

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 15.02.2022

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00377/2022

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf"
Öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat beschlossen die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufzustellen. Im vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Planungsanlass ist die Absicht des Betreibers des Wohnparks Zippendorf auf Grund der weiter anhaltenden Nachfrage nach Pflegeplätzen die bislang mit drei Pflegehäusern ausgestattete Einrichtung zu erweitern. Angesiedelt werden soll ein weiteres Pflegehaus in Kombination mit einer Kindertagesstätte.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ ist das zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Areal als private Grünfläche festgesetzt. Ziel der Planung ist es, an dieser Stelle ein „Allgemeines Wohngebiet“ zu entwickeln.

Daneben umfasst das Plangebiet auch eine derzeit als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport- und Freizeitanlagen festgesetzte Fläche. Auf dieser Fläche befindet sich ein Pflegeheim (Haus 2).

An dieser Stelle beinhaltet das Planungsziel die Bestandssicherung durch Anpassung der Art der Nutzung an die tatsächlich vorhandene Wohnnutzung.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- Im Norden und Osten durch Waldflächen
- Im Süden durch Waldfläche und eine Tankstelle
- Im Westen durch ein vorhandenes Wohngebäude für pflegebedürftige Personen

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet Wohnbaufläche dar. Somit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Der Beschluss zur Einleitung des 7. Änderungsverfahrens des Bebauungsplans wurde am 17.11.2020 durch den Hauptausschuss gefasst.

Da sich im Bereich der erstmalig zu entwickelnden Fläche durch Sukzession Wald entwickelt hatte und Hochwald angrenzt, wurde das Forstamt Gädebehn per 03.07.2020 bereits frühzeitig beteiligt. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung ist die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart erforderlich. Die hierzu im Bauleitplanverfahren erforderliche Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG ist vom Forstamt Gädebehn mit Schreiben vom 14.01.2021 erteilt worden. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 13 Abs.2 BauGB abgesehen worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden per 20.11.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB förmlich beteiligt. Zur Planung wurden Stellungnahmen von den Stadtwerken und vom BUND abgegeben. Die Stadtwerke haben darum gebeten, eine im Plangebiet verlaufende Fernwärmeversorgungsleitung festzuschreiben. Daraufhin ist die Leitungstrasse in die Planzeichnung übernommen und planungsrechtlich gesichert worden. Der BUND hat Bedenken zum formellen Verfahren und zur Waldumwandlung geäußert. Über diese Bedenken soll nach Abschluss der öffentlichen Auslegung in einem eigenständigen Abwägungsverfahren entschieden werden.

Nunmehr soll der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung öffentlich ausgelegt werden.

2. Notwendigkeit

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

Die Fläche bleibt städtebaulich ungenutzt. Dringend benötigte Pflegeplätze können nicht geschaffen werden.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien: Der Beschluss den Bebauungsplan öffentlich auszulegen hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt: Aus der öffentlichen Auslegung ergeben sich keine Auswirkungen.

Klima / Umwelt: Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes liegt das Plangebiet in einem Bereich mit mittlerer humanbioklimatischer Bedeutung. Bei dem zu entwickelnden Areal handelt es sich um eine Freifläche mit mittlerem Einfluss auf Siedlungsgebiete und mittlerer Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung. Eine maßvolle Bebauung wird als bioklimatisch unbedenklich eingestuft.

Dieser Vorgabe wird mit der städtebaulichen Einordnung eines zweigeschossigen in der Höhe begrenzten Baukörpers entsprochen. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich infolge der städtebaulichen Entwicklung keine negativen Auswirkungen ergeben.

Gesundheit: Gesundheitliche Aspekte sind von der öffentlichen Auslegung nicht berührt.

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: ----nicht erforderlich----

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

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Anlage 6: Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Anlage 7: Schalltechnische Berechnung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister