

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2006-10-04

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Herr Fuchsa
Telefon: 545 - 2658

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01268/2006

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 49.05 "Ostorf - Schleifmühlenweg/Am Sportplatz Paulshöhe
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 49.05 „Ostorf – Schleifmühlenweg/Am Sportplatz Paulshöhe“ und die Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt. Die Entwürfe sind gem. §3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluss darüber ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 49.05 „Ostorf – Schleifmühlenweg/ Am Sportplatz ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche am Schleifmühlenweg. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes, dass den vorhandenen Wohnstandort um das Segment hochwertigen EFH - Baus in Ufernähe abrundet. Durch dieses Flächenrecycling wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan wird begrenzt

- im Norden durch die Grundstücksgrenze des Abwasserpumpwerkes
- im Osten durch den westlichen Hochbord der Straße Am Schleifmühlenweg
- im Süden und Westen durch die Uferlinie des Faulen See

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das geplante Wohngebiet liegt mit ca. 1,0 ha unter der für Flächennutzungspläne darstellungsrelevanten Größe von 1,5 ha und ist deshalb im FNP nicht dargestellt. Die übrigen Festsetzungen des B – Plans

entwickeln sich direkt aus der Darstellung von Grünfläche bzw. präzisieren diese.

Im unmittelbaren Uferbereich liegt das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet.

Große Teile liegen in der 100 m Uferschutzzone gemäß § 19 LNatG, in der bauliche Anlagen grundsätzlich nicht errichtet werden dürfen. Diese Einschränkung gilt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Zur Realisierung der geplanten Wohnbebauung soll im Zuge des weiteren Planverfahrens das erforderliche Einvernehmen mit der oberen Nahsturschutzbehörde herbeigeführt werden. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Uferbereiches wird durch die geplante Wohnbebauung nicht verursacht.

Beabsichtigt ist der Bau von 14 freistehenden Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken. Besonderes Merkmal ist die durchgängige Zweigeschossigkeit der mit Pultdächern ausgestatteten Gebäude. In Verbindung mit den Materialien Glas und Metall soll so eine eigenständige zeitgemäße Architektur entstehen. Lediglich für die am Schleifmühlenweg geplanten Gebäude erfolgt mit der Verwendung eines Walmdaches eine Anpassung an die vorhandene straßenseitige Bebauung. In den übrigen Bereichen des Plangebietes werden die vorhandenen Nutzungen im Bestand gesichert.

Das Plangebiet ist über den Schleifmühlenweg verkehrstechnisch erschlossen. Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist gesichert. Oberflächenwasser wird der Vorflut Fauler See zugeleitet.

Für das Plangebiet wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Dieser kommt zu dem Ergebnis, dass die Planung nur sehr geringe Auswirkungen auf die Umweltbelange hat.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 14.12.2005 stattgefunden. Die Vorstellung und Erörterung hat zu keinen Änderungen der Planung geführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 4 (1) BauGB per 04.10.2005 frühzeitig beteiligt. Einwendungen hatte das Forstamt Gädebehn insbesondere wegen vorhandenen Waldes gemäß LWaldG erhoben. Zwischenzeitlich wurde seitens des Forstamtes ein Antrag auf Umwandlung einer Teilfläche des Waldes in eine andere Nutzungsart positiv beschieden. Die umgewandelte Fläche ist im Planentwurf als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft festgesetzt und sichert erforderliche Waldabstandsflächen zur geplanten Wohnbebauung.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte am 07.07.2006. Anregungen wurden bis dato nicht vorgebracht.

Nunmehr soll die öffentliche Auslegung durchgeführt werden.

2. Notwendigkeit

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sind förmliche Verfahrensschritte.

3. Alternativen

keine

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit dem Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die mit dem Planvorhaben und dessen Umsetzung verbundenen Kosten trägt der Investor. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: „-----,“

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: „-----,“

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 49.05 „Ostorf – Schleifmühlenweg/Am Sportplatz Neumühle
- Begründung mit Umweltbericht
- Städtebauliches Konzept

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister