

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2014-03-03

Dezernat/ Amt: III / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter/in: Herr Pichotzke
Telefon:

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01822/2014

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt und Ordnung
Ausschuss für Wirtschaft, Liegenschaften und Tourismus
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan Nr. 92/14 "Quartier am Hopfenbruch" - Aufstellungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 92/14 „Quartier am Hopfenbruch“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Das Plangebiet liegt im Nordwesten der Schweriner Innenstadt und umfasst im Wesentlichen die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs. Es wird begrenzt im Südwesten durch die Kleingartenanlage und die Bebauung am Hopfenbruchweg und im Nordosten durch die Bahnlinie Schwerin-Rehna. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Güterbahnhofstraße. Nördlichster Punkt ist der ehemalige Ablaufberg des Güterbahnhofs.

Wesentliche Teile des Güterbahnhofs sind von der Deutschen Bahn (DB) aufgegeben. Partiiell bestehen Restnutzungen. 2013 hat die DB einen „Städtebaulichen Wettbewerb Güterbahnhof Schwerin“ für die Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs zum neuen Stadt- und Landschaftsraum ausgelobt. Die Landeshauptstadt Schwerin war im Preisgericht vertreten.

Die Deutsche Bahn AG hat mit den in der Preisgerichtssitzung am 24. Januar 2014 ermittelten Wettbewerbssiegern Gespräche zur Umsetzung der Ergebnisse geführt. In Folge soll der Entwurf des 2. Preises von ANP Architektur und Planungsgesellschaft, Kassel Grundlage für die weitere Investorensuche durch die DB sein. Im Laufe des Jahres 2014 ist eine Überarbeitung der Wettbewerbsarbeit durch ANP in

Abstimmung mit der Stadt Schwerin erfolgt, um die Realisierungsmöglichkeiten zu erhöhen und den Entwurf an Erfordernisse einer Bauleitplanung anzupassen.
Diese Überarbeitung ist als ‚Rahmenplanung Schwerin Güterbahnhof‘ Grundlage der Bebauungsplanung (Anlage 2).
Die Schaffung von Baurechten ist eine wesentliche Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens.

Die Planung sieht Wohnquartiere für eine flexible Realisierung unterschiedlicher Wohntypologien vor. Es können freistehende Einzelhäuser, Doppelhäuser und Reihen- bzw. Stadthäuser entstehen.

Mischnutzungen in Bestandsgebäuden bilden einen Übergang zu Gewerbenutzungen im südlichen Bereich des Plangebietes. Hierdurch wird der Bestandsituation im Bereich Güterbahnstraße / Obotritenring Rechnung getragen.

Denkmalgeschützte Güterschuppen mit Wohn- und/oder Gewerbenutzungen bilden einen Puffer zum verbleibenden Bahnbetrieb.

Die versetzte Haupteinschließung bildet Abschnitte in der Bebauung und Aufweitungen des Raums mit Aufenthaltsqualitäten.

Planungsrechtliche Situation

Im Zuge der Vorbereitungen der Bundesgartenschau 2009 in Schwerin war das Areal des Güterbahnhofs als zentraler BUGA-Standort ‚Hopfenbruchpark‘ im Gespräch.

Durch die Konzentration der BUGA-Veranstaltungsflächen zentral um das Schloss Schwerin wurden diese Vorstellungen nicht weiter verfolgt.

Entsprechend der Vorbereitungen der BUGA 2009 weist der Flächennutzungsplan derzeit eine Grünfläche aus.

Gleichwohl stellen die Flächen des ehemaligen Güterbahnhofs eine Gewerbe-, Mischgebiets- und Wohnbaulandreserve im innerstädtischen Bereich dar.

Der Flächennutzungsplan wird angepasst.

2. Notwendigkeit

Das Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um Wohnbauflächen sowie Misch- und Gewerbeflächen zu entwickeln und hierbei die hohe städtebauliche Qualität des 2. Preises aus dem Wettbewerbsverfahren umsetzen zu können.

3. Alternativen

Keine Entwicklung der brachliegenden Güterbahnhofsfläche.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Aufgrund seiner Lage im Landschaftsraum sowie der Nähe zur Innenstadt ist der Standort für eine familiengerechte Wohnbebauung geeignet. Großzügige Freiräume im Plangebiet unterstreichen die Familienfreundlichkeit.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Attraktive Wohnbauflächen stärken den Wohnstandort Schwerins und tragen zu einer Stabilisierung der Bevölkerungszahlen bei. Dies hat auch positive Auswirkungen auf die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt am Standort Schwerin.

Die Ausweisung von Mischgebiets- und Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt stärkt die Wirtschaft und ermöglicht weitere Arbeitsplätze im Zentrum Schwerins.

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/nein

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: ---

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

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Rahmenplanung Schwerin Güterbahnhof

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin