

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2016-05-17

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00660/2016

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 89.16 "Mueß - Alte Fähre"
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 89.16 „Mueß – Alte Fähre“ aufzustellen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die gewünschte städtebauliche Reaktivierung des Standortes Mueß - Alte Fähre. Das zur baulichen Entwicklung vorgesehene Areal umfasst das seit einem Brandereignis Mitte der 90er Jahre brachliegende Fährgrundstück, einen angrenzenden Parkplatz sowie zwei Klärbecken, welche die Abwässer des ehemaligen Ausflugslokals „Zur Fähre“ aufgenommen haben. Die Klärbecken sollen im Zuge der Entwicklung saniert werden.

Die Stadtvertretung hat im Dezember 2014. das Entwicklungskonzept »Mueß und Zippendorf« als Grundlage für die weiteren Planungen und Maßnahmen in den Ortsteilen beschlossen. Das Konzept bescheinigt dem Standort der ehemaligen Fähre städtebauliches Entwicklungspotential. Als Zielstellung ist der Wiederaufbau der Gaststätte „Zur Fähre“ mit einer Erweiterung des Standortes um Ferienwohnungen formuliert.

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiedernutzbarmachung des Fährgrundstücks. Hier soll eine Ausflugs-gaststätte mit Biergarten in Verbindung mit Ferienwohnungen neu entwickelt werden. Zudem soll der den Schweriner See begleitende Uferweg künftig über das Fährgrundstück bis an den Störkanal und weiter geführt werden.

Damit wird die touristische Qualität des Standortes gestärkt.

Mit der Zielstellung im Bereich des Parkplatzes und der Klärbecken an Stelle von Ferienwohnungen/-häusern eine kleinteilige Wohnbebauung zu entwickeln, weicht die Planung vom vorliegenden Entwicklungskonzept ab. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Abweichung vertretbar.

Der Investor hat sich in diesem Zusammenhang im städtebaulichen Vertrag (siehe Anlage) verpflichtet, die Beräumung des Fährgrundstückes parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans vorzunehmen. Es ist vereinbart, dass der Bebauungsplan erst in Kraft gesetzt wird, wenn das Fährgrundstück von den jetzt noch vorhandenen baulichen Resten vollständig beräumt ist. Damit ist eine zeitnahe Aufwertung der als Schandfleck beurteilten Fläche möglich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch vorhandene Wohnbebauung
- Im Osten durch das Ufer des Schweriner Sees
- Im Süden durch das Ufer des Störkanals
- Im Osten durch die alte Crivitzer Landstraße (Mueß Ausbau)

Der Flächennutzungsplan enthält für den Planungsbereich die Darstellung landwirtschaftliche Nutzfläche. Die beabsichtigten Nutzungen entwickeln sich dennoch aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächenumfang der baulichen Vorhaben beträgt in der Summe ca. 1,2 ha und liegt damit unterhalb der darstellungsrelevanten Größenordnung. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt erst ab einer Größe von 1,5 ha.

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Investor getragen. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Satzungsunterlagen (Teil A: Satzung, Teil B: Textliche Festsetzungen, Begründung) werden vom Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft mit eigenen Kapazitäten erstellt. Hierbei erstattet der Investor die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden verwaltungsinternen Kosten. Der entsprechende Betrag wird der Landeshauptstadt überwiesen. Diesbezügliche Regelungen enthält der vom Investor bereits unterzeichnete städtebauliche Vertrag.

2. Notwendigkeit

Mit dem Bebauungsplan wird erforderliches Planungs- und Baurecht vorbereitet. Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

Im Falle des Verzichts auf eine bauliche Entwicklung würde die Sanierung der Klärbecken auf unbestimmte Zeit verschoben.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Der formelle Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Aus dem formellen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ergeben sich keine relevanten Aspekte.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

Der Verwaltungsaufwand für die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch den Investor refinanziert.

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/~~nein~~

Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist als eine Pflichtaufgabe der Kommune anzusehen, da anders eine Weiterentwicklung nahezu ausgeschlossen ist.

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

---nicht erforderlich---

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes (inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

---Keinen---

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

Es besteht eine große Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererträge in Folge der Umsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes.

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: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Städtebaulicher Vertrag (Planungskostenvertrag)

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin