

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2012-05-15

Dezernat/ Amt: III / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa
Telefon: 545 - 2658

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01158/2012

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 63.09/02 "Technologie- und Gewerbepark Am Haselholz"
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Bebauungsplan Nr. 63.09/2 „Technologie- und Gewerbepark Am Haselholz“ aufzustellen. Der Entwurf der Satzung und der Begründung mit Umweltbericht werden gebilligt. Die Entwürfe sind gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die beabsichtigte Erweiterung des Technologie- und Forschungsparks auf einer Teilfläche des 4. Bauabschnittes der Konversionsfläche Neuen Gartenstadt südlich der Mettenheimer Straße. Ziel der aktuellen Planung ist die Herstellung der hierfür notwendigen rechtlichen Voraussetzungen.

Die ehemalige militärische Nutzung auf der im Außenbereich liegenden Konversionsfläche wurde bereits Anfang der 90er Jahre aufgegeben. Seitdem liegt das Gelände brach. Nunmehr soll das Areal auf Grundlage eines Bebauungsplans städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch dieses Flächenrecycling wird ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden geleistet und dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ entsprochen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als Wohnbaufläche und Fläche für Wald dargestellt. Die dargestellte Entwicklung wird nicht weiter verfolgt. Aus diesem Grund ist das 11. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan eingeleitet worden. Im Geltungsbereich

des Bebauungsplans besteht das Ziel der Änderung in der Umwidmung der jetzigen Darstellung von Wohnbaufläche in gewerbliche Baufläche. Das Änderungsverfahren wird im Parallelverfahren durchgeführt. In direkter Folge ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Norden durch die Fahrbahn der Mettenheimer Straße
- im Osten durch den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63.09/1
- im Süden durch Waldflächen, die bis an die Umgehungsstraße B 321 reichen
- im Westen durch das Grundstück IT – Zentrum Am Haselholz

Im Rahmen der Standortentwicklung sollen einzeln stehende, zwei bis viergeschossige Gebäudekomplexe entwickelt werden, deren städtebauliche und architektonische Gestaltung den innovativen Charakter eines Technologieparks reflektiert.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine Planstraße, die über die Mettenheimer Straße an die Hagenower Straße angebunden ist. Entsprechend dem am 25.10.2004 durch die Stadtvertretung beschlossenen Verkehrskonzept für das Wohn- und Gewerbegebiet des Ortsteils Haselholz soll die Mettenheimer Straße zukünftig auch einen Anschluss an die Ludwigsluster Chaussee erhalten.

Die stadttechnische Ver- und Entsorgung wird über in der Mettenheimer Straße vorhandene bzw. zu ergänzende Leitungssysteme gesichert. Das auf den zukünftigen, versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird dem geplanten Regenrückhaltebecken am Standort des ehemaligen Garagenkomplexes Hagenower Straße zugeleitet. Nach entsprechender Behandlung erfolgt die Ableitung in die Vorflut Ostorfer See.

Die Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB per 29.08.2011 frühzeitig beteiligt. Dabei hat das Forstamt Gädebehn auf einzuhaltende Abstandsflächen zum Wald hingewiesen. Das förmliche Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt.

Nunmehr soll der Bebauungsplan öffentlich ausgelegt werden.

2. Notwendigkeit

Aufstellungs- und Offenlagebeschluss sind förmliche Verfahrensschritte.

3. Alternativen

keine

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Die mit der Ausweisung gewerblicher Baufläche verbundene Erweiterung des Technologie- und Gewerbeparks hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Im Zuge der späteren Realisierung sind konkrete Aufträge für die regionale Bauwirtschaft zu erwarten. Zudem entstehen neue Arbeitsplätze im Technologie- und Forschungsbereich.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Investor, dem Technologie- und Gewerbezentrum Schwerin/Wismar e.V. übernommen. Hierzu wurde ein Planungskostenvertrag geschlossen. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Satzungsunterlagen (Teil A: Planzeichnung, Teil B: Festsetzungen, Begründung) werden von der Landeshauptstadt Schwerin mit eigenen Kapazitäten erstellt. Hierbei trägt der Investor die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden verwaltungsinternen Kosten in Anlehnung an § 21 HOAI in Höhe von 13.400 Euro. Dieser Betrag wird der Landeshauptstadt Schwerin in Abhängigkeit vom Verfahrensstand in drei Teilbeträgen überwiesen.

Der Investor trägt sämtliche mit der Erschließung der künftigen Nutzung in Zusammenhang stehenden Kosten sowie sonstige aus der Planrealisierung entstehende Aufwendungen. Dies wird gem. § 124 BauGB in einem Erschließungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss geregelt.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: „keine“

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: „keine“

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Umweltbericht

gez. i.V. Dr. Wolfram Friedersdorff
1. Stellvertreter der Oberbürgermeisterin