

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 26.05.2021

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Music, Ferida  
Telefon: 5 45 26 63

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00131/2021

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 113 "Warnitz - Kirschenhöfer Weg II"  
- öffentliche Auslegung -

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 113 „Warnitz - Kirschenhöfer Weg II“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 29.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 „Warnitz - Kirschenhöfer Weg II“ beschlossen.

Um die Attraktivität Schwerins als Wohnstandort zu stärken, ist die Ausweisung weiterer Baugebiete notwendig. Diesbezüglich beabsichtigt die Landeshauptstadt Schwerin im Stadtteil Warnitz Wohnbauflächen auszuweisen, die in lockerer Struktur mit Einzelhäusern bebaut werden können.

Ziel der Planung ist die Entwicklung von Wohnbauflächen und damit die Fortführung der vorhandenen Bebauung. Die neue Wohnbebauung schließt direkt an den Bestand südlich des Kirschenhöfer Weges an. Das Gebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Landeshauptstadt Schwerin im Stadtteil Warnitz. Der Bereich des Bebauungsplanes ist ca. 5,4 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,1 ha und wird wie folgt

räumlich begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Kirschenhöfer Weg“,
- im Osten durch die Bundesstraße 104,
- im Süden durch die Bahnlinie „Schwerin-Rehna“ sowie
- im Westen durch den Bebauungsplan Nr. 42/02 „Warnitz - Kirschenhöfer Weg/Bahnhofsstraße“.

Die geplante Entwicklung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, welcher im betreffenden Bereich „Wohnbaufläche“ darstellt.

Mit dem Offenlagebeschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel dazu beteiligt.

## **2. Notwendigkeit**

Das Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Wohngebiet zu schaffen.

## **3. Alternativen**

Ohne einen Bebauungsplan ist es nicht möglich die Fläche für Wohnbebauung zu nutzen, da es sich um einen Außenbereich (§ 35 BauGB) handelt.

## **4. Auswirkungen**

**Lebensverhältnisse von Familien:** Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien. Doch durch den zukünftigen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wird ein Wohnbaugebiet geschaffen, welches auch positive Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien haben kann.

**Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt. Der zukünftige Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz der Landeshauptstadt Schwerin aus, indem Aufträge für die Bauwirtschaft ermöglicht werden.

**Klima / Umwelt:** Das Plangebiet ist über die Radwege an der Umgehungsstraße und der Grevesmühlener Chaussee gut an das Schweriner Radwegenetz angebunden. Die Buslinie 18 und die Anbindung an die Bahnhaltestelle Schwerin-Warnitz ermöglichen eine schnelle Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr. Durch das angrenzende Einkaufszentrum Margarethenhof ist eine fußläufige Versorgung möglich. Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Aus energetischer Sicht sind alle Möglichkeiten zur Einbindung regenerativer Energieformen auszuschöpfen. Die Nutzung von geothermischer Wärme beschränkt sich durch die Lage im Wasserschutzgebiet auf Flächenkollektoren. Neben der teilweise solarthermischen Wärmeversorgung ist auch eine kombinierte Nutzung von Photovoltaik und Luftwärmepumpen möglich.

**Gesundheit:** Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesundheit.

## **5. 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, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

*Fördermittel in Höhe von .... Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt: ....*

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

### **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:**

Anlage 1: Bebauungsplan

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung

Anlage 5: Verkehr-Leistungsfähigkeitsgutachten

Anlage 6: Orientierende Altlastuntersuchung

Anlage 7: Baugrunduntersuchung

Anlage 8: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 9: Umweltbericht

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister