

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2008-04-118

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

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

öffentlich

01902/2007

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 60.08 "Warnitz - Am Steinberg"
- Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

1. Sachverhalt

Am 13.03.1992 hat die Stadtvertretung den Satzungsbeschluss über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) II/91 „Zum Kirschenhof“ gefasst. Das Gelände wurde mit zwei Stichstraßen erschlossen. Die Flächen an der westlichen Stichstraße sind bis heute überwiegend nicht bebaut. Einer der dortigen Grundstückseigentümer beantragt die Errichtung von Wohnbauten.

In einem bereits vorliegenden Schallgutachten wurde ermittelt, dass die Schallemissionen von den an der östlichen Stichstraße ansässigen Gewerbetrieben und von dem westlich in etwa 60 m Entfernung benachbarten Tierheim keine Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Plangebiet hervorrufen.

Somit sind nach Vorprüfung keine technischen Hinderungsgründe gegeben, die der Durchführung eines Planverfahrens entgegenstehen.

Da die Flächen nördlich der Straße ‚Zum Kirschenhof‘ im Flächennutzungsplan vollständig als Mischgebietsflächen dargestellt sind, kommt die Zulässigkeit einer teilweisen Wohnbebauung im betreffenden Areal der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes näher als die Weiterverfolgung einer ausschließlichen gewerblich orientierten Nutzung.

Angesichts der umliegenden Gewerbebauten werden im Planverfahren gestalterische Vorgaben, die auf einheitliche äußere Gestaltungselemente (Dachformen, Fassaden) zielen, keinen erheblichen Stellenwert für die Planinhalte haben. Wichtiger erscheint es, in der Ortsrandlage die Zahl der Wohneinheiten über Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße zu regulieren. Überschlüssig werden etwa 10-15 Wohneinheiten auf der ca. 1,0 ha großen Nettobaufläche angestrebt. Es soll kein verdichteter Wohnstandort entstehen.

2. Notwendigkeit

Der Aufstellungsbeschluss für ein Planverfahren 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 Antragsteller wird ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten und der Aufwendungen für Gutachten (Schallimmissionsprognose, Grünordnungsplan) geschlossen.

Soweit öffentliche Erschließungsanlagen im Plangebiet erstellt oder vorhandene erweitert werden müssen, wird dies in einem Erschließungsvertrag mit dem Projektentwickler geregelt.

Anlagen:

Stadträumliche Lage des Plangebietes
Städtebaulicher Entwurf

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister