

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2017-04-11

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Frau Music  
Telefon: 545-2663

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

01033/2017

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung  
Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder  
Hauptausschuss

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 103 „Hafen/Östlicher Kranweg“  
- Aufstellungsbeschluss -

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 103 „Hafen/Östlicher Kranweg“ einzuleiten.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Die Stadtvertretung hat am 10.05.2004 den Bebauungsplan Nr. 09.91.01/1 „Hafen/Speicher“, rechtskräftig seit 12.11.2004, und am 12.09.1997 den Bebauungsplan Nr. 09.91.01/3 „Hafen/Güstrower Straße“, rechtskräftig seit 04.05.1998, als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen der o.g. Bebauungspläne entsprechen nicht mehr den heutigen Planungsvorstellungen und -zielen. Um an die baulichen Entwicklungen an der Hafenkante anzuknüpfen und den städtebaulichen Charakter fortzuführen, ist eine Änderung von Teilen der o.g. Bebauungspläne erforderlich. Damit einhergehend ist die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplans nötig.

Das Maß der baulichen Nutzung in den Ursprungsbebauungsplänen sieht u.a. zwei bis vier Vollgeschosse ohne ein sogenanntes Staffelgeschoss, geschlossene Bauweise und damit eine straßenbegleitende Blockstruktur, die mit Baulinien und Baugrenzen vordefiniert wird, vor. Die beabsichtigte Bauform wird durch die Festsetzung einer maximalen Grundstücksbreite gesichert. Die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist ausdrücklich ausgeschlossen. Die Fassadengestaltung hat in hellen Farbtönen zu erfolgen.

Der neue Planungsansatz sieht mehrgeschossige, offene Bebauung mit Klinkerfassade vor. Entlang der Speicherstraße sollen Gebäude mit vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss entstehen. Dahinter in Richtung Osten nimmt die Geschossigkeit ab, sodass zwei bis drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss entstehen. Mit der Änderung entsteht eine Bebauung, die das bestehende städtebauliche Bild aufgreift und die Planungsziele erfüllt.

Die geplanten Entwicklungen sind aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet, welcher im betreffenden Bereich „Wohnbaufläche“ darstellt.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Werdervorstadt und ist ca. 1,6 km vom Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha und wird wie folgt räumlich eingegrenzt:

- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 64.08 „Campus am Ziegelsee“,
- im Osten durch bebaute Grundstücke entlang der „Güstrower Straße“ (Gemarkung Schwerin, Flur 20, Flurstück 18, 19 und 71),
- im Süden durch bebaute Grundstücke (Gemarkung Schwerin, Flur 20, Flurstück 72 und 74) und einen Fußweg (Gemarkung Schwerin, Flur 20, Flurstück 69) sowie
- im Westen durch die „Speicherstraße“.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

Das Plangebiet überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 09.91.01/1 „Hafen/Speicher“ und des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 09.91.01/3 „Hafen/Güstrower Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 103 „Hafen/Östlicher Kranweg“ wird mit Erlangung der Rechtskraft in seinem Geltungsbereich die geltenden Bebauungspläne ersetzen.

## **2. Notwendigkeit**

Umsetzung der aktuellen Planungsziele des Hafengebiets.

## **3. Alternativen**

Ohne die Planänderung kommt es zu städtebaulichen Entwicklungen, die die aktuellen Planungsziele des Hafengebiets nicht widerspiegeln.

## **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Das Wohnungsangebot in Schwerin wird vielfältiger. Perspektivisch bieten das Wohngebiet und der Grundschulneubau sowie der vorhandene Campus am Ziegelsee einen attraktiven Standort für Familien.

## **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Die Wohnbaufläche stärkt den Wohnstandort Schwerin und trägt zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahl bei. Dies hat auch positive Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt.

## **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: ----- 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

gez. i.V. Bernd Nottebaum  
1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters