

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2013-01-22

Dezernat/ Amt: III / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter/in: Herr Röll
Telefon: 545 - 2649

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01346/2012

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt und Ordnung
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan Nr. 79.12 'Alte Brauerei an der Knaudtstraße'
- Auslegungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss billigt den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung. Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt

Da fast 20 Jahre nach dem Beschluss über den Rahmenplan ‚Hafen‘ viele Flächen im sogenannten Hafengebiet noch unbebaut sind, steuerte die Landeshauptstadt Schwerin mit der Einrichtung eines Stadtumbaugebietes ‚Hafenkante Ziegelsee‘ in 2010 nach, um noch vorhandene Entwicklungshemmnisse zu beseitigen und die Flächen für potentielle Bauherren attraktiver zu machen.

Zu den im Erläuterungsbericht zum Stadtumbaugebiet besonders herausgehobenen Teilgebieten mit strukturellen Schwächen zählt das bis Anfang der 1990-er Jahre als Betriebsstandort genutzte Brauereigelände, das sich in einem schmalen Bebauungsband von der Knaudtstraße bis zur Lagerstraße erstreckt und westlich vom Ziegelinnensee, nach Osten vom denkmalgeschützten Schelfpark begrenzt wird.

Die noch fast vollständig erhaltene, sehr heterogene und mittlerweile durch Vandalismus geschädigte gewerbliche Gebäudestruktur, die auf dem Gelände über einen Zeitraum von etwa 100 Jahren errichtet worden sind, strahlt im heutigen Erscheinungsbild negativ auf die umgebenden Flächen aus.

Die Analyse zählt zu den besonders schwerwiegenden städtebaulichen Defiziten darüber hinaus die fehlende Durchgängigkeit in Nord-Süd-Richtung an dieser wichtigen Nahtstelle zwischen Schelfstadt und dem eigentlichen Hafengebiet links und rechts der

Speicherstraße.

Nachdem in der Vergangenheit Planungen, die von einem Komplettabriss und einer vollständigen Neubebauung ausgingen, nicht umgesetzt werden konnten, hat ein Projektentwickler einen detaillierten Planungsvorschlag vorgelegt, der von einem weitgehenden Erhalt der Bausubstanz ausgeht und ein sehr differenziertes, anhand des heterogenen Gebäudebestandes entwickeltes Nutzungskonzept mit Reihenhauseinheiten, Studentenwohnungen und möglichen Seniorenwohnungen (ca. 150 WE max.) beinhaltet, in dem auch Flächen für wohnverträgliches Kleingewerbe, Büros, Gastronomie und kulturelle oder Sporteinrichtungen angeboten werden können.

Das Konzept lebt von der Nutzungsmischung, der Heterogenität der Gebäude, der baulichen Dichte und den unverwechselbaren Straßenräumen, die durch den Gebäudebestand vorgegeben sind.

Teil des Projektes ist die Öffnung des Seeufers mit einer sich am See erstreckenden schmalen öffentlichen Grünanlage und Uferweg. Die am Weg anliegenden Reihbootsschuppen bleiben erhalten. Sie sind aus dem Plangebiet ausgegrenzt, um deren Erhalt nicht zu einer planungsrechtlichen Zielsetzung aufzuwerten. Für diese Ufergrünanlage mit Uferweg soll ein Förderantrag gestellt werden. Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet, bis Ende Februar 2013 ein verbindliches Verkaufsangebot für diese Fläche vorzulegen.

Ein weiterer Förderantrag soll für die an die Knaudtstraße anschließende Planstraße B mit ihrem charakteristischen Gebäudebestand gestellt werden, der in direkter Linienführung auf das zentrale alte Produktionsgebäude zuführt.

Eine im Schelfpark aufstehende Halle soll nicht erneut in Nutzung gehen, sondern abgerissen werden. Dies ist derzeit noch nicht Teil des eigentlichen Projektumfangs.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung (Umweltbericht).

2. Notwendigkeit

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Voraussetzung für die Erteilung von Baugenehmigungen im Plangebiet.

3. Alternativen

- keine -

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Das Gelände wird erstmals mit dem Schwerpunkt Wohnen mit einer vielseitigen Angebotsdifferenzierung in Nutzung genommen. Die öffentliche Ufergrünanlage bietet Aufenthaltsqualitäten und soll die wichtigste Lücke im Uferwegenetz rund um den Ziegelinnensee schließen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Vom Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der EFRE-Förderantrag nach den Städtebauförderrichtlinien für die Ufergrünanlage setzt eine 25-prozentige Kostentragung durch die Landeshauptstadt Schwerin voraus. Für dieses Ausbauvorhaben wird ein gesonderter Beschluss der Stadtvertretung erforderlich.

Den 25-prozentigen städtischen Kostenanteil für einen möglichen Förderantrag zur Planstraße C würde der Projektentwickler selbst tragen.

In einem Erschließungsvertrag mit dem Projektentwickler soll die Herstellung der weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen für die Landeshauptstadt Schwerin kostenfrei geregelt werden.

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ----

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ----

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

☐ ja

Darstellung der Auswirkungen:

☒ nein

Anlagen:

Entwurf des Bebauungsplans
Entwurf der B-Plan-Begründung
Stadträumlicher Lageplan
Luftbild des Plangebietes

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin