

Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin

Datum: 2008-01-17

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Herr Röhl
Telefon: 545 - 2649

Informationsvorlage Drucksache Nr.

01770/2007

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung

Betreff

Weiterführung eines Planverfahrens "Marina am Werderkanal"

Beschlussvorschlag

Die Planungsüberlegungen werden zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf erarbeiten zu lassen, wenn die in der Vorlagenbegründung benannten Nachweise geführt werden.

Begründung

1. Sachstand

Der Hauptausschuss hat am 16.09.2003 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan „Marina am Werderkanal“ für die Flächen des früheren Straßenbauamtes an der Güstrower Straße gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte am 17.10.2003. Wesentliches städtisches Ziel ist die Entwicklung eines Marina-Standortes. Der damalige Projektentwickler hat die Planerarbeitung jedoch nicht weiterverfolgt. Die Flächen befinden sich mehrheitlich im Eigentum des Landes, umschließen allerdings ein privates Grundstück mit großer Halle und wassersportbezogenem Gewerbe. Die LGE Landesgrunderwerb M/V hat ein Konzept vorgelegt, das eine Mischung aus wassersportorientiertem Gewerbe und Ferienwohnen, letzteres teilweise mit Bootslegeplatz, vorsieht. Die LGE beantragt auf der Basis des anliegenden städtebaulichen Entwurfs eine Neuaufnahme der Planung. Da der Planungsvorschlag den damals formulierten Zielsetzungen weiterhin entspricht, wird kein neuer Aufstellungsbeschluss benötigt. Es kann mit dem bereits gefassten Aufstellungsbeschluss weitergearbeitet werden. Vorgesehen sind auf 1,5 ha Nettobaufläche ca. 70-80 Ferienwohnungen zusätzlich zum Wassersportzentrum, dazu in Abhängigkeit von der Nachfrage gegebenenfalls Bootslager an der Güstrower Straße. Die Weiße Flotte beabsichtigt ein großes Bootshaus an der ‚Landspitze‘ als Reparaturstützpunkt weiterhin zu betreiben.

Die Planung unterliegt besonderen Schwierigkeiten : Für die dargestellte große private Halle in Planmitte ist eine Verlagerung aus wirtschaftlichen Gründen nicht durchführbar. Die hierdurch bewirkte Flächendisposition macht auf den umgebenden Randflächen die Baukörperanordnung als auch die Straßenführung unflexibel. Die unmittelbare Nachbarschaft von Ferienwohnen und Gewerbe kann spürbar einschränkende Auswirkungen auf die innerhalb des Sportbootzentrums zulässigen Nutzungen haben bzw. mit besonderen Anforderungen an den Schallschutz der Bauteile verbunden sein. Gleichzeitig unterliegt das gesamte Plangebiet erhöhten Lärmeinwirkungen von der Güstrower Straße. Daher wird Dauerwohnen an diesem Standort nicht angestrebt.

Die Planung ist in Teilen noch nicht ausgereift : Ein behindertengerechter Aufgang zur Brücke über den Werderkanal hat einen größeren Platzbedarf als dargestellt, doch soll erst im Anschluss an das Vorliegen einer Detailalternative darüber entschieden werden, ob angesichts der erheblichen zu überwindenden Höhendifferenz ein behindertengerechter Aufgang tatsächlich gefordert wird.

Die Fußwegeführung aus dem Plangebiet ‚Ehem. Molkereigelände‘ auf der westlichen Seite des Werderkanals nach Schelfwerder im Norden durch das Plangebiet ist unübersichtlich. Wenn das für eine Öffnung des Areals wichtige Gehwegeteilstück von der Kanalbrücke bis zur Wohnmarina in einer durchgängigen und attraktiven Form für die Öffentlichkeit hergerichtet wird, soll allerdings die Umwegführung um die Wohnmarina (Baufeld 5) akzeptiert werden

2. Weiteres Vorgehen

Mit einer planungsbezogenen Schallimmissionsprognose soll die gegenseitige Verträglichkeit der auf engem Raum anzusiedelnden unterschiedlichen Nutzungen überprüft werden. Der behindertengerechte Aufgang ist detaillierter auszuarbeiten und Brücke und Aufgang mit einer Kostenschätzung zu unterlegen.

Kommt die Schallimmissionsprognose zu einem projektbezogen positiven Ergebnis, soll die städtebauliche Planung in einen Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden und das Bauleitplanverfahren mit der Vorbereitung eines Auslegungsbeschlusses fortgesetzt werden.

Wird selbst unter Vornahme besonderer schalldämpfender Maßnahmen im Gebäudeinneren des so bezeichneten Sportbootzentrums eine unmittelbare Nachbarschaft zu einer Ferienhausanlage als unverträglich ermittelt, soll der Plan, - soweit nicht andere Lösungsoptionen noch ausgemacht werden können -, nicht weiterverfolgt werden.

3. Notwendigkeit

- - -

4. Alternativen

Einstellung der Planung

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

- - -

6. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem Projektentwickler soll ein Planungskostenvertrag zur Übernahme der Kosten für die Gutachten und den Bebauungsplan abgeschlossen werden. Für die Landeshauptstadt Schwerin werden aus der Planung keine Kosten anfallen.

<u>Anlagen:</u>
Städtebaulicher Entwurf
gez. i.V. Dr. Wolfram Friedersdorff 1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters