

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2017-06-20

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Music
Telefon: 545 2663

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01089/2017

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss am 27.06.2017
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr am 06.07.2017
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung am 13.07.2017
Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder
Hauptausschuss

Betreff

Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße"

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße" einzuleiten.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Stadtvertretung hat am 12.09.1997 den Bebauungsplan Nr. 09.91.01/3 „Hafen/Güstrower Straße“ als Satzung beschlossen; der Bebauungsplan ist seit dem 04.05.1998 rechtskräftig.

Ziel des Bebauungsplans war es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes zu schaffen.

Der Standort der ehemaligen Kaserne war für Wohnen, Verwaltung/Dienstleistungen und Sondereinrichtungen vorgesehen.

Die Sondergebiete „Tankstelle“ und „Nahversorgungszentrum“ wurden realisiert, ebenso wie der Großteil der sonstigen Nutzungen. Drei Flächen innerhalb des Bebauungsplans sind noch unbebaut. Dabei handelt es sich um

die Flächen südlich des Campus am Ziegelsee,

die Mischfläche südlich der Tankstelle an der Güstrower Straße sowie

der Flächen nördlich der Ziegelseestraße bzw. westlich des „Hanse-Centers“.

Für den Bereich südlich des Campus am Ziegelsee ist ein Aufstellungsbeschluss (Bebauungsplan Nr. 103 „Hafen/Östlicher Kranweg“) gefasst worden.

Die künftige Nutzung des Bereichs wird mit den Festsetzungen eines neuen Bebauungsplans geregelt.

Das Planaufhebungsgebiet befindet sich im Stadtteil Werdervorstadt und ist ca. 1,8 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7 ha und wird wie folgt räumlich eingegrenzt:

- im Norden durch ein Gewerbegebiet entlang der südlichen Möwenburgstraße,
- im Osten durch die „Güstrower Straße“,
- im Süden durch den Bebauungsplan Nr. 09.91.01/1 „Hafen/Speicher“ sowie
- im Westen durch die „Speicherstraße“.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hafen/Güstrower Straße“ entsprechen nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen und -zielen. Das Maß der baulichen Nutzung für die Wohngebiete sieht u.a. zwei bis vier Vollgeschosse, aneinandergereihte Stadthäuser, geschlossene Bauweise und damit eine straßenbegleitende Blockstruktur, die mit Baulinien und Baugrenzen vordefiniert wird, vor. Die beabsichtigte Bauform ist durch die Festsetzung einer maximalen Grundstücksbreite gesichert.

In den letzten Jahren haben sich durch Befreiungen und Ausnahmen eine mehrgeschossige, offene Bebauung sowie Reihenhäuser entwickelt. Diese weichen vom Bebauungsplan ab. Aufgrund dieser Entwicklung und der geänderten Zielvorstellungen besteht eine städtebauliche Anforderlichkeit den Bebauungsplan aufzuheben. Die Anwendung der Festsetzungen an den unbebauten Flächen würde einen städtebaulichen Charakter verlangen, der zur entstandenen Bebauung nicht passt. Um den veränderten Bedingungen gerecht zu werden und ein entsprechendes städtebauliches Ortsbild zu sichern, ist die Aufhebung des Bebauungsplans notwendig.

Künftige Vorhaben in diesem Bereich werden nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Die Vorhaben müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgehoben.

2. Notwendigkeit

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen nicht mehr dem städtebaulichen Charakter des Gebiets. Die Aufhebung des Bebauungsplans bietet die Möglichkeit an den unbebauten Flächen eine Entwicklung entsprechend der vorhandenen Bebauung umzusetzen.

3. Alternativen

Ohne die Planaufhebung kommt es zu städtebaulichen Entwicklungen, die die aktuellen Planungsziele des Hafengebiets nicht widerspiegeln.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Planaufhebung hat keine Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Die Planaufhebung hat keine Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt in der Landeshauptstadt Schwerin.

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

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

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

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:

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):

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

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: Stadträumlicher Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Rechtskräftiger Bebauungsplan

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister