

Begründung
zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3
"Hafen/Güstrower Straße"



Schwerin, September 2019

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III – Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Fachdienst für Stadtentwicklung und Wirtschaft

INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangslage	3
1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2 Bisherige Inhalte des Bebauungsplanes.....	3
1.3 Anlass und Ziel der Aufhebung	4
2. Übergeordnete Planungen	4
2.1 Landesplanung.....	4
2.2 Flächennutzungsplan	4
3. Formelles Verfahren	4
4. Zukünftige planungsrechtliche Beurteilung	5
5. Auswirkungen der Planung	6
5.1 Belange der Nachbargemeinden	6
5.2 Denkmalpflege	6
5.3 Altlasten/Bodenschutz.....	7
5.4 Immissionsschutz.....	7
5.5 Wasser.....	8
5.6 Natur und Landschaft	8
6. Kosten	9

1. AUSGANGSLAGE

1.1 LAGE UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 südlich der Möwenburgstraße,
- im Osten durch die „Güstrower Straße“,
- im Süden durch die Straße „Kranweg“ sowie
- im Westen durch die „Speicherstraße“.



Abbildung 1: Lageplan des Bebauungsplanes "Hafen/Güstrower Straße"

1.2 BISHERIGE INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße" war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Kasernengeländes an der „Güstrower Straße“ zu schaffen. Die Planungsziele wurden weitgehend erreicht. Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße" sind durch den Bebauungsplan Nr. 64.08 „Campus am Ziegelsee“ und den Bebauungsplan Nr. 83.13 „Erweiterung Hanse-Center“ überplant worden. Mit dem Bebauungsplan „Campus am Ziegelsee“ sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer überregionalen Bildungseinrichtung (Campus am Ziegelsee - „Haus des Lernens und Studierens“) geschaffen worden. Der Bebauungsplan ist seit 21.05.2010

rechtskräftig. Der Bebauungsplan „Erweiterung Hanse-Center“ ist seit 12.12.2014 rechtskräftig und dient u.a. für den Neubau eines Drogeriemarktes nördlich des vorhandenen Nahversorgungszentrums „Hanse-Center“ (siehe Abbildung 2).

Innerhalb des Planaufhebungsgebietes des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße" ist der Großteil der Flächen einer Nutzung zugeführt worden. Drei Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sind noch unbebaut – dazu mehr unter „Zukünftige planungsrechtliche Beurteilung“.

1.3 ANLASS UND ZIEL DER AUFHEBUNG

Der Bebauungsplan wird aus Gründen der städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen und -zielen. Das Maß der baulichen Nutzung für die Wohngebiete sieht u.a. zwei bis vier Vollgeschosse, geschlossene Bauweise und damit eine Blockstruktur, die durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt war, vor.

In den letzten Jahren sind eine mehrgeschossige, offene Bebauung sowie Reihenhäuser entstanden. Die Notwendigkeit der Aufhebung ergibt sich daraus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr dem städtebaulichen Charakter des Gebietes entsprechen. Aufgrund dieser Entwicklung und der geänderten Zielvorstellungen ist die Aufhebung des Bebauungsplanes städtebaulich sinnvoll. Die Anwendung der Festsetzungen an den unbebauten Flächen würde einen städtebaulichen Charakter verlangen, der sich von der bestehenden Bebauung unterscheidet. Ohne die Aufhebung kommt es zu städtebaulichen Entwicklungen, die die aktuellen Planungsziele des Hafengebietes nicht widerspiegeln. Die Aufhebung des Bebauungsplanes bietet die Möglichkeit an den unbebauten Flächen eine Entwicklung entsprechend der vorhandenen Bebauung umzusetzen. Um den veränderten Bedingungen gerecht zu werden und ein entsprechendes städtebauliches Ortsbild zu sichern, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes notwendig.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 LANDESPLANUNG

Der Aufhebung stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

3. FORMELLES VERFAHREN

Für die Aufhebung des Bebauungsplanes sind ein Beteiligungsverfahren und der Erlass einer Satzung, entsprechend einer Aufstellung eines Bebauungsplanes, erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße" mit Rechtskraft vom 04.05.1998 wird aufgehoben. Das Planverfahren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren wird angewendet, weil keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete zu erwarten sind.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenfalls ist 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. Die Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel zur Beteiligung der Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

4. ZUKÜNFTIGE PLANUNGSRECHTLICHE BEURTEILUNG

Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße" sind künftige Vorhaben in diesem Bereich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu beurteilen.

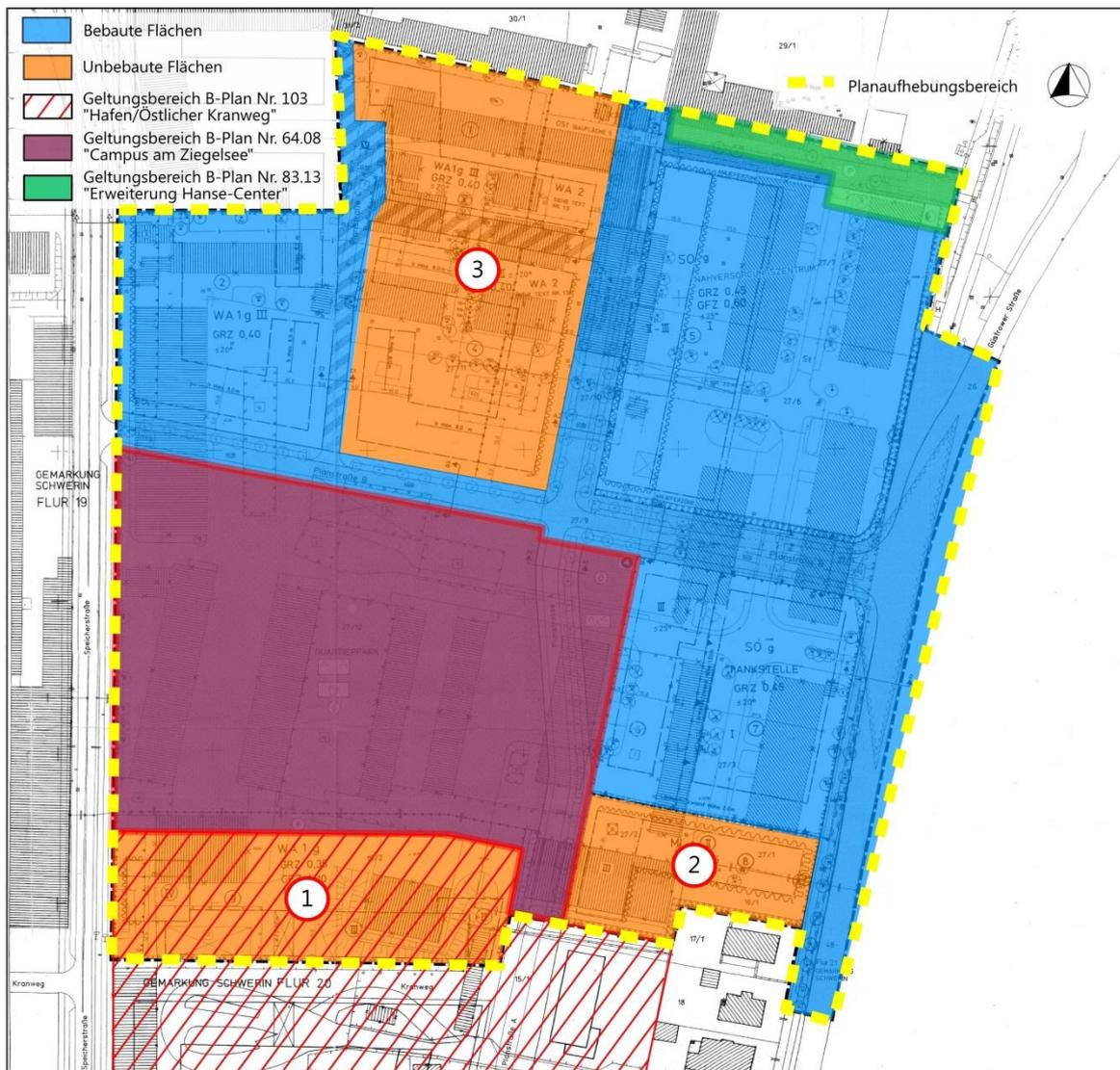


Abbildung 2: Bebaute und unbebaute Flächen innerhalb des Planaufhebungsbereiches

Drei unbebaute Flächen liegen im Geltungsbereich der Aufhebung, dazu gehören (siehe Abbildung 2):

1. die Flächen südlich des Campus am Ziegelsee,
2. die Mischfläche südlich der Tankstelle an der Güstrower Straße und
3. die Fläche nördlich der Ziegelseestraße bzw. westlich des „Hanse-Centers“.

Für den Bereich südlich des Campus am Ziegelsee wird der Bebauungsplan Nr. 103 „Hafen/Östlicher Kranweg“ erarbeitet. Dieser Bebauungsplan steht vor dem Satzungsbeschluss und regelt die künftige Nutzung des Bereiches. Für die Mischfläche südlich der Tankstelle an der Güstrower Straße liegt ein Bauantrag vor. Der Antrag wird nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan beurteilt. Die Fläche nördlich der Ziegelseestraße bzw. westlich des „Hanse-Centers“ wird nach der Aufhebung künftig planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Vorhaben in diesem Bereich müssen sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Das Einfügungsgebot ist zu beachten. Jeder Bauantrag unterliegt dann einer Einzelfallprüfung.

5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Der Bereich der Aufhebung erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 „Hafen/Güstrower Straße“ und kann unterschiedliche Belange berühren.

5.1 BELANGE DER NACHBARGEMEINDEN

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht berührt.

5.2 DENKMALPFLEGE

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde/Bodendenkmale oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Fund/die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind der Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zumutbaren verlängert werden.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, Ansprechpartner: Herr Dr. Jantzen, Tel. 0385-58879643 /

Fax: 0385 – 588 79 344, E-Mail: d.jantzen@kulturerbe-mv.de, zu erhalten.

Baudenkmale sind im Geltungsbereich des Plangebietes nicht in der Denkmalliste eingetragen. Bodendenkmalpflegerische Belange werden nicht berührt.

5.3 ALTLASTEN/BODENSCHUTZ

Die im Bebauungsplan Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße" liegenden Flächen wurden jahrzehntelang militärisch genutzt (von ca. 1935 bis 1993). Nach Ende der Vornutzung wurden Altlasten- und Bodenuntersuchungen durchgeführt, durch welche eine Vielzahl an Altlasten mit teils großräumigen Bodenverunreinigungen erfasst wurden. Mit der sukzessiven Neubebauung der Flächen nach Abschluss der Rückbaumaßnahmen wurden weitere, teils großflächige Bodenkontaminationen aus der Vornutzung vollständig saniert. Für die noch unbebauten Flächen 1-3 (siehe Abb. 2) liegen derzeit noch registrierte Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor. Der Umgang mit diesen wird durch entsprechende Auflagen in zukünftigen Baugenehmigungen (Fachtechnische Begleitung der Erdarbeiten durch Altlastensachverständige etc.) bzw. bei Fläche 3 durch den Bebauungsplan Nr. 103 „Hafen/Östlicher Kranweg“ geregelt.

Schadstoffbelastungen in den Oberböden sind bekannt. Nachweise zur Schadstofffreiheit bei Nutzung der vorhandene Oberböden als spätere Grünflächen, Hausgärten oder Kinderspielflächen sind für die noch unbebauten Flächen in den zukünftigen Baugenehmigungen beauftragt, um Gefährdungen der menschlichen Gesundheit ausschließen zu können.

Auf Grund der o. g. Situationen zum Thema Altlasten und Bodenschutz bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegenüber der Aufhebung des Bebauungsplanes.

5.4 IMMISSIONSSCHUTZ

Beeinträchtigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung, die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen, sind im Bereich der Tankstelle an der Güstrower Straße durch deren Betriebsgeräusche zu erwarten.

Sofern südlich der Tankstelle Gebäude errichtet werden, kann nach Prüfung des Einzelfalles, an der südlichen Flurstücksgrenze der Tankstelle die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand entfallen. An Übergangsstellen sind die verbleibenden Teile der Lärmschutzwand entweder mit dem Baukörper zu verbinden oder mindestens 2 m lange Überlappungsbereiche zu gewährleisten. Weiterhin sind Fenster von Aufenthaltsräumen an den Nordseiten der Gebäude nicht zulässig.

Weitere Belange des Immissionsschutzes sind durch die Aufhebung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.5 WASSER

Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich außerhalb von Wasserschutzzonen. Zudem sind in diesem Bereich keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Ziegelinnensee befindet sich ca. 150 m westlich des Geltungsbereiches.

Das Grundwasser ist durch mehrere Meter mächtige, sehr gering wasserdurchlässige Geschiebelehme vor ggf. oberflächlich austretenden wassergefährdenden Stoffen gut geschützt. Eine Grundwassergefährdung ist somit weitgehend auszuschließen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplangebietes und einer künftigen Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB können auch hierüber Regelungen zur Entwässerung von Schmutz- und Niederschlagswasser getroffen werden. Insbesondere ist zu beachten, dass aufgrund der flächenhaft verbreiteten sehr gering wasserleitenden Geschiebelehme an der Oberfläche eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser kaum möglich ist.

Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen gegenüber der Aufhebung keine Bedenken.

5.6 NATUR UND LANDSCHAFT

Die Landeshauptstadt Schwerin hat mit dem Erschließungsträger der unbebauten Fläche nördlich der Ziegelseestraße bzw. westlich des „Hanse-Centers“ (siehe Abbildung 2, Fläche Nr. 3) im Rahmen des städtebaulichen Vertrages (Erschließungsvertrag) eine Vereinbarung getroffen. Die Vereinbarung beinhaltet u.a. Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen. Zu diesen Maßnahmen zählen:

- die Pflanzung von 25 Bäumen und der Ersatz von 16 Alleebäumen an der Hansestraße sowie
- die Herstellung von 400m² freiwachsender Hecke und Laubgehölz-Hecken an den Gartengrenzen.

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des § 34 BNatSchG vorhanden.

Nennenswerte Auswirkungen sind durch die geplante Aufhebung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Nach Abschluss des Planaufhebungsverfahrens werden zukünftige Vorhaben entsprechend den Regelungen des § 34 BauGB beurteilt. Räumliche Ausweitungen oder gravierende Nutzungsänderungen, die zu qualitativen oder quantitativen Veränderungen umweltrelevanter Aspekte führen könnten, sind auch im Rahmen des künftigen Planungsrechtes auszuschließen. Für die Umwelt entstehen keine Beeinträchtigungen, somit sind besondere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verminderung nachteiliger Auswirkungen auf die Umweltbelange nicht erforderlich.

Generell gilt der Hinweis, dass bei künftigen Bau- oder Abrissmaßnahmen im Geltungsbereich des Plangebietes darauf zu achten ist, dass die Belange des Artenschutzes im Einzelfall im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen sind.

6. KOSTEN

Der Landeshauptstadt Schwerin entstehen keine Kosten für die Durchführung der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 "Hafen/Güstrower Straße".