

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2006-10-04

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Herr Thiele
Telefon: 545 - 2656

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01322/2006

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Entwicklung des Wohnstandorts Schwerin
Prioritäten der Vorbereitung von Wohnbaustandorten

Beschlussvorschlag

Die dargestellten Prioritäten in der Vorbereitung neuer Wohnungsbaustandorte werden zur Kenntnis genommen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Aufstellung von Bebauungsplänen für neue Wohngebiete gehört zu den wichtigsten Aufgaben im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge. Damit sind vor allem drei Ziele verbunden:

- Die Bevölkerungsentwicklung muss stabilisiert werden. Dazu ist eine Flächenvorsorge nötig, um bauwilligen Haushalten in Schwerin ein Angebot zu ermöglichen. Besonders wichtig waren in den vergangenen Jahren die neuen Eigenheimgebiete, mit denen der Trend zur Abwanderung ins Umland deutlich gebremst werden konnte.
- Die Ausweisung von Flächen innerhalb des Stadtgebiets und vorzugsweise innerhalb bereits vorhandener Siedlungsstrukturen stärkt die Innenentwicklung und damit die nachhaltige Entwicklung Schwerins im Sinne der Charta von Aalborg.
- Mit der Ausweisung von Bauland auf kommunalen Flächen bzw. Flächen kommunaler Gesellschaften können Einnahmen erzielt werden, die direkt bzw. indirekt dem städtischen Haushalt zugute kommen.

Anlass

Die Landeshauptstadt Schwerin beschäftigt sich besonders seit dem „Handlungskonzept Wohnen“, das im Dezember 1998 vorgelegt wurde, mit grundsätzlichen Fragen des Wohnstandorts Schwerin. Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Wohnen in Schwerin“ (ISEK) aus dem Jahre 2002 und dessen Erste Fortschreibung 2005 liegt eine umfassende Betrachtung der Entwicklung von Wohnungsnachfrage und –angebot vor. Die Handlungsschwerpunkte in der Stadterneuerung und im Stadtumbau sind darin besonders vertieft behandelt worden. Die Beobachtung der Wohnungsmarktentwicklung der vergangenen Jahre (jährliche Wohnungsmarktberichte seit 2003 im Internet) und die Veröffentlichung des Baulandkatasters über Baulücken in der Innenstadt im Internet seit 2004 sind weitere Bausteine zur strategischen Ausrichtung des Wohnstandorts Schwerin.

Diese Arbeit wird mit der Prioritätensetzung in der Bebauungsplanung für neue Wohngebiete fortgesetzt: Nachdem im ISEK zunächst pauschal ein anhaltender quantitativer Bedarf für neue Eigenheime bis 2017 festgestellt wurde, ist nun eine weitere Differenzierung der künftigen Entwicklung nötig.

Analyse der bereits vorhandenen Baurechte und des Bedarfs

In den vergangenen Jahren sind in Zusammenarbeit mit der Stadt von mehreren Projektentwicklern neue Wohngebiete planerisch vorbereitet, erschlossen und realisiert worden. Dadurch steht gegenwärtig allein in Bebauungsplangebieten ein Potenzial von möglichen rd. 580 Wohneinheiten zur Verfügung. Hinzu kommen noch die Möglichkeiten der Innenentwicklung durch Baulückenschließungen oder durch die Sanierung bisher leer stehender Häuser in der Innenstadt. Gleichzeitig gibt es eine Reihe von Planungsüberlegungen, die sich z.T. schon in einem förmlichen Verfahrensstadium befinden (Aufstellungsbeschluss bzw. Öffentlichkeitsbeteiligung) sowie weitere im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbauflächenpotenziale. Demgegenüber steht eine in den vergangenen Jahren relativ hohe Nachfrage nach Bauland, die aber möglicherweise nicht auf diesem Niveau bleiben wird (Abschaffung der Eigenheimzulage, Zinsentwicklung, arbeitsplatzbedingte Abwanderung eigentumsbildender Altersgruppen). Daraus ergibt sich einerseits ein Bedarf von rd. 1000 WE bis 2011 und weiteren 1000 WE bis 2017.

Daraus ergibt sich auch mittelfristig ein Handlungsbedarf für die kommunale Bauleitplanung, der anhand folgender Prioritäten erfüllt werden soll. Ausgangspunkt dieser Prioritätensetzung sind dabei die Wohnbauflächendarstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, die nach wie vor ein ausreichendes Potenzial für neue Wohngebiete darstellen. Dabei werden folgende Kriterien zugrunde gelegt:

- **Innenentwicklung:** Bevorzugt sollen Standorte planerisch entwickelt werden, die sich im Zusammenhang des Siedlungsbereichs befinden und schon bisher baulich genutzt waren. Die Überplanung von bisher nicht bebauten Freiraumflächen soll demgegenüber zurückstehen. Dies entspricht den Leitzielen der Stadtentwicklungen aus dem Flächennutzungsplan „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“.
- **Verfügbarkeit/Eigentumsverhältnisse:** In der Landeshauptstadt Schwerin wurden bisher fast alle Wohngebiete in Zusammenarbeit mit Investoren bzw. Entwicklungsträgern wie z.B. der Landesgrunderwerb Mecklenburg-Vorpommern LGE entwickelt. Auch für die kommenden Jahre ist aufgrund der Haushaltslage eine eigene Erschließung von neuen Gebieten durch die Landeshauptstadt nicht angezeigt. Daher kommt der Zusammenarbeit mit Dritten eine Schlüsselstellung in der Entwicklung der Gebiete zu. Dem Grundgedanken der Umsetzungsorientierung folgend sind die Gebiete bevorzugt zu entwickeln, für die Projektentwickler bereit und in der Lage sind, die Kosten der Vorbereitung und Realisierung eines Baugebiets zu übernehmen oder die als städtische Flächen an entsprechende Projektentwickler verkauft werden können.

- **Verkehrsanbindung/ Infrastrukturangebot:** Bevorzugt sollen Standorte entwickelt werden, die bereits heute infrastrukturell ver- und entsorgt sind. Damit sind nicht nur Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie Schulen oder Kindergärten gemeint, sondern insbesondere auch die Technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Wärme). Durch die Abriss- und Rückbaumaßnahmen im Zuge des Stadtumbaus werden in Lankow, im Großen Dreesch, in Neu Zippendorf und im Mueßer Holz Flächen frei, die für neue Wohnformen, insbesondere Eigentumsmaßnahmen, geeignet sind und deren Nachnutzung einen Beitrag zur besseren Auslastung der vorhandenen Leitungssysteme leisten kann. Auch der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr ist ein wichtiger Gesichtspunkt bei der Prioritätensetzung.
- **Lagequalitäten:** Die besondere Chance Schwerins als Wohnstandort liegt an der Vielzahl unterschiedlicher besonderer Standortqualitäten. Neben der Lage am Wasser, die als Potenzial besonders am Ziegelinnensee und in der Werdervorstadt zu nutzen ist, sind es auch andere naturräumliche Qualitäten wie die Nähe zu besonderen Naherholungsbereichen (Zippendorfer Strand, Lankower See u.a.) oder zum Wald (Friedrichsthal, Mueßer Holz), die neuen Wohngebieten eine besondere Qualität geben können. Neben diesen naturräumlichen Qualitäten kann es auch der besondere urbane Charakter eines Quartiers sein, der besonders zur Stärkung des Wohnstandorts Schwerin beitragen kann (z.B. ehemaliger Hafen).

Bewertung der Potenziale

Von diesen Kriterien ausgehend sind Standorte bewertet worden, die entweder noch in der Vorbereitung sind oder die als Potenzial auf der Basis des Flächennutzungsplanes anzusehen sind. Als Ergebnis scheiden einige Gebiete als Standorte ohne Priorität aus der weiteren Betrachtung aus. Aufgrund der unterschiedlichen Arbeitsstände zu den Plangebietern, der Verfügbarkeit der Flächen und in Einschätzung der Umsetzbarkeit am Markt wurden die übrigen Standorte dann differenziert in Gebiete, die sofort (Realisierung der Bebauung bis 2011) oder mittelfristig (nach 2011) vorgesehen sind. Diese Gebiete werden differenziert in Premium-Standorte und Standard-Standorte. Damit wird einerseits der Anforderung des Marktes Rechnung getragen, unterschiedliche Nachfragen bedienen zu können. Vor allem aber entspricht dies der städtischen Strategie, den Standort Schwerin mit seinen besonderen Qualitäten als Wohnstandort zu stärken. Diese Premium-Standorte sind im Wesentlichen eingebunden in das Leitbild Schwerin als Stadt am Wasser (Hafen/Ziegelinnensee, Werdervorstadt). Die Standard-Standorte ergänzen das Angebot im eher preisgünstigen Segment. Auch quantitativ können mit den dargestellten Standorten die Nachfragen sowohl kurz- als auch mittelfristig abgedeckt werden. Dies ist besonders vor dem Hintergrund der im Umland bereits bestehenden Baurechte wichtig. Dort besteht bereits im Verhältnis zum Bedarf ein deutliches Überangebot an Bauflächen. Jeder Engpass bei der Flächenbereitstellung in Schwerin würde daher die Gefahr einer erneuten Zunahme der Stadt-Umland-Wanderungen bedeuten.

- Fazit:

Schwerin kann in der weiteren Entwicklung hochwertige Standorte am Wasser anbieten. Für die Premium-Standorte müssen besondere qualitative Maßstäbe in der Entwicklung angelegt werden. Städtebauliche Wettbewerbe können ein Beitrag sein, diese Qualität zu fördern.

Die Baulandpotenziale auf Stadtumbaustandorten sind eine Ergänzung, die besonders unter den Gesichtspunkten der Wiedernutzung von Flächen und der Auslastung von Infrastruktur wichtig sind. Hier sind ggf. genauere Nachfrageanalysen und ergänzende Verfahren wie Bodenordnung oder eine Stadtumbausatzung sinnvoll.

Die Anzahl der gegenwärtig vorbereiteten und kurz- bis mittelfristig anstehenden Bebauungspläne ist grundsätzlich marktgerecht. Kleinere Projekte wie Abrundungssatzungen nach § 34 BauGB können noch hinzukommen. Außerhalb dieser

Prioritäten sollten ansonsten keine weiteren Bebauungspläne für neue Wohnstandorte vorbereitet werden. Ab 2007 kann im Rahmen des Wohnungsmarktberichtes eine Überprüfung der Prognosen und Entwicklungen erfolgen.

2. Notwendigkeit

Zur Stärkung des Wohnstandorts Schwerin sollen die Gebiete bevorzugt entwickelt werden, mit denen die städtischen Leitbilder besonders gut umgesetzt werden können. Ein unkoordiniertes Überangebot von erschlossenen Flächen ist zu vermeiden, um den Flächenverbrauch auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

3. Alternativen

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Mit der Stärkung des Wohnstandorts Schwerin ist nicht nur unmittelbar ein Effekt auf die Bauwirtschaft zu erwarten. Darüber hinaus wird der „weiche“ Standortfaktor „Wohnqualität“ und damit die Wettbewerbsfähigkeit der Landeshauptstadt in der Konkurrenz um Unternehmensansiedlungen gestärkt

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Prioritätensetzung selbst hat keine direkten Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Die indirekten Effekte aus der weiteren Bautätigkeit der privaten Investoren lassen sich nicht beziffern. Grundsätzlich gilt, dass ein der Nachfrage angepasstes Angebot an Bauland dazu beitragen kann, die Bevölkerungsentwicklung zu stabilisieren und damit u.a. den Anteil an Zuweisungen pro Einwohner im kommunalen Finanzausgleich zu sichern.

6. Gesetz zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern*

* zutreffendes ankreuzen

- Der Aufbaustab für den Kreis Westmecklenburg ist gem. den Vorschriften des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006, § 79 Abs. 4, zu hören.
- Eine Anhörung des Aufbaustabes für den Kreis Westmecklenburg ist gem. den Vorschriften des Gesetzes zur Modernisierung der Verwaltung des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 23. Mai 2006, § 79 Abs. 4, nicht erforderlich.

über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr

Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ----

Deckungsvorschlag

Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ----

Anlagen:

Prioritäten in der Bebauungsplanung

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Wolfgang Schmülling
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister