

Abwägungsvorschläge

zu eingegangenen Stellungnahmen

zum

Bebauungsplan Nr. 82.12

„Nordhafenquartier“

der Landeshauptstadt Schwerin

14.10.2014

Berücksichtigt werden die Anregungen von :

Teilweise berücksichtigt werden die Anregungen von :

Nicht berücksichtigt werden die Anregungen von :

Frau S. Gollombeck (Anlage 2)

Fam. H. u. S. Schubert (Anlage 3)

Frau P. Rausch (Anlage 4)

Frau A. Theile (Anlage 5)

Frau C. Dummler (Anlage 6)

Herrn G. Albrecht (Anlage 7)

Herrn R. Schäfer (Anlage 9)

Frau Dr. R. Zyriax (Anlage 11)

Herrn U. Bunnemann (Anlage 12)

Fam. M u. W. Bock (Anlage 13)

Herrn T. Schöpfbeck (Anlage 15)

Herrn H. G. Pries (Anlage 16)

Herrn Dr. R. Hinze (Anlage 19)

Herrn Dr. D. Zander (Anlage 20)

Fam. I. und Dr. J. Krause (Anlage 21)

Frau G. Rausch (Anlage 22)

Fam. F. u. Dr. F. Mecklenburg (Anlage 23)

Frau C. Nagel (Anlage 24)

Fam. Banner (Anlage 25)

Frau A. Wedepohl (Anlage 26)

Fam. C. und R. Meißner (Anlage 27)

Teilweise nicht berücksichtigt und teilweise zur Kenntnis genommen werden die Anregungen von :

Herrn K. Jagau (Anlage 8)

Frau S. Heins (Anlage 14)

Herrn K. Vitense (Anlage 28)

Zur Kenntnis genommen werden die Hinweise von :

Herrn J. Dreher (Anlage 10)

Herrn W. Fritsche (Anlage 17)

Frau I. Burbach (Anlage 18)

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 1) Frau S. Gollombeck
mit Schreiben vom 16. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) 10-geschossiges Gebäude / Stadtbild / Flächennutzungsplan

Das Wohnviertel um den Ziegelinnensee sei im Bebauungsplan als Wohnblöcke mit 5 Geschossen geplant und bestätigt worden.

Der Bau eines Wohnblocks mit 10 Geschossen wirkt sich störend auf das Gesamtbild aus. Zudem sehe der Flächennutzungsplan hier eine Grünfläche vor.

2.) Wohnungspolitik

Wer entscheidet über lukrative Wohngebiete ? Für die Beteiligte sei Schwerin als eine Einheit zu betrachten.

Es gäbe ausreichend schöne Wohnmöglichkeiten in Schwerin, so das Projekt ‚Schwanenwiek‘ oder die Umgestaltung der ‚Alten Brauerei‘. Dort bestehen ausreichend Möglichkeiten, Wohnraum zu erwerben oder zu mieten. Es bestehe kein Bedarf an neuen Wohnprojekten.

3.) andere potentielle Zielgebiete

Besser möge sich der Vorhabenträger anderswo im Stadtgebiet in Stadtteilen mit Aufwertungsbedarf engagieren, z. B. auf dem Großen Dreesch.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) 10-geschossiges Gebäude / Stadtbild / Flächennutzungsplan

Es gibt im Hafengebiet - abgesehen vom Hotel ‚Speicher‘ - bereits Bauten mit 6 und 7 Geschossen in Ufernähe.

Sie zeigen, dass an der nach Norden und Süden vom See umgebenen Örtlichkeit ein noch höheres Gebäude in spannungsreich-positivem Kontrast zu den Seeflächen stehen wird.

Das Gebäude steht dort nicht frei, sondern ist uferseitig von einer öffentlichen Grünfläche umgeben, deren Baumbestand den Baukörper nach Süden und Westen erfassen, wenn gleich nicht verdecken wird.

Die westliche Spitze der Möwenburghalbinsel wird mit dem höheren Gebäude für die Einheimischen, die Wassersportler und Touristen den Übergang vom Ziegelinnen- in den Ziegelaußensee und den westlichsten Ausläufer des neuen Wohngebietes zwischen Ziegelinnen-, Ziegelaußen- und Heidensee markieren.

All dies sind gute Gründe, die das vorgeschlagene Projekt an dieser Stelle rechtfertigen.

Auch wenn der Flächennutzungsplan um den jetzt angestrebten Wohnnutzungsanteil berichtigt wird, werden wesentliche Inhalte der früheren Überlegungen zu einem ‚Möwenburgpark‘ dennoch umgesetzt :

- Die Uferzonen werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.
- Die Voraussetzungen für die Vollendung des Uferwegs um den See werden geschaffen
- und die bisherigen Gewerbebauten, die mit Fortschreiten der Wohnbautätigkeit im Hafengebiet zunehmend zum Fremdkörper wurden, werden in überschaubarer Zeit abgerissen.

zu 2.) Wohnungspolitik

Gegen eine wohnungspolitisch aktivere Steuerung der Landeshauptstadt Schwerin im Sinne einer Marktregulierung, wie von der Beteiligten gewünscht, spricht die Bautätigkeit in Schwerin in den vergangenen Jahren. In der industriearmen Stadt gehört die Bauwirtschaft seit Jahren zu den wichtigen Standbeinen des Arbeitsmarktes und stützt damit auch andere Branchen. Die Bereitstellung eines nachgefragten und breit gestreuten Wohnungsangebotes nutzt den Einwohnern der Stadt und vermag auch Ortsfremde nach Schwerin zu ziehen. Das breite Angebot begünstigt die Wohnungsinteressenten durch ein moderates Preisniveau. Die gegebene Flexibilität für die Wohnungsinteressenten führt damit auch zu einer beständigen qualitativen Bereinigung und Aufwertung am Wohnungsmarkt. All dies nützt der Stadt und ihren Bewohnern.

Die finanziellen Risiken trägt die Immobilienwirtschaft bisher und hält in den letzten Jahren dennoch mit neuen Projekte den beschriebenen Prozess in Gang.

Es besteht keine Veranlassung, in diese stetige, aber nicht überhitzte Marktentwicklung beschränkend einzugreifen.

Zudem ist zu bedenken, dass eine ganze Reihe der größeren Projekte in innerstädtischer Lage und auf Umwandlungsflächen (Waisengärten, Alte Brauerei, auch Nordhafenquartier) in der Projektentwicklung jeweils länger als 1 Jahr dauern und auf eine Realisierungszeit von mehreren Jahren ausgelegt sind. Eine präzise jahresbezogene Feinsteuerung ist städtischerseits gerade bei den größeren Projekten unter diesem Blickwinkel gar nicht möglich. Eine gewisse Sprunghaftigkeit im Angebot ist hier unvermeidlich.

zu 3.) andere potentielle Zielgebiete

Die Situation ist so, dass es einen Grundstückseigentümer für die bisher gewerblich genutzte Fläche gibt und dieser sich mit seinem Projekt an die Landeshauptstadt Schwerin gewandt hat. Die Stadt muss mit ihm zu diesem Grundstück zu einer Regelung kommen.

Es hat für Schwerin keinen Nutzen, wenn die Gewerbefläche noch auf längere Sicht unansehnlich brach liegt oder wenn der Vorhabenträger versucht sein könnte, eine Bebauung gegen die städtischen Interessen zu erzwingen. Der Eigentümer hat auch ohne Bebauungsplan eingeschränktes Baurecht auf seiner Fläche.

Dem Vorhabenträger das Grundstück abzukaufen, damit dieser nach den Vorstellungen der Beteiligten an anderer Stelle im Stadtgebiet tätig werden könnte, ist der Stadt in finanzieller Hinsicht nicht möglich.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 2) Fam H. und R. Schubert
mit Schreiben vom 16. Juni 2014

ANREGUNGEN

Die Beteiligte zeigt sich erfreut, dass am Nordufer eine weitere Bebauung erfolgen soll, allerdings nicht in dieser Größenordnung wie das geplante Hochhaus.

Im Bebauungsplan sei der bereits geplante ‚Möwenburgpark‘ nicht mehr vorgesehen. Schwerin benötige auch im Bereich der Möwenburgstraße seine grüne Oase.

Deshalb lehnt sie eine solche massive Bebauung mit der Errichtung eines Hochhauses ab.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Den ‚Möwenburgpark‘ wird es voraussichtlich als selbständigen Park nicht mehr geben. Eine Grünanlage zugunsten der Öffentlichkeit beinhaltet das Projekt jedoch weiterhin. Das Gelände und besonders seine für die Naherholung wichtige Uferzone wird für die Öffentlichkeit erstmals erschlossen. Dies ist ein weiterer wichtiger Baustein in der Umwandlung des Hafengebietes zu einem Wohngebiet.

Für die Weiterführung der Punkthausbebauung am Nordufer bieten sich nur wenige städtebauliche Figuren an. Eine bloße Fortführung der 6-geschossigen Bauten wirkt spannungslos und wird der Örtlichkeit auf der Spitze der Halbinsel nicht gerecht.

Daher trifft der öffentlich ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Festsetzungen, die darauf abzielen, als westlichen Abschluss ein deutlich höheres Gebäude als die bisherigen, je etwa gleich hohen Bauten zu ermöglichen und östlich davon als Zäsur eine von den bisherigen Bauten abweichende Bauform. Mit einer geplanten Breite von weniger als 45 m weist dieses horizontal gelagerte Gebäude Q 2 maximal die doppelte Hausbreite der an der Hafensperrpromenade errichteten Neubauten auf, erreicht aber nicht deren Gebäudetiefe.

Die Geschossfläche aller drei Bauten im Plangebiet zusammen ist etwa gleich hoch wie die Grundstücksfläche von 9500 qm. Die beiden Werte stehen also im Verhältnis 1 : 1 zueinander (GFZ 1,0). Vorhabenträger für andere Neu- und Umvorhaben auf alten Gewerbestandorten im Hafengebiet tragen zumeist vor, dass sie für eine wirtschaftliche Umsetzung von Vorhaben eine Geschossflächenzahl größer als 1,0 benötigen, also eine Geschossfläche, die in der Summe aller Geschosse größer ist als die Grundstücksfläche.

Die maximal doppelte Gebäudebreite (zu den Hafensperrpromenade-Neubauten) und die GFZ von 1,0 legen nahe, dass der Bebauungsvorschlag hinsichtlich der Bebauungsdichte keinesfalls überzogen ist. Dass das Vorhaben gut sichtbar sein wird, resultiert aus städtebaulichen Überlegungen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 3) Frau P. Rausch
mit Schreiben vom 15. Juni 2014

ANREGUNGEN

Die Beteiligte sieht das Stadtbild von Schwerin durch die monströse 10-geschossige Klotzbebauung negativ beeinflusst. Der historische Charakter der Landeshauptstadt Schwerin werde durch solche hohen und breiten Gebäude massiv gestört. Das stehe nach ihrer Meinung im Widerspruch zur Weltkulturerbe-Bewerbung und wird sich negativ auf die touristische Attraktivität der Stadt auswirken.

Auch sei keine Notwendigkeit in wohnungspolitischer Sicht zu erkennen, denn in Schwerin gebe es eine relativ hohe Leerstandsquote und des Weiteren immer noch einige sanierungsbedürftige Objekte in interessanten Lagen, die sich im Gegensatz zum hier vorgestellten Bebauungsplan positiv auf die Attraktivität der Innenstadt auswirken könnten.

Dem Fällantrag sei zu entnehmen, dass eine hohe Anzahl an Bäumen und Büschen gefällt werden soll. Am Ziegelinnensee wurden in den letzten Jahren durch die dichte Neubebauung viele Brut- und Nistplätze für Vögel zerstört, so dass die Beteiligte sich auch gegen die weitere Dezimierung des Baumbestandes in diesem Gebiet ausspricht.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Der Bewerbung um die Aufnahme in die UNESCO-Weltkulturerbe-Liste steht das Vorhaben nicht entgegen. Das in Umwandlung befindliche Areal liegt am Nordufer des Ziegelinnensees in einer dem Residenzensemble abgewandten stadträumlichen Lage.

Am Ziegelinnensee stehen bereits heute größere Gebäude, nicht nur der zum Hotel umgewandelte frühere Getreidespeicher. Daher sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Stadtbild und die Stadtsilhouette gut abschätzbar.

Das Vorhaben ist in seiner städtebaulichen Wirkung eingehend bewertet worden. Errichtet werden sollen ein 10-geschossiger Wohnturm und ein horizontal gelagertes 6-geschossiges Gebäude. Das horizontal gestreckte Gebäude wird bei einer Baulänge von ca. 45 m max. doppelt so breit werden wie die an der Hafensperrmauer bisher errichteten Gebäude. Es wird als Einzelgebäude wahrgenommen werden und wird nicht die langgestreckte Form von Blockstrukturen anstreben, wie sie auf dem Großen Dreesch oder in Lankow errichtet wurden, die 80 m bis teils deutlich mehr als 100 m Seitenlänge aufweisen.

Auch für den 10-geschossigen Wohnturm gibt es einen näherungsweisen Anhalt : Der First des Hotels ‚Speicher‘ erreicht eine ähnliche Höhe wie der geplante Wohnturm.

Es ist damit absehbar, dass der gewollt kräftige städtebauliche Abschluss der Gebäudereihung am See zu den Dimensionen des Sees und den Dimensionen der bereits errichteten Baulichkeiten passt. Ein unzuträglicher oder sich von den anderen Gebäuden unmaßstäblich stark absetzender Größensprung tritt nicht ein.

Die beiden neuen Gebäude werden zudem von den vorgelagerten Grünzonen nach Süden und nach Westen hin stärker eingefasst, als dies derzeit etwa an der Hafensperrmauer der Fall ist.

Die geplante Bebauung führt damit das für das Stadtbild von Schwerin maßgebliche Thema der Verzahnung von Stadt und Landschaft in selbstbewusster Weise fort.

Wie für alle Vorhaben der jüngeren Vergangenheit ist eine Untersuchung des Plangebietes auf mögliche Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten als auch Auswirkungen auf deren Brut- und Nistplätze vorgenommen worden.

Im Ergebnis dieser Untersuchung werden artenschutzbezogene Baulichkeiten für Vögel und Fledermäuse im Plangebiet vom Vorhabenträger erstellt, die zum Teil auf den privaten Bauflächen, zum Teil in der öffentlichen Grünanlage platziert werden. Dieser Ausgleich für zu erwartende Beeinträchtigungen ist in der Textl. Festsetzung I.5.1.1 geregelt. Vom Vorhaben werden bei Realisierung dieser Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen keine negativen Auswirkungen auf geschützte Tierarten ausgehen.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 4) Frau A. Theile
 mit Schreiben vom 15. Juni 2014

ANREGUNGEN

Aus Sicht der Beteiligten berücksichtigt das geplante Vorhaben nicht die in § 1 BauGB geschützten Belange :

1.) Abwägungsgebot nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Gegen das Gebot der Erhaltung und Förderung der Stadtentwicklung wird verstoßen, da die vorgegebene Landschaftsstruktur erheblich nachteilig verändert wird. Mit der hohen Bebauung wird die natürliche optische Verbindung der beiden Seen unterbrochen, so dass der Ziegelaußensee vom bisherigen Stadtbild abgetrennt wird. Damit wird die bisherige Sichtachse vom Ziegelaußensee bis zur Innenstadt Schwerins erheblich beeinträchtigt und umgekehrt. Die Beteiligte führt dies weiter aus.

Des weiteren sei anzumerken, dass an allen Schweriner Seen die Häuser der Anwohner hinter den Bäumen verschwinden und nie höher sind als die Uferbäume.

2.) UNESCO-Welterbe-Antrag

Mit dem Bau werde eine Aufnahme Schwerins als UNESCO-Weltkultur- und Naturerbe sehr gefährdet, da die Jury der Kultusministerkonferenz die Bewerbung wie folgt begründete : ‚Der Fachbeirat erkennt das Potential des Ensembles als Zeugnis der Spätphase der höfischen Kultur und als ein sehr gutes Beispiel eines architektonischen Ensembles an. Die durch die Schweriner Seenlandschaft begünstigte Inszenierung malerischer Fernsichten und Ausblicke verschmilzt in einzigartiger Weise Natur, Stadt und Schloss zu einer ästhetischen und emotionalen Einheit.‘ Der Blick vom Ruheforst Schelfwerder ist eine dieser Fernsichten, der massiv durch den Hochhausbau gestört würde.

3.) Luftqualität / Klimaleitbahn

Die geplante Bebauung an dieser Stelle führt zur Verschlechterung der Luftqualität in der Innenstadt. Durch die geplante Errichtung von Gebäuden in 10-geschossiger Bauweise wird die natürliche Durchlüftung der Stadt behindert. Die geplanten Hochhäuser überragen ihre Umgebung, die örtlichen Windverhältnisse werden verändert, so dass bei gesteigerter Windböigkeit der freie Windstrom gebremst wird. Dies beeinträchtigt die Luftqualität als auch die damit einhergehende Frischluft- bzw. Kaltluftschneise. Die Bebauung wird nicht auf ihre Auswirkungen auf die Kaltluftzufuhr untersucht, obwohl diese in der Begründung zum Bebauungsplan als ‚hoch wirksam‘ bezeichnet wird und damit offensichtlich wichtig ist.

4.) Flächennutzungsplan und Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘

Der hohe Stellenwert, den der Erhalt des Landschaftselements Halbinsel Ziegelsee besitzt, fand bisher im geltenden Flächennutzungsplan und ihm Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘ seinen Niederschlag. In letzterem heißt es : ‚... hochwertigen öffentlichen Grünraum als

Landmark schaffen ..' Für die Beteiligte seien keine nachvollziehbaren Gründe gegeben, von diesen Plänen abzuweichen. Damit sei mit dem Vorhaben ein Verstoß gegen die geltende Raumordnung verbunden. Es dränge sich für die Beteiligte der Eindruck auf, das Verfahren nach § 13a BauGB sei vor allem deshalb gewählt worden, um den Flächennutzungsplan geräuschlos auf dem Wege der in diesem Verfahren zulässigen Berichtigung anzupassen.

5.) Bauflächen-Priorität

Im Stadtgebiet seien inzwischen eine Vielzahl von Flächen zur Bebauung ausgewiesen, mehrere wie die Waisengärten, die Uferpromenade Hafenkante und die alte Brauerei in unmittelbarer Nähe des ‚Nordhafenquartiers‘. Zur ausreichenden Belegung dieser Gebiete bedürfe es einer Vielzahl von Bauherren bzw. Interessenten, andernfalls drohe die Gefahr, dass Teile dieser Gebiete ungenutzt und damit brach liegen. Bevor die anderen Baumöglichkeiten nicht ausgeschöpft seien, sollte das die Gegend prägende Gebiet, die ‚Landmark‘, nicht zur Bebauung freigegeben werden.

Mit der Entmietung und Beräumung des bisherigen Gewerbegebietes biete sich für die Stadt Schwerin die einzigartige Möglichkeit, die ursprüngliche Prägung dieses Gebietes wieder zu beleben. Diesen Auftrag, den sich die Stadt selbst gestellt hat, sollte sie auch in die Wirklichkeit umsetzen.

6.) Auslegungsbekanntmachung

Die Angaben zur öffentlichen Bekanntmachung der Auslegungsfrist seien nicht korrekt. Es sei angekündigt worden, dass der Plan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werde. Tatsächlich werde das Verfahren nach § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren und nicht als vereinfachtes Verfahren bezeichnet. Der Bebauungsplan Nr. 82.12 ‚Nordhafenquartier‘ sei daher ohne Umweltprüfung nicht zulässig.

7.) Auslegungsbeschluss

Ein weiterer Abwägungsmangel bestehe darin, dass die öffentliche Auslegung entgegen den Voten der Fachausschüsse erfolgt sei. Diese Vorgehensweise entspreche nicht der üblichen Praxis in der Stadt Schwerin. Die Gründe für das Abweichen seien nicht dargelegt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Abwägungsgebot nach § 1 des Baugesetzbuches (BauGB)

Stadtentwicklung bedeutet nicht allein das Bewahren vorhandener Strukturen, sondern auch die Umgestaltung des Stadtraumes nach den Erfordernissen der Zeit. Das Plangebiet ‚Nordhafenquartier‘ gehört zu den bereits bisher genutzten Flächen im Stadtgebiet. Als Gewerbefläche war es für die Öffentlichkeit unzugänglich.

Es sollen in Anlehnung an den Flächennutzungsplan und den Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘ die Uferländer als Parkanlage erstmals für die Öffentlichkeit erschlossen werden. Da das Gelände mit Leitungsmedien erschlossen ist und an einer leistungsfähigen Hauptverkehrsstraße anliegt, soll ein weiterer Teil der Fläche dem Wohnungsbau zugänglich gemacht werden. Auf diesem Wege wird der verbliebene Rest der früheren Gewerbenutzung, der zuletzt einen Fremdkörper, umgeben von Wohnbauten und Bootshäusern darstellte, in einem überschaubaren Zeitraum aus dem Stadtbild entfernt werden können und neben der möglichen Freizeitnutzung wird das Areal zusätzlich noch Wohnraum in guter Lage für ca. 40-45 Haushalte bieten können. Die Einrichtung der Uferzone als Parkanlage, der Wohnungsbau in Seenähe und die Wegnahme der Gewerbe‘rest‘fläche sowie die Umsetzung des Projektes in überschaubarer Zeit sind wichtige Schritte und Bausteine der Stadtentwicklung, dies verbunden mit der Absicht, der Bebauung am Nordufer nach Westen einen festen und eindeutigen Abschluss zu geben.

Die Höhe vor allem des 10-geschossigen Gebäudes, die sich aus dem Wunsch nach Eindeutigkeit der gewählten städtebaulichen Figur ergibt, bringt es unweigerlich mit sich, dass dieses Gebäude aus mehreren Richtungen gut sichtbar sein wird und über die Kronen der umgebenden Bäume hinausragt. Die Position für dieses höhere Gebäude ist dabei gut gewählt. Sie markiert von Westen über die Möwenburgstraße kommend das Entree ins Hafengebiet und markiert beim Blick über den Ziegelinnensee von der Knautstraße her (in der Ferne) den westlichen Abschluss des Hafengebietes. Für die Wassersportler und Touristen bezeichnet das Gebäude darüber hinaus zukünftig weit sichtbar die Stelle, die den Ziegelaußensee mit dem Ziegelinnensee verbindet. Es ist dies Teil der fortdauernden Umgestaltung des Stadtgebietes. Es ergeben sich aus der Umgestaltung auch neue Wahrnehmungsassoziationen.

Der Wassersportler oder Tourist auf dem Ziegelaußensee, konnte, wenn er sich unmittelbar nördlich des Plangebietes befand, schon bisher in Richtung Süden blickend von der Altstadtkulisse wenig sehen. Das war ihm wegen des hohen Fahrbahndamms und der im Plangebiet aufstehenden Bäume, teils wohl auch wegen der Gewerbehallen schon bisher kaum möglich. Allenfalls die Türme von Dom und Paulskirche sind aus dieser Perspektive sichtbar. Der Blick auf die Innenstadt eröffnet sich ihm jedoch erst, wenn er zur Möwenburgbrücke gelangt. An diesem Umstand wird sich durch die geplante Bebauung keine Veränderung ergeben.

Aus weiterer Entfernung vom Ziegelaußensee nach Süden oder Südwesten blickend werden die neuen Gebäude nur einen kleinen Ausschnitt des Panoramas einnehmen.

Genauso wenig förderlich für Blickbeziehungen zwischen dem Ziegelaußensee und dem Ziegelinnensee wäre ein öffentlicher Park, wenn er auf der gesamten Plangebietsfläche eingerichtet würde, wegen des dann erhöhten Baumbestandes.

zu 2.) UNESCO-Welterbe-Antrag

Die zitierten Passagen beziehen sich auf den Blick auf das Schloss und das umgebende Ensemble, nicht auf alle Blickachsen generell in Schwerin. Das Nordufer des Ziegelinnensees liegt in einer vom Residenzenensemble und vom Schloss abgewandten Richtung. Eine nähere räumliche Verbindung zwischen dem Weltkulturerbe-Antrag und dem öffentlich ausgelegten Projekt besteht nicht. Vom Ruheforst Schelfwerder aus mag der Blick auf das Projektgebiet bzw. späterhin auf den Wohnturm möglich sein, aber das Projektgebiet liegt nicht etwa in der Achse vom Ruheforst in Richtung Innenstadt und Dom.

zu 3.) Luftqualität / Klimaleitbahn

Die Beteiligte spricht unpräzise von Gebäuden in 10-geschossiger Bauweise. Nur eines der beiden von der Beteiligten kritisierten Gebäude soll max. 10-geschossig errichtet werden dürfen.

Das innere Stadtgebiet hat infolge der anliegenden Seen nur eine kleinräumige Ausdehnung. Der Stadtgrundriss lockert sich nach außen hin auf. Schwerin ist damit hinsichtlich der Luftqualität und Frischluftversorgung gegenüber Städten vergleichbarer Größe mit kompakteren Stadtgrundrissen oder in Talkessellagen sehr begünstigt, gleiches auch wegen seiner Lage in der windreichen norddeutschen Tiefebene.

Auf die Luftqualität und Luftzufuhr im Stadtgebiet bei stärkeren Windbewegungen hat die Errichtung der beiden strittigen Gebäude keinen Einfluss.

Die in der Klimakarte von 1996 bezeichnete Klimaleitbahn bezieht sich auf die Kaltluftproduktion und die Kaltluftzufuhr ins Stadtgebiet bei Windstille an warmen Sommertagen. Die Zeit der warmen Sommertage mit unzureichender natürlicher nächtlicher Abkühlung lässt sich auf die Zeit von Mitte Juni bis etwa Ende August überschlagen, also einen Zeitraum von ca. 75 Tagen. Keineswegs ist es an allen diesen Tagen windstill.

Infolge von Aufwinden über dem inneren Stadtgebiet strömt bei sommerlicher Windstille und Schwachwinden Kaltluft nicht nur von Norden, sondern auch von Südwesten und Südosten ins innere Stadtgebiet nach. Die Kaltluftzufuhr speist sich folglich aus mehreren Quellen.

Die aus nördlicher Richtung einströmende Kaltluftzufuhr ist mit einer gestrichelten Linie und einem kräftigen Pfeil dargestellt, der für alle Klimaleitbahnen in der Klimakarte von 1996 jeweils (vereinfacht) entlang der Seemitte eingetragen ist. Seitlich davon ist der flankierende Leitbahnbereich punktiert eingetragen, der die mögliche Maximalausdehnung der Zone mit Kaltluftzufuhr angibt.



Der (vereinfacht) dargestellte Verlauf basiert auf der Annahme, dass die Seeoberflächen tagsüber kühler als die umgebenden Landflächen sind.

Diese für den Kaltlufttransport besonders günstige Leitbahn über den See wird vom Planvorhaben gar nicht tangiert bzw. durch die in der Uferzone vorzunehmenden Entsiegelungen sogar begünstigt.

Es werden durch die Entsiegelungen in der Uferzone am westlichen Plangebietsrand die Voraussetzungen geschaffen, dass dieser Plangebietsrand zukünftig sogar zum Kaltluftproduktionsraum werden kann, so wie dies in der Klimakarte für das Westufer des Sees eingetragen ist (blaue Färbung).

Der punktiert dargestellte Leitbahnbereich hat eine Breite von ca. 600 m gemessen von West nach Ost. Das westlichste Drittel davon nimmt das Westufer und der Fahrbahndamm der Möwenburgstraße ein, ein Drittel erstreckt sich über die Breite des Plangebietes und das östlichste Drittel über die bereits einreihig 6-geschossig bebaute Zone bis zur Hafenstraße. Zwei Drittel dieses Leitbahnbereichs liegen außerhalb der Einflusszone des hier in Rede stehenden Bauleitplans.

Das eine Drittel, den das Plangebiet ausmacht, konnte seine Funktion als Leitbahnbereich bisher nicht erfüllen. Kaltluft strömt vor allem bodennah nach. Im Plangebiet wurde sie durch die vollflächige Versiegelung aufgeheizt und die bis zu 35 m breiten Hallen verlangsamten den Luftstrom durch ihre Strömungshemmung. Auch die Bäume am Seeufer mögen zur Strömungshemmung beitragen.

Auch zukünftig wird es im Plangebiet eine Strömungshemmung geben, bewirkt von den beiden großen Gebäuden auf Baufläche 1 und 2 (Q 1, Q 2). Doch wird die geplante Entsiegelung, sowohl in den Uferzonen als auch auf den eigentlichen WA-Bauflächen bewirken, dass die Aufheizung zurückgeht und sich das Mikroklima im Gebiet verbessert. Damit verbessern sich auch einzelne Parameter für die Funktion des Areals als Leitbahnbereich.

Es besteht anhand dieser überschlägigen Ermittlung der Planungsauswirkungen,
- nach denen das Plangebiet seitlich der ungestörten Leitbahn über der Seeoberfläche liegt und
- keine wesentlichen negativen Veränderungen im Plangebiet absehbar sind und zudem
- das Plangebiet nur ein knappes Drittel des Leitbahnbereichs einnimmt
keine Veranlassung, vom Vorhabenträger zusätzlich eine aufwendige rechnerische Ermittlung als Bestandteil dieses Vorhabens zu fordern.

zu 4.) Flächennutzungsplan und Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘

Der öffentlich ausgelegte Bebauungsplan-Entwurf basiert auf dem Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘. In diesem Plan, der in 2009/2010 erarbeitet worden war, ist die westliche Spitze als Grünfläche eingetragen, nicht aber das gesamte heutige Plangebiet. Ca. 40 % des Plangebietes sind nicht von der Grünfläche erfasst.

An der Zielsetzung der Einrichtung einer öffentlichen Grünfläche mit Ausblicksmöglichkeiten auf die Innenstadt hält die Landeshauptstadt Schwerin fest. Der Vorhabenträger gibt dazu 1750 qm seines erworbenen Grundstücks an die Landeshauptstadt Schwerin ab.

Der Flächennutzungsplan als auch der Rahmenplan sind nicht parzellenscharf. Einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes bedürfte es nicht zwingend.

zu 5.) Bauflächen-Priorität

Es ist nicht ungewöhnlich, dass im Stadtgebiet mehrere Bauflächen gleichzeitig in Entwicklung und in der Realisierung stehen. Dies ermöglicht den Grundstücks- oder Wohnungsinteressenten eine breite Auswahl. Ein Überangebot gibt es derzeit nicht. Die Vorhabenträger für die größeren Projekte (Waisengärten, Alte Brauerei) sind auf eine mehrjährige Dauer bei der Projektrealisierung eingestellt. Gleiches gilt für den Projektentwickler für das ‚Nordhafenquartier‘. Eine präzise jahresbezogene Feinsteuerung ist städtischerseits gerade bei den größeren Projekten unter diesem Blickwinkel gar nicht möglich.

Die Landeshauptstadt Schwerin wird den Projektentwickler zudem nicht dazu bewegen können, die begonnene Grundstücksberäumung und die noch nicht angelaufene Entsiegelung fortzusetzen, wenn er keine Aussichten auf Baurecht für ein wirtschaftlich tragfähiges Neubauprojekt hat.

zu 6.) Auslegungsbekanntmachung

Der Hinweis auf den unpräzisen Bekanntmachungstext wird zur Kenntnis genommen. Dem Ankündigungstext war jedoch mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen, welches Verfahren für die Erstellung des Bauleitplanes gewählt worden ist.

zu 7.) Auslegungsbeschluss

Der für den Beschluss über die öffentliche Auslegung zuständige Hauptausschuss ist an die Voten der Fachausschüsse nicht gebunden. Die Beschlussfassung ist nicht verfahrensfehlerhaft. Einer Begründung für die Abweichung von den Voten der Fachausschüsse bedarf es nicht.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 5) Frau C. Dummler
mit Schreiben vom 13. Juni 2014

ANREGUNGEN

Die Beteiligte beschreibt, wie sie 1959 aus Sachsen kommend ihre Ankunft in Mecklenburg erlebte. Damals ragten die Dörfer nur mit ihrem Kirchturm aus dem umgebenden Grün heraus. Die Gebäude ordneten sich der Natur unter. Dieses Bild habe ihre Liebe zu Mecklenburg geprägt. Sie nimmt an, dass es den meisten Menschen so gehe, die dieses Land besuchen, auch wenn in der Landeshauptstadt Schwerin inzwischen viele Bausünden begangen worden sind. Sie benennt als solche die Burgseegalerie, das IHK-Gebäude, das Schlossparkcenter, die Marienplatzgalerie.

Ob man dem eine weitere hinzufügen wolle und 2 große Gebäude in eine besonders wichtige Sichtachse aus der Stadt bzw. über die Seen in die Stadt setzen wolle ?

Ob die 50 Familien, die in den beiden geplanten Gebäuden wohnen sollen, für die Wirtschaftskraft Schwerins wirklich so entscheidend seien, zumal dieses negative Folgen für die Luftqualität der Stadt haben könne ? Die Langzeitfolgen werden zugunsten einer kurzfristigen Denkweise außer Acht gelassen.

Sicherlich ziehe der Investor Vorteile aus dem Vorhaben, und unstrittig ist der Blick über die Seen aus den oberen Stockwerken schön. Aber um welchen Preis für die restlichen Schweriner, unsere Gäste und das Stadtbild insgesamt.

Wäre es nicht besser, zunächst die vielen neuen attraktiven Wohnungen in Schwerin mit Seeblick (Alte Brauerei, Waisengärten) zu verkaufen bzw. zu vermieten.

Die Beteiligte appelliert an den Sachverstand und an die Liebe der verantwortlichen Personen zu Schwerin und bittet, das Projekt ‚Nordhafenquartier‘ nochmals zu überdenken und wenn überhaupt, dann an dieser Stelle der Natur angepasst zu bauen und die Sichtachsen nicht durch Beton zu verstellen. Die Verantwortlichen mögen im langfristigen Interesse der Stadt entscheiden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Eine Stadt mit mehr als 90 000 Einwohnern hat als Oberzentrum Versorgungsaufgaben für die ansässige Bevölkerung und das Umland zu erfüllen, die den Bau größerer Gebäudevolumina unumgänglich macht. Es wäre unlauter, diesen Versorgungs- und Dienstleistungsauftrag auszublenden oder ihn als unwillkommen zu betrachten.

Gerade die Einfügung der von der Beteiligten als Bausünde kritisierten Gebäude erfolgte in der Innenstadt behutsam genug, dass sie den Antrag der Landeshauptstadt auf Eintragung des Residenz-Ensembles als Weltkulturerbe nicht stören oder gefährden.

Die Errichtung von Bauten kann unter der Zielsetzung erfolgen, sich den naturräumlichen Gegebenheiten unterzuordnen oder dazu in einem selbstbewusst-spannungsreichen Kontrast zu stehen. Gerade bei einer größeren Stadt werden die sich stellenden Bauaufgaben mit Unterordnung alleine nicht zu lösen sind.

Vorstehend werden die beiden Gebäude durch ihre Einbettung in einen sie umgebenden grünen Ufergürtel, auf mittlere Sicht als Bestandteil des naturräumlich-städtisch geprägten Kulturraums Schwerins wahrzunehmen sein. Nach dem Fällen von Ruderalaufwuchs werden parkgerechte Baumneupflanzungen erfolgen. Der Gegensatz hier : Beton, dort : Natur wird sich so nicht einstellen, wie von der Beteiligten befürchtet.

Eine ausschließliche Herstellung als Grünanlage wäre in der finanziellen und zeitlichen Absicherung unkalkulierbar. Sie ist auch gar nicht nötig, weil die Spitze der Möwenburghalbinsel die beiden Gebäude in ihrem kulturell-menschenbezogenen Gestaltungsanspruch gut trägt. Es ist nicht so, dass alle Bäume gefällt werden. An der Westseite des Gebietes, bleibt ein Teil der heute etwa 20 m hohen Bäume stehen und wird die Bauten einfassen und zu dem stärker als Naturraum wahrgenommenen Sachsenberg vermitteln.

BESCHLUSSVORSCHLAG

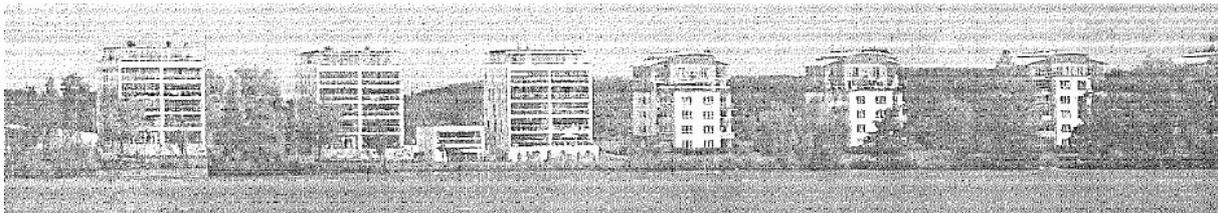
Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 6) Herrn Arch. G. Albrecht
mit e-mail vom 17. Juni 2014

ANREGUNGEN

Der Beteiligte stellt eine Vorzugsvariante vor, wie aus seiner Sicht der wünschenswert größtmögliche Durchblick aus Richtung Stadt zur Landschaft erhalten werden könnte. Er schlägt hierzu vor, die beiden zuletzt errichteten Wohngebäude östlich des Plangebietes (Möwenburgstraße 21-25) mit einem dritten Wohnhaus gleicher Bauweise zu ergänzen.



Sollte es nicht möglich sein, diesem Vorschlag zu entsprechen, sollte das Hochhaus (Q 1, Baufläche 1) auf max. 8 Geschosse begrenzt werden. Dieser Neubau würde so eine ausreichende Dominanz gegenüber allen östlich stehenden Bauten am Nordufer erhalten und es würde damit ein adäquater Dialogpunkt zum bestehenden 7-geschossigen Wohngebäude der SWG am Kranweg entstehen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Der Vorzugsvorschlag des Beteiligten würde den Aufwand für die Beräumung des Geländes, die Errichtung von Artenschutzbaulichkeiten und vergleichbare feste Kostenanteile des Projektes nicht abdecken und kann daher nicht weiterverfolgt werden.

Die Bauten am Nordufer sind durchgehend 6-geschossig, erscheinen wegen der aus dem umgebenden Gelände herausgehobenen Kellergeschosse sogar 7-geschossig. Eine Reduzierung von Q 1 von 10 auf 8 Geschosse würde dieses Gebäude am Zeilenende vage und unentschlossen wirken lassen.

Daher besteht keine Veranlassung, den Projektentwickler auf der Ebene der Bauleitplanerstellung auf eine max. Größe von 8 Geschossen zu beschränken und soll der Anregung des Beteiligten nicht entsprochen werden.

Zu beachten ist dabei : Die Festsetzung im Bebauungsplan lautet VII – X, also siebengeschossig bis zehngeschossig. Was der Bauherr tatsächlich baut, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht mit letzter Sicherheit vorhersagen. Städtebaulich würde die 10-Geschossigkeit bevorzugt. Doch ist mit der in der Bandbreite von VII – X variablen Festsetzung städtischerseits die Bereitschaft bekundet, im Interesse der Realisierung des Projektes auch eine geringere Geschossigkeit hinzunehmen. Vom Beteiligten wird mit seiner Anregung zum Bebauungsplan bekundet, dass er die Höhen- bzw. Geschossreduzierung befürwortet, falls der Projektentwickler die Festsetzung nicht voll ausnutzt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 7) Herrn K. Jagau
mit e-mail vom 17. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) Einfügung

Der Beteiligte sieht den Ziegelinnensee als Naherholungsgebiet, das zur Zeit noch einen harmonischen optischen Eindruck erzeugt. Wenn ein 10-geschossiges Gebäude zum Abschluss der Häuserzeile am Nordufer errichtet werde, werde diese Harmonie zerstört. Es störe Sichtlinien und schlimmer noch, beim Blick von Norden her als Hintergrund zu den schilfgedeckten Bootshäusern wäre der geplante Riesenblock ein Kulturbruch.

2.) Gentrifizierung

Der Beteiligte sieht als Hauptproblem jedoch die Gentrifizierung des Stadtteils, die mit dem 10-geschossigen Gebäude an dieser Stelle weiter vorangetrieben wird. Die Stadt könne als Stadt nur dann vernünftig existieren, wenn eine Durchmischung der Bevölkerungsgruppen im ganzen Stadtgebiet vorhanden ist. Über die sogenannte ‚Stadtentwicklung‘ mit dem Konzept des ‚Wohnens am Wasser‘ wird eine bestimmte Bevölkerungsgruppe verstärkt um den Ziegelinnensee konzentriert. Nötig wäre, am Ziegelinnensee auch andere Bevölkerungsgruppen als Anwohner anzusiedeln. Dazu ist der Bebauungsplan ‚Nordhafenquartier‘ nicht geeignet.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Einfügung

Die Umwandlung des Areals ‚Nordhafenquartier‘ von einem Gewerbestandort zu einem Wohnquartier mit öffentlicher Grünanlage ist der letzte Baustein für die Vervollständigung eines Rundweges um den Ziegelinnensee und dahingehend auch ein Projekt für die Naherholung. Der Vorhabenträger gibt zur Vergrößerung der öffentlichen Grünanlage 1750 qm Fläche ab.

Die Verzahnung von Natur und gebauter Stadt, die am Ziegelinnensee wie auch andernorts im Stadtgebiet besonders gut zu erleben ist, gehört zu den kulturellen Eigenarten der Landeshauptstadt Schwerin. Sie wird bei diesem Projekt beachtet. Das Projekt beschränkt sich auf 2 höhere Gebäude und ein drittes zweigeschossiges Gebäude auf einer Grundfläche von zusammen weniger als 2500 qm bei einer Plangebietsgröße von 16700 qm. Gerade 15 % der Gesamtfläche des Plangebietes werden von den Hauptgebäuden überbaut. Es wird wegen der angelagerten öffentlichen Grünanlage der Eindruck einer durchgrünten Westspitze der Möwenburghalbinsel vorherrschen. Die Gewerbehallen, die zuletzt als unpassend in der Wohnlandschaft am Ziegelinnensee empfunden wurden, werden beräumt und die Geländeversiegelung erheblich reduziert. Die vorgeschlagene Bebauung macht eine solche Auflösung der bisher unbefriedigenden Situation überhaupt erst möglich.

zu 2.) Gentrifizierung

Im frei finanzierten Wohnungsneubau errichtete Gebäude weisen ganz überwiegend ein Kostenniveau auf, das sich in überwiegender Zahl Personen mit größerem finanziellem Spielraum ansiedeln. Auch in einem Einfamilienhausgebiet ist die Bevölkerungsstruktur einseitiger als in einem Stadtteil der Innenstadt.

Dazu kommt, dass das Hafengebiet insgesamt ein Gewerbestandort war. Die Flächen sind mit erheblichem Aufwand beräumt und teilweise von Altlasten befreit worden. Die daraus resultierende Kostenträchtigkeit verstärkt die genannte Tendenz.

Im Hafengebiet ist es nur wegen der hinreichend kapitalkräftigen Haus- und Wohnungs-Neueigentümer überhaupt möglich, den Stadtteil umzubauen. Finanzielle Programme, die hier ausgleichend eingreifen, gibt es nicht.

Es sollte dabei aber nicht übersehen werden, dass quartiersübergreifend im Norden des Stadtgebietes eine gute Durchmischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen gegeben ist. So gibt es 200 m westlich des ‚Nordhafenquartiers‘ Siedlungsbauten der 1920-er und 1930-er Jahre mit Mietwohnungen in wesentlich einfacherer Bauweise, denen die Vervollständigung der Uferwegführung um den See in gleicher Weise zugute kommt.

Auch wenn der Hinweis zutreffend ist, so ist doch eine gezielte Ansiedlung einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen mit den derzeit für den Wohnungsmarkt verfügbaren Instrumenten nicht möglich.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1.) nicht zu berücksichtigen und den Hinweis unter 2.) zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 8) Herrn Arch. R. Schäfer
mit e-mail vom 06. Juni 2014
und mit Schreiben vom 16. Juni 2014

ANREGUNGEN

Der Beteiligte sieht die bereits vorhandene Bebauung zwischen Ziegelinnen- und Ziegelaußensee im Widerspruch zur Anspruch der Stadt, sich zum Wasser zu öffnen. Ihn begeistert der geschlossene Charakter der historischen Quartiere, aus denen heraus sich einmalig weite Perspektiven in das unbebaute Umland ergeben. Es wäre sehr bedauerlich, diese weiter zu schließen. Das in Schwerin noch vorhandene kontrastreiche Gegenüber von Stadt und naturreichem Umland würde gerade durch Bebauungen an dieser Stelle an Reiz verlieren.

Er sieht eine Verdichtung der inneren Stadt und entlang der ausfallenden Achsen als sinnvoller an. Mit Schreiben vom 16. Juni ergänzt er, dass durch das Neubauvorhaben die Silhouette der Stadt negativ beeinträchtigt und die weitgehend eingehaltene historische Bauhöhe gestört würde. Die durch die Stadt beantragte Aufnahme in die Welterbe-Liste der UNESCO würde durch diese bauliche Maßnahme in Frage gestellt.

Entgegen den vorherigen Planungen, eine öffentliche Parkanlage herzustellen, werde die Gestaltung des Gebietes nun nach rein wirtschaftlichen Interessen ausgerichtet, denen die Mehrzahl der vorhandenen Bäume geopfert werden.

Nach seinem Verständnis müssen an diesem besonderen Ort die Interessen der Allgemeinheit sowie der kulturhistorische Anspruch auf internationalem Niveau ausschlaggebend sein.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Vor allem in Fällen einer erwünschten großen Dichte werden heutige Neubauquartiere als zur Straße geschlossene Blockrandstrukturen wie in der Schweriner Alt- und Schelfstadt entwickelt.

Für das Hafengebiet zeigen sich die Punkthausformen als eine nachgefragte Bauform, während der seit 2004 rechtskräftige Bebauungsplan ‚Hafen-Speicher‘ mit Blockrandstrukturen wenig Interesse bei potentiellen Bauherren hervorruft.

Für das Plangebiet sind geschlossene Bauformen sicherlich keine Perspektive.

Die Wohnfläche je Einwohner steigt. Schwerin kann sich diesem Trend nicht verschließen und muss dabei gegenläufige Anforderungen vereinbaren. Für eine weitere Verdichtung der Innenstadt stehen nur geringe Flächenreserven zur Verfügung, wenn man vom Ent-

wicklungsgebiet Waisengärten absieht. Im inneren Stadtgebiet müssen die heutigen Gebäudehöhen in etwa eingehalten werden, um die Weltkulturerbe-Bewerbung nicht zu gefährden.

Die Landeshauptstadt muss auch die Wirtschaftlichkeit der Erschließung berücksichtigen. Das Gewerbeareal an der Möwenburgstraße ist voll erschlossen, bietet sich also für eine Neubebauung an.

Zugleich soll Schwerin eine Stadt der kurzen Wege sein und bleiben.

All dies führt in der Summe dazu, dass man im ‚Nordhafenquartier‘ den Nutzen einer Grünanlage und einer umlaufenden Wegeführung um den Ziegelinnensee nicht aufgibt, zugleich aber eine Fläche für zusätzlichen Wohnungsbau entlang der Möwenburgstraße frei gibt.

Die zwei zusätzlichen Gebäude werden die Verzahnung zwischen gebauter Stadt und nicht bebauter Landschaft nicht grundsätzlich umkehren.

Mit der Erschließung der Uferzone und der Wegnahme der Ruderalvegetation wird die Innenstadt vom früheren Gewerbeareal aus erstmals für die Öffentlichkeit erlebbar werden. Es werden sich vergleichbare Aufwertungseffekte einstellen wie an der Hafensperrmauer. Diese zeigt, wie gut die Wegeverbindungen am Ziegelsee angenommen werden. All dies ist weiterhin Bestandteil des Projektes.

Ein Erhalt der zu fällenden Bäume ist bei den Pappeln wegen der Verkehrssicherungspflicht nicht aussichtsreich und bei einem erheblichen Teil der Bäume schon deswegen nicht möglich, weil sie mit den bis in die Uferzone reichenden Betonplatten-Versiegelung verzahnt sind und nach Wegnahme der Platten keinen ausreichenden Halt mehr hätten bzw. die Wegnahme der Platten auch nicht unbeschadet überstehen würden.

Die wegzunehmenden Baumarten sind als Ruderalaufwuchs in der Mehrzahl keine Parkbäume. Die Gestaltungsfreiheit für die parkartige Ufergestaltung erhöht sich mit dem Freiräumen des Geländes und es gibt im Bebauungsplan eine Festsetzung zu einer Mindest-Neuanpflanzung von Bäumen in der Grünanlage.

Der Fällung wird nicht zugunsten der wirtschaftlichen Interessen des Vorhabenträgers zugestimmt. Die Fällungen sind ein Vorgriff auf die Gestaltung der Uferzone als Parkanlage und begünstigen insoweit die Landeshauptstadt Schwerin, zumal der Vorhabenträger den Ausgleich für das Fällen der Bäume trägt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 9) Herrn J. Dreher
mit e-mail vom 16. Juni 2014

ANREGUNGEN

Her Dreher spricht sich für den Bebauungsplan aus. Den Abschluss des Quartiers mit einem höheren Gebäude halte er für gelungen.

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, wäre es sinnvoll, ein Geschoss des höheren Gebäudes als Garagenstellfläche auszugestalten.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Nach den vom Vorhabenträger bisher vorgestellten Plänen beabsichtigt dieser zumindest im horizontal gelagerten Gebäude auf Baufläche 2 (Q 2), das Erdgeschoss als Garagengeschoss auszubilden. Für das vertikal gerichtete Gebäude Q 1 sind die Pläne hierzu noch nicht hinreichend verfestigt.

Die Anlage eines ebenerdigen Garagengeschosses je Gebäude ist jedoch nicht planungsrechtlich festgesetzt.

Es ist für den Vorhabenträger bzw. seinen Architekten eine Option, um die Flächenversiegelung zu reduzieren. Verbindlich festgesetzt ist die maximale Grundstücksüberbauung mit einer GRZ von 0,25 für das Hauptgebäude und deren zulässige Überschreitung durch sonstige bauliche Anlagen mit 150 % (Baufläche 1) bzw. 100 % (Baufläche 2). Das sind max. 62,5 % bzw. 50 % Grundstücksüberbauung. Beides sind für eine solche mehrgeschossige Bebauung moderate Werte.

Zudem muss der Vorhabenträger Carports als auch frei stehende ebenerdige Garagen extensiv begrünen, dies als gestalterische Festsetzung zugunsten der Anwohner und Nachbarn, als auch als Maßnahme, um sommerliche Aufheizungseffekte gering zu halten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 10) Dr. R. Zyriax
mit e-mail vom 15. Juni 2014

ANREGUNGEN

Die Beteiligte wendet sich gegen die Bebauung des Areals und gegen alle geplanten Baumfällungen.

Neuen Wohnraum benötige die Stadt Schwerin nicht. Die Beteiligte hat hierzu recherchiert. Auf einer Immobilienplattform im Internet werden für Schwerin 378 Wohnungen zur Vermietung angezeigt, davon allein 148 in der näheren Umgebung zum Projektgebiet. Zugleich werden 160 Eigentumswohnungen angeboten. Wozu noch mehr Wohnraum, fragt sie und verweist darauf, dass andernorts im Stadtgebiet Wohnungen zurückgebaut werden und dass die Hochhäuser in Lankow in erbärmlichem Zustand seien.

Die Beteiligte sei nach langem Wohnen im Umland in die Landeshauptstadt zurückgekehrt und habe Teilblick auf den Ziegelinnensee in Richtung Helios-Kliniken.

Sie führt an, dass im Stadtgebiet im Herbst 2013 und im Frühjahr 2014 bereits unzählige Bäume den Bauarbeiten zum Opfer gefallen sein, so an der Werderklinik, der alten Brauerei und weiteren Gebieten.

Die Bäume könnten im ‚Nordhafenquartier‘ erhalten bleiben, wenn man das Projekt darauf ausrichten würde, nur einen Park zu errichten. Auch der zu leistende geringe Ausgleich von nur 17 neuen Bäumen für 42 zu fällende Bäume sei ihr unverständlich.

Die Beteiligte fragt, ob die Sanierung von Schulen und Kindertagesstätten und fehlende Hortplätze nicht ein sinnvollerer Investitionsziel für den hier interessierten Investor sein könnten.

Zugleich kündigt sie an, Schwerin wieder zu verlassen, wenn die Abholzungen und der Neubau vonstatten gehe. Auf Betonklötze habe sie bereits lange genug in früheren Jahren gesehen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Das Wohnungsangebot in Schwerin unterliegt einem ständigen Wandel. Gleichfalls verändern sich die Ansprüche, dies in Bezug auf den Zuschnitt der Wohnungen als auch auf deren Lage im Stadtgebiet. Es werden Wohnungen vom Markt genommen. Neue oder umgebaute oder sanierte Wohnungen kommen hinzu. Die Wohnungsinteressenten, ob sie eine Miet- oder eine Eigentumswohnung suchen, gestalten mit ihrer Nachfrage diese Veränderungen. Ein Überangebot an Wohnungen gibt es vor allem in südlichen Stadtteilen von Schwerin. In der Stadtmitte und nördlich davon sind Angebot und Nachfrage etwa im Gleichgewicht. Bei ca. 50 000 Haushalten im Stadtgebiet ist es nicht ungewöhnlich, dass mehrere Hundert Wohnungen gleichzeitig angeboten werden.

Die Landeshauptstadt Schwerin flankiert den Stadtumbauprozess durch Steuerung der Wohnbaulandausweisung und andere Maßnahmen. Es ist ersichtlich, dass die neuen Baugebiete im Hafen und an den Waisengärten sich einer guten Nachfrage erfreuen.

Der Umwandlungsprozess im Hafengebiet ist noch nicht abgeschlossen. Der jetzige Eigentümer der bisher gewerblich genutzten Fläche an der Westspitze der Möwenburghalbinsel hat ein interessantes Projekt für eine Umwandlung und Aufwertung des Areals vorgestellt. Gegenüber der unkalkulierbar weit in die Zukunft reichenden Umwandlung des Gesamtgeländes von ca. 1,7 Hektar in einen Park schlägt er eine Zweiteilung des Projektgebietes vor. Die Uferflächen werden öffentliche Grünanlage und eine ca. 9500 qm große Teilfläche des bisherigen Gewerbeareals wird zur Wohnbaufläche für ca. 40-45, im Falle kleinerer Wohnungen bis max. 50 Wohneinheiten. In der neu ausgebauten Möwenburgstraße liegen alle wichtigen Ver- und Entsorgungsmedien an.

Das Projektgebiet bietet eine gute Wohnlage und sicherlich interessante Wohnungen für die vorgenannten ca. 40-45 Haushalte. Der Vorhabenträger ist bereit, die Uferflächen im Vorgriff auf eine Herstellung als Grünanlage bereits zu entsiegeln. Für die Landeshauptstadt Schwerin wird der Ausbau einer ca. 7000 qm großen Grünanlage in zeitlicher und Kostenhinsicht kalkulierbar. Städtebaulich wird ein einprägsamer Abschluss der Bebauung an Ost- und Nordufer erreicht.

Ein Verzicht auf das Projekt wäre unter diesen Umständen nicht nachvollziehbar.

Die Baumfällungen am Ufer beziehen sich zum Teil auf Ruderalaufwuchs, der auch im Falle der Einrichtung einer öffentlichen Grünanlage nicht erhaltenswert wäre. Zum anderen ist ein beträchtlicher Teil dieser Bäume mit den bis in die unmittelbare Uferzone reichenden Betonplatten so verzahnt, dass bei Wegnahme der Versiegelung die Bäume ihren Halt verlieren würden. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist nach geltenden Regelungen erfolgt.

Das Entfernen des Ruderalaufwuchses nützt später auch den Naherholung Suchenden, denen angesichts des vorhandenen dichten Bewuchses in Bodennähe ansonsten der Blick auf die Innenstadt weitgehend verwehrt bliebe.

Investitionen in soziale Infrastruktur unterliegen anderen Rahmenbedingungen als der Wohnungsbau.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 11) Herrn Arch. U. Bunnemann
mit Schreiben vom 16. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) UNESCO-Welterbe

Im Mittelpunkt der Antragstellung zur Aufnahme in die Welterbe-Liste der UNESCO steht das Schlossensemble mit seinen landschaftlichen Bezügen. Zur Bewertung komme aber auch die gesamte Altstadt mit ihrer einzigartigen Lage inmitten einer Seenlandschaft, die nach Norden und Osten noch weitgehend unverbaut geblieben ist.

Die geplante Bebauung zerstört Blickachsen vom Ziegelaußensee auf die Altstadt und von der Altstadt in die nördliche Seenlandschaft. Der Blick auf die charakteristische Silhouette Schwerins wird durch die geplante Bebauung mit einem 10-geschossigen Hochhaus behindert. Die überdimensionierte Masse könnte die Aufnahme in die UNESCO-Welterbeliste wesentlich beeinträchtigen.

2.) Blickbeziehungen / Sichtachsen

Die gestörten Blickbeziehungen haben negative Auswirkungen auf den Tourismus. Schwerin verliert an Attraktivität. Schon jetzt stören sich Besucher an der viel zu massiven Bebauung am Ziegelsee. Die geplante Baumaßnahme entspricht dem Städtebau der 1970-er Jahre, der für Besucher und Schweriner abstoßend wirkt.

3.) Abweichung vom Rahmenplan

Die geplante Baumaßnahme entspricht nicht den eigenen Zielsetzungen der Landeshauptstadt im städtebaulichen Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘ von 2010.

Auf der für das 10-geschossige Hochhaus vorgesehenen Fläche fordert der Rahmenplan die Herstellung einer Grünfläche mit Uferweg. Im Abschlussbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen stehe auf S. 16 : ‚Die schmale Landzunge ist von Bebauung freigehalten, um stadtklimatische Beeinträchtigungen (Kaltluftschneise) sowie Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftserlebens (Blickbeziehungen zum Sachsenberg) zu vermeiden.‘

Dass Schwerin sich zugunsten profitabler Vermarktungsabsichten eines Investors in exponierter städtebaulicher Lage von den eigenen Zielsetzungen für dieses Areal verabschiedet, ist völlig inakzeptabel.

4.) Konkurrenzdruck

Die Ausweisung eines neuen Baugebiets am Ziegelseenordufer gefährdet die Entwicklung bereits bestehender Baugebiete im Hafenquartier, in den Waisengärten und auf der alten Brauerei. Der Markt für neuen Wohnraum im hochpreisigen Segment sei begrenzt. Es liegt in der Verantwortung der Landeshauptstadt Schwerin, die Entwicklung von neuen Wohngebieten so zu steuern, dass bereits getätigte Investitionen in neue Infrastruktur ein stetiges Wachstum der Stadt fördern. Ein Überangebot kann dazu führen, dass die Vermarktung bei einzelnen Investoren ins Stocken gerät und zu seiner Insolvenz führt. Das hätte negative Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und kann von der Stadt Schwerin nicht wirklich gewollt sein.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) UNESCO-Welterbe

Der Welterbe-Antrag bezieht sich auf Flächen, die vom Nordufer des Ziegelinnensees abgewandt und eine erhebliche Strecke entfernt sind. Die Tatsache, dass das Projektgebiet bzw. dessen höchstes Gebäude von Teilen des Pfaffenteichs aus einsehbar sind, bedeutet nicht zugleich, dass dies dem Welterbeantrag schadet.

Die heutigen, immerhin 6-geschossigen Gebäude am Nordufer sind allenfalls von der Nordwestecke des Pfaffenteiches einsehbar als ein entferntes Areal im Hintergrund. Sie entziehen sich weitestgehend der Wahrnehmung vom Pfaffenteich aus, wenn die Aufmerksamkeit nicht gezielt auf sie gerichtet ist. Dies wird sich mit der Errichtung zweier weiterer Gebäude nicht wesentlich ändern.

zu 2.) Blickbeziehungen / Sichtachsen

Es wäre falsch, sich davon leiten zu lassen, dass ein höheres Gebäude in jedem Fall ein Missstand sei. Ein beträchtlicher Teil der eingegangenen Anregungen zur Planung lässt erkennen, dass das Hotel ‚Speicher‘, das zur Zeit seiner Errichtung als Getreidespeicher einen Maßstabssprung bei der Bebauung im Hafengebiet darstellte, heute geradezu zu einem positiv besetzten Symbol der Umwandlung des Hafengebietes geworden ist und in seiner kantigen Kubatur und Größe keineswegs als störend empfunden wird.

Es gibt weitere Beispiele, dass große und zunächst umstrittene Gebäude heute als eingebunden ins Stadtbild erachtet werden, so das IHK-Gebäude, der Werderhof oder die Marienplatzgalerie.

Das Hafengebiet ist Pilotraum Baukultur. Die zu errichtenden Vorhaben unterliegen der Bewertung durch einen städtebaulichen Gutachter. Die Möwenburghalbinsel ist Verknüpfungsraum zwischen Ziegelaußensee und Ziegelinnensee. Die neu zu errichtenden Gebäude werden zukünftig zumindest von den Touristen, die Schwerin auf dem Wasser erkunden, gedanklich als exponierte Örtlichkeit zugeordnet, die den Übergang vom Ziegelaußen- in den Ziegelinnensee - und umgekehrt - markiert.

zu 3.) Abweichung vom Rahmenplan

Abweichungen von Rahmenplänen bei der Aufstellung von Bauleitplänen stehen in Verantwortung der Gemeinde. Die Abweichung ist zudem nicht so wesentlich, wie vom Beteiligten dargestellt. Es ist keine vollständige Abkehr zu verzeichnen. Der Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘ erfasst nur ca. 60 % des Plangebietes als Grünfläche. Nach dem Bebauungsplan sollen etwa 40 % des Plangebietes als öffentliche Grünfläche hergestellt werden. Zudem rückt die wesentliche Zielsetzung der Vervollständigung des Uferwegenetzes mit dem vorgestellten Projekt näher.

Würde man (über den Rahmenplaninhalt hinaus) die Herstellung des gesamten Plangebietes als öffentliche Grünfläche betreiben, würde dies einen erheblichen finanziellen Mehraufwand hervorrufen und würde hinsichtlich der Bereitstellung der erforderlichen Mittel zu einer unkalkulierbaren Situation führen. Die jetzt vorgelegte Planung ist umsetzbar.

zu 4.) Konkurrenzdruck

Es gibt zusätzlich zu diesen Vorhaben weitere Vorhaben mittlerer Größe die gleichzeitig im Gespräch oder in der Entwicklung stehen, so etwa eine Fläche an der Ziegelseestraße mit bis zu 30 Wohneinheiten, die Umwandlung des Areals der Werderklinik ebenfalls mit Wohnungsbauangeboten oder ein Wohnvorhaben nördlich des Werderkanals mit ebenfalls ca. 30-40 WE. Alle diese mittleren und größeren Vorhaben sind von den jeweiligen Vorhabenträgern auf einen Zeitraum von mehreren Jahren angelegt und unterliegen deren Feinsteuerung. Sie kann von der Landeshauptstadt Schwerin nicht jahresscheibenweise gesteuert werden. Alle diese Projektentwickler sind auf die Landeshauptstadt Schwerin zugekommen und haben um die Erteilung von Baurecht ersucht. Sie haben die Marktsituation jeweils im Vorfeld studiert.

Die Landeshauptstadt Schwerin ist gehalten, die Bautätigkeit nicht zu restriktiv zu steuern. Anhaltspunkte für eine ungesunde Verwerfung des Marktes bestehen nicht.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 12) Fam. M. und W. Bock
mit Zuschriften vom 15. Mai und 05. Juni 2014

ANREGUNGEN

Anregungen zum 15. Mai

1.) Maßstäblichkeit

Ein 10-geschossiges Hochhaus und ein weiteres 6-geschossiges Gebäude in doppelter Breite der bisher am Nordufer gebauten Mehrfamilienhäuser sind an dieser Stelle zu dominant. Der kleine Ziegelinnensee verträgt Gebäude dieser Größe nicht. Sie ziehen den Blick auf sich und zerstören das Gesamtbild, das bisher vom alten Speichergebäude, dem See und den 5-geschossigen Bauten an der Uferkante geprägt wird. Das 10-geschossige Gebäude wäre nicht nur für die Anwohner am See eine Zumutung, sondern auch vom Pfaffenteich und der Knautstraße aus sichtbar. Eine Mehrheit der Bevölkerung sei gegen das Vorhaben. Es beeinflusst daher auch diesen schönen Schweriner Stadtteil. Im Gegensatz zu einem Kunstobjekt kann es nicht so leicht entfernt werden, wenn man die Errichtung 5-10 Jahre später eventuell bereut. Die Beteiligte sieht im geplanten Bautypus einen Rückfall in die 1960-er Jahre.

2.) Abweichung vom Rahmenplan

Ein früherer Plan sah für die Möwenburghalbinsel keine Bebauung vor. Nun soll im völligen Gegensatz hierzu gleich eine ganz massive Bebauung erfolgen. Dazu kommt, dass die meisten Bäume gefällt werden sollen, um den Bewohnern in spe eine gute Aussicht zu bieten.

Die fehlenden Bäume verändern das ‚Gesicht‘ des Sees negativ. Man möge dies auch mit Blick auf die vielen Touristen bedenken, die mit der ‚Weißen Flotte‘ oder mit eigenen Booten den See befahren und diesen Monsterbau im Blickfeld haben.

3.) Wohnungsbedarf

Es ist schwer vorstellbar, dass noch weiterer Bedarf an diesen etwa 50 geplanten neuen teuren Wohnungen besteht.

Es seien noch nicht alle Wohnungen in den bereits gebauten Stadtvillen am Ziegelsee verkauft. Baugelände liegen brach. An den Waisengärten, an der alten Brauerei und an der früheren Molkerei werde ebenfalls gebaut. Das seien auch alles sehr reizvolle Orte, so dass die Bebauung der Möwenburghalbinsel in dieser massiven Form vollkommen unverständlich sei.

4.) Familienfreundlichkeit

Schwerin möchte sich gerne einen familienfreundlichen Touch geben. Das geplante Hochhaus und das Nebengebäude (gemeint : 6-geschossiges Wohnhaus) sind alles andere, nur nicht für Familien geeignet.

Sollte eine Bebauung der Möwenburghalbinsel auf jeden Fall erfolgen, müsste es zu diesen geplanten Monsterbauten doch Alternativen geben. Die bisherigen Gebäude am See fügen sich harmonisch in das Gesamtbild, dies mit Ausnahme des 7-geschossigen SWG-Gebäudes, das zu hoch sei und in seinem Stil nicht ins Gesamtbild passt. Will man jetzt einen noch größeren Fehler machen ?

Anregungen zum 05. Juni

5.) Verhältnis zum Hotel ‚Speicher‘

Ein 10-geschossiges Hochhaus als Abschluss der Uferbebauung ist im Vergleich zum gegenüber liegenden Bezugspunkt am Anfang der Hafensperrmauer, dem 6-stöckigen Speicherhotel viel zu dominant. Die Gebäudehöhen lassen sich nicht 1 : 1 vergleichen, so dass falsche Annahmen getroffen wurden. Annahme war, die zu vergleichende Gebäudehöhe des Speicherhotels nicht zu überschreiten.

Bei Satteldach-Gebäuden wie dem Speicherhotel wird für die baurechtlichen Verfahren zumeist auf die Traufhöhe Bezug genommen. Beim Vergleich der Traufhöhen sei das neue 10-geschossige Gebäude sehr viel größer als das Vergleichsobjekt Speicherhotel.

6.) Gebäude auf Baufläche 2 als Fremdkörper

Der auf Baufläche 2 geplante Wohnblock mit bis zu 6 Geschossen und bis zu 20 m Höhe weist ein Längen-Breiten-Verhältnis auf, welches sich von allen an der Hafensperrmauer stehenden Punkthäusern deutlich unterscheidet und den Gesamteindruck der Uferbebauung stört.

Das horizontal gelagerte Gebäude steche wie ein Fremdkörper entlang der Uferlinie heraus. Bei der vorhandenen Bebauung entlang der Hafensperrmauer und der Nordseite des Ziegeleinnensees handelt es sich um ein insgesamt geschlossenes Ensemble. Der Beteiligte verweist auf die ‚Charta für Baukultur‘, nach der jede Zeit der Stadt eine neue authentische Schicht hinzufügen solle, ohne das Gewebe der Stadt zu verletzen. Die genannte bisherige Bebauung am Ostufer und Nordufer sei in diesem Sinne als zusammengehörig zu betrachten. Das Hotel ‚Speicher‘ müsse als baukultureller Leuchtturm seine außergewöhnliche Stellung behalten.

Hochhäuser und Wohnblöcke seien an gefragten Wasserlagen nicht mehr zeitgemäß. Die westliche Ostseeküste biete Beispiele für Bausünden dieser Art. Mit Ausnahme der Hamburger Hafencity werde diese Art der Bebauung auch in Großstädten nicht mehr als zukunftsweisend betrachtet.

7.) Grundstücksüberbauung durch sonstige bauliche Anlagen

Im Teil B – Text des Bebauungsplanes wird unter Punkt I.2 die zulässige Grundfläche sonstiger Anlagen nach § 19 (4) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit max. 150 % für Baufläche 1 und mit max. 100 % festgesetzt. Das sei formal falsch angegeben.

Diese Abweichungen werden im Bebauungsplan nicht ausreichend begründet und in den Fachausschüssen wurde auf diese Abweichungen von den Vertretern des Bauamtes nicht hingewiesen.

Eine dreifache Überschreitung der GRZ kann nicht mehr als geringfügig angesehen werden.

8.) Reduzierung der Abstandsflächen

Im Teil B – Text des Bebauungsplanes wird unter Punkt I.2 festgesetzt : Für die Baufläche 1 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,3 H.

Auch dieses sei formal falsch angegeben. Der Leser sieht den Satz als Fortsetzung des vorigen, in denen die Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gesetzesbezug genannt sei. Hier greife aber die Landesbauordnung (LBauO M-V).

Diese Abweichung werde im Bebauungsplan zudem nicht ausreichend begründet und in den Fachausschüssen wurde auf diese Abweichung von den Vertretern des Bauamtes nicht hingewiesen.

9.) Mindestabstand

Bei der Berechnung der Mindestabstandsflächen in der Begründung zum Bebauungsplan werden nicht die beabsichtigten zu bauenden Geschosszahlen angeführt, sondern die angegebenen Mindestgeschosszahlen. Das sei irreführend und falsch.

Es kämen damit nur 7 bzw. 4 (statt 10 und 6) Geschosse zur Anrechnung. Somit sei der einzuhaltende Abstand zu gering.

10.) Klimaleitbahn / Kaltluftzufuhr

Von der geplanten Bebauung ist ein unmittelbarer Einfluss auf das Klima zu erwarten. Die Gebäude unterbrechen durch ihre Höhe und Breite wichtige von Norden kommende Luftzufüsse in die Innenstadt.

Dazu führt der Beteiligte näher aus, dass sich aus den Erläuterungen zur Klimakarte von 1996 ergebe, dass die Leitbahnbreite auf der Möwenburghalbinsel mit 610 m anzunehmen sei und sich nicht auf die Breite der Möwenburgbrücke beschränke.

Als austauschhemmende Verkehrsbauten mit relevanter Hinderniswirkung für bodennahe Luftaustauschprozesse werden für den Bereich Ziegelsee die Brückenbauwerke im Zuge der Möwenburgstraße und der Knautstraße genannt. Als austauschhemmender Siedlungsrand wird für den Ziegelsee das ehemalige Gewerbegebiet Möwenburgstraße (Möwenburghalbinsel) genannt. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Klimagutachtens 1995/96 seien die 5 Punkthäuser an der Hafestraße (Bilfinger & Berger, 1995), die weiteren 2 Häuser westlich anschließend (Möwenburgstraße 21-25, 2009/10), sowie die Gebäude an der Hafepromenade noch gar nicht vorhanden gewesen. Ein heutiges Klimagutachten, welches der Beteiligte als unbedingt notwendig sieht, käme mit Sicherheit zu einem Ergebnis, was eine Bebauung der letzten verbleibenden Luftschneise verhindern würde.

11.) Blickachsen

Mit der Bebauung werden wichtige Blickbeziehungen vom Ziegelaußensee zur Innenstadt und umgekehrt von der Innenstadt zum Sachsenberg und auch vom Bootsanleger am Speicherhotel (Hafepromenade) zum Sachsenberg unterbrochen

Dies betrifft die Bewohner Schwerins als auch Touristen im Stadtgebiet. Gerade Schwerin werbe mit der unmittelbaren Nachbarschaft von Stadt und Natur. Ein 10-geschossiges Gebäude ziehe den Blick auf sich und stelle sich dominierend in den Vordergrund. Der Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘ von 2010 fordere, die schmale Landzunge von Bebauung freizuhalten, um stadtklimatische Beeinträchtigungen (Kaltluftschneise) sowie Beeinträchtigungen hinsichtlich des Landschaftserlebens (Blickbeziehungen zum Sachsenberg) zu vermeiden.

12.) Mangelhafte Bürgerbeteiligung

Die Schweriner Bürger wurden nicht rechtzeitig informiert und nicht ausreichend in diese Planung einbezogen. Die Mitteilung im Stadtanzeiger vom 31. Mai 2013 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung enthielt keine Informationen über die Art der Bebauung und die Abweichung vom Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘. Eine Bürgerbeteiligung, die der Schweriner Charta für Baukultur gerecht wird, zu der sich die Stadt selbst verpflichtet hat, sehe anders aus.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Maßstäblichkeit

Auch das Speichergebäude stellte zur Zeit seiner Errichtung einen Maßstabssprung dar. Der Ziegelinnensee verträgt das Hotel ‚Speicher‘ sehr gut und ein weiteres höheres Gebäude in 500 m Entfernung wird dessen Bedeutung am Ostufer des Sees nicht abträglich sein. Vom Pfaffenteich und der Knautstraße sind die Neubauten mehr als 900 m entfernt.

zu 2.) Abweichung vom Rahmenplan

Der öffentlich ausgelegte Bebauungsplan-Entwurf stellt keine völlige Umkehrung der bisherigen Planung dar. Weiterhin sollen zwei Fünftel der Fläche als öffentliche Grünanlage entwickelt werden. Vor allem die für die Öffentlichkeit besonders interessanten Flächen entlang des Ufers sollen zukünftig allgemein zugänglich sein. Der Rahmenplan stellt nicht das ganze Plangebiet als öffentliche Grünfläche dar, sondern etwa 60 % davon. Im Bebauungsplan-Entwurf sind es 40 %. Das ist keine so erhebliche Abweichung, zumal der Vervollständigung des Uferweges rund um den See weiterhin eine sehr große Bedeutung zukommt.

Die jetzige Planung basiert auf dem Vorteil, dass eine Umsetzung in absehbarer Zeit tatsächlich möglich ist, während eine vollständige Überplanung als öffentliche Grünanlage in ihrer finanziellen als auch zeitlichen Umsetzung unkalkulierbar wäre.

Die Bäume werden am Südufer nicht vollständig gefällt. Im Bebauungsplan ist zusätzlich eine Mindestanzahl von Bäumen als neu zu pflanzend festgesetzt.

Die jetzigen Bäume sind teilweise Ruderalaufwuchs, von denen die Pappeln aus Verkehrssicherungsgründen keine langfristige Perspektive haben. Andere Bäume können aus technischen Gründen nicht erhalten werden, weil sie aus der bis in die unmittelbare Uferzone reichenden Betonplatten-Versiegelung herauswachsen und mit ihr so verzahnt sind, dass sie bei Wegnahme der Betonplatten keinen ausreichenden Halt mehr hätten. Die Wegnahme der Bäume hätte früher oder später in jedem Fall erfolgen müssen und ist notwendig. Dies gibt aber zugleich mehr Möglichkeiten für die Neugestaltung als Grünanlage.

zu 3.) Wohnungsbedarf

Für Kaufinteressenten ist es vorteilhaft, wenn sie die Auswahl aus mehreren Projekten haben. Neben der Verbreiterung des Angebotes trägt dies dazu bei, das Preisniveau erträglich zu halten.

Die Vorhabenträger kennen die Marktsituation, wenn sie ihr Entwicklungsinteresse bekunden. Sie müssen mit der Marktlage zurechtkommen. Im vorliegenden Fall bekräftigt der Vorhabenträger sein Interesse, das Projekt in den nächsten Jahren zu realisieren.

Die Landeshauptstadt Schwerin ist gehalten, die Investitionstätigkeit nicht zu sehr einzuschränken. Die Bautätigkeit ist eine der Stützen der Wirtschaftstätigkeit und damit auch des Arbeitsmarktes in der Region.

zu 4.) Familienfreundlichkeit

Schwerin ist eine familienfreundliche Stadt. Dies bedeutet jedoch nicht, dass alle Gebäude in der Stadt betont familienfreundlich sein müssen. Das Hafengebiet soll in der Summe einen angemessenen Anteil an Familienwohnungen bieten. Dies ist bisher vor allem auf dem Molkereigelände verwirklicht und bei den Reihenhäusern südlich des Hotels ‚Speicher‘. Auch das Brauereiprojekt beinhaltet einen Teil an familienfreundlichem Wohnen. Die westliche Erweiterung der Molkereibebauung wird ebenfalls auf Einfamilienhäuser ausgelegt sein. Weitere Flächen im Hafengebiet sind noch nicht bebaut.

zu 5.) Verhältnis zum Hotel ‚Speicher‘

In der Begründung zum Bebauungsplan ‚Nordhafenquartier‘ ist das Hotel ‚Speicher‘ bzw. dessen Kubaturen nicht näher thematisiert. Allenfalls in mündlichen Erläuterungen ist mit der Firsthöhe des Hotels die Höhe des neuen 10-geschossigen Gebäudes als Anhaltspunkt anschaulich gemacht worden. Nähere Erörterungen erübrigen sich.

zu 6.) Gebäude auf Baufläche 2 als Fremdkörper

Die Bebauung am Ziegelsee ist noch nicht abgeschlossen. Auch das ‚Nordhafenquartier‘ gehört noch zur jetzt dem Stadtgebiet anzulagernden neuen baulichen Schicht dazu. Die Stadt zu gestalten, kann auch bedeuten, den bereits errichteten Bauten gestalterisch Neues hinzuzufügen. Zu viel Wiederholung kann auch den Eindruck von Langeweile hervorrufen. So werden im Baugebiet ‚Alte Brauerei‘ Bauten unterschiedlichster Gestaltung und Höhe innerhalb eines Projektgebietes voraussichtlich als gestalterisch sehr lebhaft wahrnehmbar sein, auch dies als Teil der Umwandlung des Hafengebietes. Das Hotel ‚Speicher‘ wird seine Sonderstellung am Ziegellinnensee als klar gegliederter massiver Mauerwerksbau behalten

zu 7.) Grundstücksüberbauung durch sonstige bauliche Anlagen

Der § 19 (4) Satz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermächtigt die Landeshauptstadt Schwerin als Satzungsgeber, andere Nutzungsrelationen als die genannte Überschreitung von 50 % festzusetzen. Er benennt als Kappungsgrenze zugleich eine max. Grundstücksüberbauung von 80 % (durch Hauptgebäude und sonstige bauliche Anlagen). Da sich die beiden genannten Überschreitungswerte von 150 % bzw. 100 % jeweils auf die geringe GRZ von 0,25 beziehen, wird die Kappungsgrenze nicht erreicht. Bei 150 % Überschreitung auf eine GRZ von 0,25 ergibt sich eine max. Grundstücksüberbauung von 62,5 %, also deutlich unter 80 %.

Es bestand keine Veranlassung, einen solchen Sachverhalt, der ohne relevante Auswirkungen ist, den Fachausschüssen ausdrücklich vorzutragen.

zu 8.) Reduzierung der Abstandsflächen

Im Bebauungsplan können nach § 86 (4) 6 der Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) andere als die nach § 6 LBauO M-V einzuhaltenden Regelabstände festgesetzt werden können. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass dies hier unzulässig wäre.

Der Bezug auf die Landesbauordnung M-V kann im Sinne des vorgetragenen Hinweises nachgetragen werden.

zu 9.) Mindestabstand

Die in Pkt. 3.1 auf S. 8 der Begründung zum Bebauungsplan angestellte Beispielrechnung hat zum Ziel, einen Anhaltspunkt für den Mindestabstand der beiden Gebäude (Q 1 und Q 2) auf den Bauflächen 1 und 2 zu erhalten. Dieser Mindestabstand beträgt ca. 11 m, wenn die Gebäude tatsächlich nur mit der jeweiligen Mindestgeschossigkeit errichtet würden. Diese Beispielrechnung dient vor allem dazu, abzuschätzen zu können, ob sich Beeinträchtigungen für Belichtung, Belüftung, etc. ergeben.

Werden die beiden Gebäude mit der jeweils vollen zulässigen Geschosshöhe errichtet, müssen sie auch dann das jeweilige Abstandsverhältnis von 0,3 (Q 1) bzw. 0,4 (Q 2) zur Höhe einhalten. Bei max. 33 m Höhe x 0,3 H (Q 1) und max. 20 m x 0,4 H (Q 2) erhöht sich der Mindestabstand untereinander auf bis zu $9,9 \text{ m} + 8 \text{ m} = 17,9 \text{ m}$. - Freiwillige höhere Gebäudeabstände bleiben dem Vorhabenträger unbenommen.

zu 10.) Klimaleitbahn / Kaltluftzufuhr

Die Darstellungen der Klimakarte stellen auf den Umstand windstillere Tage oder von Tagen mit Schwachwindverhältnissen im Sommer ab. Infolge unzureichender nächtlicher Abkühlung verbessert eine mögliche Kaltluftzufuhr aus Kaltluftproduktionsgebieten in und außerhalb der Stadt dann die Lebensqualität der Stadtbewohner.

Die Klimakarte von 1996 unterteilt für die bei Windstille und Schwachwind von Norden über Ziegelaußen- und Ziegelinnensee nachströmende Kaltluft zwischen

- der ungestörten Leitbahn über der Seeoberfläche
- und einem (flankierenden) Leitbahnbereich, der die mögliche Maximalausdehnung der Zone mit Kaltluftzufuhr angibt.

Leitbahn über dem See

Die hoch wirksame Klimaleitbahn ist in der Klimakarte wie alle anderen Leitbahnen entlang der Seeoberflächen in Mittellage eingetragen, in diesem Falle so, dass sie die Möwenburgstraße an der Möwenburgbrücke quert. Dies ist eine idealisierte bzw. vereinfachte Darstellung unter dem Gesichtspunkt, dass die Wasseroberfläche an sonnigen Sommertagen kühler als die Landflächen bleibt und sich die kühle Luft folglich hier sammelt bzw. weniger stark erwärmt wird als über Land. Diese idealisierte, für den Kaltlufttransport besonders günstige Leitbahn verläuft nach der Kartendarstellung außerhalb des Plangebietes, wenngleich an dessen westlichem Rande und wird von der Planung durch die vorzunehmenden ufernahen Entsiegelungen, wenn überhaupt, dann positiv beeinflusst.

(flankierender) Leitbahnbereich

Westlich und östlich der idealisierten Leitbahn mit höchster Wirksamkeit ist ein Leitbahnbereich als punktierte Fläche eingetragen. Die Breite von 610 m lässt sich näherungsweise in 3 Drittel unterteilen, von denen sich 1/3 am Westufer des Ziegelinnensees und der Schmalstelle an der Möwenburgbrücke erstrecken. 1/3 nimmt das Plangebiet ein und ein weiteres Drittel das bereits einreihig mit 6-geschossigen Wohnhäusern bebaute Areal östlich davon bis zur Hafenstraße.

Die Planung führt auf dem westlichen und dem östlichsten Drittel jeweils zu keinen Veränderungen.

Wenn in den Erläuterungen zur Klimakarte selbst die Möwenburgbrücke als austauschhemmend benannt werden, ist dies insoweit wirklichkeitsfremd, als die Möwenburgbrücke ein notwendiger und nicht verzichtbarer Infrastrukturbestandteil ist.

Es wird damit aber auch deutlich, dass die auf dem früheren Gewerbeareal teils quergestellten Gebäude von bis zu 35 m Länge und 8-10 m Höhe gleichfalls austauschhemmend wirken, indem sie die Luftbewegungen bodennah verlangsamen und damit in verstärkter Weise der Aufheizung durch die bestehende Vollversiegelung aussetzen. Unter diesen Bedingungen konnte das Plangebiet als Leitbahnbereich nur eingeschränkt wirksam werden.

Der Planung ist zugute zu halten, dass durch Entsiegelung in den Uferbereichen und auf der Wohnbaufläche und durch Begrünung der Nebenanlagen das Mikroklima verbessert wird. Somit treten partiell auch Parameterverbesserungen für die Funktion des Areals als Leitbahnbereich ein.

Es ergeben sich insgesamt aus der Planung allenfalls geringe Veränderungen für das Stadtgebiet. Aufwendige quantitative Untersuchungen, in welchem Verhältnis eine Rauigkeitserhöhung durch die Neubauten gegenüber den Bestandsbauten eintritt und wieweit dies durch die mikroklimatischen Verbesserungen wieder ausgeglichen wird, erübrigen sich.

zu 11.) Blickachsen

Die Landeshauptstadt Schwerin kann von erstellten Rahmenplänen abweichen. Im vorliegenden Fall wird der Rahmenplan nicht vollständig aufgegeben. Im Rahmenplan war nicht das ganze Plangebiet, sondern dessen westlichster Teil mit einem Flächenanteil von ca. 60 % des jetzigen Plangebietes grün markiert. Nunmehr sollen 40 % des Plangebietes als Grünfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden

Der Projektentwickler für das Wohnbauvorhaben gibt hierfür sogar Fläche an die Landeshauptstadt Schwerin ab. Unstreitig wird gerade das 10-geschossige Gebäude aus mehreren Richtungen gut sichtbar sein. Es unterscheidet sich darin nicht von anderen hohen Gebäuden wie dem Hotel ‚Speicher‘ oder dem siebengeschossigen SWG-Gebäude am Kranweg. Im Unterschied zur unbebauten Landschaft ist das Stadtbild von Gebäuden geprägt. Baukultur macht sich auch daran fest, ob es gelingt, das Gebäude so einzupassen, dass es wie das heutige Hotel ‚Speicher‘ in einigen Jahre als unstrittiger Bestandteil zur Stadtlandschaft ‚dazugehört‘.

zu 12.) Mangelhafte Bürgerbeteiligung

Sollte jemand die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 11. Juni 2013 übersehen haben, so hatte er zur öffentlichen Auslegung des Planes erneut Gelegenheit, zum Vorhaben Stellung zu nehmen. Wegen des großen Interesses der Öffentlichkeit wurde kurz vor der öffentlichen Auslegung ein zusätzlicher Informationsabend als 5. Schweriner Architektengespräch am 19. März 2014 angeboten. Weitergehende Anforderungen ergeben sich aus dem Baugesetzbuch nicht.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter Pkt. 8 teilweise zu berücksichtigen und die anderen Anregungen nicht zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘**

Beteiligte 13) Frau S. Heins
 mit e-mail vom 04. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) Befahrung Uferweg

Die Beteiligte sorgt sich um die einzig mögliche Zuwegung zum Gelände über den schmalen Seeuferweg vor den Gebäuden Möwenburgstraße 21-25. Dieser würde der enormen Belastung nicht standhalten

2.) Stadtsilhouette

Auch werde sich die Stadtsilhouette zum Nachteil verändern. Dies sei nicht mit dem Welterbeantrag vereinbar.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.)

Eine Wohnanlage mit 40-45 Wohnungen bedarf einer leistungsfähigen Anbindung. Der Uferweg soll nur der Naherholung dienen.

Die vorhandene, bisher gewerblich genutzte Zufahrt von und zur Möwenburgstraße an der Nordwestecke des Geländes soll weiterhin genutzt werden. Dies ist die Hauptzufahrt zu den zukünftigen Stellplatzanlagen und kann auch von Lkw wie Müllfahrzeugen oder Möbelwagen befahren werden. Über diese Zu- bzw. Ausfahrt wurden schon bisher schwere Baumaschinen auf LkW-Anhängern transportiert. Sie hat einen guten Ausbaustandard und erhielt erst beim Ausbau der Möwenburgstraße in 2009/10 einen neuen Oberbelag.

zu 2.)

Die Landeshauptstadt Schwerin ist gehalten, ihr Potential an attraktiven Bauflächen zu nutzen und auf heutige Wohnansprüche in angemessener Weise einzugehen. Sie stützt hier eine Planung auf einem Areal, das von den Flächen des Weltkulturerbe-Antrags abgewandt und eine größere Strecke entfernt ist.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, den Hinweis unter 1.) zur Kenntnis zu nehmen und die Anregung unter 2.) nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 14) Herrn Dr. T. Schöfbeck
mit e-mail vom 30. Mai 2014

ANREGUNGEN

1.) Stadt- und Landschaftsbild

Eine Bebauung ausgerechnet an dieser Stelle sei unsinnig, weil der Ziegelsee endgültig zweigeteilt und das prägende Stadtbild Schwerins konterkariert wird. Dies sei mit der Bewerbung als Weltkulturerbe-Stätte, aufbauend auf Schloss und Residenzensemble, nicht in Übereinstimmung zu bringen.

2.) Entmischung der Bevölkerung

Er sehe eine weitere Entmischung voraus, da Familien mit Kindern nicht in die beiden großen Gebäude einziehen werden.

3.) Abweichende Beratungsergebnisse

Dass der Hauptausschuss eine andere Entscheidung treffe als die Fachausschüsse sei für ihn unverständlich.

4.) Möwenburgpark

Der Beteiligte sei 2009 ins Hafengebiet gezogen. Damals sei das Areal als ‚Möwenburgpark‘ als Grünfläche, Treffpunkt und Naherholungsgebiet im Gespräch gewesen. Dies sei mit ausschlaggebend für ihn gewesen, hier zu bauen.

Er appelliert an die Stadtverwaltung und die politischen Gremien, Geduld und langen Atem aufzubringen und lieber noch einige Zeit mit der Industriebranche zu leben, die sich bereits zu begrünen beginnt und das Areal mit Fördermitteln dann doch noch als ‚Möwenburg-Park‘ zu neuem Leben zu erwecken.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Stadt- und Landschaftsbild

Auf einer bisher genutzten Gewerbefläche besteht unzweifelhaft Baurecht für eine Neubebauung. Es ist schon aus diesem Grund vernünftig, das Gespräch mit dem Eigentümer zu suchen und diesen im Sinne der städtischen Zielsetzungen zu beeinflussen.

Der Ziegelinnen- und der Ziegelaußensee sind durch den Straßen- und Bahndamm der Möwenburgstraße auch bisher schon getrennte Seen. Gerade das hohe Gebäude Q 1 an der Nahtstelle zwischen den beiden Seeteilen wird längerfristig im Ortsgedächtnis die Durchfahrtsstelle markieren, wo Ziegelinnen- und Ziegelaußensee aufeinandertreffen.

Er ist an dieser Stelle auch Orientierung gebender Merkmalspunkt, der nicht ausschließlich eine Trennwirkung hervorruft, sondern wegen seiner Lage an der Möwenburgbrücke auch mit Seenverbindung in Bezug gebracht wird.

Die Landeshauptstadt Schwerin ist gehalten, ihr Potential an attraktiven Bauflächen zu nutzen und auf heutige Wohnansprüche in angemessener Weise einzugehen. Sie stützt hier eine Planung auf einem Areal, das von den Flächen des Weltkulturerbe-Antrags abgewandt und eine größere Strecke entfernt ist.

Der Blick auf die Innenstadt war über das Gelände hinweg wegen der aufstehenden Bauten und des Gehölzsaums am Ufer bisher nur eingeschränkt möglich. Eine gute Blickbeziehung auf die Innenstadt gibt es von der Möwenburgbrücke aus. Dieser Blickbezug wird unangestastet bleiben. Mit Anlage der auch vom Beteiligten gewünschten Grünanlage entlang des Ufers wird die Öffentlichkeit später von dort aus punktuell erstmals den ungestörten Blick auf die Innenstadt haben.

zu 2.) Entmischung der Bevölkerung

Beim Bau eines neuen Stadtteils mit den heutigen individualisierten Gebäudeformen, Gebäudegrundrissen und Ansprüchen und der Erwartungshaltung der zukünftigen Bewohner ist es vielfach besonderen Initiativen vorbehalten und setzt es besonderes Engagement voraus, eine heterogene Bevölkerungszusammensetzung innerhalb eines einzelnen Gebäudes oder eines zusammenhängenden Projektes zu erreichen.

Es scheint ein solches Unterfangen aber nicht nötig, solange zumindest auf Stadtteil- und Quartiersebene eine Durchmischung erreicht wird. Im Hafengebiet ist man damit auf gutem Wege. Zum Familienwohnen auf dem ehem. Molkereigelände und den Eigentumswohnungen am Ziegelinnensee-Ufer treten jetzt die Umbauten an der Alten Brauerei zwischen Knautd- und Lagerstraße hinzu, die ein breites Nutzungsspektrum bieten.

Da davon auszugehen ist, dass die noch unbebauten Flächen zwischen Speicherstraße und Güstrower Straße nicht alleine mit Eigentumswohnungen bebaubar sind, sollen hier wiederum Reihenhäuser eingebunden werden, wie dies südlich des Hotels ‚Speicher‘ der Fall ist.

Damit ist eine Nutzungsmischung im Hafengebiet in städtebaulich wünschenswertem Maße absehbar.

zu 3.) Abweichende Beratungsergebnisse

Der Hauptausschuss ist in seinen Entscheidungen nicht an die Vorberatungen der Fachausschüsse gebunden.

zu 4.) Möwenburgpark

Die Absicht, eine Erholungsfläche für die Bevölkerung auf der Spitze der Halbinsel zu schaffen, ist nicht aufgegeben.

Die Planung ‚Nordhafenquartier‘ umfasst ein Wohnungsbauprojekt mit ca. 40-45 WE auf ca. 9500 qm Fläche und eine Ufergrünanlage auf weiteren ca. 7000 qm Fläche.

Es ist keine Abkehr von der Zielsetzung der Erholungsfläche erfolgt. Da beide Nutzungen miteinander in Einklang zu bringen sind, besteht auch keine Veranlassung, noch länger zu warten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 15) Herrn H. G. Pries
mit e-mail vom 20. Mai 2014
und mit Schreiben vom 07. Juni 2014

ANREGUNGEN

Die geplanten Neubauten verschandeln das Baugebiet um den Ziegelsee. Die Dimensionen der Gebäude sind nicht angepasst. Die Silhouetten fügen sich nicht ins Stadtgebiet ein. Schon das Gebäude neben dem Hotel ‚Speicher‘ (Anm. : SWG-Gebäude am Kranweg) sei zu hoch.

Der Beteiligte sieht sich an den Großwohnungsbau auf dem Großen Dreesch erinnert. Dabei gebe es aktuell keine Wohnungsnot in Schwerin.

Auch sei unverständlich, dass das Vorhaben durch geänderte Abstandsflächen und Nichtanrechnung von Pflasterflächen noch zusätzlich begünstigt werde.

Der Beteiligte merkt an, dass eine solche Verfahrensweise (verminderte Anrechnung von Rasengittersteinen) bei seinem eigenen Bauvorhaben noch kategorisch abgelehnt wurde.

Die zweigeschossigen Bauten liegen ständig im Schatten auf der Nordseite.

Der Beteiligte befürchtet soziale Spannungen und sieht den Wert seines Hauses im Falle eines Verkaufs sinken. Er habe schon heute Nachteile, da wegen einer Schule in der näheren Umgebung ab 07 Uhr morgens kein Parkplatz mehr zu bekommen sei.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Der Beteiligte verkennt, dass bereits die bestehenden Bauten im Hafengebiet teils erhebliche Gebäudevolumen aufweisen, so außer dem kritisierten SWG-Gebäude auch das Büro- und Dienstleistungsgebäude an der Möwenburgstraße nahe der Einmündung zur Speicherstraße (mit China-Japan-Restaurant im EG). Es ist 6-geschossig und hat als L-förmiger Winkelbau zwei Längsseiten von jeweils ca. 35 m Länge. Wenn das geplante Vorhaben an der Spitze der Möwenburghalbinsel zu Bauten dieser Größe einen betonten Abschluss bilden soll, bedarf es einer kräftigen städtebaulichen Figur.

Die Nichtanrechnung von Feuerwehrumfahrten, die in Rasengittersteinen, Schotterrasen oder vergleichbarer Bauart mit Grünanteilen ausgeführt sind, resultiert daraus, dass diese Feuerwehrumfahrten, Aufstell- und Anleiterflächen, die für mehrgeschossige Bauten oft unverzichtbar sind, nicht regelmäßig befahren werden sind und sich daher als wenig gestörte Flächen mit stärkerem Grünbewuchs fast wie gewöhnliche Rasenflächen entwickeln können. Daher ist eine Nichtanrechnung hier vertretbar oder sogar angemessen. Private Wohnbauten geringer Geschossigkeit weisen solche Einrichtungen nicht auf. Hier gibt es gelegentlich Anträge, Garagen- oder Stellplatzzufahren in Rasengittersteinen herzustellen. Da

diese Flächen täglich befahren werden, kann sich kaum Vegetation entwickeln und können daher diese Zufahrts- und Parkflächen in Rasengittersteinen nicht versiegelungsmindernd angerechnet werden.

Die Festsetzung einer verminderten Abstandsfläche ist nach Landesbauordnung M-V zulässig. Sie führt im vorliegenden Fall nicht zu einer überhöhten Bebauung. In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 3.1 auf S. 7 / 8 ausgeführt: *„Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. In Relation zwischen dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt mit insgesamt 3 Gebäuden mit ca. 9400 qm Bruttogeschossfläche und der auf dem Flurstück 5/8 festgesetzten WA-Fläche von ca. 9500 qm lässt sich die GFZ bei Vollaussnutzung der zulässigen Geschossigkeiten mit 1,0 überschlagen und bleibt damit trotz der Vielgeschossigkeit des Wohnturms moderat.“*

Die zulässige GFZ für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 (1) BauGB liegt bei 1,2. Ausnahmen für eine Überschreitung der Geschossflächenzahl werden in diesem Plangebiet nicht gemacht und sind auch nicht nötig.

Die zweigeschossigen Bauten im Nordwesten des Plangebietes stehen nach Osten, Süden und Westen frei. Nur nach Südosten stehen sie für weniger als 3 Vormittagsstunden im Schatten des Wohnturms Q 1.

Dies ist eine Situation, wie sie vergleichbar an jedem anderen Ort auftreten kann. Eine Ost-West-Ausrichtung der Gebäude ist gänzlich unproblematisch. Angesichts der privilegierten Lage am Wasser und an einer öffentlichen Grünfläche bestehen keine Bedenken, die Planung so weiterzuverfolgen.

Von der vom Beteiligten angegebenen Wohnadresse liegt das Vorhaben mehr als 500 m entfernt. Abgesehen davon, dass die geplanten Eigentumswohnungen auf ein höherpreisiges Segment des Wohnungsmarktes abzielen werden und damit ein eher gut situiertes Publikum anziehen werden, sind schon aus der Entfernung und der auch von Bautypus und der Örtlichkeit her mit dem Projektgebiet nicht zusammenhängenden Umgebung am Wohnhaus des Beteiligten keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 16) Herrn W. Fritsche
mit e-mail vom 12. Mai 2014

ANREGUNGEN

Der Beteiligte befürwortet die Bebauung. Sie sei ein schöner Abschluss für das gesamte Gebiet.

Der am Nordufer heute noch nicht vollendete Uferweg sollte entlang des Sees weitergeführt werden.

Doch sollte darauf geachtet werden, dass nicht zu viele Bäume gefällt werden. Am Nordufer lasse sich diesbezüglich eine sehr unterschiedliche Handhabung feststellen. Während zugunsten der 5 Gebäude mit angedeuteten Tonnendächern (Vorhaben Bilfinger & Berger) kaum Bäume gefällt wurden, ging dem Bau der zwei Gebäude Hafenstraße 21-25 westlich angrenzend eine vollständige Fällung aller Bäume am Ufer voraus. Dies sollte sich nicht wiederholen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Angestrebt wird eine ausgewogene und der zukünftigen Nutzung als öffentliche Ufergrünanlage gerecht werdende Vorgehensweise. Ein beträchtlicher Teil der Bäume am Ufer ist mit den bis in die Uferzone hinein verlegten großformatigen Betonplatten eng verzahnt. Es wäre nicht möglich, die Betonplatten schadlos für die Bäume zu entfernen. Zusätzlich sind die Uferbäume in größerer Zahl als Ruderalvegetation anzusprechen, die niemals den Eindruck einer gepflegten Grünanlage mit den erwünschten Durchblicken auf die Innenstadt erwecken können. Eine recht umfangreiche Fällung ist daher im Süden des Plangebietes (d. h. am Seeufer) unumgänglich.

Bei der Umgestaltung zur Grünanlage ist per textlicher Festsetzung I.5. 2.1 dafür Sorge getragen, dass eine ausreichende Zahl an standortgerecht ausgewählten Bäumen neu gepflanzt werden.

Eine zu erhaltende Weidengruppe und einzelne zu erhaltende Bäume werden dazu beitragen, dass in der Uferzone nicht das gleiche Bild eines Kahlschlags entsteht wie vor den Gebäuden Möwenburgstraße 21-25.

Im Westen des Plangebietes ist die dort ebenfalls in einer Uferzone aufstehende sehr dichte Ruderalvegetation als Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung von parkgerechten Bäumen festgesetzt. Es steht zu erwarten, dass dort eine größere Zahl

an Bäumen erhalten werden kann. In Abhängigkeit vom tatsächlichen Ausbau der Grünanlage wird die dichte Ruderalvegetation dort gegebenenfalls noch bis zum Beginn der Umgestaltungsmaßnahme aufstehen.

Die genaue Wegeführung ist noch nicht festgelegt. Doch wird schon an der Lage der festgesetzten öffentlichen Grünflächen ablesbar, dass der Weg in relativer Ufernähe verlaufen wird.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen zur Kenntnis zu nehmen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘**

Beteiligte 17) Frau I. Burbach
 mit e-mail vom 11. Mai 2014

ANREGUNGEN

Die Beteiligte verweist auf die bestehende Blickbeziehung vom Ruheforst zum Dom. Diese Blickbeziehung würde durch ein 10-geschossiges Gebäude an Schönheit und Andacht verlieren. Sie habe angenommen, die Baumabholzung am Ruheforst sei erfolgt, damit die Trauernden den Dom und damit die kirchliche Unterstützung vor Augen haben. Es wäre unachtsam und bedauerlich, dies den trauernden Menschen zu nehmen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Das Plangebiet liegt mehrere 100 m aus der Blickachse zwischen dem Ruheforst in Schelfwerder und dem Dom entfernt. Die geplante Bebauung hat keine Auswirkungen auf diese Blickbeziehung.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregung als Hinweis zur Kenntnis zu nehmen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 18) Herrn Dr. R. Hinze
mit e-mail vom 07. Mai 2014

ANREGUNGEN

(Bereits) die blockartigen Neubauten am Ziegelinnensee seien eine Geschmacksfrage. Die jetzt geplanten Neubauten, die die bisher errichteten Bauten weit überragen, passen jedoch hinsichtlich Größe, Höhe und Form überhaupt nicht in den gewachsenen Bestand.

Sie rieglern die beiden Seen voneinander ab und zerstören damit eine wesentliche Blickachse vom Ziegelaußensee zum Ziegelinnensee und Pfaffenteich und zum Stadtzentrum. Soll dies an die Großblockarchitektur der 70-er und 80-er Jahre anknüpfen ? Will sich der scheidende Dezernent damit ein Denkmal setzen ?

Wie einschneidend und negativ landschaftliches Gefüge von derartigen Häusern zerstört wird, zeigt sich beim Blick über den Schweriner See in Richtung Zippendorf. Ein solcher Fehler sollte nicht wiederholt werden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Die auf Baufläche 1 und Baufläche 2 geplanten Gebäude stehen exponiert. Doch sollte bei der Bewertung des Vorhabens nicht übersehen werden, dass bereits bisher Teile des Hafengebietes von hohen und voluminösen Gebäuden geprägt werden, ohne dass dies in der Öffentlichkeit auffällt oder als störend wahrgenommen wird. So weist das Büro- und Dienstleistungsgebäude an der Möwenburgstraße in der Nähe der Einmündung zur Speicherstraße (mit China-Japan-Restaurant im EG) 6 Geschosse auf und erstreckt sich als Winkelbau L-förmig mit Seitenlängen von jeweils ca. 35 m an der Möwenurgstraße. Hier sollte nicht unterschätzt werden, dass ein Gewöhnungseffekt recht schnell eintritt. Die neuen Gebäude sollen städtebaulich angemessen auf die bisher errichteten Bestandsbauten reagieren.

Dabei kann gerade die Punkthausstruktur des Wohnturms Q 1 auf Baufläche 1 einem möglichen Abriegelungseffekt entgegenwirken.

Eine Blickbeziehung von den Wasserflächen des Ziegelaußensees aus einer Position nördlich des Plangebietes auf den Ziegelinnensee und Pfaffenteich war wegen des Damms der Möwenburgstraße und der bisher aufstehenden Gewerbebauten schon bisher nicht möglich. Allenfalls sind die Spitzen von Dom, Schelfkirche und Paulskirche zwischen den Bäumen zu erblicken.

Nur von erhöhten Standorten an Land, wie dem Sachsenberg ist der Blick über die Seen auf den nördlichen Rand der Innenstadt (Knaudtstraße) und die Türme der prägenden historischen Bebauung möglich.

Zielsetzung der Planung ist nicht ein Stadtteil in Großformen. Dies zeigen die bisher entstandenen Gebäude und die ablesbare Mischung aus Gebäudeformen wie Geschossbau-

ten am Ziegelinnensee und Wohnen auf dem eigenen Grundstück auf der ehem. Molkerei und Reihenhäusern an der Lagerstraße. Die Umnutzung von Gewerbebauten an der alten Brauerei an der Knautstraße bringt einen willkommenen zusätzlichen nutzerorientierten Akzent in das Hafengebiet.

Die am Ziegelinnensee entstandenen Bauten einschließlich des schon lange aufstehenden früheren Getreidespeichers zeigen, dass die 900 m x 600 m messende Wasserfläche eine Einfassung mit höheren Bauten gut verträgt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 19) Herrn Arch. D. Zander
mit Schreiben vom 12. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) Aufbereitung der angebotenen Bürgerinformationen

Der Beteiligte sieht die gebotenen Informationen als interessierter Bürger als unzureichend an. Wie kann er eine Vorstellung von der geplanten Baumaßnahme gewinnen, wenn Zeichnungen, insbesondere die Fassadenansichten, fehlen. Es wäre wünschenswert, auch die Entwürfe der drei beteiligten Büros, und ein Modell, sofern vorhanden, einzusehen.

2.) Hotel ‚Speicher‘ als ungeeigneter Größenmaßstab

Der Bau des für seine Umgebung unmaßstäblichen Speichergebäudes war ohne öffentlichen Widerspruch nur in den 1930-er Jahren möglich. Trotzdem sei er heute als Zeitdokument ein Baudenkmal.

Die Begründung, diese Baumasse durch ein gleich hohes Wohngebäude an der Möwenburgstraße in Beziehung bringen zu müssen, ist unangebracht.

3.) Der Pfaffenteich als Vorbild

Der Beteiligte setzt die laufende Umbauung des Ziegelinnensees in Bezug zur Umbauung des Pfaffenteiches ab den 1840-er Jahren. Auch damals habe es um das Jahr 1900 erhebliche Widerstände gegen eine geschlossene Bebauung der Landzunge am Nordufer gegeben, um den Sachsenberg in Sicht zu halten, so dass dort im wesentlichen nur das E-Werk (1904) und das Stadtbad (1926) errichtet worden seien.

Dies sollte Ansporn sein, auch für den Ziegelinnensee eine vergleichbare städtebauliche Leistung zu erreichen, wie dies beim Ensemble von städtebaulich-denkmalpflegerischem Wert am Pfaffenteich gelungen sei. Dabei sollte man sich in zeitlicher Hinsicht nicht zu sehr drängen lassen. Die Umbauung des Pfaffenteichs habe acht Jahrzehnte in Anspruch genommen.

4.) Einbindung in Stadtraum und Landschaftsraum

Die Einbindung der neuen Gebäude in den weiten Landschaftsraum erfordert ein sehr sorgfältiges Abwägen der Baumassen und ihrer Höhenentwicklung, der Gebäudeformen und Gebäudestrukturen und ihrer farbigen Erscheinung. Die zunehmende Überbauung anderer bisheriger Freiräume (Alter Garten im Sommer, Schlossbucht) lässt nur noch von der Möwenburgstraße einen ungestörten Blick auf die städtebaulichen Besonderheiten Schwerins zu. Das ästhetische Erlebnis der von Norden bizarren Stadtansicht (mit aufragenden



Kirchtürmen und weiteren Bauten von besonderer Bedeutung wie E-Werk und Arsenal) verlangt eine gestalterische Antwort des Nordufers. Die in Vorschlag gebrachten Baumassen von Hochhaus und Querriegel werden diesem Anspruch nicht gerecht. Dazu sind Skizzen angefügt.

5..) Großformen der 1960-er Jahre

Der Beteiligte stellt das Vorhaben in die Tradition der geplanten Überformung des Stadtgebietes mit städtebaulichen Großformen in den 1960-er Jahren. Glücklicherweise habe die unzureichende Wirtschaftsleistung die Umsetzung dieses gigantischen Vorhabens verhindert.

6.) Alternativer Bebauungsvorschlag

Der Beteiligte legt einen alternativen Bebauungsvorschlag vor. Er begründet diesen damit, dass an diesem exponierten Standort die Bewahrung des weit in die Tiefe reichenden Landschaftsraumes Priorität haben muss. Der architektonische Abschluss der Bebauungszeile am Nordufer sollte keine Höhendominante erhalten.



Der Beteiligte schlägt stattdessen ein 6-geschossiges L-förmiges Gebäude als westlichen Abschluss vor, sowie zwei zusätzliche Gebäude etwa in der Größe der bisherigen Bauten am Nordufer.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Aufbereitung der angebotenen Bürgerinformationen

Das Bauleitplanverfahren hat das Ziel, Baurecht zu schaffen. Die Erarbeitung der Bauantragsunterlagen erfolgt erst in einem zweiten Schritt.

Auch wenn dem Vorhabenträger eine mögliche Gebäudeausprägung für die Bauflächen 1 und 2 in Form des bereits veröffentlichten Gewinner-Entwurfs des Auswahlverfahrens vorliegt, mag dies noch nicht die später tatsächlich zu bauende Lösung sein.

Es würde die Öffentlichkeit in gleicher Weise befremden, wenn mit ihr Entwürfe diskutiert, später aber ein davon abweichendes Gebäude errichtet wird.

Die auf dem Bauleitplan aufbauende Ausformung und die gestalterische Abstimmung von Bauvorhaben erfolgt regelmäßig nicht in einem öffentlichen Beteiligungsverfahren.

Dem Hafengebiet misst die Stadt Schwerin als Pilotraum für die Baukultur in der Stadt dennoch großes Gewicht bei und wird das Vorhaben vor oder bei Bauantragstellung einem gestalterischen Abstimmungsprozess mit einem externen Gutachter unterziehen.

zu 2.) Hotel ‚Speicher‘ als ungeeigneter Größenmaßstab

Eine ausdrückliche Bezugnahme auf den früheren Getreidespeicher als städtebaulich korrespondierende Bauten sucht die Begründung zum Bebauungsplan ‚Nordhafenquartier‘ zu vermeiden.

Das Hotel wurde in mündlichen Erörterungen als Anfangs- bzw. Endpunkt der Gebäudereihe am Ziegelinnensee von dem Wohnturm Q 1 auf Baufläche 1 bis zum Hotel genannt und darüber hinaus als Anhaltspunkt für die Höhenentwicklung des Wohnturms. Beides ist eine zulässige Betrachtung.

Die Höhe und städtebauliche Figur des Wohnturms Q 1 ergibt sich vor allem aus dem beabsichtigten Höhengsprung zu den anderen Gebäuden am Nordufer.

zu 3.) Der Pfaffenteich als Vorbild

Bei der Umbauung des Ziegelinnensees an seiner Ost- und Nordseite ergibt sich ein ähnliches Bild wie am Pfaffenteich, da die Nordseite nicht vollständig geschlossen wird.

Am Pfaffenteich beträgt die unverbaute Lücke vom früheren Stadtbad bis zur Gebäudezeile an der Alexandrinenstraße ca. 170 m. Am größeren Ziegelinnensee verbleibt eine unverbaute Lücke am Nordufer von ca. 230 m vom Wohnturm Q 1 bis zu den nächstgelegenen zweigeschossigen Siedlungsbauten am Westufer.

Dies ist dadurch bedingt, dass Ziegelinnen- und Ziegelaußensee früher miteinander verbunden waren und diese Verbindung auf einer größeren Länge in den 1920-er Jahren durch einen künstlichen Straßen- und Bahndamm unterbrochen ist, der heute noch gut ablesbar ist. Eine Umbauung des Sees ist auf dieser Länge nicht beabsichtigt und auch nur schwerlich möglich.

zu 4.) Einbindung in Stadtraum und Landschaftsraum

Richtig ist, dass von der Möwenburgbrücke aus und auf etwa 50 Metern Länge westlich davon ein unverstellter Blick auf die Innenstadt möglich ist. Soweit die Möwenburgstraße am bisherigen Gewerbegelande anliegt, war die Innenstadt dort bisher nur mit Einschränkungen zu sehen. Dies liegt an der Baumreihe am Seeufer und an den bisher auf der Gewerbefläche aufstehenden Bauten.

An der heutigen Sichtbeziehung von der Möwenburgbrücke in Richtung Innenstadt wird sich auch in Zukunft nichts ändern. Da die mehr als 20 m hohen, dicht stehenden Bäume an der Westseite des Plangebietes zumindest in größeren Teilen erhalten werden sollen**, ist zudem anzunehmen, dass von der Möwenburgbrücke aus gesehen der zukünftige Wohnturm zumindest teilweise verdeckt wird.

** (Planfestsetzung als Maßnahmenfläche mit Baumerhalt lt. Planzeichnung und textl. Festsetzung I.5.2.1)

Doch wird es zukünftig voraussichtlich möglich sein, die Silhouette der Innenstadt vom neu anzulegenden Uferweg südlich der Gebäude Q 1 und Q 2 in den Blick zu nehmen. Dies war bisher nicht möglich. Der Baum- und Strauchanwuchs am Ufer wird entfernt und neue Bäume werden nach Maßgabe eines auf einzelne Blickbeziehungen ausgerichteten Wegeverlaufs neu angepflanzt.

zu 5.) Großformen der 1960-er Jahre

Die Gebäude auf Baufläche 1 und Baufläche 2 entstehen nicht aus der Intention heraus, eine zusammenhängende Stadtüberbauung mit Großformen zu initiieren. Vielmehr soll die Bebauung am Ostufer und Nordufer des Ziegelinnensees einen ortsangemessenen Abschluss an der nordwestlichen Ecke erhalten, der auch als Entreé für das Hafengebiet bei der Annäherung von der Wismarschen Straße über die Möwenburgstraße wahrnehmbar ist. Die Planung ist ein an die Örtlichkeit angepasstes kleinräumiges Vorhaben, das auf die bereits bisher errichteten Bauten und deren städtebauliche Konfigurierung angemessen reagiert.

Ob man ein Gebäude von max. 45 m Breite, das maximal doppelt so breit ist wie die an der Hafepromenade bereits errichteten Gebäude, als Großform ansieht, ist dem individuellen Empfinden überlassen. Die Blockstrukturen in den Großwohnsiedlungen weisen Kantenlängen von 70-80 m bis teils 130 m auf und sind jeweils von Bauten gleicher Größe umgeben. Ein solches Bild wird sich am Nordufer nicht einstellen.

zu 6.) Alternativer Bebauungsvorschlag

Der Bebauungsvorschlag wird zur Kenntnis genommen. Der hier unterbreitete Vorschlag, der in erster Linie auf ein zurückhaltendes städtebauliches Bild abstellt, könnte mit dem nach Süden gerichteten Winkel entweder nicht in der Reihung der bestehenden Bauten errichtet werden und müsste etwas zurückgesetzt werden, weil andernfalls die Basis des <L> nach Süden in die öffentliche Grünfläche hineinragt.

Dies erforderte also eine andere Grundstücksdisposition oder es gäbe einen leichten Bruch in der Gebäudereihung an der Ostgrenze des Plangebietes.

In Bezug auf die von anderer Seite vorgetragene Kaltluftdurchleitung über das Gelände wäre die Lösung nicht vorteilhafter. Sie soll daher nicht weiterverfolgt werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 20) Fam. I. und Dr. J. Krause
mit Schreiben vom 12. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) Vermutete Absprachen

Die Beteiligten führen an, dass der Vorhabenträger das Grundstück trotz des entgegenstehenden FNP ohne Rücktrittsrecht erworben hat. Für sie drängt sich der Verdacht auf, dass die Stadtverwaltung dem Investor Zusagen zur Verwirklichung seiner Bebauungsabsichten gegeben hat. Dieser Anschein wird in der Öffentlichkeit noch dadurch verstärkt, dass die Entscheidung des Hauptausschusses gegen den Sachverstand der eigenen Parteivertreter in den Fachausschüssen sowie gegen die Ortsbeiräte getroffen wurde.

2.) Gewinnmaximierung und Sichtachsen

Die Planung beinhalte 2 Fremdkörper, die sich nur mit der Gewinnmaximierung auf Kosten des Stadtbildes erklären lasse. Prägender Bestandteil des Landschaftsraumes sei indes der bewaldete Sachsenberg, der durch das Hochhaus entwertet werde. Dies legen sogar die Präsentationen des Vorhabenträgers offen. Die Planung zerstört wichtige Blickachsen und widerspricht der historisch gewachsenen filigranen Stadtsilhouette (Türme von Paulskirche, Arsenal, Dom, E-Werk, Schloss, Schelfkirche).

3.) Höhenbezug zum Hotel ‚Speicher‘

Das Hotel ‚Speicher‘ in seiner Gesamthöhe als Höhenorientierung für das 10-geschossige Hochhaus anzugeben, kann nicht als sachliche Argumentation gewertet werden, wenn bei dieser Argumentation das ausgeprägte 12-m - Steildach unberücksichtigt bleibt.

4.) Klimaauswirkungen / Frischluftzufuhr

Das Klimagutachten aus 1996 erachte die Gesamtbreite des Ziegelsee-Nordufers von 610 m als notwendige Kaltluftschneise für Pfaffenteich und Innenstadt. Diese Voraussetzungen seien bereits heute durch den Bau der 6-geschossigen Wohnbauten am Nordufer unterlaufen und verschlimmern sich gegebenenfalls durch lückenversetzte Reihung einer zweiten Gebäudezeile. Die Stadtverwaltung hätte auf einem neuen Klimagutachten zur Bewertung der veränderten Voraussetzungen bestehen müssen. Vor Beschlussfassung über den Bebauungsplan müssen die Auswirkungen für das Klima in Schwerin wissenschaftlich fundiert geklärt werden.

5) Parkplätze

Es bestehen Zweifel, dass sich eine ausreichende Zahl an Parkplätzen auf dem Grundstück architektonisch und ästhetisch angemessen platzieren lassen. Die vorliegenden Zeichnungen und Angaben dazu seien lückenhaft oder teils (bewusst) mangelhaft

6.) reduzierter Gebäudeabstand

Der reduzierte Abstand zwischen den Gebäuden auf Baufläche 1 und Baufläche 2 sei nach Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) unzulässig. Die Regelungen des § 86 (1) 6 LBauO M-V seien auf den hier vorliegenden Fall nicht anwendbar. Auch sei die Abweichung nicht hinreichend begründet.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Vermutete Absprachen

Über die Gründe des Vorhabenträgers, sich das Areal ohne Rücktrittsrecht zu sichern, bestehen in der Stadtverwaltung keine Kenntnisse. Doch könnten ihm mit dem entgegenstehenden Flächennutzungsplan Neubauvorhaben auf dem Gewerbeareal nach § 34 des Baugesetzbuches (Innenbereich, Einfügung nach Art und Maß der baulichen Nutzung) nicht verwehrt werden. Es ist anzunehmen, dass der Vorhabenträger als Grundstückseigentümer darauf setzt, dass er eine angemessene Bebauung auch ohne Bebauungsplan erreichen könnte.

Der Hauptausschuss ist bei seiner Beschlussfassung nicht an die Voten der Fachausschüsse gebunden.

zu 2.) Gewinnmaximierung und Sichtachsen

Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen resultieren aus städtebaulichen Erwägungen. Bezogen auf die festgesetzte WA-Fläche (nach Heraustrennung von 1750 qm Grünanteil, der der öffentlichen Grünfläche zugeschlagen wird), ergeben sich unerwartet niedrige Ausnutzungsziffern. Dazu ist in der Begründung zum Bebauungsplan unter Pkt. 3.1 auf S. 7 / 8 ausgeführt: *„Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt. Die Relation zwischen dem städtebaulichen Entwurf, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, mit insgesamt 3 Gebäuden mit ca. 9400 qm Bruttogeschossfläche und der auf dem Flurstück 5/8 festgesetzten WA-Fläche von ca. 9500 qm lässt sich bei Vollaussnutzung der zulässigen Geschossigkeiten mit 1,0 (Geschossflächenzahl, GFZ) überschlagen und bleibt damit trotz der Vielgeschossigkeit des Wohnturms moderat.“*

Angemerkt sei, dass die zulässige GFZ für Allgemeine Wohngebiete nach § 17 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) bei 1,2 liegt und in Ausnahmefällen überschritten werden darf. Dies wird hier nicht nötig.

Der Erhalt der Innenstadtsilhouette ist ein wichtiges kulturelles und stadtplanerisches Ziel. Diese Unveränderbarkeit eines großen Teils des inneren Stadtgebietes zieht es indes nach sich, dass Areale in günstiger Lage zur Innenstadt nach den Erfordernissen der heutigen Zeit neu geformt und überformt werden. Das ‚Nordhafenquartier‘ liegt 1000 m vom Pfaffenteich und der Schelfstadt entfernt in einer vom angemeldeten Residenz-Ensemble abgewandten Lage.

Mit dem Hotel ‚Speicher‘ und dem siebengeschossigen SWG-Gebäude am Kranweg liegt ein Anhaltspunkt vor, wie die neuen Gebäude in Relation zum 900 m x 600 m großen Ziegelinnensee stehen werden und wie sie den See fassen werden. Die vorgeschlagenen Höhen werden diesen städtebaulichen Anforderungen gerecht. Eine Stadt mit mehr als 90 000 Einwohner ist im Landschaftsbild nicht unsichtbar zu machen. Die Gebäude (Q 1, Q 2) sind nach Süden und Westen von einer öffentlichen Grünfläche umgeben. Es steht zu erwarten, dass dies als eine partielle Verzahnung von Stadt und Natur wahrnehmbar sein wird. Die Bauten stehen nicht in gleicher Weise frei wie diejenigen an der Hafenpromenade.

zu 3.) Höhenbezug zum Hotel ‚Speicher‘

In der Begründung zum Bebauungsplan ist der frühere Getreidespeicher und seine Kubatur nicht weiter thematisiert.

In mündlichen Erörterungen wurde auf die Firsthöhe des Hotels ‚Speicher‘ zur Veranschaulichung der Gesamthöhe des beabsichtigten 10-geschossigen Neubaus verwiesen. Diese Firsthöhe bzw. das Hotel ‚Speicher‘ ist aber nicht der Anlass für die Festsetzung der Gebäudehöhe. Diese resultiert vielmehr aus der angestrebten Relation zu den anderen Gebäuden am Nordufer.

zu 4.) Klimaauswirkungen / Frischluftzufuhr

Die auf der Klimakarte von 1996 nachvollzogene Kaltluftzufuhr für die Innenstadt (und gegebenenfalls andere Stadtteile) ist für die warmen Sommermonate etwa von Mitte Juni bis Ende August von Bedeutung, also einen Zeitraum von ca. 75 Tagen. Kaltluftzufuhr entlang der (idealisierten) Klimaleitbahnen stellt sich nur an windstillen und windschwachen Tagen ein. Bei stärkeren Windverhältnissen regelt sich die Luftzufuhr nach anderen Parametern.

Die Klimakarte stellt dazu dar :

- eine Leitbahn hoher Wirksamkeit vom Ziegelaußensee über den Ziegelinnensee in Richtung Pfaffenteich und Innenstadt in Seemitte. Diese quert die Möwenburgstraße etwa an der heutigen Möwenburgbrücke.
- einen (flankierenden) Leitbahnbereich, der sich nach erläuternden Angaben vom Westufer des Sees sich bis etwa zur Hafenstraße auf der genannten Breite von 610 m erstreckt.

Leitbahn über dem See

Die hoch wirksame Leitbahn ist in der Klimakarte wie alle anderen Leitbahnen entlang der Seeoberflächen in Mittellage eingetragen, in diesem Falle so, dass sie die Möwenburgstraße an der Möwenburgbrücke quert. Dies ist eine idealisierte bzw. vereinfachte Darstellung unter dem Gesichtspunkt, dass die Wasseroberfläche an sonnigen Sommertagen kühler als die Landflächen bleibt und sich die kühle Luft folglich hier sammelt bzw. weniger stark erwärmt wird als über Land. Diese (idealisierte) Leitbahn verläuft nach der Kartendarstellung außerhalb des Plangebietes, wenngleich an dessen westlichem Rand und wird von der Planung durch die vorzunehmenden ufernahen Entsiegelungen, wenn überhaupt, dann positiv beeinflusst.

(flankierender) Leitbahnbereich

Westlich und östlich der Klimaleitbahn ist ein Leitbahnbereich als punktierte Fläche eingetragen. Die Breite von 610 m lässt sich näherungsweise in 3 Drittel unterteilen, von denen sich - in West-Ost-Richtung - 1/3 am Westufer des Ziegelinnensees und der Schmalstelle an der Möwenburgbrücke erstrecken. 1/3 nimmt das Plangebiet ein und ein weiteres Drittel das bereits einreihig mit 6-geschossigen Wohnhäusern bebaute Areal östlich davon bis zur Hafenstraße.

Die Planung führt auf dem westlichen und dem östlichsten Drittel jeweils zu keinen Veränderungen.

Das Gewerbeareal an der Möwenburghalbinsel kann bisher seine Aufgabe als Leitbahnbereich nur eingeschränkt erfüllen. Es standen Hallen von bis 35 m Länge teils quer zur Windrichtung und bewirkten bereits bisher eine Strömungshemmung für die bodennahen Kaltluftschichten. Darüber hinaus wurde die Kaltluft auf ihrem verlangsamten Weg über das Gelände durch die vollständige Versiegelung erhitzt.

Möglicherweise ist sogar der Baumreihung im Süden des Plangebietes am Seeufer eine Strömungshemmung zuzurechnen.

Der Planung ist zugute zu halten, dass sie durch Entsiegelung in den Uferbereichen und auf der Wohnbaufläche und durch Begrünung der Nebenanlagen das Mikroklima verbessern wird. Somit treten als Planungsfolge partiell auch Parameterverbesserungen für die Funktion des Areals als Leitbahnbereich ein.

Die Anlage der öffentlichen Grünfläche in Ufernähe in der Nähe zur Möwenburgbrücke wird die Kaltluftzufuhr entlang der Seeoberfläche stabilisieren.

Es ergeben sich insgesamt allenfalls geringe Veränderungen für die Kaltluftzufuhr des Stadtgebietes. Aufwendige quantitative Untersuchungen, in welchem Verhältnis eine Rauigkeitserhöhung durch die Neubauten gegenüber den Bestandsbauten eintritt und wie weit dies durch die mikroklimatischen Verbesserungen wieder ausgeglichen wird, erübrigen sich. Es gibt keine ausreichenden Anhaltspunkte, die so schwerwiegend wären, dass dem Vorhabenbetreiber eine eingehendere Untersuchung abzufordern wäre.

zu 5.) Parkplätze

Der Nachweis der nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlichen Zahl an Stellplätzen ist vom Bauherren zu führen. Da in der textl. Festsetzung I.3 auch mehrgeschossige Parkdecks zulässig sind, bestehen keine Zweifel, dass die erforderliche Zahl an privaten Stellplätzen nachweisbar sein wird.

zu 6.) reduzierter Gebäudeabstand

Der § 86 (1) 6 LBauO M-V ist auf die kritisierte Situation im Plangebiet ‚Nordhafenquartier‘ anwendbar. Er eröffnet ausdrücklich die Möglichkeit, abweichende Abstände festzusetzen, *‚soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes ... erforderlich ist.‘*

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Pkt. 3.1 im vorletzten Absatz auf S. 8 hierzu ausgeführt : *‚In der exponierten Lage, als einzeilige Bebauung mit freiem Blick nach Westen, Norden und Süden ergeben sich hieraus keine Beeinträchtigungen für die Belichtung und Belüftung des Baukörpers oder sonstige Beeinträchtigungen für die Lebensqualität der Bewohner, dies auch nicht für die angrenzenden Wohnungen im nächstgelegenen Teil von Baufläche 2.‘*

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 21) Frau G. Rausch
 mit Schreiben vom 11. Juni 2014

ANREGUNGEN

Die Beteiligte bezeichnet die geplante Bebauung als gedankenlos und unverantwortlich gegenüber den nachfolgenden Generationen.

Das Projekt sei aus der Umgebung nicht ableitbar. (..in keinem Verhältnis zur Umgebung..)

Die Sicht auf das Südufer Pfaffenteich und die Innenstadt werde versperrt und eine in Planungen bereits so ausgewiesene Grünfläche zubetoniert.

Der Frischluftkanal für die Innenstadt werde blockiert.

Die Beteiligte fragt sich, woher die Mieter bzw. Käufer für diese Wohnungen kommen sollen. Da sich die Einwohnerzahl in den letzten Jahren nicht erhöht habe, kann eine Belegung der neuen Wohnungen nur bedeuten, dass diese aus anderen Stadtteilen (Schelfstadt, Weststadt, Paulsstadt) wegziehen. Sie zieht einen Vergleich zu leerstehenden Einzelhandelsimmobilien im Stadtgebiet, verursacht durch die Konzentration auf Einkaufszentren wie die Marienplatzgalerie.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Das Vorhaben ist für diese Örtlichkeit in einem Auswahlverfahren aus 3 Hochbau-Entwürfen ausgewählt worden. Es gibt Vorabstimmungen mit einem gutachterlichen Rahmenplaner über die Gebäudehöhe und Gebäudekubaturen.

Die Bauten sollen einen bewusst kräftigen Abschluss des Hafengebietes nach Westen bzw. Nordwesten herbeiführen.

Die Sicht in Richtung Pfaffenteich und die Innenstadt ist auch heute nur vom unbewachsenen Damm westlich der Möwenburgbrücke aus möglich. In Höhe des Plangebietes ist diese Blickbeziehung von der Möwenburgstraße heute wegen der Ruderal- und Ufervegetation entlang der Südseite des Plangebietes (Nordufer Ziegelinnensee) und auch wegen der noch verbliebenen Halle nur eingeschränkt möglich.

Der ‚Frischluftkanal‘ erstreckt sich in Form des Leitbahnbereichs über eine Breite von ca. 600 m vom Westufer des Ziegelinnensees bis zur Hafenstraße. Von großer Bedeutung ist er vor allem in der warmen sommerlichen Jahreszeit.

Im Rahmen der Planung ergeben sich sowohl Parameterverbesserungen (Entsiegelung) als auch gegebenenfalls Parameterverschlechterungen (Rauhigkeitserhöhung). Letztere ist quantitativ nicht näher belegt

Da das Plangebiet nur ungefähr ein Drittel der Breite des Leitbahnbereichs einnimmt und die beiden höheren Gebäude Q 1 und Q 2 einschließlich des Gebäudeabstandes zwischen ihnen wiederum etwa die Hälfte der Plangebietsbreite und somit nur ein Sechstel des 600 m breiten Leitbahnbereichs, stehen keine erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr zu erwarten. Dem Vorhabenträger eine quantitative Berechnung der Auswirkungen aufzugeben, wäre unverhältnismäßig.

Nach dem Wohnungsmarktbericht von 2007 besteht in Schwerin eine anhaltende Nachfrage Eigentumswohnungen. Nach den Erfahrungen der letzten Jahre haben neu gebaute Eigentumswohnungen höherer Preislagen jeweils Käufer gefunden. Es besteht keine Veranlassung, diesen Trend durch Verknappung des Angebotes zu beeinflussen.

Mit der Einzelhandelssituation im Stadtgebiet ist dieser Vorgang nicht zu vergleichen. Es geht um ca. 40 bis max. 50 Wohnungen, die keinesfalls einen Sogeffekt auslösen werden.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘**

Beteiligte 22) Fam. F. und Dr. S. Mecklenburg
mit Schreiben vom 12. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) Bürgerbeteiligung

Die Beteiligten vermissen eine umfassend angelegte Bürgerbeteiligung.

2.) Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘ aus 2010

Im o. g. Rahmenplan ist keine Rede von einem Hochhaus und ein solches wird den Rahmenplaninhalten auch nicht gerecht.

3.) Sozialplanung

Es fehlt eine Analyse über die Auswirkungen der hier und in den Waisengärten erfolgten Neubautätigkeit in soziokultureller Hinsicht, insbesondere auch auf Sozialplanungsbereiche wie Schulen, Hort, Kindertagesstätten und Altenwohnen. Es wird dies mit einer nicht besetzten Sozialplanerstelle in Verbindung gebracht.

Spezifischer Bedarf von alters- und familiengerechten Bauen wird möglicherweise nicht bedient.

4.) Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt

Eine umfassende Bedarfsplanung ist nicht erfolgt. Es steht zu befürchten, dass ohne vorherige Marktbefragungen und Untersuchungen in den Markt eingegriffen wird und öffentliche Infrastruktur sowie private Investitionen entwertet werden.

Insbesondere die gleichzeitige Bebauung der Waisengärten mag langfristige städtebauliche Entwicklungskonzepte konterkarieren.

Die Beteiligten schlagen vor, den Bebauungsplan wegen mangelnder Abstimmungen und einer vollständig fehlenden unabhängigen Bewertung der Eingriffe in einen sensiblen Immobilienmarkt zurückzuziehen.

Daher sollte es ein Planungsmoratorium geben und eine grundsätzliche Untersuchung der Gesamtsituation. Ein städtebauliches Entwicklungskonzept der Wirkungen der bereits getätigten und begonnenen Investitionen sollte darin eingeschlossen sein.

5.) Ensemble Pfaffenteich, Weltkulturerbe-Antrag

Auswirkungen auf das städtebaulich geschützte Ensemble Pfaffenteich sind nicht dargestellt und nicht untersucht. Gleichfalls mögen Auswirkungen auf den Weltkulturerbe-Antrag bestehen und ist eine Bewertung der Bebauungssituation auf die Außenwirkung nicht vorgenommen.

6.) Auswirkungen auf die Nachbarbebauung

Es fehlt an Untersuchungen zu den Auswirkungen der Rammarbeiten und Beweissicherungsverfahren für die umliegende Bebauung.

7.) Eigentumssituation

Die Beteiligten machen sich Gedanken zur Situation des Grundstückseigentümers. So sei die derzeitige Bebauungssituation unschädlich für die städtebauliche Entwicklung, da die wichtigsten Vorhaben am Ziegelinnensee abgeschlossen seien. Der Besitzer der Immobilie werde nicht geschädigt, da die derzeitige Ist-Planungssituation keine Bebauung erlaubt.

8.) Moratorium

Wie am Nordufer des Pfaffenteiches sollte es ein 50-jähriges Moratorium geben. Eine spätere städtebauliche Entwicklung in eingepasster Form bleibe möglich. Auch eine sinnvolle Höhe der Bebauung ließe sich dann noch untersuchen.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Bürgerbeteiligung

Das Baugesetzbuch schreibt die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die öffentliche Auslegung als Verfahrensschritte zur öffentlichen Meinungsbildung im Bauleitplanverfahren fest. Beides ist erfolgt.

zu 2.) Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘ aus 2010

Rahmenpläne geben, wie der Name schon sagt, den Rahmen für eine Gebietsentwicklung vor. Gut sind Rahmenpläne, wenn sie Raum für Neues lassen und wenn sich Neues in einen Rahmenplan einfügen lässt. Es ist nicht ihre Aufgabe, einen bestimmten Zustand dauerhaft festzuschreiben.

Die Bebauung von Flächenanteilen entlang der Möwenburgstraße war im Rahmenplan nur angedeutet und die Höhe des Gebäudes Q 1 bildete sich erst im Verlauf der Planerarbeitung als städtebaulich wünschenswert heraus.

Der Bezug des Bebauungsplanes auf den Rahmenplan ist in der Begründung zum Bebauungsplan jetzt nachträglich ausführlicher dargelegt worden.

zu 3.) Sozialplanung

Der Bedarf für städtische Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten war für das Gesamtgebiet ‚Hafen‘ untersucht worden. Über den recht langen Zeitraum von ca. 20 Jahren führte dies zu veränderten Einschätzungen. Eine private Grundschule wird etwa 500 m vom Plangebiet entfernt betrieben, eine weitere private Schule an der Knautstraße. Es besteht freie Schulwahl. Eltern können ihre Kinder oder Vorschulkinder auch in andere Einrichtungen im Stadtgebiet einschulen. Vergleichbares gilt für Kindergärten.

Eine neuerliche Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt bietet sich nicht an. Die von den Beteiligten angeführten Einrichtungen können nach Erfordernis freizügig im Stadtgebiet nach den jeweiligen Erfordernissen errichtet oder gegebenenfalls auch aufgegeben und umgenutzt werden.

zu 4.) Auswirkungen auf den Grundstücksmarkt

Immobilienentwickler sind darauf eingestellt, mit Konkurrenzsituationen umzugehen. Vielfach sondieren sie den Markt bereits bevor sie den städtischen Gremien Projektvorschläge unterbreiten. Eingehendere Marktuntersuchungen über den Wohnungsmarktbericht von 2007 und die jährlich überarbeitete Bodenrichtwertkarte hinaus zeigten sich bisher nicht erforderlich. Schwerin hat einen stabilen Grundstücksmarkt mit tendenziell steigenden Preisen.

Die in einem preislich vergleichbaren Segment angebotenen Neubauwohnungen am Ziegelinnensee und an den Waisengärten finden jeweils Käufer. Es besteht eine deutlich kräftigere Nachfrage als in der zweiten Hälfte der 1990-er Jahre.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die städtische Infrastruktur ist zu betonen, dass die Möwenburgstraße eine große Aufnahmekapazität für Kraftfahrzeuge bietet und dass die Ver- und Entsorgungsmedien am bzw. im Straßenkörper für die Erschließung anliegender Grundstücke vorgehalten werden.

zu 5.) Ensemble Pfaffenteich, Weltkulturerbe-Antrag

Städtebaulich relevante Auswirkungen auf das mehr als 800 m entfernte Pfaffenteich-Ensemble hat das Vorhaben nicht. Die Kernzone der Weltkulturerbe-Bewerbung ist vom Vorhaben noch weiter entfernt, dies zudem in einer vom Ziegelinnensee abgewandten Richtung.

zu 6.) Auswirkungen auf die Nachbarbebauung

Dass vom Bauvorhaben keine Schäden für die Umgebung und Nachbarbebauung ausgehen, ist vom Vorhabenträger selbst in geeigneter Weise abzusichern. Eine Untersuchung auf städtische Kosten würde in unnötiger Weise Mittel und personelle Kapazitäten binden.

zu 7.) Eigentumssituation

Der Grundstückseigentümer könnte, wenn er Baurecht nicht über einen Bebauungsplan im Einvernehmen mit der Stadt erhält, vor allem versucht sein, die Zulässigkeit für eine Wohnbebauung nach § 34 des Baugesetzbuches (Einfügungsgebot) zu erstreiten. Die Rechtslage spricht hier nicht eindeutig zugunsten der Landeshauptstadt Schwerin.

zu 8.) Moratorium

Es ist nicht ersichtlich, wie mit dem Eigentümer ein Moratorium selbst über einen kürzeren Zeitraum erreicht werden könnte, - es sei denn, die Stadt Schwerin kauft dem Eigentümer die Flächen ab. Da sie dann auch mit den Abrisskosten und der Sicherung der Flächen belastet wäre, ist dies eine wegen der ungedeckten Risiken und fehlenden Haushaltsmittel unververtretbare Alternative.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

**Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag
Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘**

Beteiligte 23) Frau C. Nagel
mit Schreiben vom 13. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) Anrechnung benachbarter Bebauungspläne

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist nicht zulässig, da Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, auf die anzurechnende Grundfläche mitzuzählen sind. Dies ist hier nicht erfolgt.

2a.) Grundstücksausnutzung I

Die geplante Bebauung stellt eine übermäßige Nutzung dar und fügt sich nicht in die bestehende Bebauung ein.

2b.) Grundstücksausnutzung II

Für die Überschreitung der GRZ fehlt eine ausreichende Begründung. Diese ist zudem nicht von der BauNVO gedeckt.

2c.) Grundstücksausnutzung III

Die Reduzierung der Abstandsflächen widerspricht der Landesbauordnung M-V.

2d.) Grundstücksausnutzung IV

Die Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit stellt auch keinen städtebaulichen Grund dar, die eine Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung rechtfertigt.

3.) Sichtachsen

Die Sichtachsen werden stadt- und seeseitig erheblich gestört. Unter Beachtung der Charta für Baukultur ist die geplante Bebauung abzulehnen. Sie ist weder zeitgemäß, noch fügt sie sich in die bestehende Architektur ein. Das Speicherhotel muss als einzigartiges Bauwerk in seiner Höhe erkennbar bleiben.

4.) Bandbreite der Wohnangebote

Eine Erweiterung der Bandbreite an unterschiedlichen Wohnangeboten sei nicht zu erwarten, da nur hochpreisige Wohnflächen angeboten werden, die im Stadt gleichzeitig an anderer Stelle entstehen (Waisengärten, Alte Brauerei, ...). Dagegen vermindert das Vorhaben die Lebens- und Wohnqualität der bereits bestehenden Bebauung.

5.) Berichtigung des Flächennutzungsplans

Die geplante Umwidmung des Flächennutzungsplanes ist nicht hinreichend begründet.

6.) Kaltluftleitbahn

In der Klimakarte von 1996 ist eine für die Innenstadt hoch wirksame Klimaleitbahn vom Ziegelaußensee nach Süden zum Ziegelinnensee dargestellt, die über den Pfaffenteich Kaltluft in die Innenstadt strömen lässt. Obwohl eine Strömungshemmung durch die Neubauten bewirkt wird, wird eine negative Auswirkung auf die Klimafunktion im Stadtgebiet verneint. Es fehlt an einer detaillierten Untersuchung, da bereits andere Frischluftschneisen (Mühlenscharrn, Waisengärten) nicht mehr für die Kaltluftzufuhr fungieren können. Hier geht es um die letzte vorhandene Kaltluftschneise für die Stadt Schwerin. Dies bedürfte daher der besonderen Berücksichtigung und Erläuterung.

7.) Altlasten

Die Angaben zu Altlasten gehen auf eine Nutzung als Parkanlage, aber nicht auf die geplante Wohnnutzung ein.

8.) Flächenerwerb

Es ist nicht ersichtlich, welche Grundstücksflächen für die geplante Ufergrünanlage erworben werden müssen und wie hoch die Kosten für die Stadt sind.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Anrechnung benachbarter Bebauungspläne

Die beiden nächstgelegenen Plangebiete, Nr. 09.91.01 / 6a ‚Hafen-Ehemaliges Molkereigebäude‘ und Nr. 09.91.01 / 7 ‚Speicherstraße, Hafenstraße, Kranweg‘ liegen jeweils 250 m entfernt. Diese Satzungen sind schon 2006 bzw. 2010 beschlossen worden.

Auch wenn ein sachlicher Zusammenhang besteht (Umwandlung Hafengebiet vom Gewerbestandort zum Wohnstadtteil), so ist doch der räumliche und zeitliche Zusammenhang nicht ‚eng‘ im Sinne des Baugesetzbuches.

zu 2a - 2d.) Grundstücksausnutzung I-IV

Der Bebauungsplan setzt flächenbezogen moderate Nutzungsziffern fest. Ungewöhnlich ist allenfalls die Zulässigkeit einer Grundstücksüberbauung durch Stellplätze und Nebenanlagen auf Baufläche 1 von 150 % bezogen auf die GRZ. Dies relativiert sich angesichts der geringen GRZ von 0,25. Die Gesamtüberbauung des Grundstücks ist damit auf 62,5 % seiner Fläche beschränkt. Mehr als 30 % des Grundstücks sind als unversiegelte, vegetationsoffene Fläche herzustellen. Angesichts der unverbaubaren Lage, der Nähe der Seen und der zukünftig anliegenden öffentlichen Grünfläche bestehen keine Anhaltspunkte, die eine nochmalige Überprüfung der festgesetzten Ausnutzungsziffern nahelegen.

Mit Bezug auf eben diese letztgenannten besonderen Faktoren (unverbaubare Lage, Seennähe, öffentliche Grünanlage als benachbarte Nutzung) bestehen auch keine Gründe, die Gebäudeabstände zwischen Q 1 und Q 2 (Baufläche 1, Baufläche 2) nochmals anders zu definieren. Die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) lässt abweichende Festsetzungen von Abstandsflächen in Bebauungsplänen ausdrücklich zu (§ 86 (1) 6 LBauO M-V).

zu 3.) Sichtachsen

In Schwerin wohnen mehr als 90 000 Menschen. Die Wohn- und Nutzungsansprüche der Stadtbewohner führen zu einer Überformung der Landschaft durch Wohn- und andere Bauten.

Es gibt gute Gründe, das erschlossene Areal auf geringer Grundfläche mit einem höheren Gebäude zu überbauen, so den Klimaschutz (geringe Störungen bodennaher Luftschichten),

die hervorragende Erschließung des Geländes, die innenstadtnahe Lage und städtebauliche Gründe. Wenn die Bauten entlang des Ziegelinnensees nunmehr eine 5-Geschossigkeit im Durchschnitt aufweisen, ist die Betonung einzelner Örtlichkeiten nur mit noch höheren Gebäuden möglich.

Auch das Hotel ‚Speicher‘ stellte zur Zeit seiner Erbauung mit seinen fensterarmen Fassaden und bis in die heutige Zeit einen erheblichen Maßstabssprung im Nordosten des Stadtgebietes dar. Heute wird ihm eine städtebauliche Vorbildwirkung zugesprochen.

zu 4.) Bandbreite der Wohnangebote

Es ist zutreffend, dass im frei finanzierten Wohnungsneubau höherpreisiger Wohnraum bevorzugt angeboten wird, da die Finanzierung der Bauten andernfalls sehr erschwert oder eben nicht möglich ist. Dessen ungeachtet gibt es Käufer für diese Wohnungen und die Angebote weisen unterschiedliche Schwerpunktsetzungen auf. An der ‚Alten Brauerei‘ werden Gebäude saniert und nahezu neuwertig angeboten, an den ‚Waisengärten‘ steht das Wohnen am Schweriner See im Vordergrund, während im Projekt ‚Nordhafenquartier‘ unverbaubares Wohnen zwischen Ziegelinnen- und Ziegelaußensee angeboten wird. Jedes dieser Quartiere hat eine ganz eigenständige Qualität. Die Landeshauptstadt Schwerin ist gehalten, diese Differenzierung der Angebotspalette in angemessener Weise zu fördern. Dies nutzt dem Wohnstandort Schwerin insgesamt. Wertverluste oder Verschlechterungen der Wohn- oder Lebensqualität werden von den unmittelbaren Nachbarn des ‚Nordhafenquartiers‘ nicht vorgetragen.

zu 5.) Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der § 13a (2) 2 des Baugesetzbuches (BauGB) sieht die nachträgliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich vor. Voraussetzung hierfür ist, dass der § 13a BauGB auf das hier in Rede stehende Areal tatsächlich angewendet werden kann. Dies ist vorliegend der Fall. Die Wiedernutzbarmachung von Flächen (für eine gleiche oder eine andere Nutzung) ist der Anwendung des § 13a BauGB zugänglich.

zu 6.) Kaltluftleitbahn

Für die genannten Baugebiete Mühlenscharrn und Waisengärten sind Einschränkungen der Leitbahnfunktionen in den jeweiligen Verfahren nicht näher belegt.

Von Bedeutung ist die Kaltluftzufuhr für das Stadtgebiet und die Wohnqualität der sich dort aufhaltenden Menschen vor allem in den warmen Sommermonaten mit ungenügender nächtlicher Abkühlung von Mitte Juni bis Ende August (ca. 75 Tage) und an diesen Tagen wiederum vor allem an windstillen Tagen und an Tagen mit nur schwachen Winden.

In einer Klimakarte aus dem Jahr 1996 ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Kaltluftproduktionsräume (z. B. Waldflächen) an den Ufern des Ziegelaußensees eine Kaltluftzufuhr aus nördlicher Richtung vom Ziegelaußensee über den Ziegelinnensee und den Pfaffenteich in die Innenstadt angenommen.

Hierzu ist

- eine (idealisierte) hoch wirksame Kaltluftleitbahn
- und ein (flankierender) Leitbahnbereich eingetragen.

Kaltluftleitbahn über dem See

Die Leitbahn ordnet die Klimakarte von 1996 der Verbindung von Ziegelaußen- und Ziegelinnensee im Verlauf der Möwenburgbrücke, d. h. entlang der unverbauten, störungsfreien und ständig kühlen Wasseroberfläche zu. Diese Leitbahn entlang der Seeoberfläche berührt der Bebauungsplan nicht negativ bzw. trägt mit der Entsiegelung der Seeufer sogar zu deren Stabilisierung bei. Die Entsiegelungen werden möglicherweise dazu führen, dass die Ufer

zone im Plangebiet in gleicher Weise Kaltluftproduktionsraum wird wie dies in der Klimakarte von 1996 für das Westufer des Ziegelinnensees dargestellt ist (in blauer Farbe).



Leitbahnbereich

Die Möwenburghalbinsel ist als (flankierender) Leitbahnbereich punktiert.

Kaltluft strömt vor allem in bodennahen Luftschichten. Die bisher auf dem Gelände großflächig aufstehenden Hallen und die im Sommer stark aufgeheizte Vollversiegelung der unbebauten Flächen haben einer Kaltluftströmung über das Gewerbeareal in Richtung Innenstadt bei Windstille und Schwachwinden bereits in der Vergangenheit entgegengewirkt. Zusätzlich mag auch die Baumreihe am Ufer des Ziegelinnensees eine Strömungshemmung bewirkt und dadurch den Aufheizungseffekt der Versiegelung begünstigt haben.

Die Umwandlung zu einer Wohnbaufläche und öffentlichen Grünanlage mit beträchtlichem Entsiegelungsanteil verbessert das Mikroklima auf der Halbinsel. Somit treten partiell auch Parameterverbesserungen für die Funktion des Areals als Leitbahnbereich ein.

Ergänzend ist anzufügen : Die oberen Geschosse des Punkthauses Q 1 sind nicht mehr bodennah. Sie bewirken bei Windstille und Schwachwind zwar eine Strömungshemmung, dies aber als Einzelhindernis in nicht mehr bodennahen Luftschichten bei einer verfügbaren Gesamtbreite des Leitbahnbereichs von ca. 600 m Breite.

Mit zunehmendem Wind werden für die Kaltluftversorgung des Stadtgebietes andere Parameter als die ‚statischen‘ Leitbahnen wichtiger und stellen die Gebäude am Nordufer des Ziegelinnensees umso weniger ein Hindernis für die Kalt- und Frischluftversorgung dar.

Es ergeben sich insgesamt allenfalls geringe Veränderungen für die Kaltluftzufuhr im Stadtgebiet. Aufwendige quantitative Untersuchungen, in welchem Verhältnis eine Rauigkeits-erhöhung durch die Neubauten gegenüber den Bestandsbauten eintritt und wieweit dies durch die mikroklimatischen Verbesserungen wieder ausgeglichen wird, erübrigen sich.

zu 7.) Altlasten

Die Bodenverunreinigungen in der Vergrabungsfläche auf Flst. 6 sind im Hinblick auf die spätere Nutzung als öffentliche Grünanlage untersucht. Die Wohnbauflächen liegen nordöstlich der Vergrabungsfläche. Eine Bewertung der Vergrabungsfläche auf eine Wohnnutzung ist nicht erforderlich.

Der Vorhabenträger hat die Altlastenuntersuchung auf eigene Kosten auf einer städtischen Fläche vornehmen lassen.

zu 8.) Flächenerwerb

Das Grundstück des Vorhabenträgers ist die 5/8, Flur 19, Gemarkung Schwerin. Aus diesem Grundstück wird im Südwesten und Westen eine Fläche von ca. 1750 qm herausgetrennt. Die Teilfläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen. Als Kaufpreis für die Landeshauptstadt Schwerin sind im Vertragsentwurf bisher einvernehmlich 10 000 € vereinbart, also weniger als 6 € / qm.

Zusätzlich beräumt der Vorhabenträger die Fläche und entsiegelt auch die städtischen Ufergrundstücke 8/3 und 6.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 24) Fam. Banner
mit Schreiben vom 10. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) Möwenburgpark

Die Beteiligten wünschen sich die Weiterverfolgung der Zielsetzung ‚Möwenburgpark‘.

2.) Umweltgutachten, Baumfällungen, Naturschutz

Die Durchführung eines Planverfahrens für mehrgeschossigen Wohnungsbau ohne Umweltgutachten sowie Baumfällungen an dieser naturnahen Örtlichkeit ist den Beteiligten unverständlich.

3.) Umweltschutz, Luftqualität

Wegen erheblicher Umweltauswirkungen - genannt wird die Verschlechterung der Luftqualität durch Beeinträchtigung der natürlichen Durchlüftung - dürfe der Bebauungsplan nicht auf dem Wege des beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) erstellt werden.

4.) Übereinstimmung mit der Baunutzungsverordnung

Die Überbauung des Grundstücks widerspricht den Regelungen des § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und wurde den Gremien nicht in der erforderlichen Weise als Ausnahmeregelung vorgestellt und begründet.

5.) Sichtachsen

Die Störung von Sichtachsen im Stadtgebiet durch eine fortgesetzte Hochhausbebauung sei bedauerlich.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Möwenburgpark

Die vorgestellte Planung macht es möglich, einen Teil des Grundstücks zu bebauen und hochwertigen Wohnraum für ca. 40 Haushalte zu schaffen, ohne auf die Qualitäten von öffentlichen Grünflächen an dieser Stelle verzichten zu müssen. Die räumliche Aufteilung beinhaltet, dass für die Öffentlichkeit die besonders interessanten ufernahen Flächen zweckmäßig angelegt werden sollen. Auch die Vervollständigung des Uferweges um den See bleibt weiterhin Planungsbestandteil. Die vorgestellte Planung rückt hinsichtlich der Realisierung der angestrebten öffentlichen Nutzung in einen überschaubaren zeitlichen Rahmen.

zu 2.) Umweltgutachten, Baumfällungen, Naturschutz

Für bereits bebaute bzw. genutzte Areale ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach den Regelungen des § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren zu-

lässig. Die Örtlichkeit ist zwar von naturnahen Landschaftsteilen umgeben, doch ist das Grundstück selbst bisher gewerblich genutzt und voll versiegelt.

Im Planverfahren wurden für naturschutzrechtliche Teilaspekte dennoch Gutachten erstellt, auch wenn diese nicht abschließend in einem umfassenden Umweltbericht zusammengefasst sind. So ist ein Artenschutzgutachten zur Bewertung der Gebäude und Freiflächen als Lebensraum für Tiere erstellt, als auch eine Erfassung und Bewertung der Bäume am Ufer des Ziegelinnensees an der Südseite des Plangebietes, dieses als Vorbedingung für einen später zu stellenden Fällantrag. Darüber hinaus gibt es ein Schallgutachten und Altlastengutachten.

Die Ergebnisse der Gutachten sind die Begründung zum Bebauungsplan eingeflossen.

zu 3.) Umweltschutz, Luftqualität

Die Anwendungskriterien für den § 13a des Baugesetzbuches sind anders gefasst als die Beteiligten das darstellen. Im übrigen bestehen für eine Verschlechterung der Luftqualität keine Anhaltspunkte. Vom Vorhaben gehen keine relevanten, die Luftqualität beeinflussenden Einschränkungen aus. Soweit die Beteiligten damit eine Unterbrechung der Kaltluftzufuhr in den Sommermonaten befürchten, wird auf die Begründung zum Bebauungsplan im Pkt. 7 <Sonstige Umweltbelange> verwiesen. Hier ist sie von den Beteiligten als Belang nicht ausdrücklich benannt.

zu 4.) Übereinstimmung mit der Baunutzungsverordnung

Das Vorhaben steht in Übereinstimmung mit der Landesbauordnung (LBauO M-V) und dem von den Beteiligten ausdrücklich genannten § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die prozentual erheblichen Überschreitungen der Grundstücksüberbauung durch Stellplätze und Nebenanlagen (150 % auf Baufläche 1, 100 % auf Baufläche 2) beziehen sich auf die sehr niedrige Grundstücksüberbauung durch Hauptgebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25. Für Baufläche 1 ergibt sich in der Folge eine max. zulässige Gesamtüberbauung des Grundstücks von lediglich 62,5 %.

§ 19 BauNVO lässt es zu, dass im Bauleitplanverfahren andere als die empfohlenen Werte verwendet werden.

zu 5.) Sichtachsen

Schwerin wird von mehr als 90 000 Menschen bewohnt. Die Wohn- und Nutzungsansprüche der Stadtbewohner führen zu einer Überformung der Landschaft durch Wohn- und andere Bauten.

Es gibt gute Gründe, das erschlossene Areal auf geringer Grundfläche mit einem höheren Gebäude zu überbauen, so die hervorragende Erschließung des Geländes, die innenstadtnahe Lage und städtebauliche Gründe. Wenn die Bauten entlang des Ziegelinnensees nunmehr eine 5-Geschossigkeit im Durchschnitt aufweisen, ist die Betonung einzelner Punkte nur mit noch höheren Gebäuden möglich.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 25) Frau A. Wedepohl
mit Schreiben vom 13. Juni 2014

ANREGUNGEN

Die Beteiligte sieht vielfältige Belange des § 1 BauGB nicht berücksichtigt und insoweit Mängel bei der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange.

1.) Sichtachse / Trennwirkung

Mit der hohen Bebauung an der Spitze der Halbinsel werde die natürliche optische Verbindung der beiden Seen unterbrochen und damit eine Sichtachse aus der Innenstadt beeinträchtigt.

2.) Frischluftzufuhr

Zugleich behindere diese Bebauung die Frischluftzufuhr in die Innenstadt, da sie eine Kaltluftschneise unterbricht.

Die näheren Angaben zu letzterem Punkt in der Begründung zum Bebauungsplan empfindet die Beteiligte als widersprüchlich.

3.) Abweichung vom Rahmenplan

Darüber hinaus weiche die Bebauung vom 2010 beschlossenen Rahmenplan für das Stadtumbaugebiet ‚Hafenkante Ziegelsee‘ ab.

4.) Konkurrenz von Baugebieten

Wegen der Vielzahl anderer Baugebiete im Stadtgebiet sollte zur Vermeidung unnötiger Konkurrenz diese landschaftlich sensible Fläche von einer Bebauung ausgespart werden.

5.) Naturschutz

Der Bebauungsplan hätte nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden dürfen, da wesentliche Umweltbelange beeinträchtigt werden. Genannt werden das EU-Vogelschutzgebiet ‚Schweriner Seen‘ und das LSG ‚Schweriner Seenlandschaft‘.

6.) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Weiterhin hält es die Beteiligte für notwendig, den Verzicht auf die Umweltverträglichkeitsprüfung zu begründen und verweist dazu auf ein Urteil aus Baden-Württemberg.

7.) Anwendung des § 13a des Baugesetzbuches

Die planungsrechtliche Bewertung des Vorhabens als Maßnahme der Innenentwicklung sei schon dahingehend fraglich, dass der bauliche Zusammenhang mit der Westseite des Sees erst durch das Vorhaben selbst hergestellt wird.

8.) Votum der Fachausschüsse

Der Auslegungsbeschluss sei gegen das Votum zweier Fachausschüsse erfolgt. Die Gründe für dieses Abweichen seien nicht dargelegt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

zu 1.) Sichtachse / Trennwirkung

Die beiden Seen waren schon bisher durch den etwa 5 m hohen Bahndamm und die sich in voller Breite des Gewerbeareals erstreckenden Hallen und Werkstätten getrennt. Die Landzunge, die die beiden Seen trennt, ist in Nord-Süd-Richtung immerhin ca. 100 m breit. Richtig ist, dass die Gebäude bisher nicht in Höhen von 20 m und mehr aufstrebten. Doch hat die am Süd- und Westufer uferständige Baumreihe eine Höhe von ebenfalls knapp 20 m und erstreckt sich auf großen Strecken am Südufer vor dem früheren Gewerbeareal. Auch von ihr geht eine Trennwirkung aus. Der Ziegelinnensee und der Ziegelaußensee sind im Ortsgedächtnis der Stadtbewohner seit langem als getrennte Gewässer verankert.

Das Stadtgebiet wird seit jeher auch vom Kontrast zwischen Landschaft und gebauter Umwelt mitgeprägt. Dies ist eine Folge der baulichen Überformung des Stadtgebietes. Es ergeben sich aus der baulichen Überformung der Landschaft nicht allein Verluste an Blickbeziehungen, sondern es stellen sich auch neue Sichtweisen und ein verändertes Ortserleben ein, das es vorher nicht gab, etwa wenn der bisher dunkle See in den Abendstunden nun am Nordufer stärker erhellt und ‚städtischer‘ wirkt.

zu 2.) Frischluftzufuhr

Die Gewährleistung der Kaltluftzufuhr für das Stadtgebiet ist im Planverfahren ausreichend bewertet. Im vorliegenden Fall sind bei näherer Betrachtung keine erheblichen Beeinträchtigungen erkennbar. Von Bedeutung ist die Kaltluftzufuhr über Kaltflutleitbahnen für das Stadtgebiet und die Wohnqualität der sich dort aufhaltenden Menschen vor allem in den warmen Sommermonaten mit ungenügender nächtlicher Abkühlung von Mitte Juni bis Ende August (ca. 75 Tage) und an diesen Tagen wiederum vor allem an windstillen Tagen und an Tagen mit nur schwachen Winden.

In einer Klimakarte aus dem Jahr 1996 ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Kaltluftproduktionsräume (z. B. Waldflächen) an den Ufern des Ziegelaußensees eine Kaltluftzufuhr aus nördlicher Richtung vom Ziegelaußensee über den Ziegelinnensee und den Pfaffenteich in die Innenstadt angenommen.

Hierzu ist

- eine (idealisierte) hoch wirksame Kaltflutleitbahn
- und ein (flankierender) Leitbahnbereich

eingetragen.

Kaltflutleitbahn über dem See

Die hoch wirksame Kaltflutleitbahn ordnet die Klimakarte von 1996 in idealisierter Weise der Verbindung von Ziegelaußen- und Ziegelinnensee im Verlauf der Möwenburgbrücke, d. h.



entlang der unverbauten, störungsfreien und ständig kühlen Wasseroberfläche zu. Diese Leitbahn entlang der Seeoberfläche berührt der Bebauungsplan nicht negativ bzw. trägt mit der Entsiegelung der Seeufer sogar zu deren Stabilisierung bei. Die Entsiegelungen werden möglicherweise dazu führen, dass die Uferzone in gleicher Weise Kaltluftproduktionsraum wird wie dies in der Klimakarte von 1996 für das Westufer des Ziegelinnensees dargestellt ist.

Leitbahnbereich

Die Möwenburghalbinsel ist als (flankierender) Leitbahnbereich punktiert.

Kaltluft strömt vor allem in bodennahen Luftschichten. Die bisher auf dem Gelände großflächig aufstehenden Hallen und die im Sommer stark aufgeheizte Vollversiegelung der unbebauten Flächen haben einer Kaltluftströmung über das Gewerbeareal in Richtung Innenstadt bei Windstille und Schwachwinden in der Vergangenheit entgegengewirkt. Zusätzlich mag auch die Baumreihe am Ufer des Ziegelinnensees eine Strömungshemmung bewirkt und dadurch den Aufheizungseffekt der Versiegelung begünstigt haben.

Die Umwandlung zu einer Wohnbaufläche und öffentlichen Grünanlage mit beträchtlichem Entsiegelungsanteil verbessert das Mikroklima auf der Halbinsel. Somit treten partiell auch Parameterverbesserungen für die Funktion des Areals als Leitbahnbereich ein.

Ergänzend ist anzufügen : Die oberen Geschosse des Punkthauses Q 1 sind nicht mehr bodennah. Sie bewirken bei Windstille und Schwachwind zwar eine Strömungshemmung, dies aber als Einzelhindernis in nicht mehr bodennahen Luftschichten bei einer verfügbaren Gesamtbreite des Leitbahnbereichs von ca. 600 m Breite.

Mit zunehmendem Wind werden für die Kaltluftversorgung des Stadtgebietes andere Parameter als die ‚statischen‘ Leitbahnen wichtiger und stellen die Gebäude am Nordufer des Ziegelinnensees umso weniger ein Hindernis für die Kalt- und Frischluftversorgung dar.

Da die Planung in die (mit idealisiertem Verlauf dargestellte) Leitbahn über der Seeoberfläche nicht eingreift, sondern durch die Entsiegelungen eher zu deren Stabilisierung beiträgt und auch die möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben im ca. 600 m breiten Leitbahnbereich nicht erheblich sein werden, bestehen keine substantiellen Anhaltspunkte, den Vorhabenträger dazu zu veranlassen, die einzelnen Wirkungsparameter zusätzlich mit einer rechnerischen Untersuchung nachprüfen zu lassen.

Aufwendige quantitative Untersuchungen, in welchem Verhältnis eine Rauigkeitserhöhung durch die Neubauten gegenüber den Bestandsbauten eintritt und wieweit dies durch die mikroklimatischen Verbesserungen wieder ausgeglichen wird, erübrigen sich.

zu 3.) Abweichung vom Rahmenplan

Eine Darlegung des Verhältnisses des Bauleitplans zum Rahmenplan ‚Hafenkante Ziegelsee‘ ist in der Begründung zum Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss nachgetragen.

zu 4.) Konkurrenz von Baugebieten

Von der Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes bis zur Beschlussfassung über den aufgestellten Plan und dessen anschließende Realisierung können mehrere Jahre vergehen. Daher ist eine präzise Feinsteuerung nach Jahresscheiben aller im Aufstellungsverfahren befindlichen Pläne nicht immer möglich. Da sich die in Erarbeitung befindlichen Pläne jedoch in stadträumlicher Lage, Bauweise und Wohnform zumeist deutlich unterscheiden, hat es sich in der Vergangenheit als zumeist unerheblich erwiesen, wenn mehrere Baugebiete gleichzeitig in Entwicklung waren.

Für die Erwerber von Grundstücken oder von Wohnungen oder neu einziehende Mieter bietet die parallele Entwicklung mehrerer Wohngebiete jedenfalls mehr Vorteile als Nachteile. Die Projektentwickler sind gewohnt, mit solchen Konkurrenzsituationen umzugehen, bzw. richten sich in diesen ein. Von daher besteht städtischerseits keine Veranlassung, Baugebietsentwicklungen zu bremsen, soweit sichergestellt ist, dass kein unverträgliches Überangebot im Stadtgebiet die Realisierungsmöglichkeiten von Vorhaben insgesamt einschränkt.

Wegen der von der Beteiligten benannten naturräumlichen Lagegunst sollen nennenswerte Teile des Plangebietes als öffentliche Grünanlage hergestellt werden.

zu 5.) Naturschutz

Das Plangebiet war bisher bebaut und voll versiegelt. Die früher gewerbliche Nutzung wird in Teilen des Areals in eine schon wegen der Entsiegelung naturverträglichere Wohnnutzung gewandelt. Die Uferflächen werden komplett zum Grünraum aufgewertet.

Eine Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes ist nicht erkennbar, zumal in unmittelbarer Randlage zum EU-Vogelschutzgebiet eine dichte Reihe von Bootshäusern aufsteht und das Plangebiet vom EU-Vogelschutzgebiet durch die vielbefahrene Möwenburgstraße getrennt wird.

Das Landschaftsschutzgebiet ‚Schweriner Innensee und Ziegelaußensee‘ beginnt ebenfalls erst ca. 50 m nördlich des Plangebietes.

zu 6.) Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung

Das Urteil des VGH Baden-Württemberg (8 S 1974/10 v. 03.04.2013) bezieht sich auf den Umstand, dass eine Bekanntmachung einer öffentlichen Auslegung gar keinen Hinweis enthielt, dass die Planung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltbericht erstellt worden war. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ‚Nordhafenquartier‘ enthielt diesen Hinweis auf den entfallenden Umweltbericht, so dass keine Veranlassung zu einer weitergehenden Begründung bestand.

zu 7.) Anwendung des § 13a des Baugesetzbuches

Der Satz 1 des § 13a (1) des Baugesetzbuches stellt ausdrücklich auf die Anwendung des beschleunigten Verfahrens auf die Wiedernutzbarmachung von Flächen ab. Ein solcher Sachverhalt liegt hier vor. Die vorhandenen Baulichkeiten waren bis in den Herbst 2013 noch belegt.

zu 8.) Votum der Fachausschüsse

Der Hauptausschuss ist darin frei, ob er dem Votum der Vorberatungen folgt oder nicht. Für das Bauleitplanverfahren ist dies ohne rechtliche Relevanz.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligte 26) Fam. C. und R. Meißner
mit Schreiben vom 10. Juni 2014

ANREGUNGEN

Die Beteiligten sehen eine sprachlich manipulierende Aufbereitung des Themas durch die projektbegleitenden Stellen und führen hierfür Beispiele an.

Sie appellieren, den Bewohnern der Stadt nicht ein ästhetisches Empfinden abzusprechen.

Aus ihrer Sicht schließen die hohen Gebäude die Stadt zu den Seen ab und widersprechen dem städtischen Leitbild, sich zum Wasser zu öffnen. Ein öffentlicher Park auf der Halbinsel passe besser zur Stadt.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Das Schweriner Stadtbild ist einem kontinuierlichen Prozess der Veränderung unterworfen. Dem Wunsch nach einer nur moderaten Anpassung des Stadtbildes und einer Betonung der naturräumlichen Qualität des Stadtgefüges stehen die Belange der sparsamen Erschließung und Verdichtung bereits erschlossener Flächen gegenüber.

Die Möwenburgstraße ist eine leistungsfähige Haupterschließungsstraße. In ihr liegen zudem die meisten für eine Neubebauung nötigen Versorgungsmedien an. Die Landeshauptstadt Schwerin ist bestrebt und muss bestrebt sein, geeignete Flächen im Stadtgebiet für eine Bebauung zu erschließen, um kurze Wege bei der Verbindung von Wohnen, kultureller Betätigung, Einkauf und Arbeiten zu ermöglichen.

Da eine vollständige Umwandlung des Plangebietes zu einer Parkanlage sich einer Umsetzbarkeit in zeitlicher und finanzieller Hinsicht entzieht, sucht der zur öffentlichen Auslegung gelangte Planungsvorschlag die seit 20 Jahren bestehende ‚Pattsituation‘ so aufzulösen, dass er in sehr guter Lage Wohnraum in ca. 40 Wohneinheiten bieten will.

Zugleich bleibt ein nennenswerter Anteil der Fläche an dieser prägnanten Stelle unbebaut und wird als Grünanlage entwickelt, dies im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger, der hierfür ca. 1750 qm seines Grundstücks abgibt.

Die Halbinsel ist ein wichtiger Verknüpfungspunkt im öffentlichen Wege- und Uferwegenetz an Ziegelinnen- und -außensee. Dies ist bei der Bewertung der Projektvoraussetzungen erkannt worden. Die Fläche ist jedoch groß genug, um sowohl den Belangen der Naherholung als auch des innerstädtischen Wohnens gerecht werden zu können.

Dass eine Gewöhnung an Stadtbildveränderungen schnell eintritt, lässt sich gut am Hotel ‚Speicher‘ beobachten. Das Gebäude beinhaltet bei seiner Errichtung als Getreidespeicher ebenfalls einen Maßstabssprung am Ziegelinnensee.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen nicht zu berücksichtigen.

Abwägungsempfehlung und Beschlussvorschlag Bebauungsplan Nr. 82.12 - ‚Nordhafenquartier‘

Beteiligter 27) Herrn K. Vitense
mit Schreiben vom 12. Juni 2014

ANREGUNGEN

1.) Umweltbelange / Luftqualität

Es seien erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten. Das beschleunigte Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sei nicht zulässig.

Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (7) BauGB werden in der Planung nicht berücksichtigt.

Der Beteiligte begründet dies mit der Verschlechterung der Luftqualität im Innenstadtbereich, u. a. am Bürgermeister-Bade-Platz mit der dort hohen Verkehrsbelastung. Durch die Höhe der Gebäude auf der Möwenburghalbinsel wird die Winddurchlässigkeit, der freie Windstrom, gebremst. Der Beteiligte stellt dabei vor allem auf Starkwindverhältnisse ab.

2.) Bekanntmachung der öffentlichen Planauslegung

In der Bekanntmachung im Stadtanzeiger sei das beschleunigte Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches fälschlich als vereinfachtes Verfahren bezeichnet worden.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG

Zu 1.) Umweltbelange / Luftqualität

Der Beteiligte stellt in diesem Fall nicht ausdrücklich auf die Kaltluftzufuhr, sondern auf eine von ihm befürchtete Verschlechterung der Luftqualität im inneren Stadtgebiet insgesamt ab. Schwerin ist durch die in seine Siedlungsfläche eingelagerten Seen stark zergliedert und hinsichtlich der Durchlüftung gegenüber Städten vergleichbarer Größe mit kompakteren Stadtgrundrissen erkennbar im Vorteil. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die Errichtung der beiden Bauten auf der Möwenburghalbinsel gerade bei starkem Wind Auswirkungen auf die Luftströmungen im inneren Stadtgebiet hätte. Die Versorgung des Stadtgebietes mit Frischluft ist bei stärkeren Winden ungefährdet, gleich aus welcher Himmelsrichtung der Wind weht.

zu 2.) Bekanntmachung der öffentlichen Planauslegung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der öffentlichen Bekanntmachung war dennoch mit hinreichender Deutlichkeit zu entnehmen, welches Verfahren zur Anwendung kommt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

Es wird empfohlen, die Anregungen unter 1.) nicht zu berücksichtigen und den Hinweis unter 2.) zur Kenntnis zu nehmen.