

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2005-11-29

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Herr Röhl
Telefon: 545-2649

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00893/2005

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan Nr. 50.04 / 2 "Lankower Aubach - Nord"
- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wird gebilligt. Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluss darüber ist öffentlich bekanntzumachen.

Begründung

1. Sachverhalt

Das Gelände im Talgrund nördlich der Straße ‚Vor dem Wittenburger Tor‘ ist mit großflächigen Hallen und Gewerbebauten bestanden, die ihren Ursprung in einer dort errichteten Ziegelei haben. Das Gelände ist für die Gewerbenutzung mit Aufschüttungen und Abgrabungen großflächig verändert und eingeebnet. Die Nutzungsdichte hat in den zurückliegenden Jahren aufgrund der teilweise abgängigen Bausubstanz stark abgenommen. Es sind Leerstände zu verzeichnen.

Die Absicht, die entstandene Gewerbebrache zurückzubauen und in eine Grünfläche umzuwandeln, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ist wirtschaftlich nicht realisierbar. Es ist von der nicht erwünschten Verfestigung der gewerblichen Nutzung auszugehen. Es besteht das Angebot eines Projektentwicklers, stattdessen eine insgesamt verträglichere Nutzung in Form einer aufgelockerten Wohnbebauung umzusetzen.

Festgesetzt wird eine mehrheitlich eingeschossige Bebauung für freistehende Einfamilienhäuser. Mit der niedrigen GRZ von 0,2 - 0,25 wird sichergestellt, daß die Wohnbauten auf verhältnismäßig großen Grundstücken stehen werden und sich trotz der größeren Bauvolumina somit eine strukturelle Ähnlichkeit mit den umgebenden ausgedehnten Kleingartengrundstücken ergibt. Dies wird durch die festgesetzte geringe Dachneigung und die zulässigen Dachformen (Pultdach, Flachdach) unterstützt.

Abweichungen zu den vorbenannten Festsetzungen zur Geschossigkeit, GRZ und Dachform ergeben sich aus der Anpassung der Planung an Bestandssituationen (ein vorhandenes Wohnhaus) und der beabsichtigten Schallabschirmung zur stark befahrenen Straße ‚Vor dem Wittenburger Tor‘.

Mit der 10. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Übereinstimmung von Bebauungsplan und Flächennutzungsplan gesichert.

2. Notwendigkeit

Die Durchführung eines Planverfahrens ist ein notwendiger Verfahrensschritt.

3. Alternativen

keine

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Vom Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Projektentwickler wurde ein Vertrag zu den Planungskosten geschlossen, die durch ihn übernommen werden. Ein Erschließungsvertrag soll die Stadt von den mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Kosten freihalten.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ---

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ---

Anlagen: Planzeichnung
Begründung
Umweltbericht

gez. i.V. Wolfgang Schmülling
2. Stellvertreter des Oberbürgermeisters