

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 14.01.2020

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Herr Pichotzke
Telefon:

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00177/2019

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 der Innenentwicklung Nr. 107 "Speicherstraße / Lagerstraße",
Öffentliche Auslegung

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107
„Speicherstraße/Lagerstraße“ mit Begründung öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Hauptausschuss hat am 19.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 107
„Speicherstraße/Lagerstraße“ beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Werdervorstadt und ist ca. 1,4 km vom
Stadtzentrum entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha und wird
wie folgt räumlich eingegrenzt:

- im Norden durch den Bebauungsplan Nr. 103 „Hafen/Östlicher Kranweg“,
- im Osten durch bebaute Grundstücke entlang der „Güstrower Straße“,
- im Süden durch die Grundschule „Schweriner Nordlichter“ und die Lagerstraße und
- im Westen durch die „Speicherstraße“ sowie die Grundschule „Schweriner
Nordlichter“.

Der B-Plan Nr. 107 „Speicherstraße/Lagerstraße“ überplant einen Teilbereich des seit 2004
rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/1 „Hafen/Speicher“. Der Bebauungsplan
09.91.01/1 „Hafen/Speicher“ setzt auf den Bauflächen im Wesentlichen eine drei- bis

viergeschossige Blockrandbebauung in geschlossener Bauweise fest. Dies entspricht nicht mehr den heutigen Planungszielen. Mit der Überplanung durch den Bebauungsplan Nr. 107 „Speicherstraße/Lagerstraße“ wird der städtebauliche Charakter der baulichen Entwicklungen im ehemaligen Hafengebiet fortgeführt.

Eine Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplanes 09.91.01 „Hafen/Speicher“ ist mit der Grundschule „Schweriner Nordlichter“ an der Ecke Speicherstraße/Lagerstraße bereits bebaut. Die Planstraße A ist obsolet geworden. In Folge stehen hier Flächen zwischen dem Schulneubau und bestehender Bebauung an der Güstrower Straße für eine Überplanung zur Verfügung.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet ist der B-Plan Nr. 103 „Hafen/östlicher Kranweg“ beschlossen worden. Dieser sieht eine Bebauung mit Erschließung über eine Stichstraße vor. Es entstehen fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser an der Speicherstraße, viergeschossige in der Mitte des Plangebietes und dreigeschossige Reihenhäuser am östlichen Übergang zur bestehenden Bebauung der Güstrower Straße.

Dieses Grundprinzip soll mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 107 „Speicherstraße/Lagerstraße“ fortgeführt werden.

Die neue Planung sieht nördlich der Schule eine mehrgeschossige, offene Bebauung vor. Es sollen an der Hauptachse Speicherstraße zwei fünfgeschossige und östlich dahinter vier viergeschossige Gebäude entstehen. Diese Baukörper werden durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Im inneren Bereich des Plangebietes werden zwei Baufelder für eine Bebauung mit dreigeschossigen Stadthäusern als Reihenhausbauung ausgewiesen. Hierdurch wird auch in diesem Bebauungsplan eine Abstufung der Bauhöhen und somit eine Anpassung an die bestehende Nachbarbebauung der Güstrower Straße erreicht.

Östlich der Schule sollen an der Lagerstraße zwei viergeschossige Gebäude entstehen. Hier werden durch einen privaten Investor ca. 48 belegungsgebundene Mietwohnungen, gefördert durch das Land Mecklenburg-Vorpommern, gebaut. Diese können an wohnungssuchende Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen, entsprechend der Richtlinien der Förderung, vergeben werden.

Die Bauflächen an der Lagerstraße und an der Speicherstraße werden mit einem Grünzug mit Fuß- und Radweg verbunden. Durch das Wegesystem werden für die Öffentlichkeit Verbindungen zwischen Lagerstraße, Speicherstraße und Güstrower Straße geschaffen.

Die grünordnerischen Festsetzungen regeln die Anlage einer extensiven Wiese und den Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen. Ein Regenwasserauffangbecken sichert die Versickerung anfallenden Regenwassers. Flachdächer der Gebäude sind extensiv zu begrünen. Hierdurch wird eine Regenwasserrückhaltung erreicht und ein Beitrag zum Klimaschutz erbracht.

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ dar. Die Planung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Bebauungsplan wird im gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung erstellt. Der derzeit noch bestehende Gewerbebetrieb an der Speicherstraße verlagert sich in den Industriepark Schwerin. Mit dem Bauleitplan werden ehemals gewerblich genutzte Flächen wieder nutzbar gemacht. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Eine Untersuchung zum Artenschutz ist erstellt worden.

Der Bebauungsplan Nr. 107 „Speicherstraße, Lagerstraße“ wird mit Erlangung der Rechtskraft in seinem Geltungsbereich den geltenden Bebauungsplan ersetzen.

2. Notwendigkeit

Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele.

3. Alternativen

Ohne die Neuplanung kommt es zu zwischenzeitlich überholten städtebaulichen Entwicklungen, die die Planungsziele nicht widerspiegeln.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Das Wohngebiet mit dem benachbarten Grundschulneubau, den vorhandenen Schulen des Campus am Ziegelsee und Einkaufsmöglichkeiten bietet einen attraktiven Wohnstandort 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):

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 107 „Speicherstraße/Lagerstraße“

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 107 „Speicherstraße/Lagerstraße“

Anlage 4: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Grünflächenplan

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister