

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 29.02.2024

Dezernat: I / Fachdienst
Stadtentwicklung,
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Reinkober, Annegret
Telefon: 545 - 2662

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01069/2024

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Ortsbeirat Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Lewenberg
Ortsbeirat Weststadt
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Festlegung des Stadtumbaugebietes "Ehemaliger Güterbahnhof/ Mittelweg"

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung billigt den Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen "Güterbahnhof/ Mittelweg" und beschließt gemäß § 171 b Absatz 2 BauGB das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zu den Zielen und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet (Anlage 1).
2. Die Stadtvertretung beschließt die Festlegung des Stadtumbaugebietes "Güterbahnhof/ Mittelweg" gemäß § 171b Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan nach Anlage 2.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Ausgangslage

Im Jahr 2022 hat die Stadt durch Ausübung des Vorkaufsrechtes Teilflächen des ehemaligen Güterbahnhofs erworben. Mit der städtischen Liegenschaft des früheren Kraftfahrzeuginstandsetzungswerks "KIW-Vorwärts" am Mittelweg verfügt sie damit über das bedeutendste Flächenpotential in Schwerin für eine zukunftsorientierte, nachhaltige und urbane Quartiersentwicklung nahe der Innenstadt. Dazwischen liegen am Hopfenbruchweg, Mittelweg und der Güterbahnhofstraße, mehrheitlich private Grundstücke mit stabilen, aber

eher kleinteiligen gewerblichen Strukturen und einigen wenigen Wohnnutzungen. Daneben existieren am Rande des Untersuchungsbereichs Kleingartenanlagen in städtischem oder privatem Eigentum.

Aufgrund der vorhandenen Strukturen kann sich das Gebiet aus sich selber heraus nicht entwickeln. Die erfolgreiche Aufwertung und Umnutzung, insbesondere der bereits langjährigen Industrie- und Gewerbebrachen mit teilweise vom Verfall bedrohten Baudenkmalern sowie einer erheblichen Altlastenproblematik stellt für die Stadtentwicklung eine enorme Herausforderung aber auch eine große Chance dar. Mit der Förderung des "Schaumagazins" als Nationales Projekt des Städtebaus beginnt ein wichtiger Schritt für die Entwicklung des "KIW-Quartier" am Mittelweg.

Mit Beschluss vom 07.11.2022 hat die Stadtvertretung Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet "Weststadt - Ehemaliger Güterbahnhof/ Hopfenbruchweg/ Mittelweg" beschlossen (Vorlage 00524/2022).

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde die S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH beauftragt. Sie erfolgten ab Februar 2023. Am 21.06.2023 fand die Öffentlichkeitsveranstaltung zu den Ergebnissen der Voruntersuchungen und dem Entwurf des teilräumlichen ISEK statt. Der Abschlussbericht der VU mit ISEK lag im Dezember 2023 vor und wurde nach Vorabstimmung dem Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung M-V zur Stellungnahme übergeben. Die verschiedenen Schritte sowie die Inhalte und der Umfang des Beteiligungsverfahrens gem. §§ 137, 138 und 139 BauGB sind im Abschlussbericht (Kapitel 4) dokumentiert.

Im Zuge der VU wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Dabei wurde das Gebiet auf das Vorliegen von städtebaulichen Misständen nach BauGB (Substanz- und Funktionsschwächen) überprüft sowie die Stärken und Schwächen analysiert. Aufbauend auf den Ergebnissen der VU und der gesamtstädtischen Bedarfe und Ziele wurde ein ISEK erarbeitet. Es beinhaltet Leitbilder und Ziele sowie die wesentlichen städtebaulichen, wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Maßnahmen zur Entwicklung, Aufwertung und Erneuerung als Grundlage für das zukünftige Handeln im Gebiet. Zu den Maßnahmen wurden Kostenannahmen und Fördermöglichkeiten konkretisiert. Abschließend erfolgte die Verfahrensrechtliche Abwägung mit der Empfehlung zur Wahl des Sanierungsverfahrens sowie zur Abgrenzung eines möglichen Fördergebietes.

Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Auf der Grundlage der Auswertung aller Rahmenbedingungen und der Analyse wurden im ISEK Leitbilder für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes und seiner Teilbereiche erarbeitet. Als übergeordnetes **Leitbild für das Gebiet** als Ganzes wird

“...die Entwicklung einer nachhaltigen, zeitgemäßen Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten und Freizeit unter besonderer Rücksichtnahme auf Ökologie und Nachhaltigkeit sowie baukulturelle Werte“, definiert.

Die Leitbilder für die Teilbereiche lauten:

- **Standort mit Geschichte für besondere Kultur und Freizeitangebote mit Strahlkraft:** Ehemaliges "KIW-Vorwärts"
- **Klimagerechtes und lebendiges Wohnen im Grünen:** Ehemaliger Güterbahnhof
- **Zukunftsfähiges Arbeiten mit Standortbindung und Profil:** Standort für Gewerbe und Infrastruktur Hopfenbruchweg/Mittelweg/Güterbahnhofstraße
- **Landschaftserhalt und -erleben im Grünen Gürtel/ Saum:** Kleingärten sowie nördlicher und östlicher Teilbereich ehemaliger Güterbahnhof

Unter Berücksichtigung der Leitbilder werden Entwicklungsziele abgeleitet und

städtebaulichen Handlungsfeldern zugeordnet. Diese bündeln eine Vielzahl von Maßnahmen zu den Themen "Städtebau und Bausubstanz", "Wohnen und Gewerbe", "Grün- und Freiflächen/Umwelt und Stadtklima", "Soziale und kulturelle Infrastruktur" sowie "Verkehr und Mobilität/ öffentlicher Raum".

Im Maßnahmenkonzept sind die Maßnahmen tabellarisch aufgeführt. Maßnahmen, für die ein hoher Effekt für die zügige Umsetzung der Fördermaßnahme zu erwarten ist, werden als sogenannte Schlüsselmaßnahmen eingestuft. Dazu zählen im Wesentlichen:

Maßnahmen der Vorbereitung

- Bebauungsplan und thematische Konzepte für das KIW-Quartier,
- Städtebaulicher und freiraumplanerischer Wettbewerb für das ehemalige Güterbahnhofsareal und angrenzende Freiflächen, Bebauungsplan und thematische Konzepte
- Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Ordnungsmaßnahmen

- Baufreimachung von Grundstücken/ Abriss und Beräumung/Altlastensanierung

Bau- und Erschließungsmaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden vorrangig zum Denkmalerhalt
- Denkmalgerechte Sanierung und Errichtung „Schaudepots für zeitgenössische Kunst“ hier: Herrichtung und Gestaltung des Eingangsbereiches am Mittelweg
- Umsetzung Verkehrs- und Mobilitätskonzept: Hauptnetz sowie Erschließung für das KIW-Quartier sowie das Güterbahnhofsareal

Im Rahmenplan sind die wesentlichen Entwicklungsziele und Maßnahmenschwerpunkte grafisch und zum Teil verortet dargestellt.

Kosten und Finanzierung

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist der geschätzte Kostenrahmen für alle Maßnahmen dargestellt. Für die Kostenschätzung wurde auf Kostenansätze für vergleichbare Maßnahmen zum Zeitpunkt der VU zurückgegriffen. Die Höhe über die voraussichtlich anfallenden Gesamtkosten beträgt rd. 64 Mio. Euro.

Für die **wichtigsten öffentlichen Maßnahmen** werden derzeit **rund 20,6 Mio. Euro** veranschlagt. Die Finanzierung kann nur über den Einsatz von Städtebaufördermitteln erfolgen; die Landeshauptstadt Schwerin hat beim Land Mecklenburg-Vorpommern beantragt, ein Stadtumbaugebiet in die Programmkulisse der Städtebauförderung aufzunehmen.

Die Umsetzung kann mit Fördermitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ von Bund und Land M-V bezuschusst werden. Das Programm setzt seine Schwerpunkte auf die Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere, auf die Erneuerung des baulichen Bestandes, die Verbesserung des öffentlichen Raums sowie auf Maßnahmen des Klimaschutzes und zur Klimaanpassung. Die Stadt kann rd. 66 % der als förderfähig anerkannten Kosten erstattet bekommen, der kommunale Eigenanteil beträgt also mindestens 33 %.

Die erforderlichen Haushaltsmittel der Stadt sollen im Rahmen der mittelfristigen Finanz- und Investitionsplanung über den Teilhaushalt 13 "Städtebauliches Sondervermögen" bereitgestellt werden. Darüber hinaus soll geprüft werden, inwiefern auch andere Förderprogramme zur Umsetzung von Maßnahmen genutzt werden können.

Stadtumbauverfahren

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen haben das Vorliegen städtebaulicher Missstände in unterschiedlichen räumlichen Ausprägungen und Intensitäten bestätigt. Zur Anpassung und Herstellung nachhaltiger Strukturen und zur Behebung städtebaulicher Funktionsverluste sind daher gem. § 171a BauGB im Untersuchungsgebiet "Güterbahnhof/ Mittelweg" Stadtumbaumaßnahmen angezeigt. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahmen liegt dabei im öffentlichen Interesse und dient dem Wohl der Allgemeinheit.

Für die Durchführung der Gesamtmaßnahme wird die **Festlegung als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB** empfohlen. Aufgrund der Gebietsgröße sowie der Erkenntnis, dass einzelne Entwicklungsaufgaben, bspw. für die Brachflächen, langfristig angelegte Durchführungszeiträume benötigen, ist von einer Dauer der Gesamtmaßnahme von 15 Jahren auszugehen. In dieser Zeit sollen die städtischen Schwerpunkte auf der Vorbereitung und Durchführung von Maßnahmen mit wichtigen Impulsen für die weitere Gebietsentwicklung liegen. Der Konservierung bzw. Verstärkung von Missständen soll konsequent entgegengewirkt werden.

Mit der Stadtumbaumaßnahme sind keine zusätzlichen Genehmigungsvorbehalte für die Eigentümerinnen und Eigentümer verbunden.

Stadtumbaugebiet

Aufgrund der räumlichen Verteilung der festgestellten städtebaulichen Missstände und der geplanten Maßnahmen wird empfohlen, das Stadtumbaugebiet in der Abgrenzung gemäß Lageplan Anlage 2 festzulegen.

Es ergibt sich eine Größe von rund 34 ha. Die vorgeschlagene Abgrenzung ist damit nahezu identisch mit dem Untersuchungsgebiet der VU und dem ISEK (39 ha). Gegenüber der VU sollen die Kleingartenflächen um das "KIW-Vorwärts" sowie Waldflächen am Medeweger See nicht einbezogen werden. Dort liegen keine Missstände mit Handlungserfordernissen vor. Die Einbeziehung der aktiven Bahntrassen nach Bad Kleinen und nach Rehna ist aus räumlich-funktioneller Sicht (Verflechtungsbereiche) sinnvoll im Hinblick auf eine mögliche bauliche Verbindung (Fuß- und Radbrücke) zwischen dem Güterbahnhofsgebäude und dem Stadtteil Lewenberg bzw. nach Medewege und deren Finanzierung. Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung ist stadtstrukturell und funktional schlüssig sowie zweckmäßig mit Blick auf die anstehenden Stadterneuerungsaufgaben.

2. Notwendigkeit

Grundlage für die Festlegung eines Stadtumbaugebietes gem. § 171 b Abs. 1 BauGB ist gem. § 171 b Abs. 2 BauGB ein Städtebauliches Entwicklungskonzept der Gemeinde, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargestellt sind. Die Grenzen des Stadtumbaugebietes ergeben sich aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Der Beschluss über die Festlegung des Stadtumbaugebietes "Güterbahnhof/ Mittelweg" gemäß § 171 b Abs. 1 BauGB ist formale Grundlage sowie rechtliche Voraussetzung, um den Einsatz von Städtebaufördermitteln gemäß § 164 a BauGB und die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zu gewährleisten.

Zur Finanzierung der im ISEK aufgezeigten Maßnahmen ist es erforderlich, dass die städtischen Eigenmittel durch Zuschüsse aus unterschiedlichen Förderprogrammen insbesondere aus der Städtebauförderung ergänzt werden.

3. Alternativen

-keine-

4. Auswirkungen

- Lebensverhältnisse von Familien:**
- Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:**
- Klima / Umwelt:**
- Gesundheit:**

Der Beschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die obigen Themenfelder.

5. 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, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

- ja, die Deckung erfolgt aus:
- nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

- ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*
- nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

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

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

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: Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen mit ISEK

Anlage 2: Lageplan mit Abgrenzung des Stadtumbaugebietes "Güterbahnhof/ Mittelweg"

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister