

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2011-06-21

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

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00900/2011

**öffentlich**

### Beratung und Beschlussfassung

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

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung" - Aufstellungsbeschluss -

### Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ gemäß § 13 BauGB aufzustellen.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Die Flächen des ehemaligen Polizeigeländes an der Amtstraße sowie der östlich davon liegenden Waisengärten sind Entwicklungsflächen in der Landeshauptstadt Schwerin. Die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung eines am Seeufer verbleibenden öffentlichen Grünzuges hat die Landeshauptstadt mit dem Beschluss über den ‚Rahmenplan Werdervorstadt‘ bereits 1997 festgelegt. Der Flächennutzungsplan stellt für dieses Areal entsprechend Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Schließlich stellt der Stadtvertreterbeschluss vom 07.12.2009 Anforderungen an die Ausgestaltung einer baulichen Entwicklung der Werdervorstadt im Bereich der ehemaligen Polizeiliegenschaft und der Waisengärten.

Die Grundeigentümerin der Flächen der Waisengärten hat für eine abschnittsweise Entwicklung den Entwurf eines Masterplanes (Stand März 2010) erarbeiten lassen. Demnach soll auf dem Waisengärtenareal ein Stadtquartier entstehen, das vielfältig nutzbare Freiräume und öffentliche Räume enthält, die um attraktiv gelegene Wohnbauflächen ergänzt werden. Durch viele unterschiedliche Gebäudetypen wird gewährleistet, dass sich die Wohnangebote an die verschiedenen Haushaltstypen und Bevölkerungsgruppen wenden. Zentrales Element ist eine öffentliche Uferzone, die sich vom

ehemaligen Polizeigelände bis zur Strasse ‚Am Werder‘ erstreckt und lediglich die Wassersportbereiche auf der Schwaneninsel ausspart.

Die bauliche Entwicklung der Waisengärten ist in drei Abschnitte mit unterschiedlicher städtebaulicher Ausrichtung gegliedert:

Bauabschnitt 1 – Leitmotiv Urbanes Wohnen

Bauabschnitt 2 – Leitmotiv wasserbezogenes Wohnen mit Seeblick

Bauabschnitt 3 – Leitmotiv landschaftsbezogenes Wohnen am Uferpark

Vor dem Hintergrund der eingangs erwähnten Beschlusslagen, der verschiedenen Nutzerinteressen und den Diskussionen, die um eine künftige Nutzung des Areals ‚Waisengärten‘ geführt wurden, wurde unter Moderation von Dr. Volker Zahn eine ‚Projektgruppe Waisengärten‘ eingerichtet.

In dieser Projektgruppe waren betroffene Vereine, lokale Akteure, Institutionen und Gremien breit gestreut vertreten. Die Grundeigentümerin und die Landeshauptstadt Schwerin hatten nur Beobachterstatus.

Mit Datum vom 20.05.2010 hat die ‚Projektgruppe Waisengärten‘ Ergebnisse und Empfehlungen für den Masterplan verfasst. Die Stadtvertretung hat den Masterplan mit diesen Empfehlungen beschlossen.

Die Grundstückseigentümerin hat zwischenzeitlich den angekündigten Wettbewerb in Form eines Werkstattverfahrens durchgeführt.

Hieran haben 4 Planungsbüros mit Architekten und Landschaftsplanern jeweils in Arbeitsgemeinschaft mit potenziellen Investoren teilgenommen.

Aus der Jurysitzung am 04. Mai 2011 ging der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft Friedrich Schütt + Sohn Baugesellschaft, Lübeck mit GPK Architekten, Lübeck/Schwerin als Sieger hervor.

Ein Lageplan dieses Entwurfes ist als Anlage 2, Ansichten als Anlage 3 beigefügt.

Der Entwurf ist durch eine großzügige Straßenachse mit Baumreihen in Verlängerung der Amtstraße bis zum See gekennzeichnet. Die Bebauungsstruktur ist abschnittsweise gegliedert. Der Bauabschnitt 1 (Los 1) umfasst eine verdichtete, an den Straßen blockrandbildende Bebauung mit Geschossbauten und Stadthäusern. In den Abschnitten 2 und 3 (östliches und südliches Baufeld) wird eine aufgelockerte Bebauung mit Stadthäusern und Stadtvillen empfohlen. Die gesamte Siedlungsstruktur wird in ausgeprägte Grün- und Freiräume eingebunden. Die Freiräume sollen unterschiedliche Aufenthaltsqualitäten bieten.

Über den Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 75.10 „An den Waisengärten“ wird bereits parallel der erste Bauabschnitt des Masterplanes Waisengärten entwickelt.

Für die Bauabschnitte 2 und 3 sowie den südlich angrenzenden Grünflächen wird mit dieser Vorlage der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ gefasst.

Hiermit kann die Weiterführung der Amtstraße zum Seeufer gesichert werden.

Es ist sinnvoll, die Bauabschnitte 2 und 3 sowie die Grünflächen in einem Bebauungsplan zusammenzufassen. Die städtebauliche Sicherung öffentlicher Grünbereiche sowie Planungen zum Wasserzugang im Osten des Plangebietes sind ein wesentlicher Bestandteil zur Umsetzung des von der Landeshauptstadt Schwerin beschlossenen Masterplanes.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Voraussetzung zur Durchführung der Eingriffs-Ausgleichsregelungen und sonstiger Maßnahmen für den Naturschutz und die Gestaltung des Landschaftsbildes.

## **2. Notwendigkeit**

Die Beschlüsse sind notwendig, um die weiteren Verfahren zur Entwicklung der Flächen Waisengärten zu betreiben. Dabei kommt es darauf an, dass der Bebauungsplan bereits verbindliche Vorgaben zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Entwicklung definiert und dabei das gesamte Entwicklungspotenzial des künftigen Stadtquartiers vorgibt. Hieraus werden dann schrittweise Realisierungen möglich.

## **3. Alternativen**

Alternativen wurden im Vorfeld über die Einbindung verschiedener Akteure in der ‚Projektgruppe Waisengärten‘ geprüft. Auch das durchgeführte Werkstattverfahren unter Einbeziehung eines lokal wie auch überregional besetzten Auswahlgremiums hat verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten bewertet. Nunmehr steht die Erarbeitung eines Bauleitplanes zur Umsetzung der Ergebnisse an.

## **4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien**

Eine Entwicklung des Polizeigeländes und der Flächen der Waisengärten entsprechend des Masterplanes und der Empfehlungen der Projektgruppe Waisengärten schafft zum einen qualitätvollen Wohnraum, in dem auch Familien in der Stadt natur- und wassernah leben können. Von der Aufwertung des gesamten Umfeldes der Werdervorstadt werden vor allem Familien der angrenzenden Stadtquartiere profitieren. Ebenso können Familien die geplante großzügige öffentliche Grünzone am Ufer nutzen.

## **5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

Erschließungs- und Bauaktivitäten stützen die städtische und regionale Bauwirtschaft. Die gewollte Verbesserung der touristischen Infrastruktur schafft auf Dauer Arbeitsplätze für Schwerin. Grundsätzlich können sich freie Berufe und Läden, die der Versorgung des Wohngebietes dienen, im Bereich der verdichteten Bebauung entlang der Amtstraße etablieren.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

Die Entwicklung des Areals ‚Waisengärten‘ wird privatrechtlich betrieben und geht nicht zu Lasten der Landeshauptstadt Schwerin. Eine erfolgreiche Entwicklung dieses hochkarätigen Standorts ist für die finanzielle Entwicklung der Landeshauptstadt Schwerin von besonderer Bedeutung.

## **über- bzw. außerplanmäßige Ausgaben / Einnahmen im Haushaltsjahr**

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle: ---**

### **Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle: ---**

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan B-Plan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“

Anlage 2: Lageplan Siegerentwurf GPK Architekten, Lübeck/Schwerin

Anlage 3: Ansichten Siegerentwurf GPK Architekten, Lübeck/Schwerin

gez. Dr. Wolfram Friedersdorff  
Beigeordneter

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin