Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2019-02-26

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01726/2019

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 99.17 "Neu Zippendorf - Cottbuser Straße"
Beschluss über eine Stellungnahme
Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt über die während der öffentlichen Auslegung eingegangene Stellungnahme gemäß Anlage 1.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans wird nach der Offenlage ergänzt. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 99.17 "Neu Zippendorf – Cottbuser Straße" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan nebst Umweltbericht wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 02.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 99.17 "Neu Zippendorf - Cottbuser Straße" aufzustellen. Planungsanlass ist die Entwicklung von Wohnungsbau auf dem Grundstück der ehemaligen Hochhausgruppe Cottbuser Straße durch die in Pinnow bei Schwerin ansässige Projektentwicklung Nord GmbH. Seit dem in der zweiten Hälfte der 90er Jahre erfolgtem Rückbau der Hochhäuser liegen die Flächen brach. Nunmehr soll auf dem Areal mehrgeschossige Wohnbebauung in einem Umfang von bis zu 120 WE entwickelt werden. Durch das damit verbundene Flächenrecycling wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und dem Grundsatz

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der für den Planungsbereich Wohnbaufläche darstellt. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per 04.05.2017 frühzeitig beteiligt. Am 07.09.2017 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde per 06.11.2018 durchgeführt. Dabei hat das Forstamt Gädebehn in seiner Stellungnahme für die innerhalb des gesetzlichen Waldabstandsstreifens liegende Parkplatznutzung auf dem Grundstück des ehemaligen Recyclinghofes eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Der Planung entgegenstehende Stellungnahmen sind aus der Behördenbeteiligung nicht eingegangen. Vom 03.12.2018 bis 11.01.2019 hat der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegen. Aus der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme das Grundstück des ehemaligen Recyclinghofes betreffend eingegangen. Inhaltlich werden Bedenken gegen die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung vorgetragen. Der Beschluss über die Stellungnahme soll gemäß dem in Anlage 1 formulierten Vorschlag gefasst werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Erschließungsvertrages haben die Stadtwerke auf folgenden Umstand hingewiesen. Im Bereich der Oberkante der parallel zur Hamburger Allee verlaufenden Böschung verläuft ein 4,80 m breiter Unterflur - Kollektor (Sammelkanal). Im Kollektor verlaufen verschiedene stadttechnische Versorgungsleitungen. Um die bauliche Unterhaltung des Bauwerks zu sichern, sind bestimmte Abstände zwischen Kollektor und Neubebauung einzuhalten.

Die neu eingetretene Sachlage wurde im Bebauungsplanentwurf wie folgt berücksichtigt.

- Der Abstand zwischen der zum Kollektor gerichteten Baugrenze Baufeld 9 und dem Kollektor selbst wird durch Einfügen eines konkreten Maßes präzisiert. Das Baufeld wird entsprechend angepasst und geringfügig verändert.
- Der gegenüber der Tiefgarageneinfahrt zum Baufeld 10 befindliche Gehweg wird von den dortigen Stellplätzen abgerückt. In dem nun dazwischen entstehenden Grünstreifen werden die drei Bäume eingeordnet, die zuvor auf der Nordseite des Gehweges in zu geringem Abstand zum Kollektor vorgesehen waren.

In Bezug auf die in der Fassung der öffentlichen Auslegung dargestellten zu erhaltenden Bäume ist eine neue Rechtslage eingetreten. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung war noch nicht abschließend geklärt, ob die im Bereich der Wohnbauflächen stehenden Bäume erhalten werden können. Im Ergebnis einer Prüfung wurde durch die FG Naturschutz und Landschaftspflege mit Bescheid von 01.10.2018 eine Fällgenehmigung erteilt. Daraufhin wurden die Bäume gerodet. Die hiervon betroffenen Bäume sind in der Planzeichnung nicht mehr dargestellt. Die entsprechende Nebenzeichnung ist entfallen.

Alle vorab genannten Anpassungen der Planzeichnung dienen der Klarstellung und sind in Anlage 2 in Form einer graphischen Synopse dargestellt. Die Grundzüge der Planung werden von den genannten Sachverhalten nicht berührt. Die unmittelbar Betroffenen wurden beteiligt.

Eingefügt ist eine neue Nebenzeichnung. Sie stellt nachrichtlich Möglichkeiten zur städtebaulichen Einordnung einer Wendeanlage für Fahrzeuge der Abfallentsorgung dar.

Nunmehr soll der Bebauungsplan nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung als Satzung beschlossen werden.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt und Voraussetzung für das Inkraft - Treten des Bebauungsplans.

3. Alternativen

Eine städtebauliche Brache bleibt unentwickelt.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Entwicklung von modernen und attraktiven Wohnformen hat positive Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit dem Vorhaben sind positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten.

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

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Grundstückseigentümer, der Projektentwicklung Nord GmbH mit Sitz in Pinnow bei Schwerin übernommen. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Satzungsunterlagen (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Festsetzungen und die Begründung) wurden von der Landeshauptstadt Schwerin mit eigenen Kapazitäten erstellt. Hierbei trägt der Projektentwickler die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstandenen verwaltungsinternen Kosten. Ein entsprechender Betrag ist der Landeshauptstadt überwiesen worden.

Die Kosten für die Durchführung der Umweltprüfung, die Erstellung des Umweltberichtes, erforderlicher Fachgutachten und sonstiger aus der Planaufstellung resultierender Kosten hat die Projektentwicklung Nord GmbH übernommen. Sie trägt auch sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten. Sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen, wie z.B. Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls von ihr getragen. Zu diesem Zweck wird ein Erschließungs-/städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der Projektentwicklung Nord GmbH geschlossen (BV 01725/2019).

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

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

Das Aufstellen von Bebauungsplänen ist als Pflichtaufgabe einer Kommune anzusehen, da anders eine städtebauliche 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 die Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererträge in Folge der Realisierung des Bebauungsplans.

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: Stellungnahme aus der Öffentlichkeit
- Anlage 2: Ergänzungen im Planentwurf
- Anlage 3: Bebauungsplan
- Anlage 4: Begründung
- Anlage 5: Umweltbericht
- Anlage 6: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Anlage 7: Verkehrstechnische Untersuchung
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister