

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2019-08-14

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Rensch
Telefon: 0385 545 2639

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00037/2019

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 "Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt das Verfahren zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ einzuleiten (Aufstellungsbeschluss) und den Entwurf der Satzung zur Teilaufhebung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen (Offenlagebeschluss).

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ ist seit dem 21.02.1993 rechtskräftig.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Voraussetzung für die Etablierung von Wohnen, Gewerbe und großflächigem Einzelhandel zu schaffen. Der Großteil der geplanten Nutzungen ist umgesetzt worden. Im Teilgebiet 7 (Mischgebiet) ist eine unbebaute Fläche vorhanden. Um die bauliche Entwicklung in diesem Teilbereich fortzuführen, ist eine Aufhebung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Geltungsbereich erforderlich.

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung befindet sich im Stadtteil Krebsförden und ist circa 6,5 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 1,2 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch das Einkaufszentrum „Sieben Seen Center“, abgegrenzt durch einen Geh- und Radweg,

- im Osten durch die vorhandene gewerbliche Bebauung (Eckdrift 8, Hotelnutzung),
- im Süden durch die Straße „Ellerried“ mit der angrenzenden Wohnbebauung sowie
- im Westen durch die vorhandene gewerbliche Bebauung (Ellerried 51, gastronomische Nutzung).

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ setzt für den vorgesehenen Aufhebungsbereich ein Mischgebiet fest. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen und -zielen. Gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in Mischgebieten Wohngebäude und Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht stören, unterzubringen. Hierzu zählen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und sonstige Gewerbebetriebe. Mischgebiete erfordern ein Durchmischungsverhältnis von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben, welches durch eine weitere Etablierung ausschließlich von Wohngebäuden in diesem Gebiet nicht mehr gegeben wäre.

Ziel ist es, die Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) im Teilbereich des Bebauungsplanes aufzuheben. Dadurch werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen. Die Neubebauung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung mit umliegenden Einzelhandel und direkter Busanbindung (Haltestelle „Eckdrift“) bietet diese Fläche ideale Standortvoraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden. Aufgrund der geplanten Entwicklung und der geänderten Zielvorstellungen ist eine städtebauliche Anforderlichkeit für die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes gegeben.

Die künftigen Vorhaben in diesem Bereich werden nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt (siehe Anlage 4 Lageplan aufzuhebender Teilbereich im Teilgebiet 7). In diesem Zusammenhang müssen sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Der Teilbereich des Bebauungsplanes wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgehoben. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden. In diesem Verfahren sind ebenfalls von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Der Aufstellungsbeschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Aufstellungs- und Offenlagebeschluss wird der aufzuhebende Teilbereich des Bebauungsplanes mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden parallel dazu beteiligt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ ist eine weitere unbebaute Fläche vorhanden. Diese Fläche befindet sich im Teilgebiet 9. Der Teilbereich wird wie folgt begrenzt (siehe Anlage 6 Lageplan Teilbereich im Teilgebiet 9):

- im Norden durch die vorhandene Parkpalette, die zur Hälfte genutzt wird,
- im Osten durch die vorhandene gewerbliche Bebauung, entlang der Umgehungsstraße „L 72“,
- im Süden durch die Straße „Ellerried“ mit der angrenzenden Wohnbebauung sowie
- im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung, abgegrenzt durch einen Rad- und Gehweg.

Entsprechend dem Bebauungsplan ist für das Teilgebiet 9 in den textlichen Festsetzungen unter „Immissionsschutz“ festgesetzt, dass eine Wohnnutzung unzulässig ist (siehe Anlage 3 Ursprungsplan mit textlichen Festsetzungen). Diese Festsetzung entspricht nicht den heutigen Planungsabsichten und -zielen, die für die Fläche im Teilgebiet 9 ebenfalls eine Wohnnutzung vorsieht. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ist eine Wohnnutzung im Teilbereich grundsätzlich möglich. Die vorhandene gewerbliche Bebauung entlang der Umgehungsstraße erfüllt die entsprechende Schallschutzfunktion für eine geplante Wohnbebauung. Hierfür sind zusätzlich entsprechende Lärmschutzmaßnahmen zu den Lärmquellen der Straße „Ellerried“ sowie der Parkpalette zu erfüllen. Für künftige Bauvorhaben sind die immissionsschutzrechtlichen Belange aus diesem Grund im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Um eine Wohnbebauung im Teilgebiet 9 trotz textlicher Festsetzungen des Bebauungsplanes zuzulassen, könnte in diesem Fall das Genehmigungsverfahren über einen Befreiungsantrag durchgeführt werden. Dies bedarf einer vorherigen Überprüfung des Einzelfalles. Eine Aufhebung des Bebauungsplanes ist in diesem Bereich nicht erforderlich.

2. Notwendigkeit

Die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes ermöglicht die Umsetzung der heutigen Planungsabsichten und -ziele zur Fortführung der baulichen Entwicklung mit Wohngebäuden.

3. Alternativen

Ohne die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes kann eine bauliche Entwicklung mit ausschließlich Wohngebäuden im Teilgebiet 7 nicht fortgeführt werden. Die heutigen Planungsvorstellungen und -ziele einer Wohnbebauung ließen sich nicht umsetzen.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die Planaufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Die Planaufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes hat keine Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz.

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: Textliche Satzung zur Teilaufhebung
- Anlage 2: Begründung zur Teilaufhebung
- Anlage 3: Ursprungsplan mit textlichen Festsetzungen
- Anlage 4: Lageplan mit Geltungsbereich aufzuhebender Teilbereich (Teilgebiet 7)
- Anlage 5: Luftbild mit Geltungsbereich aufzuhebender Teilbereich (Teilgebiet 7)
- Anlage 6: Lageplan mit Geltungsbereich Teilgebiet 9
- Anlage 7: Luftbild mit Geltungsbereich Teilgebiet 9
- Anlage 8: Übersicht der Geltungsbereiche

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister