

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2014-04-15

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

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01855/2014

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung" - Auslegungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ mit Begründung und Entwurf des Umweltberichtes wird gebilligt. Der Entwurf ist gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Mit dem Masterplan zur Entwicklung der Waisengärten in der Werdervorstadt hat die Stadtvertretung am 13.12.2010 die Grundzüge einer künftigen Bebauung beschlossen (DS 00453/2010).

Der bereits beschlossene Bebauungsplan Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ stellt hierbei einen ersten Bauabschnitt dar. Abschließend soll nun der zweite und dritte Bauabschnitt durch den Bebauungsplan 77.11 „Alte Waisenstiftung“ realisiert werden.

Der Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ wurde auf Grundlage des Siegerentwurfs des durch die LGE Landesgrunderwerb M-V GmbH 2011 durchgeführten Werkstattverfahrens zur Umsetzung des Masterplanes Waisengärten entwickelt. Er entspricht dem hier benannten Bauabschnitt 2 – Leitmotiv wasserbezogenes Wohnen mit Seeblick und dem Bauabschnitt 3 – Leitmotiv landschaftsbezogenes Wohnen am Uferpark.

Die Planung beinhaltet die Weiterführung der Amtstraße bis zum Verbindungsweg ‚Am Werder‘ und führt somit als Allee, die gleichzeitig die Funktion einer Promenade zum Wasser übernimmt, in den Bereich des Schweriner Seeufers. Über diese Hauptachse wird künftig auch die Schwaneninsel erschlossen.

Die bisher als Fahrweg genutzte Verbindung zwischen Amtstraße und ‚Am Werder‘ wird als neu gestaltete Uferpromenade eine Rad- und Fußwegeverbindung. Diese ist ein weiterer Baustein der Verlängerung des Schweriner Seeuferweges vom Franzosenweg über die Schlosspromenade in Richtung Norden.

Zur Erschließung der Baufelder nördlich der Amtstraße wird eine Verbindung zwischen Amtstraße und der Straße ‚Am Werder‘ geschaffen. Die südlich gelegenen Baufelder werden mit kleinen Wohnstraßen erschlossen.

Die Bebauung soll aus Punkthäusern („Stadtwillen“) bestehen. Um die lockere Struktur zu sichern und lange Baublocks auszuschließen, sind durch die Baugrenzen einzelne Baufelder für jedes Gebäude definiert und Fassadenlängen festgesetzt. Baulinien entlang der Amtstraße sichern das Erscheinungsbild des Straßenraumes und die ‚Torfunktion‘ am Ende der Amtstraße.

Entlang der Amtstraße ist eine IV-geschossige Bebauung vorgesehen. In den übrigen Baufeldern variiert die Geschossigkeit zwischen II bis IV Geschossen, wobei die maximale Geschossigkeit zum See hin und zum südlichen Grünzug abnimmt.

Insgesamt sollen im Plangebiet etwa 170 Wohneinheiten entstehen können.

Für die zu errichtenden Stellplätze sind Tiefgaragen zulässig. Dies vermindert die Versiegung von Flächen.

Der südliche Bereich des Waisengärtenareals wird als naturnaher Grünzug öffentlich zugänglich gemacht. Eine Wegeverbindung wird geschaffen, die von der Schlosspromenade am Beutel auf die neue Seeuferpromenade im nördlichen Planbereich führt. Das vorhandene Grabensystem, welches das Gebiet mit entwässert, wird erneuert und mit offenen Gräben in den Grünzug integriert.

Eine direkt südlich an die Bebauung angrenzende Freifläche der Wohnbebauung wird als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt und hierdurch dauerhaft als Bestandteil des Grünzuges wahrnehmbar.

Durch den Bebauungsplan soll ein Stadtquartier entstehen, das vielfältig nutzbare Freiräume und öffentliche Räume enthält, die um attraktiv gelegene Wohnbauflächen ergänzt werden.

Der Bebauungsplan setzt den Beschluss der Landeshauptstadt Schwerin über den Rahmenplan von 1997 zur Weiterentwicklung der Werdervorstadt um. Weiter ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für dieses Areal Wohnbauflächen und Grünflächen darstellt.

2. Notwendigkeit

Der Beschluss ist notwendig, um nach dem vorausgegangenen B-Plan 75.10 „An den Waisengärten“ unter Weiterführung der Promenade Amtstraße die Ergebnisse des Masterplanes und des Werkstattverfahrens sinnvoll umzusetzen.

3. Alternativen

Keine weitere bauliche Entwicklung des Areals.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Eine Entwicklung des des B-Planes 77.11 „Alte Waisenstiftung“ entsprechend des Masterplanes und der Empfehlungen der Projektgruppe Waisengärten schafft zum einen qualitätvollen Wohnraum, in dem auch Familien in der Stadt natur- und wassernah leben

können. Von der Aufwertung des gesamten Umfeldes der Werdervorstadt werden vor allem Familien der angrenzenden Stadtquartiere profitieren.
Ebenso können Familien eine öffentliche Grünzone am Ufer nutzen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Erschließungs- und Bauaktivitäten stützen die städtische und regionale Bauwirtschaft. Die gewollte Verbesserung der touristischen Infrastruktur schafft auf Dauer Arbeitsplätze für Schwerin.

6. Finanzielle Auswirkungen

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird im Erschließungsvertrag geregelt.

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: Bebauungsplanentwurf Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“

Anlage 3: Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ mit

Anlage 4: Umweltbericht

gez. i.V. Dr. Wolfram Friedersdorff
1. Stellvertreter der Oberbürgermeisterin