

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 14.01.2020

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00208/2019

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet, – Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt die Satzung zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“. Die Begründung zur Satzung wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 01.10.2019 die Aufstellung und die öffentliche Auslegung zur Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ (Rechtskraft: 21.02.1993) beschlossen. Der Geltungsbereich der Teilaufhebung ist im Lageplan dargestellt (siehe Anlage 4 Lageplan Teilaufhebung Teilgebiet 7). Dieser befindet sich im Stadtteil Krebsförden, südlich des Sieben Seen Centers.

Planungsziel ist es, die Festsetzungen im Geltungsbereich aufzuheben, um die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohnnutzung zu schaffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen nicht mehr den heutigen Planungsabsichten und -zielen. Im Geltungsbereich ist ein Mischgebiet festgesetzt. 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 nicht störenden Gewerbebetrieben, sodass im Gebiet der Teilaufhebung im größeren Umfang nicht störende Gewerbebetriebe zulässig wären.

Die künftigen Vorhaben in diesem Bereich werden nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt (siehe Anlage 4 Lageplan Teilaufhebung 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.

Die Neubebauung entspricht dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung mit umliegendem 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 Erforderlichkeit für die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes gegeben.

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.

Die Satzung zur Aufhebung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes Nr. 04.90.01 „Krebsförden II Gewerbe-, Misch- und Sondergebiet“ hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.10.2019 bis zum 29.11.2019 öffentlich ausgelegen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde für das Aufhebungsverfahren nicht durchgeführt, da deren Belange von der Aufhebung nicht berührt werden.

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 Geltungsbereich dieser Teilfläche ist im Lageplan dargestellt (siehe Anlage 6 Lageplan Teilbereich im Teilgebiet 9) und befindet sich westlich von der vorhandenen gewerblichen Bebauung, entlang der Umgehungsstraße „L 72“.

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

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt und Voraussetzung für das Inkrafttreten der Satzung. Durch die Aufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes wird die Umsetzung der heutigen Planungsabsichten und -ziele zur Fortführung der baulichen Entwicklung mit Wohngebäuden ermöglicht.

3. Alternativen

Ohne das Inkrafttreten der Satzung zur 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

Durch den Satzungsbeschluss zur Planaufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes wird Baufreiheit für die Wohnnutzung für Familien geschaffen. Dies hat positive Auswirkungen auf deren Lebensverhältnisse.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Der Satzungsbeschluss zur Planaufhebung des Teilbereiches des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz der Landeshauptstadt Schwerin aus, indem Aufträge für die Bauwirtschaft generiert werden.

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