

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2013-12-17

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

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01735/2013

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 82.12 'Nordhafenquartier' - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Bebauungsplan ‚Nordhafenquartier aufzustellen. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung werden gebilligt. Der Entwurf ist gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt

Das Plangebiet liegt in exponierter Lage auf einer Landzunge zwischen Ziegelinnen- und Ziegelaußensee und ist mit größeren Hallen und kleineren Werkstattgebäuden bebaut. Die Plangebietsfläche ist fast vollständig versiegelt.

Das zentrale, bebaute Flurstück 5/8 gehört einem privaten Bauherrn, der zugleich Antragsteller der Planung ist. Die Ufergrundstücke am Südufer und am Westufer in einer Tiefe von jeweils ca. 30 m sind bereits seit der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre städtisches Eigentum. Auf dem Gelände herrschen extensive Lagernutzungen und Büros vor.

Ein Planungsanlauf aus 1998, das ganze Gelände wie im Flächennutzungsplan dargestellt als öffentliche Grünfläche zu entwickeln, konnte wegen der hohen Kosten für den Aufkauf der noch genutzten Baulichkeiten und des Flurstücks 5/8 nicht weiterverfolgt werden.

In Abwandlung dieser ursprünglichen Planungsabsichten soll jetzt eine partielle Neunutzung des Areals für ein Ensemble mit 3 Wohnbauten erfolgen.

Entstehen sollen zwischen 35 und 45 größere Wohnungen, zwei davon in einem Doppelhaus auf Baufläche 3, die anderen in zwei mehrgeschossigen Wohnbauten. Werden kleinere Wohnungen errichtet, kann deren Zahl bis auf 50 WE ansteigen.

Das zulässige Gebäude auf Baufläche 1 soll die Punkthausbebauung am Nordufer des Zie-

gelinnensees nach Westen hin abschließen und ist daher mit einer Mindestgeschossigkeit von 7 Geschossen festgesetzt. Favorisiert wird ein 10-geschossiges Gebäude. Charakteristisch für das Gebiet sind mithin die unterschiedlichen Gebäudehöhen und Gebäudeformen auf den drei Bauflächen. Die Gestaltung soll von einem städtebaulichen Gutachter begleitet werden. Es sind daher nur wenige Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

Die Landeshauptstadt Schwerin bringt ihre eigenen Flächen in der Uferzone als Kernanteil einer öffentlichen Grünfläche ein. Zu den Besonderheiten der Planung gehört, dass im Rahmen des zum ursprünglichen Vorhaben vermittelnden Planungsansatzes der Wohnungsbau-Vorhabenträger ca. 1750 qm Grünfläche für eine zweckmäßige Erweiterung der Ufergrünanlage abgeben wird.

Die festgestellten Bodenbelastungen auf dem Flurstück 5/8, die mehrheitlich oberflächennah anstehen, werden beräumt. Zu Bodenbelastungen in einer Verkippungsfläche ufernah auf dem städtischem Flurstück 6 und angrenzend ist noch keine Entscheidung getroffen. Ein Verbleiben im Gelände wäre wegen der relativen Tieflage zulässig.

Am Südufer soll über längere Zeit angewachsene Ruderalvegetation entfernt werden. Am Westufer erfolgt dies zu späterem Zeitpunkt, wenn der Ausbau der Ufergrünanlage erfolgt. Für diesen Ausbau gibt es eine überschlägige Kostenangabe von 560 000 € zuzüglich jährlicher Folgekosten von 8 400 € (ohne Baumpflege) zur Unterhaltung der Grünanlage. Für den Ausbau sollen Fördermittel als Bestandteil des Stadtumbauprogramms ‚Hafenkante Ziegelsee‘ eingeworben werden.

Das Vorhaben wird als B-Plan der Innenentwicklung betrieben. Der Flächennutzungsplan wird an den Zuwachs an Wohnnutzung auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

## **2. Notwendigkeit**

Der Auslegungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

## **3. Alternativen**

keine

## **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Das Vorhaben erweitert das Wohnungsangebot im inneren Stadtgebiet und die Bandbreite an unterschiedlichen Wohnangeboten. Das kommt auch Familien zugute, ebenso die neu zu schaffende ufernahe öffentliche Grünzone.

## **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Vom Vorhaben werden positive Effekte für die regionale Bauwirtschaft erwartet.

## **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

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):

### **über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: - keine -

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

### **Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

Stadträumlicher Lageplan  
Entwurf des Bebauungsplanes  
Begründung zum Bebauungsplan  
Altlastengutachten vom 29.10.2013  
Fällantrag vom 16.10.2013

---

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin