Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2009-02-10

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

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

02366/2008

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 60.08 "Warnitz - Am Steinberg"
- Beschluss über eine eingegangene Stellungnahme und
- Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über eingegangene Anregungen gemäß Anlage 1.

Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 60.08 „Warnitz - Am Steinberg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und einem Textteil (Teil B) gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wird gebilligt.

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

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

Weiterverfolgung einer ausschließlich gewerblich orientierten Nutzung.

In der Ortsrandlage soll die Zahl der Wohneinheiten über die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 550 m² reguliert werden. Überschlägig werden etwa 10-15 Wohneinheiten auf der ca. 1,0 ha großen Nettobaufläche angestrebt. Es soll kein verdichteter Wohnstandort entstehen. Eine gewerbliche Komponente beiderseits des vorhandenen Wendekreises soll die planungsrechtlich vorgegebene Nutzungsbandbreite des Mischgebietes sichern.

Als wesentlichen Teil der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hat der Projektentwickler ein Kleingewässer auf einer naturschutzrechtlich bedeutsamen Fläche in Groß Medewege in Nachbarschaft zu anderen Kleingewässern bereits hergestellt, aber die Randflächen jahreszeitlich bedingt noch nicht eingesät.

Da im Plangebiet lediglich private Erschließungsflächen erstellt werden und dem Vorhaben keine wesentlichen Gründe entgegenstehen, ist Baurecht nach § 33 BauGB bereits bei Herstellung dieser privaten Erschließungsanlagen gegeben. Ein seit längerem bekannter Sachverhalt, der bereits Abwägungsgegenstand früherer Planungen war, ist aus formalen Gründen erneut in die Abwägung eingestellt worden. Sonstige abwägungsrelevante Belange sind im Planverfahren nicht angezeigt worden.

Die Planzeichnung und Begründung sind gegenüber dem Stand zur öffentlichen Auslegung redaktionell geringfügig überarbeitet.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein notwendiger Verfahrensschritt.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Das bisher unbebaute Gelände wird als Standort für Einfamilienhäuser erstmals erschlossen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Vom Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

6. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Vorhabenträger wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der Planungskosten geschlossen. Im Plangebiet werden ausschließlich private Erschließungsanlagen erstellt. Ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt Schwerin und Vorhabenträger wird daher nicht notwendig.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ---

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ---

Anlagen: Bebauungsplan
                    Begründung zum Bebauungsplan
                    Umweltbericht als Anlage zur Begründung
                    Luftbildausschnitt aus dem Geodatenportal

---

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin