

Begründung

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“

Planungsanlass und Planungsziele

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ soll den seit der Planaufstellung 1991 veränderten Rahmenbedingungen in der Landeshauptstadt Schwerin Rechnung getragen werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan 14.91.01 weist umfangreiche, in drei Teilabschnitte gegliederte Wohnbauflächen aus. Es sollten ca. 1300 Wohneinheiten entstehen können. Mischgebiets- und Gemeinbedarfsflächen sind den Wohnbauflächen zur Versorgung des neu entstehenden Siedlungsbereiches zugeordnet.

Der mittlere der drei Teilbereiche wurde bisher nicht realisiert. In diesem Areal befinden sich auch umfangreiche Gemeinbedarfsflächen. Durch die städtebaulichen, demografischen und Wohnbaulandentwicklungen in der Landeshauptstadt Schwerin seit 1991 ist der Bedarf an Gemeinbedarfsflächen an diesem Standort nicht mehr gegeben. Auch entspricht die Ausweisung von Geschosswohnungsbau in diesem Teilbereich nicht mehr dem aktuellen Bedarf.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 sollen nicht mehr benötigte Gemeinbedarfsflächen in Wohnbauflächen für Einfamilienhausbebauung umgewandelt werden. Im gleichen Sinne werden die Wohnbauflächen des Geschosswohnungsbau reduziert.

In Folge werden nicht mehr benötigte Stellplatzflächen den Wohnbaulandflächen zugeschlagen und der Straßenquerschnitt des Lützower Rings reduziert.

Eine südlich der Alt Meteler Strasse liegende Gemeinbedarfsfläche im zu ändernden Teilbereich wird als Mischgebietsfläche ausgewiesen. Bei entsprechendem Bedarf könnten hier auch Einrichtungen für die Allgemeinheit wie z.B. ein „Bürgerhaus“ angesiedelt werden.

Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche und Flächen für den Gemeinbedarf dar. Aufgrund des Planungsanlasses ist nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens eine Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig, der dann die geänderten Flächennutzungen darstellt.

BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage, Geltungsbereich , Erschließung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ liegt etwa 6 km nordwestlich der Innenstadt Schwerins.

Der Bebauungsplan 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ ist seit dem 24.09.1995 rechtskräftig und bis auf einen mittleren Teilbereich realisiert.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst in diesem nicht realisierten mittleren Teilbereich Flächen beidseitig der Straßentrassen für den Lützower Ring sowie südlich des Straßenraumes Bendhofer Weg.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“. Die 1. Änderung wird mit Erlangung der Rechtskraft in ihrem Geltungsbereich den bisher geltenden Bebauungsplan ersetzen.

Der mittlere Teilbereich des Bebauungsplanes 14.91.01 und damit auch der Geltungsbereich der 1. Änderung wurde bisher nicht erschlossen. Die Parzellierung der Grundstücke ist gemäß der Bebauungsplanung vollzogen.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Bodendenkmalschutz

Über Annahmen zu Bodendenkmalen im Plangebiet ist nichts bekannt.

INHALT DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes 14.91.01, nachdem ein attraktiver Wohnstandort in Ergänzung des alten Ortsteiles Friedrichsthal geschaffen wird, ändert sich nicht.

Es findet in der Umwidmung von Bauflächen durch die 1. Änderung des B-Planes 14.91.01 eine erforderliche Anpassung an die Schweriner Wohnungsmarktsituation statt.

Optional zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kann bei Bedarf in einem weiteren Änderungsverfahren die ehemals für einen Schulsportanlagenstandort vorgesehene Fläche westlich des Grünzuges zu Wohnbauland entwickelt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Westlich des Lützower Ringes bleibt es bei der Art der baulichen Nutzung unverändert bei Wohnbauflächen. Die östlich des Lützower Ringes gelegenen Gemeinbedarfsflächen werden in Wohnbauflächen umgewidmet. Die Wohnbauflächen werden als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Im südlichen Eckbereich Lützower Ring / Alt Meteler Straße wird die Gemeinbedarfsfläche zu einer Mischgebietsfläche umgewidmet. Hierdurch könnten sowohl infrastrukturelle Einrichtungen für den Ortsteil als auch Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. ein ‚Bürgerhaus‘ angesiedelt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung sieht für die Wohnbauflächen östlich und südlich des Lützower Rings eine eingeschossige, offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächen- und Geschossflächenzahl von 0,3 vor. Westlich und nördlich des Lützower Rings sind zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und Geschossflächenzahl von 0,6 möglich. Die Fläche südlich des Bendhofer Weges lässt Hausgruppen in zweigeschossiger Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,35 und Geschossflächenzahl von 0,7 zu. Die kleinteilige offene Bauweise trägt dem aktualisierten Bedarf der Landeshauptstadt Schwerin Rechnung.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Art und das Maß der baulichen Nutzung an die im übrigen Bebauungsplangebiet 14.91.01 geltenden Nutzungen angepasst werden, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 14.91.01 auch für den Geltungsbereich der 1. Änderung unverändert weiter.

Da der Bebauungsplan keine Firstrichtungen für die Gebäude festlegt, haben Grundstücksnutzer die Möglichkeit bei Nutzung regenerativer Energien auch Solartechnik anzuwenden.

UMWELTBERICHT

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Es werden bereits überplante Bereiche in der Nutzung umgewidmet.

Der naturschutzrechtliche Eingriff wurde bereits mit den Regelungen des Bebauungsplanes 14.91.01 ausgeglichen.

Daher ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht notwendig.

HINWEISE

Gemäß den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird im Eckbereich Lützower Ring / Alt Meteler Straße ein Standort für Wertstoffcontainer ausgewiesen.

Nach der Anregung des Nahverkehr Schwerin aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist am Lützower Ring zwischen Draguner und Schönfelder Weg beidseitig ein Haltestellenstandort nachrichtlich eingetragen.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vertritt das Forstamt Radelübbe die Auffassung, dass es sich bei den Baugebieten des mittleren Teilbereiches des Bebauungsplanes 14.91.01 und somit auch für den Bereich der 1. Änderung zwischenzeitlich um Waldflächen handelt. Hierzu wird auf die Landesgesetzgebung verwiesen, nach der Fristen eine erneute Waldumwandlungsgenehmigung mit Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen würden.

Die Landeshauptstadt Schwerin kann diese Auffassung nicht teilen, da der rechtskräftige Bebauungsplan 14.91.01 „Schwerin-Friedrichsthal“ hier Bauflächen ausweist. Die Satzung nach Baugesetzbuch hat Bestand und entfaltet Bindungswirkung sowohl gegen die Grundeigentümer als auch die Stadt.

Eine landesrechtliche Regelung kann nicht Regelungen der Bundesgesetzgebung außer Kraft setzen. Weiter würde die im Bundesgesetz nicht vorgesehene Befristung hier einen Vermögensschaden der Eigentümer der Baugrundstücke herbeiführen, die sich auf Vertrauensschutz aus dem Bebauungsplan berufen können.

Insofern wird auch im Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes 14.91.01 von als Bauland ausgewiesenen Flächen ausgegangen.