch angrenzende Wald- und Wiesenflächen

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der für den Planungsbereich Wohnbaufläche darstellt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der förmliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 02.05.2017 durch den Hauptausschuss gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per 04.05.2017 frühzeitig beteiligt. Hierbei hat das Forstamt Gädebehn auf die Notwendigkeit zur Einhaltung des gesetzlichen Abstandes zwischen Wald und baulichen Anlagen hingewiesen. In Abstimmung mit dem Forstamt ist das Baufeld 1 dementsprechend in seiner Tiefe angepasst worden. Am 07.09.2017 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Nunmehr soll der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht öffentlich ausgelegt werden

2. Notwendigkeit

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

Eine städtebauliche Brache bleibt unentwickelt.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Entwicklung von modernen und attraktiven Wohnformen hat positive Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit dem Vorhaben sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

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

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt mit personellen Kapazitäten und Ressourcen der Verwaltung. Dafür hat die Landeshauptstadt Schwerin von der Projektentwicklung Nord GmbH eine Aufwandsentschädigung erhalten. Die Kosten für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichtes, erforderlicher Fachgutachten und sonstiger aus der Planaufstellung resultierender Kosten trägt der Projektentwickler

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

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

☐ nein

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

Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist als Pflichtaufgabe einer Kommune anzusehen, da anders eine städtebauliche Weiterentwicklung nahezu ausgeschlossen ist.

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: -----nicht erforderlich-----

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): -----keinen-----

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

Es besteht die Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererträge in Folge der Realisierung des Bebauungsplans

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: „keine“

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

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept: „keine“

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Anlage 1: Luftbildübersicht

Anlage 2: Bebauungsplan

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Umweltbericht

Anlage 5: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 6: Verkehrstechnische Untersuchung

Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister