LANDESHAUPTSTADT **SCHWERIN**

115 IHRE BEHÖRDENNUMMER

Landeshauptstadt Schwerin • Der Oberbürgermeister • Postfach 11 10 42 • 19010 Schwerin

Der Oberbürgermeister
Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Ordnung

Fraktionen der Stadtvertretung

-im Hause-

Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin
Zimmer:
Telefon: 0385 545-2401
Fax: 0385 545-2409
E-Mail: BNottebaum@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen	Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen	Datum	Ansprechpartner/in
		2018-06-15	Herr Nottebaum

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Schwerin, Amtstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 13.06.2018 haben Sie eine Email der Eheleute Silvia und Dieter Heyer erhalten zum Thema Bauvorhaben Wasiengärten.

Zu diesem Sachverhalt möchte ich Ihnen das Schreiben an Herrn Säwert vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern zur Kenntnis geben.

In der nächsten Woche habe ich mit Herrn Säwert am 20.06.2018 einen Termin in dieser Angelegenheit und werde anschließend dazu informieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Bernd Nottebaum
1.Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Beigeordneter für Wirtschaft, Bauen und Ordnung

Anlage

L

1) Ø an (10) u. (61) 2 K
2) Anlage 60

716 N.t

Landeshauptstadt Schwerin • Der Oberbürgermeister • Postfach 11 10 42 • 19010 Schwerin

Ministerium für Energie, Infrastruktur und
Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 4 - Bau
Herrn Lothar Säwert
Schloßstraße 6-8
19053 Schwerin

Der Oberbürgermeister
Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Ordnung

Hausanschrift: Am Packhof 2-6 • 19053 Schwerin
Zimmer:
Telefon: 0385 545-2401
Fax: 0385 545-2409
E-Mail: BNottebaum@schwerin.de

Ihre Nachricht vom/Ihre Zeichen	Unsere Nachricht vom/Unser Zeichen	Datum	Ansprechpartner/in
15. Mai 2018		2018-06-06	Herr Nottebaum

i.A. S.b. Albrecht

Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Schwerin, Amtstraße

Sehr geehrter Herr Säwert,

mit Ihrem Schreiben vom 15.05.2018 erachten Sie die Baugenehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus der Agrar Bäbelin KG in der Amtstraße in Schwerin als rechtswidrig und bitten um Information zum weiteren Vorgehen der Landeshauptstadt Schwerin.

Zur Beurteilung der erteilten Baugenehmigung ist es notwendig, die städtebaulichen Intentionen der Landeshauptstadt Schwerin im Gesamtareal Waisengärten zu beleuchten.

Die Entwicklungen in den Waisengärten zu einem neuen, modernen Stadtquartier sind sorgfältig in mehrstufigen Planungsphasen; es wurde ein Masterplan erstellt und Gutachterverfahren durchgeführt, bei denen auch die Bevölkerung und Akteure in der Stadt Schwerin beteiligt waren. Aus dem dann beschlossenen städtebaulichen Konzept wurden dann die Bebauungspläne Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ und Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ entwickelt.

Für den vorliegenden Fall ist von Bedeutung, dass westlich angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ und Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ die Flächen der ehemaligen Polizeidirektion bebaut werden, um städtebaulich die Lücke zum Gebiet Waisengärten zu schließen.

Über den ersten Bebauungsplan Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ wird die Blockrandbebauung der Werdervorstadt vervollständigt. Das ist in diesem so historisch geprägten Bereich städtebaulich richtig. Der Bebauungsplan setzt hier geschlossene Bauweise mit zwingenden Geschossigkeiten von vier bzw. fünf Geschossen. Dies betont die Urbanität der Werdervorstadt.

Der Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ lockert die Bebauung zum See hin auf. Hier sind mehrgeschossige Stadtvillen das beabsichtigte städtebaulich Erscheinungsbild.Die Weiterführung der zentralen Achse Amtstraße zum See hat prägenden Charakter. Über Baulinien wird eine einheitliche Fassadenreihe festgesetzt; an dieser Promenade sind für die Stadtvillen zwingend 4 Geschosse vorgeschrieben.

Städtebaulich bedeutsam ist die Eingangssituation in das neue Quartier. Diese wird durch die Bebauungen auf den Flächen der ehemaligen Polizeidirektion hergestellt. Nördlich der Amtstraße werden Baukörper in geschlossener Bauweise analog zum B-Plan Nr. 75.10 entstehen. Für die Flächen südlich der Amtstraße ist eine entsprechend urbane Bebauung, die dann auch mit dem Platz am Beutel und dem bestehenden Werderhof korrespondiert, städtebaulich richtig.

Vor diesem Hintergrund ist das in Rede stehende Vorhaben zu betrachten:

Das Flustück 37/4 südlich der Amtstraße (außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches) wurde zusammen mit dem Flustück 39/5 im B-Plan Nr. 77.11 für eine bauliche Entwicklung an die Agrar Bäbelin KG von der Landeshauptstadt Schwerin und der LGE Mecklenburg-Vorpommern veräußert. Für die Fläche außerhalb des Plangeltungsbereiches ist eine prägende Bebauung mit einem nach den Maßstäben des § 34 BauGB zulässig.

Das Ansinnen, in Verbindung mit Flurstück 39/5 einen eckbetonten Baukörper zuzulassen, ist im Hinblick auf die bereits erwähnte Eingangssituation und die nördlich gegenüberliegende fünfgeschossige Bebauung städtebaulich geboten.

Hierzu wurde im Rahmen der „Initiative Neues Wohnen in der Innenstadt“ ein eigenes Gutachterverfahren durchgeführt.
Stadtgestalterisch soll der Baukörper als Pendant zur nördlich der Amtstraße bestehenden Blockrandbebauung die Eingangssituation in das ‚neue‘ Stadtviertel wirksam werden lassen. Die Ausbildung des Eckbereiches Amtstraße / Schlosspromenade soll betont werden. Dies entspricht auch für dieses Grundstück der eingangs erwähnten Urbanität.Der Siegerentwurf der Jurysitzung vom 01.07.2015 ist Grundlage der jetzigen Bebauung.
Zur Umsetzung des Vorhabens musste der Bebauungplan nicht geändert werden.
Die Erteilung der Baugenehmigung ist hier nicht zu beanstanden, weil die zu befreiende Abweichung lediglich der Baugrenze in dieser Situation vertretbar ist. Die Ziele des Bebauungsplanes einer einheitlichen Bauflucht an der zentralen Straßenachse mit zwingend viergeschossiger Bauweise werden eingehalten.

Im Wesentlichen wird mittels Befreiung die Überschreitung der Baugrenze und damit die überbaubare Fläche innerhalb des Bebauungsplanes geändert.
Die Grundzüge der Planung werden jedoch nicht berührt. Vielmehr ist die eingangs geschilderte Intention der Stadtplanung für Bauflucht der Fassaden und Geschossigkeit eingehalten.

Eine Vorbildwirkung wird durch das Vorhaben nicht entfaltet, da es sich eben gerade aufgrund der besonderen Eingangssituation, korrespondierend mit der gegenüberliegenden Bebauung des B-Planes Nr. 75.10, um einen atypischen Sonderfall handelt. Insofern ist die Aussage, dass der B-Plan Nr. 77.11 faktisch außer Kraft gesetzt, nicht korrekt.

Auch sind durch die Befreiung Nachbarrechte nicht verletzt worden.
Einem in anderer Sache ergangenen Beschluss des Verwaltungsgerichts Schwerin vom 26.09.2017 (AZ: 2 B 3187/17 SN) zu Drittwidersprüchen im Bereich des B-Planes Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ ist zu entnehmen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Wesentlichen städtebauliche, nicht aber nachbarschützenden Charakter haben.

Der Bebauungsplan hat die Zielrichtung auf städtebauliche, den öffentlichen Interessen dienende Belange. Es geht um die grundsätzliche Intention, die Stadt zum Wasser hin zu öffnen. Das Areal der Waisengärten soll zu einem Wohnstandort mit Stadt- und Wasserbezug entwickelt werden.
Die Bebauungspläne sind hierfür als Instrument der Stadtplanung zu verstehen. Dies schließt jedoch die Möglichkeit nicht aus, im Einzelfall Befreiungen von der offenen Bauweise zu erteilen.

In der Gesamtbetrachtung komme ich zu dem Schluss, dass die Baugenehmigung mit den erteilten Befreiungen rechtskonform ist.

Gerne bin ich bereit, den Sachverhalt in einem persönlichen Gespräch zu erörtern.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

N.176

Bernd Nottebaum
1.Stellvertreter des Oberbürgermeisters
und Beigeordneter für Wirtschaft, Bauen und Ordnung