

Verfahrensstand nach Vorprüfung

Stand: 10.06.2008

1. Aktueller Planungsanlass / Klärung der Aufgabenstellung

Planungsanlass ist die Aufgabe des Standortes der Landespolizei an der Amtstraße. Hierdurch eröffnet sich die Möglichkeit die freiwerdenden Flächen im Uferbereich zum Schweriner See entsprechend den Vorgaben des "Rahmenplan Werdervorstadt" zu entwickeln. Hierbei sollen aktuelle Planungsansätze mit der Zielsetzung "Stadt am Wasser" berücksichtigt werden. Das Areal soll auf Grundlage eines Bebauungsplans gegebenenfalls auch in Teilabschnitten städtebaulich entwickelt und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

2. Ermittlung der Planvorgaben

Der südöstliche Teil des Plangebietes ist größtenteils unbebaut und als Außenbereich zu beurteilen. Der nördliche und östliche Bereich ist durch die aufgelassene Polizeieinutzung gekennzeichnet. Für diese Flächen ist eine städtebauliche Erstentwicklung bzw. Neuordnung erforderlich, die notwendigerweise durch einen Bebauungsplan zu steuern und zu sichern ist. Der Flächennutzungsplan stellt das zur Entwicklung vorgesehene Areal im südlichen Teil als Mischbaufläche, im nördlichen Teil als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung ist nicht erforderlich, da FNP-konforme Nutzungen entwickelt werden sollen.

Die an der Werderstraße gelegenen Grundstücke sind Teil des Sanierungsgebietes „Schelfstadt/Erweiterung“. Das ehemalige Polizeigelände und übrige städtebaulich zu entwickelnde Bereiche liegen im Sanierungsgebiet "Südliche Werdervorstadt".

Raumordnerische oder landesplanerische Belange sind voraussichtlich nicht betroffen.

3. Ziele der Stadtentwicklung

Planungsziel ist es zum einen im Rahmen der Fortführung der Schlosspromenade vom Beutel bis zur Amtstraße auf gemischten Bauflächen ein breitgefächertes Nutzungsangebot zu entwickeln. Durch Schaffung erforderlichen Baurechts soll die Ansiedlung von Wohnungen (auch Ferienwohnungen), Hotellerie und Gastronomie, touristischer und maritimorientierter Nutzungen sowie von Dienstleistungs- und Bürofunktionen ab dem Werderhof ermöglicht werden. Dabei soll das städtebauliche Motiv der Uferpromenade als öffentliche Wegeverbindung fortgesetzt werden und durch architektonisch anspruchsvolle Gebäude eine städtisch geprägte Bebauungskante entwickelt und die Stadt somit weiter ans Wasser geführt werden.

Nördlich der Amtstraße sind auf den ehemaligen Polizeiflächen vorrangig Wohnbauentwicklungen angedacht. Die Wiedernutzung der brachliegenden Flächen in zudem exponierter stadträumlicher Lage entspricht den Prinzipien nachhaltiger Stadtentwicklung.

4. Bestandsaufnahme (Städtebauliche Analyse, Eigentum, Altlasten, Schall, Naturschutz)

Das zur Entwicklung vorgesehene Areal ist differenziert bebaut. Auf dem ehemaligen Polizeigelände befinden sich Verwaltungsgebäude, Fahrzeughallen, Werkstätten, Garagen und Stellflächen für Einsatzfahrzeuge der Polizei.

Im südwestliche Teil weist eine Blockrandbebauung auf. Vorhanden ist ein Wohnhaus an der Amtstraße und ein an der Werderstraße gelegenes Bürogebäude. Eine ehemals gewerblich genutzte Halle ist zwischenzeitlich zurückgebaut worden. Vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung an der Ferdinand – Schulz – Straße ist Bestandteil des Plangebietes.

Etwa 2/3 der Plangebietsflächen befinden sich im Eigentum des Landes Mecklenburg – Vorpommern (ehem. Polizeistandort). Das restliche Drittel steht in Privat- oder Eigentum der Landeshauptstadt Schwerin.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet gekennzeichnet. Insbesondere betrifft dies Bereiche des ehemaligen Polizeigeländes. Hier besteht Altlastenverdacht hinsichtlich Bodenverunreinigungen durch den Betrieb technischer Anlagen wie Werkstätten, Garagen, Waschrampe und Tankstelle. Verdachtsflächen befinden sich ebenso im Bereich südlich der Amtstraße. Diese begründen sich in der langjährigen gewerblichen Nutzung auch in Verbindung mit dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Im Zuge des Abbruchs der zuletzt durch eine KfZ – Werkstatt genutzten Gebäude aufgefundene Bodenkontaminationen wurden zwar entfernt, verbliebene Flächen jedoch nicht weiter untersucht. Zudem sind Teilbereiche östlich der Werderstraße als Aufschüttungsbereiche einzuschätzen. Die Erstellung von Altlastengutachten und entsprechenden Sanierungskonzepten ist somit erforderlich.

Im Rahmen des Planverfahrens ist zu prüfen ob die künftigen Nutzungen schädlichen Lärmeinwirkungen (z.B. Verkehrslärm Werderstraße) ausgesetzt sind bzw. ob von diesen selbst unzumutbare Immissionen z.B. durch Quell- und Zielverkehr auftreten können. Hierzu ist eine Schallimmissionsprognose zu erarbeiten.

Der städtische Landschaftsplan formuliert für das Areal keine speziellen Zielvorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft. Beim zukünftigen Plangebiet handelt es sich um eine größtenteils bebaute Fläche innerhalb des Siedlungsbereiches. Lediglich im südöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine kleine Brachefläche mit ruderalen Staudenfluren und stellenweise Gehölzbestand, bei der von einer mittleren Bedeutung für Arten und Biotope auszugehen ist. Aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelung der ehemaligen Polizeiflächen kann davon ausgegangen werden, dass der bauliche Eingriff voraussichtlich überwiegend im Plangebiet ausgeglichen werden kann.

5. Entwicklungsskizze, Kennzahlen

- Städtebauliche Entwicklung ufernaher Bereiche
- Entwicklung einer uferbegleitenden Stadtkante
- Städtebaulich – räumliche Schließung der Blockrandes an der Werderstraße
- Umnutzung der ehemaligen Polizeiflächen zu einem Wohnstandort
- Größe des Plangebietes ca. 2,84 ha.

6. Grobkosten, Zeitplanung

Die mit dem Aufstellungsbeschluss verbundenen Kosten werden von der Stadt Schwerin getragen. Zur Übernahme der weiteren Kosten (Planverfahren, städtebauliche Entwicklung, Erschließung etc.) sollen Projektentwickler gewonnen werden. Soweit die Stadt Schwerin im Geltungsbereich des Bebauungsplans Grundstücke hält, sollen diese an Projektentwickler veräußert werden.

Der Aufstellungsbeschluss soll noch vor der Sommerpause 2008 gefasst werden.

7. Umfang vertraglichen Regelungsbedarfs

Zur Regelung der Kostenübernahme durch Projektentwickler bzw. Investoren sind zu gegebener Zeiten entsprechende städtebauliche Verträge zu schließen.