

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 08.06.2021

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

öffentlich

00142/2021

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 112 "Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße"
- öffentliche Auslegung -

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 112 "Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am 01.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 112 „Neumühle – Fasanenstraße/Lerchenstraße“ beschlossen. Planungsanlass ist die Wiedernutzbarmachung der städtebaulichen Brache als Wohnstandort.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neumühle, umgeben von der vorhandenen Wohnbebauung und östlich von der Landespolizei. Die Fasanenstraße grenzt südlich an das Plangebiet an und die Lerchenstraße (ohne Durchfahrtsmöglichkeit) führt direkt durch das Gebiet. Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet circa 3,0 km entfernt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von circa 0,8 ha und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Leuschenberg“,
- im Osten durch die bestehende Wohnbebauung der Straße „Am Immensoll“,
- im Süden durch die Straße „Fasanenstraße“ und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung an der Straße „Lerchenstraße“.

Ziel der Planung ist es, auf der brachliegenden ehemals für Garagen genutzten Fläche eine Wohnbebauung zu errichten. Geplant ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt acht Einfamilienhäusern im nördlichen Teil und zwei Mehrfamilienhäusern (max. acht Wohneinheiten) im südlichen Teil des Plangebietes.

Die östlich an das Plangebiet anschließende „Lerchenstraße“ wird mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen. Der Zustand des Straßenabschnittes ist nicht mehr tragfähig und bedarf einer Sanierung. Durch den Neubau des Straßenabschnittes und die Sanierung der Lerchenstraße wird die Erschließung des Plangebietes gesichert und ein Zugang zur nächstgelegenen Bushaltestelle „Lerchenstraße“ ermöglicht. Für die „Lerchenstraße“ wird keine Durchfahrtserschließung für den allgemeinen Straßenverkehr ermöglicht. Diesbezüglich ist im westlichen Bereich der Erschließungsstraße ein „Fahrrecht“ für die Feuerwehr, für die Müllfahrzeuge und den Rettungsdienst festgesetzt.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Entwicklung erfolgt somit aus dem Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In diesem Verfahren sind von einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen.

Mit dem Offenlagebeschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu beteiligt.

2. Notwendigkeit

Das Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenbereichsfläche zu schaffen.

3. Alternativen

Ohne einen Bebauungsplan verbleibt eine brachliegende Fläche ohne Nutzung.

4. Auswirkungen

☒ **Lebensverhältnisse von Familien:** Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien. Durch den zukünftigen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Entwicklung von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern werden familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen.

☒ **Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt. Der zukünftige Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz der Landeshauptstadt Schwerin aus, indem Aufträge für die Bauwirtschaft ermöglicht werden.

☒ **Klima / Umwelt:** Das Plangebiet ist über Rad- und Fußwege direkt an die angrenzenden Wohngebiete sowie an das Schweriner Radwegnetz in die Innenstadt angeschlossen. Durch die zentrale Lage ist die Innenstadt in 13 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Um die

klimafreundliche Fahrradnutzung zu fördern, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Fahrradabstellmöglichkeit in Form von Fahrradschuppen getroffen. Die Buslinie 14 ermöglicht eine schnelle Anbindung an den Schweriner Nahverkehr. Der vorhandene Einzelhandel und die Dienstleistungen in Neumühle sind fußläufig in circa 950 Meter erreichbar. Die Innenbereichsfläche bietet ideale Standortvoraussetzungen für eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Die Fläche befindet sich im Bereich keiner/geringer Überwärmungstendenz. Um dennoch einer Verschlechterung des vorherrschenden Lokalklimas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken und die Rückhaltefähigkeit von Niederschlägen im Plangebiet zu verbessern, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von unbebauten Flächen getroffen.

☒ **Gesundheit:** Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesundheit.

5. 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, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

☐ ja, die Deckung erfolgt aus:

☐ nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

☐ ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

☐ nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen

Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

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: Bebauungsplan

Anlage 2: Begründung

Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 4: Landschaftsplanerische Stellungnahme

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister