

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 15.02.2022

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Rensch
Telefon: 0385 545 2639

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00378/2022

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 112 "Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße"
- Beschluss über die Stellungnahme und Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt über die zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 112 "Neumühle - Fasanenstraße/Lerchenstraße" Stellungnahme gemäß Anlage 1.
2. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 112 "Neumühle - Fasanenstraße/Lerchenstraße" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die Begründung.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 112 „Neumühle - Fasanenstraße/ Lerchenstraße“ beschlossen. Planungsanlass ist die Wiedernutzbarmachung der städtebaulichen Brache als Wohnstandort.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neumühle, umgeben von der vorhandenen Wohnbebauung und östlich von der Landespolizei. Die Fasanenstraße grenzt südlich an das Plangebiet an und die Lerchenstraße (ohne Durchfahrtsmöglichkeit) führt direkt durch das Gebiet. Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet circa 3,0 km entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 0,85 ha (8.544 m²) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Leuschenberg“,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Immensoll“,
- im Süden durch die Straße „Fasanenstraße“ und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Lerchenstraße“.

Ziel der Planung ist es, auf der brachliegenden ehemals für Garagen genutzten Fläche eine Wohnbebauung zu errichten. Geplant ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt acht Einfamilienhäusern im nördlichen Teil und zwei Mehrfamilienhäusern (max. zwölf Wohneinheiten) im südlichen Teil des Plangebietes. Auf Anregung des Ortsbeirates Neumühle, Sacktannen wurde die Anzahl der zulässigen Wohnungen bei gleicher Kubatur für die Mehrfamilienhäuser erhöht, um kleinere Wohnungsgrößen für senioren- und behindertengerechten Wohnraum zu schaffen.

Das östlich angrenzende Teilstück der „Lerchenstraße“ wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Zustand des Straßenabschnittes ist nicht mehr tragfähig und bedarf einer Sanierung. Durch die Erneuerung des Straßenabschnittes und die Sanierung der Lerchenstraße wird die Erschließung des Plangebietes gesichert und ein Zugang zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Lerchenstraße“ geschaffen. Für die „Lerchenstraße“ wird keine Durchfahrtserschließung für den allgemeinen Straßenverkehr ermöglicht. Diesbezüglich ist im westlichen Bereich der Erschließungsstraße ein „Fahrrecht“ für die Feuerwehr, für die Müllfahrzeuge und den Rettungsdienst festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In diesem Verfahren sind von einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Mit dem Beschluss zur öffentlichen Auslegung vom 17.08.2021 durch den Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Im Zeitraum vom 13.09. bis 30.11.2021 lag der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung wurde am 03.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 15.09.2021 beteiligt.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind keine der Planung entgegenstehenden Stellungnahmen eingegangen. Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen. Das Abwägungsergebnis ist in der Anlage 1 hinterlegt. Für die Planung ergeben sich keine relevanten Änderungen.

Die Erschließung der Wohnbaufläche soll über einen Dienstleister für die Landeshauptstadt Schwerin erfolgen. Die Grundstücke der zwei Mehrfamilienhäuser sollen an einen Träger vergeben werden, der sich zum Mietwohnungsbau für senioren- und behindertengerechtes Wohnen verpflichtet. Die Vermarktung der acht Einfamilienhausgrundstücke erfolgt durch die Landeshauptstadt Schwerin.

Aufgrund der Berichterstattung in den Medien und der amtlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden bereits 164 Interessenten für ein Einfamilienhausgrundstück erfasst. Die Interessenten wurden am 11.01.2022 angeschrieben und um Abgabe eines

Kontaktformulars für das weitere Interesse an einem Grundstück gebeten. Die Interessenten werden anhand der im Kontaktformular abgefragten Kriterien ausgewählt. Ziel ist es, die Einfamilienhausgrundstücke an junge Familien mit Kindern zu vergeben (wohnhaft und berufstätig in Schwerin). Nach der Vorauswahl erfolgt ein Losverfahren.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt, der das Bebauungsplanverfahren abschließt.

3. Alternativen

Ohne einen Bebauungsplan verbleibt eine brachliegende Fläche ohne Nutzung.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien: Durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Entwicklung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern werden familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt: Der 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 Rad- und Fußwege direkt an die angrenzenden Wohngebiete sowie an das Schweriner Radwegnetz in die Innenstadt angeschlossen. Durch die zentrale Lage ist die Innenstadt in 13 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Um die klimafreundliche Fahrradnutzung zu fördern, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fahrradabstellmöglichkeit in Form von Fahrradschuppen getroffen. Die Buslinie 14 ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Schweriner Nahverkehr. Der vorhandene Einzelhandel und die Dienstleistungen in Neumühle sind fußläufig in circa 950 Meter erreichbar. Die Innenbereichsfläche bietet ideale Standortvoraussetzungen für eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Die Fläche befindet sich im Bereich keiner/geringer Überwärmungstendenz. Um dennoch einer Verschlechterung des vorherrschenden Lokalklimas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken und die Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen im Plangebiet zu verbessern, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von unbebauten Flächen getroffen.

Gesundheit: Der Satzungsbeschluss 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: Abwägung der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf

Anlage 3: Begründung

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 5: Landschaftsplanerische Stellungnahme

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister