

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2006-05-09

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

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

01099/2006

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 53.05 "Am Güstrower Tor"  
- Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen und  
- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über die Anregungen gemäß Anlage 1 - 21.

Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 53.05 Am Güstrower Tor“, bestehend aus dem Teil A (Planzeichnung) und dem Teil B (Text) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht werden gebilligt.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 53.05 gemäß § 10 (3) BauGB bekannt zu machen, erst bekannt zu machen, wenn der Erschließungsvertrag wirksam wird. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan während der Dienststunden eingesehen werden kann.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

Für ein am Westufer des Heidensees gelegenes, früher mit gewerblicher Nutzung belegtes Gelände in Verlängerung der Straße „Am Güstrower Tor“ soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Baurecht für Wohnungsbau geschaffen werden.

Festgesetzt werden zwei dreigeschossige Baukörper entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Diesen vorgelagert werden ca. 12 Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise.

Für alle Gebäude werden Einzelstandorte teilweise mit versetzter Baukörperstellung vorgegeben. Diese Anordnung soll den Neubauten den Blickbezug zum See ermöglichen.

Die Planung berücksichtigt den Ausbau eines weiteren Teilstücks eines uferparallelen Fuß- und Radweges in Nord-Süd-Richtung. Da eine unmittelbare Führung am Ufer wegen der partiellen Verbauung der angrenzenden Bereiche durch Bootshausanlagen nicht möglich ist, soll als Ausgleich ein für die Allgemeinheit nutzbarer Steg die öffentliche Zugänglichkeit zum See sichern. Die uferständigen Schilfbestände sind geschütztes Biotop nach § 20 LNatG und insoweit nicht öffentlich zugänglich zu machen.

Während der öffentlichen Auslegung gingen zahlreiche Stellungnahmen ein. Die Bebauung des Areals wird grundsätzlich begrüßt. Anregungen beziehen sich auf die Boden- und Baugrundverhältnisse im Gebiet, Geschossigkeiten und Blickbeziehungen sowie den zu erwartenden Baustellenverkehr. Näheres hierzu ist in den jeweiligen Abwägungsvorschlägen ausgeführt. Anregungen zur gesicherten Wasserableitung, zur Parkierung und den Verkehrsverhältnissen im Plangebiet wurden ausgewertet. Die in den relevanten Belangen bereits in der Planerarbeitung intensiv erörterte und mehrfach angepaßte Planung bedarf nach der öffentlichen Auslegung nur geringer, die Grundzüge der Planung nicht berührende Überarbeitungen. Dazu gehören :

- An der Nordgrenze werden 108 m<sup>2</sup> Fläche aus dem Bebauungsplan ausgegrenzt und dem städtischen, mit Bootshäusern belegten Grundstück zur Sicherung einer vorhandenen Zuwegung zugeschlagen.
- Zur Qualitätssicherung des aufzubringenden unbelasteten Bodens erfolgt eine Klarstellung zu zulässigen Grenzwerten.
- Der grundsätzlich zustimmungsfähige Bootsanleger und der für die Öffentlichkeit nutzbare Zugangsteg wird entsprechend den Anforderungen des WSA aus planungsrechtlichen Gründen (Bundeswasserstraße) als Darstellung ohne Normcharakter geführt.
- Die zulässige Höhenlage der beiden mehrgeschossigen Bauten in Relation zur angrenzenden Erschließungsanlage (OKEF 0,30 m über Fußweg/Zufahrt) wird nachgetragen.

## **2. Notwendigkeit**

Die Durchführung des Planverfahrens ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

## **3. Alternativen**

keine

## **4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Vom Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Mit dem Projektentwickler wird ein Erschließungsvertrag erarbeitet. Der Vertrag regelt die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet und sichert deren Herstellung über Bürgschaftsleistung.

## **über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle:** keine

## **Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle:** keine

**Anlagen:** Stadträumlicher Lageplan  
Abwägung  
Bebauungsplan  
Begründung  
Umweltbericht

gez. Wolfgang Schmülling  
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen  
Oberbürgermeister