

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2013-09-17

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

Beschlussvorlage Drucksache Nr.

01500/2013

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 75.10 "An den Waisengärten" - Beschluss über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung und das Ergebnis des Umweltberichtes - -Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt über die während der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 2) und das Ergebnis des Umweltberichts zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 5).

Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ als Satzung (Anlage 3). Die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) mit Umweltbericht (Anlage 5) wird gebilligt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ wurde auf Grundlage des Siegerentwurfs des durch die Grundeigentümerin 2001 durchgeführten Werkstattverfahrens zur Umsetzung des Masterplanes Waisengärten entwickelt. Es entspricht dem hier benannten ersten Bauabschnitt unter dem Leitmotiv Urbanes Wohnen.

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Der Bebauungsplanentwurf entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist in der Zeit vom 10.05. – 01.06.2012 durchgeführt worden.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 27.09.2012 statt.

Der Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder hat am 09.01.2013 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.
Die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 21.02.2013 – 22.03.2013 durchgeführt.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 11.02.2013 – 10.03.2013 statt.
Aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gab es Anregungen, Hinweise Bedenken, die in der Abwägung (Anlage 2) ersichtlich sind.

Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Belange des Umweltschutzes bewertet, ermittelt und ausgleichende Umweltschutzmaßnahmen erläutert. Der Umweltbericht enthält eine Eingriffsbilanzierung, die den Kompensationsbedarf ermittelt. Zur Umsetzung der notwendigen Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches wurde ein Maßnahmenplan erstellt. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht detailliert erläutert. Der Umweltbericht und eine zeichnerische Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplanentwurf beigelegt.
Die geschützten Bäume im Plangebiet wurden erfasst, dokumentiert und bewertet. Weiter wurden ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung, Erfassungen zu Brutvogelgemeinschaften, Fachgutachten zu Fledermäusen, Amphibien und Reptilien sowie eine faunistische Potenzialanalyse für Tagfalter für das Baugebiet durchgeführt.
Eine Gefährdungsabschätzung zu Altlasten und Bodenverhältnissen ist erfolgt.

In den Baufeldern des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet mit ca. 160 Wohneinheiten in Geschossbauweise und gereihten Stadthäusern entstehen.
Grünverbindungen und öffentliche Wege an neugestalteten Gräben lockern die Bauflächen auf. Ein bestehender Teich wird erhalten und in das Grünzugsystem integriert. Für regenerative Energiegewinnung aus Geothermie ist ein Standort ausgewiesen, der ebenfalls in den Grünzug eingebunden ist.
Die Neunutzung der zuvor als Grabeland mit Kleingärten belegten Fläche leistet einen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und zum Schutz unbebauter Freiräume. Dies entspricht dem Grundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Die bauliche Umsetzung des Siegerentwurfs wird durch den für die Plangebiete Waisengärten eingesetzten Gestaltungsbeirat begleitet. Der Gestaltungsbeirat soll die angestrebten hohen Qualitätsansprüche an die künftige Bebauung sichern.

Hauptachse des neuen Baugebietes ist die Verlängerung der Amtstraße mit einer Allee, die gleichzeitig die Funktion einer künftigen Promenade zum Wasser übernimmt.
Die Straße „Am Werder“ wird geradlinig nach Süden bis zur Verlängerung der Amtstraße geführt. Zwischen diesen Straßenzügen entstehen Baufelder für Wohnbebauung.
Eine weitere Erschließungsstraße entlang des ehemaligen Polizeigeländes dient neben der Wohnbebauung einem Geothermie-Standort, der durch die Stadtwerke Schwerin betrieben werden soll. Hier ist beabsichtigt, regenerative Energien zu fördern und in die städtischen Wärmeversorgungsnetze einzuspeisen.

Gegenüber der öffentlich ausgelegten Planfassung ist der Bebauungsplan um die Möglichkeit, optional auch Tiefgaragen in den Baufeldern WA 1, 4 und 5 bauen zu können, angepasst worden. Dieses ist durch die Zulässigkeit einer höheren Grundflächenzahl (GRZ), bedingt durch den Bau von Tiefgaragen, geregelt.
Aufgrund dieser Änderung wurde die Grundeigentümerin erneut beteiligt, die Zustimmung der Grundeigentümerin liegt vor.

Für die weitere Entwicklung mit Weiterführung der Amtstraße zum Seeufer ist parallel der Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ aufgestellt. Dieser umfasst die Flächen für die Bauabschnitte 2 und 3 des Masterplanes sowie die öffentlichen Grünflächen und wird

mit Realisierung des ersten Bauabschnittes weiterbearbeitet, um eine kontinuierliche Entwicklung des Gesamtareals voranzubringen.

2. Notwendigkeit

Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung, um die Ergebnisse des nach dem Masterplan durchgeführten Werkstattverfahrens umsetzen zu können.

3. Alternativen

Keine weitere bauliche Entwicklung des Areals.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Eine Entwicklung des des B-Planes 75.10 „An den 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 eine öffentliche Grünzone am Ufer nutzen.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

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

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird im Erschließungsvertrag geregelt.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf Nr. 75.10 „An den Waisengärten“

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 75.10 „An den Waisengärten“ mit

Anlage 5: Umweltbericht

gez. Angelika Gramkow
Oberbürgermeisterin