

Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 2006-08-22

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Frau Cordes
Telefon: 545 - 2659

Beschlussvorlage
Drucksache Nr.

öffentlich

01072/2006

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Hauptausschuss

Betreff

- Bebauungsplan Nr. 06.90 "Mühlenscharrn": Auslegungsbeschluss
- Vorhaben- und Erschließungsplan " Nr. XII/92 "Medicom-Zentrum Mühlenscharrn"
Aufhebung eines Teilbereiches: Einleitungs- und Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Begründung werden gebilligt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 Absatz 2 BauGB (Baugesetzbuch) öffentlich auszulegen.

Das Verfahren zur Teilaufhebung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. XII/92 „Medicom-Zentrum Mühlenscharrn“ wird eingeleitet. Der aufzuhebende Bereich der Satzung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neumühle. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbau- und Mischgebietsfläche dargestellt. Es besteht ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Mühlenscharrn“ vom 30.11.1990. Auf einem Teil der Fläche hat die Stadtvertretung am 15.01.1996 den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. XII/92 "Medicom Zentrum Mühlenscharrn" als Satzung beschlossen. Der VEP wurde zu großen Teilen nicht durchgeführt (s.u.). Zwischenzeitig wurden die wesentlichen Flächen des Mühlenscharrn dem Bund zugeordnet und der Bundesimmobilien Gesellschaft, der TLG Immobilien GmbH, übertragen.

Im Auftrag der TLG Immobilien GmbH wurde die weitere Entwicklung des Gebietes geplant. Im Gebiet sind etwa 280 Wohneinheiten vorgesehen. Die überwiegende Bebauung des Hangrückens ist für Einfamilienhäuser in Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen. Entlang der nord-südlich verlaufenden Haupteerschließungsstraße sind im Westen

Hausgruppen geplant. Die Wohnbauflächen werden durch öffentliche Grünbereiche in Ost-West-Richtung gegliedert. An der Neumühler Straße wird ein Sondergebiet für ein Nahversorgungszentrum, eine gemischte Baufläche und eine Gemeinbedarfsfläche „Kirche“ festgesetzt.

Im nord-westlichen Bereich befindet sich die Fläche des ehemals geplanten Medicom-Zentrums. Das Medicom-Zentrum bestand aus drei Bauabschnitten. Im ersten Bauabschnitt wurde das Verwaltungsgebäude der kassenärztlichen Vereinigung Mecklenburg-Vorpommern errichtet. Die Bauarbeiten am zweiten Bauabschnitt, den orthopädischen und onkologischen Rehabilitationskliniken wurden während der Rohbauphase unterbrochen. Die Vorhabenträgerin, die Medicom Projekt und Management GmbH in Reinbek, hatte der Landeshauptstadt Schwerin mitgeteilt, dass sie die weiteren Bauabschnitte nicht mehr durchführen werden. Die Medicom Projekt- und Management GmbH hatte sich erfolglos bemüht, die geplanten Rehabilitationskliniken in altengerechte Wohnungen umzuwidmen. Die Veräußerung des Vorhabens einschließlich der Grundstücke an Dritte ist gescheitert. Für die Medicom Projekt und Management GmbH wurde das Insolvenzverfahren eröffnet.

Wird ein Vorhaben durch einen VEP nicht fristgerecht durchgeführt, soll die Gemeinde den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Der VEP soll für den Bereich, der nicht weitergeführt wurde und der durch den Bebauungsplan Mühlenscharrn überdeckt wird, aufgehoben werden. Der Beginn der Beräumung der oberirdischen Ruinen auf dem Gelände ist in diesem Jahr im Auftrag des Insolvenzverwalters vorgesehen.

Die TLG Immobilien GmbH, der die nicht weiter entwickelten Flächen übertragen wurden, hat versucht, die Nutzung für eine bereits gebaute Tiefgarage in die Überplanung einzubeziehen. Es wurde allerdings keine sinnvolle Nutzung gefunden. Die Tiefgarage kann als Bestand über die geplanten Straßen und die bestehende Zufahrt weiter angefahren werden. Der Bebauungsplan ermöglicht allerdings auch die Überbauung der Fläche mit Wohngebäuden.

Der Flächennutzungsplan wird geändert (7. Änderung FNP), um die Flächenzuordnungen anzupassen. Die Nummer des Bebauungsplans wird zur Angleichung der Bezeichnungen der Bebauungspläne der Landeshauptstadt Schwerin von 06.90.01 auf 06.90 geändert. In einer Veranstaltung am 24.02.05 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung informiert. Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden um Stellungnahme zur Planung gebeten. Während der Auslegung hat die Öffentlichkeit Gelegenheit, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Die Stellungnahmen werden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt. Die nicht fristgerechten Stellungnahmen können unberücksichtigt bleiben.

2. Notwendigkeit

Es handelt sich um förmliche Verfahrensschritte der Planverfahren.

3. Alternativen

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Von dem Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die TLG Immobilien GmbH hat sich in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, die Planungskosten für die Entwicklung des Gebiets zu übernehmen. Die Übernahme der Kosten des Vorhabens durch den Vorhabenträger wird in einen Städtebaulichen / Erschließungskostenvertrag geregelt.

Aus der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans kann der Vorhabenträger keine Ansprüche an die Landeshauptstadt Schwerin geltend machen (§ 12 Abs. 6 BauGB).

Über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ----

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ----

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungsplanentwurf
Anlage 2 Textliche Festsetzungen
Anlage 3 Begründung
Anlage 4 Umweltbericht
Anlage 5 VEP Aufhebungsgrenze Übersichtsplan
Informationsanlagen GOP a) Bestands- und Eingriffsplan
 b) Grünordnungsplan
 c) Begründung
 d) Ausgleichsbilanzierung

gez. Wolfgang Schmülling
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister