

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 04.07.2023

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung,
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Herr Pichotzke
Telefon:

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00862/2023

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder
Hauptausschuss

Betreff

Beschluss über eine Veränderungssperre zum Bebauungsplanverfahren 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung" (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorschlag

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“
wird eine Veränderungssperre gemäß § 16 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ wurde auf der Grundlage des 2010 durch die Stadt Schwerin beschlossenen ‚Masterplan Waisengärten‘ erstellt. Hierbei sollte in den ausgewiesenen Baufeldern eine zeitgemäße Architektur entstehen, die auch bei unterschiedlichen Entwürfen als stimmiges, modernes Stadtquartier erkennbar ist.

Zur planerischen Begleitung wurde 2017 der Gestaltungsbeirat Waisengärten gegründet. In diesem wurden die Bauplanungen nach Gestaltungskriterien beurteilt und Empfehlungen an die Architekten und Planer gegeben. Nach Erreichen der Zielstellung wurde der Gestaltungsbeirat Waisengärten zum 31.12.2020 aufgelöst.

Derzeit gibt es über Bauanträge zu Veränderungen der Gebäude Entwicklungen, die den städtebaulichen Zielen des Stadtquartiers entgegenstehen.

Die Bebauungsplanung in den Waisengärten geht bewusst von einer Staffelung der Geschosse aus. Im zentralen Bereichen sind 4 Geschosse zulässig; zum See und Landschaftsraum fällt die Geschosshöhe auf 3 bis 2 Geschosse ab.

Das Ansinnen, zusätzliche Dachaufbauten zu schaffen, würde das städtebaulich beabsichtigte Höhenprofil des Quartiers negieren.
Um insbesondere Auswüchse in der Dachlandschaft durch nachträgliche Aufbauten zu vermeiden, ist die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ angezeigt. Städtebaulich nicht vertretbare Entwicklungen sollen durch das Bauleitplanverfahren geregelt werden.

Es besteht die Gefahr, dass während des Bauleitplanverfahrens Bauanträge zu Veränderungen und Aufbauten an Gebäuden im Stadtquartier gestellt werden. Die Veränderungssperre ist erforderlich, um zu verhindern, dass sich vor Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Gebäudekubaturen und Höhenentwicklungen etablieren, die den Zielen der Planung widersprechen.

Um eine gewünschte Entwicklung des Gebietes nicht zu behindern werden für Planungen, die den Planungszielen nicht entgegenstehen, Ausnahmen von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 2 BauGB zugelassen.

2. Notwendigkeit

Die Veränderungssperre ist notwendig, um stadtgestalterische Fehlentwicklungen im Stadtquartier „Waisengärten“ zu vermeiden.

3. Alternativen

Keine städtebauliche Steuerung; ungeordnete bauliche Entwicklungen.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien:

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:

Klima / Umwelt:

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:

Anlagen:

1. Entwurf der Satzung über eine Veränderungssperre
2. Lageplan
3. Luftbild mit Geltungsbereich

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister