

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 31.98 "Krebsförden Dorfstraße" der
Landeshauptstadt Schwerin

INHALT:

1. Allgemeine Grundlagen
 - 1.1 Anlass und Zweck der Planänderung
 - 1.2 Verfahren
 - 1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Planänderung
 - 1.4 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen und Begleitpläne

2. Umfang der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes
 - 2.1 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche
 - 2.2 Verkehrserschließung

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und Zweck der Planänderung

Der Bebauungsplan Nr. 31.98.01 "Krebsförden Dorfstraße" wurde am 23.6.2003 als Satzung beschlossen. Nach Klärung einer Fremdanliegerproblematik ist ein privater Projektentwickler nunmehr zur Erschließung des Gebietes bereit. Hierzu wird er mit der Landeshauptstadt Schwerin einen Vertrag schließen. Auf der seit Jahren brachliegenden Fläche sollen rund 35 Eigenheime sowie ein Spielplatz entstehen. Vor dem Hintergrund der anhaltenden Nachfrage nach innenstadtnahen Baugrundstücken ist die bevorstehende Bebauung der Fläche zu begrüßen.

Die Planänderung bezieht sich auf zwei Baufelder im südlichen Randbereich des Plangebietes und beinhaltet folgende Sachverhalte:

1. Erweiterung von Baufenstern.
2. Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche.
3. Beschränkung der Bebauung auf nur Einzelhäuser.

Das städtebauliche Konzept ist durch die Planänderung nicht gefährdet.

1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und Europäische Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Der betroffenen Öffentlichkeit wird mit der Auslegung der Planänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Belange externer Behörden oder Träger öffentlicher Belange sind von der Planänderung nicht berührt.

1.3 Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Planänderung

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst das Baufeld A und B im südlichen Randbereich des Plangebietes, zwischen der Planstraße A im Norden, der Dorfstraße im Osten, dem öffentlichen Fuß- und Radweg entlang der südlichen Plangebietsgrenze sowie dem kleinen Quartiersplatz im Westen. Der Bereich ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

1.4 Flächennutzungsplanung, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind durch die Planänderung nicht berührt. Sonstige übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht berührt. Die im Aufstellungsverfahren erstellten Begleitpläne treffen weiterhin zu.

2. Umfang der 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes

2.1 Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche

Baufeld A:

Entlang der Dorfstraße ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Zielsetzung der Planänderung ist die Erweiterung der südlichen Baugrenze in Richtung des Fuß- und Radweges, um die dort befindlichen Flurstücke 209 und 220 gemäß der Festsetzungen des Bebauungsplanes mit einem Doppelhaus zu bebauen. Die sich hier noch befindliche Verbindungsstraße wird im Zuge der Erschließung des Gebietes auf einen Fuß- und Radweg rückgebaut, so dass die freiwerdende Grundstücksfläche einer Bebauung zugeführt werden kann.

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens "Krebsförden/Dorfstraße U 008" wurde hierzu bereits im Haupt- und Bauausschuss (6.11./11.11.2003) das Einvernehmen zur Überschreitung der südlichen Baugrenze erteilt.

Baufeld B:

Derzeit ist hier auf insgesamt 4 Grundstücken eine straßenseitige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern innerhalb eines 20 m tiefen Baufensters festgesetzt. Die Grundstücksteilung soll jedoch so erfolgen, dass eine Bebauung mit insgesamt 4 Einzelhäusern möglich ist (siehe Lageplan zur Grundstücksteilung).

Zielsetzung der Planänderung ist die Erweiterung des Baufensters nach Süden, so dass eine Bebauung mit Wohngebäuden im rückwärtigen Grundstücksbereich möglich ist. Davon profitiert auch das direkt östlich an den kleinen Quartiersplatz angrenzende Randgrundstück, welches auf Grund seines schmalen Zuschnittes gegenwärtig eingeschränkt bebau- und nutzbar wäre. Darüber hinaus wird die bisher geltende Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im betreffenden Baufenster auf nur Einzelhäuser beschränkt. Damit wird eine stärker aufgelockerte Bebauungsstruktur gesichert.

Die genannten Änderungen haben keine Auswirkungen auf die Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

2.2 Erschließung

Für die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen im Baufeld B wird eine private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie vorrangig privaten Belangen dient.

2.3 Grünordnung

Aus der Planänderung ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung oder sonstige grünordnerische Belange.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin gebilligt.

Schwerin, den

Im Auftrag
Andreas Thiele
Amt für Stadtentwicklung

