

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 06.03.2017	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Amt für Verkehrsanlagen Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte		
<b>Beschluss über die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 10.MI.176 "Kehrwieder"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.03.2017	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Vorberatung
18.04.2017	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
26.04.2017	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
04.05.2017	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	
	Vorberatung	
10.05.2017	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Für das Gebiet im nördlichen Bereich der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, begrenzt:

im Norden: durch die Straße Warnowufer (L 22)  
im Osten: durch die Bebauung westlich der Friedrichstraße  
im Süden: durch den Patriotischen Weg  
im Westen: durch die Straße „Kehrwieder“

wird der Aufstellungsbeschluss Nr. 2011/BV/2483 Bebauungsplanverfahren Nr. 10.MI.176 für das Mischgebiet „Kehrwieder“ einschließlich dazugehöriger Änderungsbeschlüsse vom 05.10.2011 aufgehoben und somit das Planverfahren eingestellt. Die Voraussetzungen der 2016 zur Sicherung der Planung beschlossenen und in Kraft getretenen Veränderungssperre entfallen. Die Veränderungssperre wird deshalb außer Kraft gesetzt. Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

**Beschlussvorschriften:**

§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung M-V  
§ 1 Abs. 3 BauGB, § 2 Abs. 1 BauGB, § 17 Abs. 4 BauGB

bereits gefasste Beschlüsse:

- Nr. 2011/BV/2483 Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.176 "Kehrwieder"

- Nr. 2016/BV/1469 Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10.MI.176 "Kehrwieder"

### **Sachverhalt:**

Das Plangebiet

- beinhaltet die Flächen im Quartier zwischen den Straßen L 22/Warnowufer zwischen der Friedrichstraße und der Straße Kehrwieder sowie die angrenzenden Grundstücke entlang des Patriotischen Weges und der Straße Kehrwieder und
- liegt im unbeplanten Innenbereich, in einem Gebiet, für das die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10.MI.176 für das Mischgebiet „Kehrwieder“ im Verfahren nach § 13a BauGB samt durchzuführender Verkehrsuntersuchung mit dem Ziel, die Zufahrt des Plangebiets nicht über die Straße „Kehrwieder“ zu führen sowie eine Veränderungssperre beschlossen sind und
- umfasst ca. 3,6 ha.

Im vorliegenden Falle hat der gefasste Beschluss lediglich die Aufstellung eines Bebauungsplanes als Mischgebiet „Kehrwieder“ ohne Benennung von konkreten Planungszielen geregelt, wobei das Wort „Mischgebiet“ nicht als ausschließlich zulässige Festsetzung, sondern als Hinweis auf ein nicht explizit genanntes Planungsziel, nämlich die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem FNP zu verstehen war, in welchem ca. 50 % des zukünftigen Geltungsbereiches als gemischte Baufläche und 50 % als Wohnbaufläche dargestellt sind.

Beschlossen wurde des Weiteren im Rahmen eines Änderungsantrages lediglich, dass im Ergebnis der Bebauungsplanung KTV-typische Quartiere entstehen sollen.

Außerhalb des förmlichen Aufstellungsbeschlusses wurden darüber hinaus die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes sowie die Ausbildung einer Stadtkante zur Warnow, womit das Quartier baulich geschlossen werden sollte und soll, benannt. „Angestrebt wird eine 4-5 geschossige Bebauung entlang der L 22, die in möglichst geschlossener Bauweise die Flucht der vorhandenen Bebauung (Gebäude AOK und Hotel IBIS) aufnimmt. Aufgrund der Sichtbeziehungen von der Warnow auf das Plangebiet ist die Kante stadtbildprägend und damit sind an die Gestaltung erhöhte Ansprüche zu stellen.“

### Ausgangslage 2011 im Verhältnis zu heute

Am Patriotischen Weg und der Straße Kehrwieder befand und befindet sich eine weitgehend geschlossene mehrgeschossige Bebauung, deren Struktur erhalten blieb; lediglich einzelne Verdichtungen/Lückenschließungen sind erfolgt bzw. vorgesehen.

Der Bereich entlang der Straße Warnowufer ist geprägt durch eine relativ ungeordnete Bebauung, die großteils aus eingeschossigen Gebäuden besteht. Dieses negative Erscheinungsbild stellte an diesem stadträumlich wichtigen Standort einen städtebaulichen Missstand dar, der durch die Planung beseitigt werden sollte.

Die Flächen wurden und werden zu einem hohen Anteil durch Autohäuser, Autowerkstätten und fahrzeugbezogene Dienstleistungen genutzt und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Es handelt sich hierbei um eine historisch gewachsene Nutzung, die wesentlich aus der unmittelbaren Lage an der nördlich angrenzenden Straße „Warnowufer“, einer vierspurigen Landesstraße (L 22) mit sehr hohem Verkehrsaufkommen, resultiert. Die vorhandenen Anbindungen der einzelnen Grundstücke an die Straße Warnowufer mit entsprechendem Zu- und Abgangsverkehr sowie Lieferverkehr stellen aus verkehrsrechtlicher Sicht eine unbefriedigende Situation dar. Die Folge sind Einschränkungen bei der „Flüssigkeit“ des Verkehrs und Gefahrensituationen auf der L 22.

Beschlossen worden war deshalb 2011 im Rahmen von Änderungsbeschlüssen, die Durchführung einer Verkehrsuntersuchung mit dem Ziel, die Zufahrt für das Plangebiet nicht über die Straße „Kehrwieder“ zu führen. Die Verkehrsuntersuchung ist 2013 fertig gestellt und der Änderungsbeschluss somit erfüllt worden.

Die Grundstücksgrößenstruktur innerhalb des Quartiers ist damals wie auch heute noch als heterogen zu bezeichnen.

#### Art der baulichen Nutzung:

Auf der Nordseite des Quartiers insbesondere entlang der Straße Warnowufer und der Friedrichstraße überwiegt die gewerbliche Nutzung. Auf der Südseite des Quartiers, insbesondere entlang der Straßen Kehrwieder und Patriotischer Weg, überwiegt Wohnbebauung mit gewerblicher oder Gartennutzung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen.

Im Quartiersinnern ist folglich eine Gemengelage mit Tendenz zum Mischgebiet gegeben. Die bauliche Prägung ist durch die im Quartiersinnern vorhandenen gewerblichen und wohnlichen Hauptnutzungen vorhanden.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird geprägt von Wohn- und Hotelnutzung sowie Autohäusern mit Kfz-Werkstätten und -vermietung, sowie nicht (wesentlich) störenden gewerblichen Nutzungen (Startups).

#### Maß der baulichen Nutzung:

Die Bebauung wird geprägt von Bauhöhen von ca. 5 m - 21 m über HN, und Bebauungstiefen von ca. 12 m und 40 m ab straßenseitiger Grundstücksgrenze. Großteils nimmt auch mit zunehmender Bauhöhe die Bautiefe relativ ab, bzw. mit zunehmender Bautiefe sinkt die Bauhöhe, weshalb in der Summe die absolute Baumasse jeweils ähnlich bleibt.

Insbesondere die erwähnten solitär wirkenden gewerblichen Eckbebauungen zur L 22 hin weisen typischerweise größere Baumassen auf.

#### Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise:

Auf der Südseite der Quartiere, insbesondere entlang der Straßen Kehrwieder und Patriotischer Weg überwiegt geschlossene blockartige Bebauung, auf der Nordseite zur L 22 hin abweichende Bauweise. Es gibt zur L 22 hin weder eine eindeutige überbaubare Grundstücksfläche, noch eine Baukante oder eine prägende Bauweise, jedoch großteils seitlich geschlossene bzw. nach Norden halboffen bebaute Innenhöfe mit starker Versiegelung aufgrund der Ausstellungs-/Vermietungsflächen der hier vorhandenen Autohäuser/-vermietung. Im Quartiersinnern ist die Definition einer Bauweise nicht eindeutig möglich.

#### Verkehrslösung

Es war 2011 davon ausgegangen worden, dass die bauliche Umgestaltung auch eine Neuordnung der Verkehrssituation erforderlich machen würde. So war vorgesehen gewesen, eine zentrale Zufahrt in das Plangebiet von der Straße Kehrwieder zu errichten. Damit sollte auf die einzelnen Grundstückszufahrten von der L 22 verzichtet werden zu Gunsten einer möglichen Umgestaltung der L 22 mit Fuß- und Radweg sowie gegebenenfalls Straßenbegleitgrün. Insbesondere zur Frage der Gestaltung der Einmündung Kehrwieder auf das Warnowufer, aber auch bezüglich der Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz ist eine verkehrliche Untersuchung durchzuführen gewesen, deren Abschlussbericht Ende 2013 sowohl amtsintern als auch öffentlich vorgestellt worden war.

Wesentliche Haupteigentümer der Entwicklungsflächen im Quartiersinnern haben eine öffentliche Erschließung über ihr Privatgrundstück abgelehnt, da sie mindestens über eine Zufahrt vom Patriotischen Weg bzw. der L 22 aus verfügen.

Auf einen Flächenankauf bzw. eine etwaige Umlegung sollte deshalb zugunsten einer inneren privaten Quartierserschließung verzichtet werden. Diese Einräumung von Wege- oder Leitungsrechten bedarf im Übrigen keiner Bauleitplanung.

#### Umweltbelange – Grenzen der Bauleitplanung

Zu beachten ist dabei, dass 2011 die städtebauliche Zielstellung des Aufstellungsbeschlusses eines „KTV-typischen“ Quartiers außer Acht ließ, dass KTV-typisch gerade eine hohe Urbanität aufgrund der Durchmischung mit nicht wesentlich störenden Nutzungen ist, was ja gerade eine Gemengelage ausmacht.

Die gründerzeitlichen Quartiere sind ursprünglich geprägt von Wohnblockbebauung mit Ladenunterlagerungen sowie handwerklichen und maschinellen Werkstätten im Quartiersinnern – die Geräusche der Kreissägen und Hämmern auf Holz und Metall oder der Biergartengäste gehörten zum Leben ebenso dazu wie das Glockengeläut, Bäcker-, Kohleofen- und Brauereigeruch. Nur lässt sich diese Durchmischung heute kaum noch mit dem geltenden Recht in der Bauleitplanung vereinen.

Der Ortsbeirat favorisiert klar eine gemischte Nutzung im östlichen Quartiersinnern, wo beispielsweise Wohnungen mit Balkonen über einer Kfz-Halle auf dem Wohnungsmarkt nachgefragt und auch nach § 34 BauGB genehmigt worden sind.

Das Planverfahren sollte als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Die Voraussetzungen hierzu wären erfüllt worden, da es sich um die Umgestaltung eines bereits bebauten Bereiches handelt und die Grundfläche (im Sinne des § 19 (2) BauNVO) seinerzeit mit unter 20.000 m<sup>2</sup> angenommen wurde.

Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB erfolgte dennoch, da die 20.000 m<sup>2</sup> - Grenze fast erreicht wird. Die durchgeführte Vorprüfung kommt 2014 zum Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, jedoch ein Schallgutachten noch an das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu übergeben und die Belange des Bodenschutzes nicht ausreichend in der Planung berücksichtigt worden sind. Entsprechende Altlast- und Schallgutachten stehen noch aus.

Die Anforderungen an den Schallschutz sind bei Festsetzungen nach § 9 BauGB über einen Bebauungsplan höher, als im Rahmen der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB unter Einhaltung des Rücksichtnahmegebotes nach § 15 BauNVO innerhalb einer Gemengelage.

Sowohl bei einem Planverfahren nach § 13 a BauGB als auch bei Vorhaben nach § 34 BauGB erfolgt keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Der Artenschutz ist in jedem Falle abzusichern.

#### Erfolgte Quartiersentwicklung 2011 bis 2017

Es war 2011 davon ausgegangen worden, dass die vorhandene Grundstücksstruktur neu geordnet werden muss.

Als Nutzungen in der vorgesehenen Bebauung an der L 22 sind aus planerischer Sicht gewerbliche sowie auch eine anteilige Wohnnutzung vorstellbar. Das Quartiersinnere soll für eine Wohnnutzung entwickelt werden, da in der KTV eine hohe Wohnraumnachfrage existiert. Damit soll die Lagegunst zur Innenstadt sowie die vorhandene Infrastruktur genutzt werden.

Die Planung sollte so einen aktiven Beitrag zum flächen- und ressourcenschonenden Bauen leisten und eine Alternative zur Inanspruchnahme bisher unverbauter Flächen am Stadtrand bieten. Der Versiegelungsgrad sollte gegenüber dem Bestand reduziert werden.

Die Quartiersentwicklung ist seit Aufstellungsbeschluss planungsrechtlich über § 34 BauGB erfolgt. Auf der Grundlage des § 34 BauGB war im Jahre 2014 auch das städtische Eckgrundstück Kehrwieder/Warnowufer als Baugrundstück ausgeschrieben worden. Die Erteilung einer Baugenehmigung ist vorgesehen, wenn die Veränderungssperre außer Kraft gesetzt worden ist.

#### Verfahrensstand

Mit dem Beginn der Planung war klar, dass unter Beachtung der vorhandenen städtebaulichen und Nutzungssituation im Plangebiet die Einbeziehung der privaten Grundstückseigentümer eine besondere Bedeutung haben wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es eine Vielzahl privater Grundstückseigentümer und Nutzer, wobei die Position der 4 privaten Haupteigentümer der nördlichen Gewerbegrundstücke an der L 22 von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung des Gebietes ist.

Eine wesentliche Zielstellung der Planung bestand in der Integration dieser vorhandenen gewerblichen Nutzungen in die zukünftige Bebauungsstruktur. Die betroffenen Unternehmen sollten deshalb intensiv und frühzeitig in alle Planungsschritte eingebunden werden, um letztendlich einen umsetzungsfähigen B-Plan aufzustellen. In den ersten Gesprächen 2011 standen die privaten Eigentümer der vorgesehenen Überplanung im Grundsatz aufgeschlossen gegenüber und äußerten sich 2012 konstruktiv im Rahmen einer Bedarfsabfrage des beauftragten Planungsbüros auch zu ihrer beabsichtigten gewerblichen Entwicklung. Unterschiedliche Standpunkte zeigten sich allerdings von Anfang an bei der Frage des Planungserfordernisses. Durch die Eigentümer wurde mehrheitlich die Auffassung vertreten, dass Bauvorhaben im Plangebiet- auch entlang der L 22- ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB zulässig seien.

Im Zuge der Entwicklung erster Planungsideen vor allem im Hinblick auf die Festsetzung der zulässigen Art der baulichen Nutzung traten auch grundsätzlich unterschiedliche inhaltliche Meinungen zwischen der planenden Verwaltung und den Eigentümern auf. Den Wünschen der Eigentümer nach Zulässigkeit ausschließlicher Wohnnutzung entlang der stark befahrenen und das Plangebiet entsprechend verlärmenden L 22 und ein möglichst nahes Heranrücken an diese Straße standen die Ergebnisse schalltechnischer Untersuchungen im Rahmen der Planaufstellung entgegen. Danach war im Rahmen der gebotenen Konfliktbewältigung zwischen dem Lärm der L 22 und der schützenswerten Wohnnutzung lediglich die Festsetzung von Mischgebieten im B-Plan möglich. Da auch bei dieser Baugebietskategorie noch erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte auftraten, mussten zusätzlich der Abstand der Wohnnutzung ab Fahrbahnmitte bis zur Nordfassade sowie passive Schallschutzmaßnahmen im Plan festgesetzt werden. Hier wurde der Ermessensspielraum durch die Fachverwaltung sehr weit ausgenutzt.

Diese Vorzugsvariante ist in einen Vorentwurf überführt worden. Weitere Abstimmungen mit den Eigentümern zu diesem Planungsstand mit dem Ziel, einen Planentwurf zur Auslegung zu bringen, der einerseits die Belange der Fachämter- insbesondere städtebaulich und immissionsschutzrechtlich- und andererseits das Interesse der Eigentümer zur zeitnahen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit berücksichtigt, führten bedauerlicherweise zu keinem Konsens. Aus diesem Grund wurde bisher auch noch kein Entwurf des Bebauungsplanes der Bürgerschaft zum Beschluss zur Auslegung vorgelegt.

Unter den Gesichtspunkten

- Stand des Verfahrens unter Beachtung der geringen Chancen auf einen erfolgreichen Abschluss i.S. eines umsetzungsfähigen Bebauungsplanes,
- bereits durchgeführte und laufende Baugenehmigungsverfahren unter Beachtung der Ausnutzung der Möglichkeiten des Bauens nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan,
- Bedarf für kurzfristig realisierbare Wohnbauflächen in der HRO und
- Gewährleistung der städtebaulichen Entwicklung, Ordnung und Qualität selbst entlang der L 22 auch ohne B-Plan nach § 34 BauGB

werden die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplans Nr. 10.MI.176 „Kehrwieder“ und die Außerkraftsetzung der Veränderungssperre beschlossen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:



liegen nicht vor.



werden nachfolgend angegeben

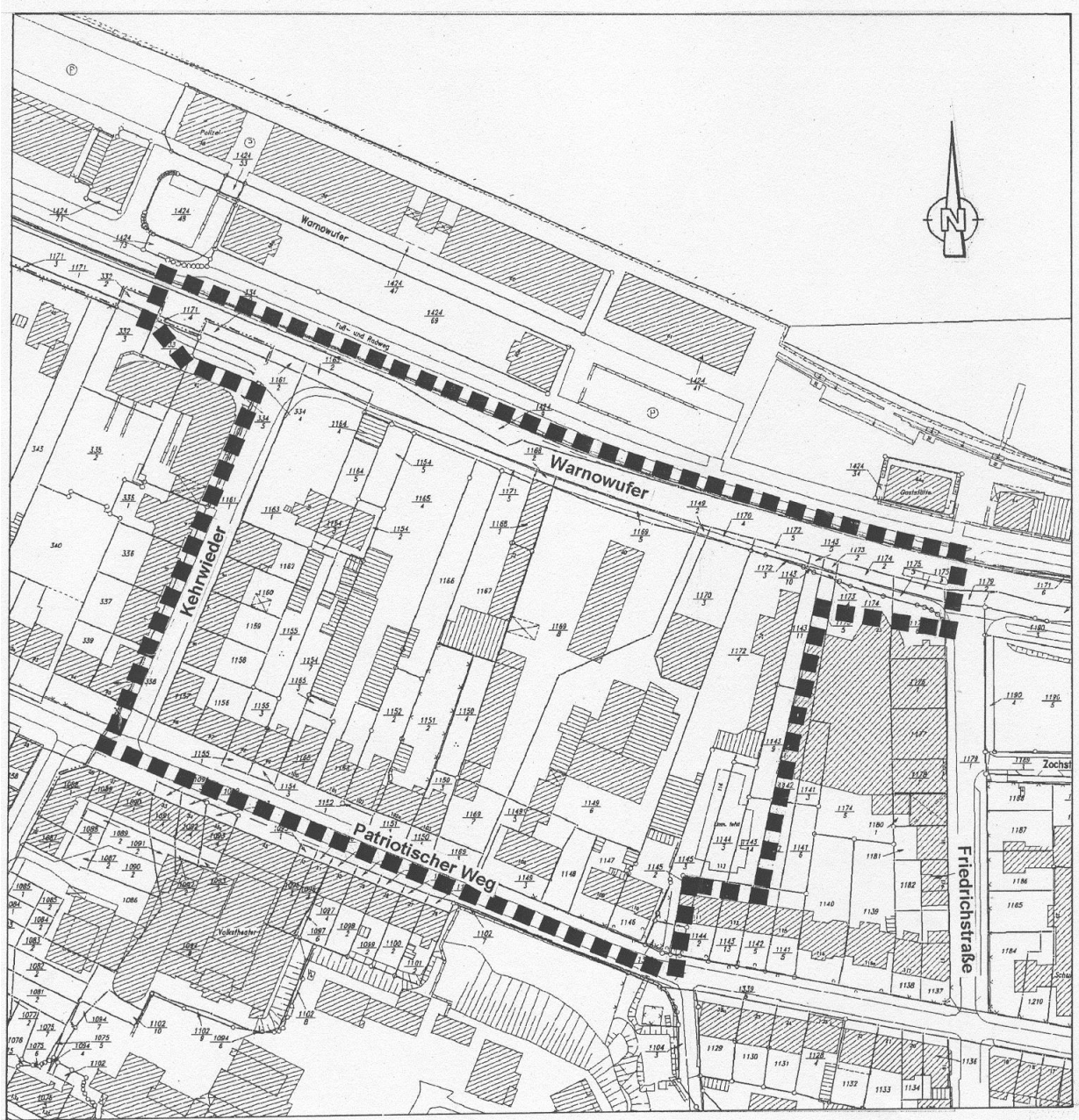
Bezug zum zuletzt beschlossenen Haushaltssicherungskonzept:

Kein Bezug zum Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling

**Anlage/n:**

Übersichtsplan



Übersichtsplan zur Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2011/BV/2483

Für den Bebauungsplan Nr. 10.MI.176 „Kehrwiefer“