

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2008-03-27

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,
Denkmalpflege und
Naturschutz
Bearbeiter: Pichotzke, Bernd
Telefon: 545 - 2656

Beschlussvorlage
Drucksache Nr.

öffentlich

01943/2008

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 61.08 "Block 18" (Marienplatz, Martinstraße, Mecklenburgstraße,
Helenenstraße)
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 61.08 „Block 18“ (Marienplatz, Martinstraße, Mecklenburgstraße, Helenenstraße).

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Lage des Plangebietes:

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

Das Plangebiet umfasst im Süden die Fußgängerzone Helenenstraße und grenzt im Osten an die Fußgängerzone Mecklenburgstraße. Die nördlich des Blocks 18 befindliche Martinstraße ist Teil des Plangebietes. Im Westen umfasst das Plangebiet die Wismarsche Straße und Teile des Marienplatzes (s. anliegenden Lageplan).

Festlegung des Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich umfasst die gesamte bestehende Bebauung des „Block 18“ sowie die Flächen der Helenenstraße, Martinstraße, der Wismarschen Straße im Blockbereich und Teile des Marienplatzes. 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 18 zu schaffen. Hierdurch soll die Errichtung eines Einzelhandels- und Hotelkomplexes („Marienplatz-Galerie Schwerin“) ermöglicht werden.

Im Blockbereich soll eine Neubebauung mit einer Gesamt-Bruttogeschossfläche von ca. 36.000 m² zugelassen werden.

Eine Hotelnutzung soll eine Kapazität von ca. 100 Zimmern ermöglichen.

Die Zulässigkeit für den Neubaukomplex soll sich über zwei unterirdische und fünf oberirdische Geschosse erstrecken. In einer Tiefgarage sollen ca. 150 Stellplätze entstehen, die über die Martinstraße und Wismarsche Straße angebunden sind.

Die Entwicklungsmöglichkeiten der an der Mecklenburgstraße/Helenenstraße sowie im Eckbereich Wismarsche Straße/Martinstraße bestehenden Bebauung soll durch eine Kerngebietsfestsetzung nachhaltig gesichert werden.

Verträglichkeit zur Innenstadtentwicklung:

Über eine Marktanalyse/Gutachten zur Verträglichkeit der Ansiedlung großflächigen Einzelhandels sollen die Auswirkungen auf die übrigen innerstädtischen Geschäftslagen dargestellt und bewertet werden.

Erschließung/Stellplätze/Anlieferung

Ein Verkehrsgutachten soll die Möglichkeit der Erschließung sowohl der 150 Tiefgaragenstellplätze als auch der Anliefersituation über die Wismarsche Straße und Martinstraße untersuchen. Hierbei ist auch der Kreuzungspunkt Arsenalstraße/Wismarsche Straße/Franz-Mehring-Straße zu prüfen.

Denkmalschutz

In Bereich der geplanten Neubebauung befinden sich mehrere Baudenkmale: Helenenstraße 11, Marienplatz 11/Helenenstraße 13, ehemalige Remise im Blockinnenbereich. Die bestehende Bausubstanz kann in ein der Zielsetzung entsprechendes Neubauprojekt nicht integriert werden. Auf Grund der schlechten Bausubstanz, geringer Geschosshöhen und der Lage der Remise im Blockinnenbereich 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 18 als Kerngebiet dargestellt.

Der Rahmenplan Innenstadt ist 1999 durch den „Einzelhandelsplan“ ergänzt worden. Hierin ist die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung durch Neuansiedlung vorgesehen. Die Stadtvertretung hat im November 2006 die Erste Fortschreibung des Einzelhandelsplans zur Kenntnis genommen, dessen Ziel u.a. lautet, die Einzelhandelsvielfalt der Innenstadt zu stärken. Somit entspricht die Zielsetzung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 61.08 „Block 18“ den Zielvorstellungen der Landeshauptstadt Schwerin.

Im vorgesehenen Plangebiet existieren keine rechtsgültigen Bebauungspläne. Das 2001 eingeleitete Verfahren zur Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. XXXII „Block 18“ wurde nicht abgeschlossen, da der damalige Vorhabenträger von seiner

Investitionsabsicht zurück trat. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Innenstadt“, so dass der Rückbau (Abbruch) von Gebäuden einer gesonderten Genehmigung bedarf.

2. Notwendigkeit

3. Alternativen

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Landeshauptstadt Schwerin entstehen keine Kosten aus der Aufstellung des Bebauungsplans, da sich der Vorhabenträger in einem städtebaulichen Vertrag verpflichtet, alle Planungs- und Gutachtenkosten zu tragen.

Anlagen:

Lageplan

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister