

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2018-11-06

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Frau Reinkober  
Telefon: 545 - 2662

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

01604/2018

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung  
Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder  
Hauptausschuss

### Betreff

Bebauungsplan Nr.102 "Fokkerwerke Schweriner See"  
Auslegungsbeschluss

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr.102 "Fokkerwerke Schweriner See" mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist das Vorhaben des Eigentümers und Investors, der Heine-Schulze-Feldmann GbR (HSF GbR), die Flächen um die ehemaligen Fokkerwerke am Schweriner See/Bornhöved-straße für Freizeit- und Erholungszwecke sowie wassertouristische Nutzungen zu entwickeln. Die HSF GbR hat einen Großteil der Flächen auf Grundlage eines Ausschreibungsverfahrens im Jahr 2016 von der Landeshauptstadt Schwerin erworben. Auf die Verkaufsvorlage 00713/2016 wird verwiesen.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der bereits langjährig brachliegenden Flächen erfordert ein Bebauungsplanverfahren. Die Luftbildübersicht zeigt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Für die überwiegend freizeitorientierte Entwicklung des Standortes wird ein sonstiges Sondergebiet "Gewerblicher Tourismus und Freizeit" (SO-GTF) ausgewiesen. Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von gewerblichen Betrieben der Fremdenbeherbergung und des touristischen Gewerbes, von Freizeitanlagen und einem Platz für

Wohnmobile. Dafür erfolgt eine räumliche Gliederung des Planbereiches in insgesamt 6 Teilgebiete, in denen die jeweils zulässigen Nutzungen differenziert zeichnerisch und textlich festgesetzt sind.

Am Seeufer ist eine öffentliche Ufergrünanlage festgesetzt. Darin verläuft ein Fuß- und Radweg. Der Grünzug ist Teil eines gebietsübergreifend geplanten Uferweges der Stadt Schwerin. Der Uferweg wird nördlich über die privaten Flächen an der Fokkerhalle zur Bornhövedstraße weitergeführt. Dafür wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die öffentliche Ufergrünanlage wird nach ihrer Herstellung durch den Investor an die Stadt Schwerin übertragen.

Die Wasserflächen sollen als Bootsliegfläche genutzt werden. Auf der Grundlage der Flora-Fauna-Habitat (FFH)-Verträglichkeitsprüfung aus dem Jahr 2014 wird eine Obergrenze von 40 Liegeplätzen an Stegen festgelegt. Dies entspricht der Anzahl der vormals im Bestand vorhandenen Liegeplätze.

Die bestehende Wohnnutzung im westlichen Planbereich wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die denkmalgeschützte Fokkerhalle ist in ihrem Bestand gesichert. Die Sanierungs- und Baumaßnahmen sind fast vollständig abgeschlossen. Die Nutzung als Bootslagerhalle, für eine Gastronomie sowie für Service- und Dienstleistungseinrichtungen konnten als Bestandssituation genehmigt werden.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Die Flächen am Westufer des Schweriner Sees sind überwiegend als Sonderbaufläche "Boot" dargestellt. Die geplanten Nutzungen für Freizeit- und Erholungszwecke sowie Wassertourismus entsprechen dieser Darstellung. Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Der förmliche Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 31.03.2017 durch den Hauptausschuss gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB per 22.09.2017 frühzeitig beteiligt. Am 25.10.2017 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt worden. Das förmliche Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird parallel zur öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nunmehr soll der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht öffentlich ausgelegt werden.

## **2. Notwendigkeit**

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes ist ein erforderlicher Verfahrensschritt.

## **3. Alternativen**

Keine

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

Der Auslegungsbeschluss berührt die Lebensverhältnisse von Familien nicht.

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

Mit dem Auslegungsbeschluss ergeben sich keine relevanten Auswirkungen.

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

Die Kosten für das Planverfahren incl. der erforderlichen Gutachten trägt der Investor, die HSF GbR. Hierzu wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Investor geschlossen.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/~~nein~~

Die Aufstellung von Bebauungsplänen gehört zu den kommunalen Pflichtaufgaben, wenn sie für die städtebauliche Weiterentwicklung und Ordnung erforderlich ist.

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: --nicht erforderlich--

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): --keine--

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e): Es besteht die Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grund- und Gewerbesteuererträge in Folge der Realisierung des Bebauungsplans.

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

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: --keine--

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

**Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

Luftbildübersicht

Bebauungsplanentwurf

Begründung

Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie artenschutzrechtlichem

Fachbeitrag

FFH- Vorprüfung

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister