

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2014-10-28

Dezernat/ Amt: III / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter/in: Herr Röll
Telefon: 545 - 2649

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

öffentlich

00125/2014

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 82.12 'Nordhafenquartier'
- Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über die während der Beteiligung der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Anlage 2 (Abwägungsvorschläge).

Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 82.12 'Nordhafenquartier' als Satzung. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage auf einer Landzunge zwischen Ziegelinnen- und Ziegelaußensee und war bis zum Jahresende 2013 mit größeren Hallen und kleineren Werkstattgebäuden bebaut. Die bisherigen extensiven Lagernutzungen und Büros werden nicht mehr betrieben. Die Plangebietsfläche ist fast vollständig versiegelt.

Das zentrale, bebaute Flurstück 5/8 gehört einem privaten Bauherrn, der zugleich Antragsteller der Planung ist. Die Ufergrundstücke am Südufer und am Westufer in einer Tiefe von jeweils ca. 30 m sind bereits seit der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre städtisches Eigentum.

Ein Planungsanlauf aus 1998, das ganze Gelände wie im Flächennutzungsplan dargestellt als öffentliche Grünfläche zu entwickeln, konnte wegen der hohen Kosten für den Aufkauf der bis zuletzt noch genutzten Baulichkeiten und des Flurstücks 5/8 nicht weiterverfolgt werden.

In Abwandlung dieser ursprünglichen Planungsabsichten soll sich die Grünanlage jetzt auf

die für die Naherholung besonders bedeutsame Uferzone erstrecken. Eine Teilfläche an der Möwenburgstraße wird für ein Ensemble mit 3 Wohnbauten freigegeben. Für diese Lösung spricht, dass die für die Öffentlichkeit wichtigen Ziele (Rundweg um den Ziegelinnensee) beibehalten werden, zugleich aber die vorhandenen, teils neu erstellten Erschließungsanlagen

(Straßen, Leitungsmedien) für den Bau von attraktiven Wohnungen in guter Lage genutzt werden können.

Entstehen sollen zwischen 35 und 45 größere Wohnungen, zwei davon in einem Doppelhaus auf Baufläche 3, die anderen in zwei mehrgeschossigen Wohnbauten. Werden kleinere Wohnungen errichtet, kann deren Zahl bis auf 50 WE ansteigen.

Das zulässige Gebäude auf Baufläche 1 soll die Punkthausbebauung am Nordufer des Ziegelinnensees nach Westen hin abschließen und ist daher mit einer Mindestgeschossigkeit von 7 Geschossen festgesetzt. Favorisiert wird ein 10-geschossiges Gebäude.

Charakteristisch für das Gebiet sind mithin die unterschiedlichen Gebäudehöhen und Gebäudeformen auf den drei Bauflächen.

Die Gestaltung soll von einem städtebaulichen Gutachter begleitet werden. Es sind daher nur wenige Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Die Landeshauptstadt Schwerin bringt ihre eigenen Flächen in der Uferzone als Kernanteil einer öffentlichen Grünfläche ein. Zu den Besonderheiten der Planung gehört, dass im Rahmen des zum ursprünglichen Vorhaben vermittelnden Planungsansatzes der Wohnungsbau-Vorhabenträger ca. 1750 qm Grünfläche für eine zweckmäßige Erweiterung der Ufergrünanlage abgeben wird.

Die festgestellten Bodenbelastungen auf dem Flurstück 5/8, die mehrheitlich oberflächennah anstehen, werden beseitigt. Zu Bodenbelastungen in einer Verkipplungsfläche ufernah auf dem städtischem Flurstück 6 und angrenzend ist noch keine Entscheidung getroffen. Ein Verbleiben im Gelände wäre wegen der relativen Tieflage zulässig.

Am Südufer soll über längere Zeit angewachsene Ruderalvegetation entfernt werden. Am Westufer erfolgt dies zu späterem Zeitpunkt, wenn der Ausbau der Ufergrünanlage erfolgt. Für diesen Ausbau gibt es eine überschlägige Kostenangabe von 560 000 € zuzüglich jährlicher Folgekosten von 8 400 € (ohne Baumpflege) zur Unterhaltung der Grünanlage. Für den Ausbau sollen Fördermittel als Bestandteil des Stadtumbauprogramms ‚Hafenkante Ziegelsee‘ eingeworben werden.

Das Vorhaben wird als B-Plan der Innenentwicklung betrieben. Der Flächennutzungsplan kann an den Zuwachs an Wohnnutzung auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein notwendiger Verfahrensschritt.

3. Alternativen

- - -

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Das Vorhaben erweitert das Wohnungsangebot im inneren Stadtgebiet und die Bandbreite an unterschiedlichen Wohnangeboten. Dies kommt auch Familien zugute, ebenso die neu zu schaffende ufernahe öffentliche Grünzone.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Vom Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

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

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

☐ ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

☐ nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/~~nein~~

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes

(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt:

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

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen: Stadträumlicher Lageplan
Abwägungsvorschläge
Entwurf des Bebauungsplanes
Begründung zum Bebauungsplan

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin