

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2007-09-25

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01741/2007

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 35.05 "Neue Gartenstadt - Mettenheimer Straße"
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplan Nr. 35.05 „Neue Gartenstadt – Mettenheimer Straße“ (Anlage 2) und die Begründung mit Umweltbericht (Anlage 3) werden gebilligt. Die Entwürfe sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Beschluss darüber ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des ehemals zu militärischen Zwecken genutzten und derzeit brachliegenden sogenannten 3. Bauabschnittes der Konversionsfläche Gartenstadt/Haselholz. Durch dieses Flächenrecycling wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sowie eines Mischgebietes entlang der Mettenheimer Straße. In diesem Zuge soll die Mettenheimer Straße entlang des Plangebietes fortgeführt und an die Ludwigsluster Chaussee angeschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird begrenzt (Anlage 1):

- im Norden durch das Wohngebiet „Neue Gartenstadt-Mitte“,
- im Osten durch einen fünfgeschossigen Wohnblock mit zugehöriger Garagenanlage
- im Süden durch Flächen des Außenbereiches
- im Westen durch den Technologie- und Gewerbepark

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. In seinen Darstellungen gliedert er die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen in Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen.

Mit der Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Einzel-, Doppel-, Reihen- und Stadthäusern geschaffen werden. In diesem Rahmen ist die Entstehung von 90 – 120 Wohneinheiten denkbar. Ergänzend ist beabsichtigt, eine kombinierte Wohn- und Gewerbenutzung entlang der Mettenheimer Straße (Planstraße A) zu entwickeln, die auch als Erweiterungsfläche für das Technologie- und Gewerbezentrum fungiert. Das städtebauliche Konzept ist als Anlage 4 beigefügt.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Mettenheimer Straße, die zur Zeit an die Hagenower Straße angeschlossen ist. Im Zuge der Planung soll sie bis zur Ludwigsluster Chaussee verlängert und an diese angeschlossen werden. Dieses Vorhaben ist Bestandteil des Verkehrskonzeptes für das Wohn- und Gewerbegebiet des Ortsteils Haselholz, das am 25.10.2004 durch die Stadtvertretung beschlossen wurde.

Über die Haselholzstraße erhält das Plangebiet auch eine Verbindung zum benachbarten Wohngebiet „Neue Gartenstadt – Mitte“. Diese Verbindung soll zukünftig von der Buslinie 7 „Hauptbahnhof – Krebsförden“ befahren werden.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung ist gesichert. Das Niederschlagswasser wird einem im Plangebiet vorgesehenen Regenrückhaltebecken zugeführt. Das im Einzugsbereich der Mettenheimer Straße anfallende Wasser soll über einen Regenwasserkanal der Vorflut Ostorfer See zugeführt werden.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB per 04.10.2005 frühzeitig beteiligt. Zur Planung geäußert hat sich das Staatliche Amt für Umwelt und Natur insbesondere zum Umgang mit den im Plangebiet noch vorhandenen Abfallablagerungen und zum Erfordernis der Altlastensicherung im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Fernwärmetrasse.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am 26.06.2007 stattgefunden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgt parallel zur öffentlichen Auslegung.

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 Vorhaben verbundenen Planungs- und anderweitigen Kosten werden vom Projektentwickler, der HFR Grundbesitz GmbH getragen. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die HFR trägt auch den überwiegenden Teil der Erschließungskosten. Eine Refinanzierung der auf den städtischen Flächenanteil entfallenden Planungs- und Erschließungskosten sowie der anderweitigen Kosten soll gegebenenfalls durch eine Vorfinanzierung der erwarteten Verkaufserlöse für die städtischen Flächen gemäß einer

gesondert einzuholenden Beschlussfassung auf Basis einer Vorlage des Amtes für Liegenschaften erfolgen.

Einer Sonderregelung unterliegt die Herstellung der Mettenheimer Straße. Da das für den Anschluss an die Ludwigsluster Chaussee benötigte Teilgrundstück noch in Privateigentum steht und die erforderliche Flächenverfügbarkeit dafür kurzfristig nicht hergestellt werden kann, ist vorgesehen die Herstellung dieser Straße zu einem späteren Zeitpunkt unter Nutzung von Fördermitteln aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren. Unter dieser Voraussetzung wird die Mettenheimer Straße nicht Bestandteil des noch zu schließenden Erschließungsvertrages. Die Förderfähigkeit der Straße ist nach Aussage der HFR auch bei Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gegeben.

Die von der HFR geschätzten Baukosten für die Mettenheimer Straße betragen ohne Berücksichtigung von Fördermitteln und Erschließungsbeiträgen 470.000 €. Ihrer Kostenermittlung hat die HFR eine Förderquote von 75% zu Grunde gelegt. Entsprechend sind Mittel für den Haushalt 2008 durch das Amt für Verkehrsmanagement angemeldet worden. Die Kosten für den Ankauf der Teilfläche werden mit mindestens 60.000 € in Ansatz gebracht (Anlage 5).

Folgekosten entstehen aus der Übernahme der Erschließungsanlagen nach Satzungsbeschluss.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

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

Deckungsvorschlag

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

Anlagen:

- Anlage 1: Luftbildübersicht
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 35.05
- Anlage 3: Begründung mit Umweltbericht
- Anlage 4: Städtebauliches Konzept
- Anlage 5: Kostenübersicht Mettenheimer Straße

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister