

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2015-01-06

Dezernat/ Amt: III / Amt für
Stadtentwicklung
Bearbeiter/in: Herr Pichotzke
Telefon: 545-2647

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00164/2014

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 94.15 "Block 20" (Schloßstraße, Mecklenburgstraße, Geschwister-Scholl-Straße, Goethestraße)
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 94.15 „Block 20“ (Schloßstraße, Mecklenburgstraße, Geschwister-Scholl-Straße, Goethestraße) gemäß § 13a BauGB aufzustellen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Lage des Plangebietes:

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Schweriner Innenstadt. Es grenzt südöstlich an den Marienplatz an, der zentraler Verkehrsknotenpunkt des ÖPNV und zugleich Kern des Geschäftszentrums der Schweriner Innenstadt ist.

Festlegung des Geltungsbereiches:

Das Plangebiet wird umgrenzt durch die Fußgängerzone Schloßstraße im Norden und die Mecklenburgstraße im Osten. Südlich bildet die Blockbebauung an der Geschwister-Scholl-Straße und westlich die der Goethestraße die Plangebietsgrenze.

Neben der Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für ein Neubauprojekt (s. Zielsetzung) soll das Planverfahren den komplexen Abstimmungserfordernissen mit den bestehenden nachbarlichen Nutzungen gerecht werden.

Zielsetzung:

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neuordnung des Blockes 20 zu schaffen. Hierdurch soll die Errichtung eines Einzelhandelskomplexes auf bisher minder genutzten Innenhofflächen und eine Hotelnutzung an der Mecklenburgstraße ermöglicht werden.

Im Blockinnenbereich soll eine Einzelhandelsneubebauung mit einer Mietfläche von ca. 3000 m² zugelassen werden.

Ein Hotelbau in der Mecklenburgstraße 51 und 53 soll eine Kapazität von ca. 43 Zimmern bei ca. 1340 m² Nutzfläche ermöglichen. Im Erdgeschoss sollen ein Restaurant und Einzelhandelsflächen entstehen.

Die Neubebauung im Innenhof soll ein Kellergeschoss mit Tiefgarage und zwei oberirdische Geschosse für den Einzelhandel umfassen.

Der Neubau an der Mecklenburgstraße hat als Blockrandbebauung 4 Geschosse.

Die Tiefgaragenplätze sollen für die Hotelnutzung zur Verfügung stehen.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der im „Block 20“ bestehenden Bebauung soll durch eine Kerngebietsfestsetzung nachhaltig gesichert werden.

Erschließung/Stellplätze/Anlieferung

Der Entwurf sieht für die Erschließung der Tiefgarage mit 31 Stellplätzen und die Anlieferung die im Altbestand vorhandene Tordurchfahrt zwischen den Grundstücken Mecklenburgstraße 51 und Mecklenburgstraße 53 vor.

Das Verkehrskonzept weist in diesem Abschnitt eine Fußgängerzone aus. Hierfür wurde eine neue Pollerlösung im Juli 2014 umgesetzt. In Folge ist dieser Bereich nur in der Zeit von 18.00 Uhr bis 10.00 Uhr befahrbar. Diese Regelung ist bisher von Verwaltung und städtischen Gremien akzeptiert.

Für das bedeutende Investitionsvorhaben der Entwicklung des Block 20 ist zu prüfen, ob die bestehende Pollerlösung beibehalten werden kann und gegebenenfalls eine Zufahrt über die Geschwister-Scholl-Straße ermöglicht wird oder aber eine Zufahrt über die Mecklenburgstraße erfolgt.

Denkmalschutz

In Bereich der geplanten Neubebauung befinden sich mehrere Baudenkmale.

Die bestehende Bausubstanz der Gebäude Mecklenburgstraße 51 und Mecklenburgstraße 53 (ehem. Kino ‚Schauburg‘) kann in ein der Zielsetzung entsprechendes Neubauprojekt nicht integriert werden. Der Erhalt der Fassade des ehemaligen Kinos ‚Schauburg‘ wird angestrebt.

Auf Grund der schlechten Bausubstanz und geringer Geschosshöhen ist der Erhalt dieser Baukörper mit den Zielen des Bebauungsplanes nicht vereinbar. Die Entlassung aus dem Denkmalschutz bzw. die Zustimmung zum Abriss aufgrund überwiegender öffentlicher Belange wird angestrebt.

Planungsrechtliche Situation:

Der Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Plangebiet liegt im Bereich des am 16.04.1993 von der Stadtvertretung beschlossenen Rahmenplanes „Innenstadt“, hier ist der Block 20 als Kerngebiet mit partiellen Gemeinbedarfsflächen im südlichen Blockinnenbereich (ehem. Kino ‚Schauburg‘ und ehem. ‚Thalia‘) dargestellt.

Der Rahmenplan Innenstadt ist 1999 durch das Einzelhandelskonzept ergänzt worden. Hierin ist die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung durch Neuansiedlungen vorgesehen. Die Stadtvertretung hat im November 2006 die Erste Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes zur Kenntnis genommen, dessen Ziel u.a. lautet, die Einzelhandelsvielfalt der Innenstadt zu stärken. Somit entspricht die Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 94.15 „Block 20“ den Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Schwerin.

Im vorgesehenen Plangebiet existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Innenstadt“, so dass der Rückbau (Abbruch) von Gebäuden einer gesonderten Genehmigung bedarf.

2. Notwendigkeit

3. Alternativen

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Wirtschaftliche Relevanz durch Stärkung des Einzelhandels in der Schweriner Innenstadt. Schaffung von ca. 50 – 60 Arbeitsplätzen im Einzelhandel sowie ca. 5 Arbeitsplätze im Hotelbereich.

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:

1. Lageplan
2. Darstellung des Vorhabens

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin