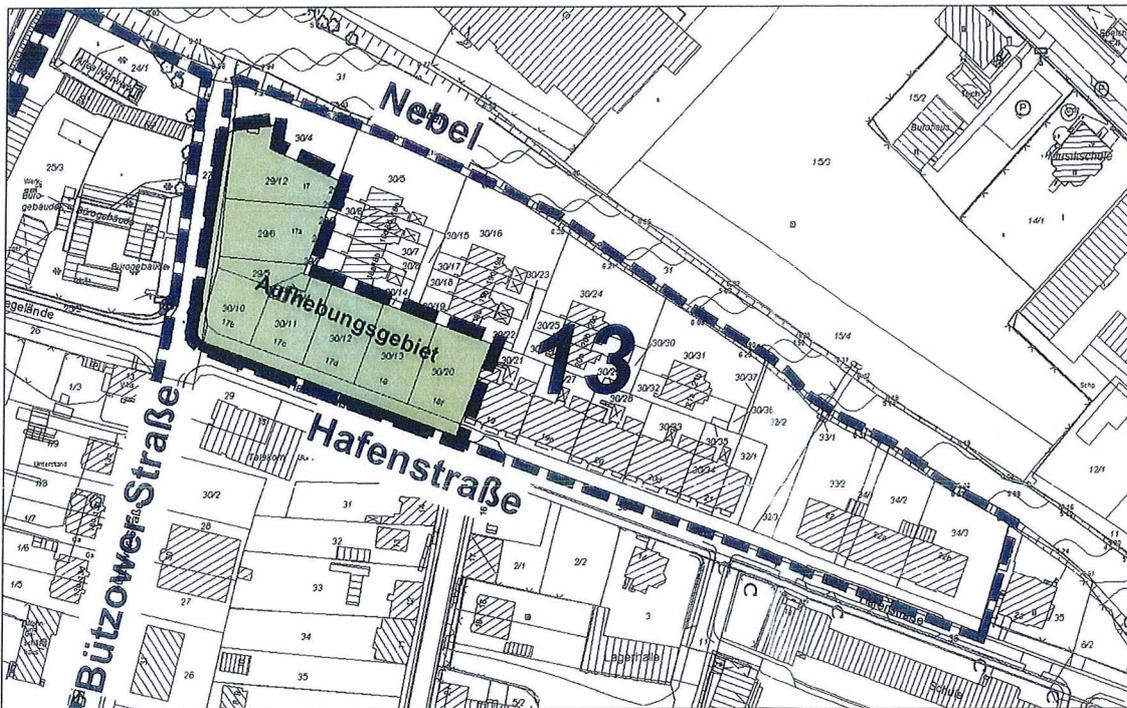




Barlachstadt Güstrow

Begründung der Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungs- planes Nr. 13 Hafenstraße/Bützower Straße



Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Nr. 13 (Quelle: Digitale Stadtgrundkarte der Barlachstadt Güstrow)

**Stadtentwicklungsamt
Abt. Stadtplanung**

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: VERANLASSUNG UND ZIELE	3
1. Beschreibung des Geltungsbereiches der Teilaufhebung	3
2. Anlass und Erfordernis der Teilaufhebung	3
3. Ziel, Zweck und Auswirkung der Teilaufhebung.....	4
4. Verfahren	5
TEIL B: PLANERISCHE GRUNDLAGEN FÜR DIE TEILAUFBEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES	5
1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan.....	5
2. Bebauungsplanung	5
3. Sonstige Planungen	5
4. Umweltbelange	6

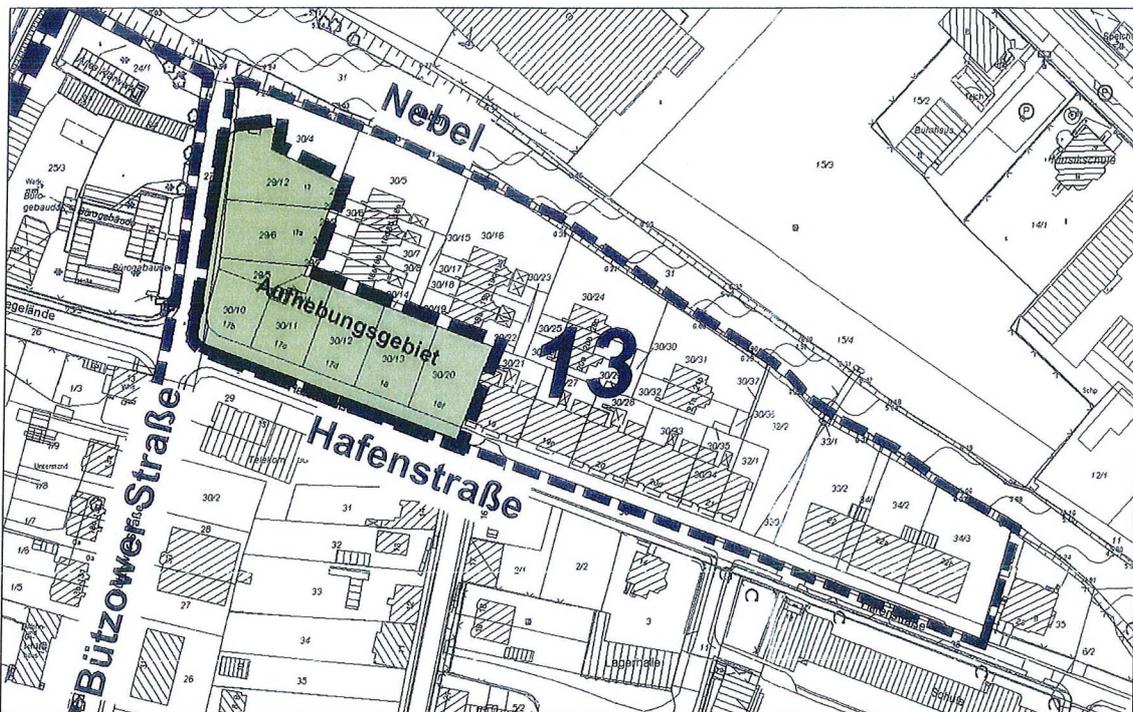
TEIL A: VERANLASSUNG UND ZIELE

1. Beschreibung des Geltungsbereiches der Teilaufhebung

Das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 Hafenstraße/Bützower Straße befindet sich im Stadtteil Schweriner Viertel/Weststadt in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und der Altstadt der Barlachstadt Güstrow.

Begrenzt wird das Gebiet der Teilaufhebung

- im Norden durch den Uferschutzstreifen der Nebel,
- im Osten durch Reihenhaus- bzw. Geschosswohnungsbauten,
- im Süden durch die Fahrbahn der Hafenstraße und
- im Westen durch die Fahrbahn der Bützower Straße.



Räumlicher Geltungsbereich der Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13

Der räumliche Geltungsbereich der Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst die Flurstücke 27 (teilweise), 29/4, 29/5, 29/6, 29/12, 30/10, 30/11, 30/12, 30/13, 30/20 und 36 (teilweise) der Flur 5, Gemarkung Güstrow mit einer Fläche von ca. 0,42 ha.

Das Gebiet der Teilaufhebung im Eckbereich Hafenstraße/Bützower Straße ist eine Wohnbaulandbrache, die durch die Nichtrealisierung der geplanten Geschosswohnungsbauung entstanden ist, z.T. sind bereits Fundamentplatten eingebracht. Das Gebiet stellt sich insgesamt als ungeordnete Fläche dar.

2. Anlass und Erfordernis der Teilaufhebung

Die Barlachstadt Güstrow hat für den Bereich des ehemaligen Schlachthofes in der Hafenstraße den vorzeitigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 Hafenstraße/Bützower Straße erstellt. Der Satzungsbeschluss wurde am 31.08.1995 gefasst, die Planung wurde durch Fristablauf genehmigt und am 03.01.1996 rechtskräftig.

Ziel der Planung war es, neben der Freihaltung eines Gewässerschutzbereiches entlang der Nebel und einer Fußwegeverbindung über das Gelände, an dieser Stelle zügig Wohnbebauung zu schaffen.

Für die Realisierung des Gesamtvorhabens wurde im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ein Durchführungsvertrag mit einem Vorhabenträger abgeschlossen. Dieser sah vor, dass spätestens 3 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ein vollständiger und genehmigungsfähiger Bauantrag für das Bauvorhaben eingereicht wird, spätestens 3 Monate nach Bestandskraft der Baugenehmigung mit dem Vorhaben begonnen und innerhalb von 36 Monaten nach Baubeginn das Vorhaben realisiert wird.

Seinen Verpflichtungen ist der Vorhabenträger nicht vollständig nachgekommen, die vertraglich vereinbarte Nachfrist von 24 Monaten verstrich, die geplante Wohnbebauung wurde nicht realisiert, seitdem liegt die Fläche brach.

Nach weiteren Verhandlungen beschloss die Stadtvertretung am 17.01.2002 die Rückabwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 Hafenstraße/Bützower Straße in Kombination mit einem Bebauungsplanverfahren. Für dieses Gesamtpaket (Rückabwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Aufstellen eines Bebauungsplanes und Abschluss des Bauvorhabens) wurde ein Zeitraum von 5 Jahren beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, dass bei Nichteinhaltung der genannten Parameter der Vorhabenträger eine ermittelte Vertragsstrafe in Höhe von 25 % des im Vertrag vereinbarten Investitionsvolumens zu zahlen hat.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 Hafenstraße/Bützower Straße wurde am 26.06.2003 beschlossen. Im Folgenden wurden durch den Vorhabenträger lediglich verschiedene hochbauliche/städtebauliche Entwurfsskizzen sowie ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet, weitere formalrechtliche Verfahrensschritte wurden nicht durchgeführt.

Da die vereinbarte Frist zur Umsetzung des Maßnahmenpaketes Ende 2006 endete und auch weitere Vertragsverhandlungen in den Folgejahren ergebnislos endeten, beschloss die Stadtvertretung in ihrer Sitzung am 26.06.2009 den Bürgermeister mit der Geltendmachung der Vertragsstrafe zu beauftragen.

2009/2010 scheiterten weitere Vergleichsverhandlungen zur Geltendmachung der Vertragsstrafe, so dass 2011 Klage eingereicht wurde. Im Ergebnis von Mediationsverhandlungen 2012/2013 wurde ein gerichtlicher Vergleichsbeschluss erarbeitet, der durch die Stadtvertretung am 04.04.2013 beschlossen wurde. Punkt 2 des Vergleichsbeschlusses sieht vor, dass die Barlachstadt Güstrow die Voraussetzungen für die Beurteilung der zukünftigen Bebauung nach § 34 BauGB schafft. Dazu ist es notwendig, sowohl den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 66 Hafenstraße/Bützower Straße aufzuheben (erfolgt durch Beschluss V/0812/13 vom 16.05.2013) als auch das Aufhebungsverfahren für den rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 13 Hafenstraße/Bützower Straße für den gleichen Teilbereich weiterzuführen.

3. Ziel, Zweck und Auswirkung der Teilaufhebung

Entsprechend § 12 Abs. 6 BauGB ist die Gemeinde gehalten, den Bebauungsplan aufzuheben, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vereinbarten Frist durchgeführt wird. Aus der Aufhebung können Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Die oben genannten formalrechtlichen Voraussetzungen sind erfüllt, die vereinbarten Fristen sind abgelaufen und Vereinbarungen zur weiteren Vorgehensweise liegen vor.

Ziel der Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 ist es, die Voraussetzung für eine Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Mit der Teilaufhebung wird dessen räumlicher Geltungsbereich dem planungsrechtlichen Innenbereich zugeordnet, da sich die Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet.

Der Vorhabenträger plant die Grundstücke zu veräußern und die Wohnbebauung durch einen Dritten errichten zu lassen.

4. Verfahren

Die Teilaufhebung wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da die im § 12 Abs. 6 BauGB genannten Voraussetzungen erfüllt sind (siehe auch Nr. 3)

Im Rahmen dieses Planverfahrens wurden vor dem Aufhebungsbeschluss folgende Verfahrensschritte durchgeführt:

- Beschluss zur Einleitung des Aufhebungsverfahrens: Beschluss-Nr.: III/0883/01 vom 17.01.2001,
- Beschluss zur Fortführung als Teilaufhebung: Beschluss-Nr.: VI/ 0815/13 vom 16.05.2013
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und
- parallele Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2013 bis 13.09.2013

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

TEIL B: PLANERISCHE GRUNDLAGEN FÜR DIE TEILAUFBEBUNG DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

1. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan der Barlachstadt Güstrow stellen den Bereich des gesamten Vorhaben- und Erschließungsplanes als Wohnbaufläche dar. Durch die Teilaufhebung ergeben sich keine Änderungen dieser Pläne, da das städtebauliche Ziel weiterhin die Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden ist.

2. Bebauungsplanung

Im westlich angrenzenden Bereich befindet sich der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 30 b Westlich Ulrichstraße. Durch die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 13 werden die Belange dieses Planes nicht berührt. Weitere Bebauungspläne sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

3. Sonstige Planungen

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) weist den gesamten Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Konsolidiertes Gebiet aus. Weitere Wohnbebauung wird diesen Status voraussichtlich weiter stabilisieren, so dass negative Auswirkungen auf die Stadtentwicklung durch die Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht zu erwarten sind.

4. Umweltbelange

Die Aufhebung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgt im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB). Demnach sind die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes (§ 2 Abs. 4 und § 2a Nr. 2 BauGB) nicht erforderlich.

Das Vorliegen der umweltrelevanten Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren wurde mit folgenden Ergebnissen geprüft:

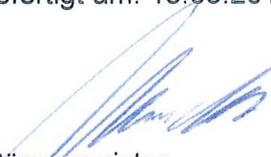
Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Auch ohne förmliche Umweltprüfung sind die wesentlichen Auswirkungen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf die Umwelt zu ermitteln und die ermittelten wesentlichen Umweltauswirkungen in der Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes darzulegen (§ 2a Nr. 1 BauGB).

Im Ergebnis einer überschlägigen Prüfung wird eingeschätzt, dass durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Umweltbelange zu berücksichtigen wären, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen haben könnten und mit denen man sich deshalb in der Abwägung und im Rahmen des Planverfahrens vertiefend beschäftigen müsste.

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung am: 23.10.2014

ausgefertigt am: 13.05.2015


Der Bürgermeister
Arne Schuldt



Die Satzung ist mit Ablauf des 1. Juni 2015 in Kraft getreten.