

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2015-01-20

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

### Beschlussvorlage Drucksache Nr.

00199/2014

**öffentlich**

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr  
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung  
Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder  
Hauptausschuss  
Stadtvertretung

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 77.11 "Alte Waisenstiftung",  
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 Bebauungsplanes (Anlage 5).

Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ als  
Satzung (Anlage 3). Die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 4) mit Umweltbericht  
(Anlage 5) wird gebilligt.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Der Bebauungsplan Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ wurde auf Grundlage des  
Siegerentwurfs des durch die Grundeigentümerin 2001 durchgeführten Werkstattverfahrens  
zur Umsetzung des Masterplanes Waisengärten entwickelt. Er entspricht den hierin  
benannten zweiten und dritten Bauabschnitten unter den Leitmotiven ‚Wasserbezogenes  
Wohnen mit Seeblick‘ und ‚Landschaftsbezogenes Wohnen am Uferpark‘.

Die Planung beinhaltet die Weiterführung der Amtstraße bis zum Verbindungsweg ‚Am  
Werder‘ und führt somit als Allee, die gleichzeitig die Funktion einer Promenade zum  
Wasser übernimmt, in den Bereich des Schweriner Seeufers. Über diese Hauptachse wird

künftig auch die Schwaneninsel erschlossen.

Die bisher als Fahrweg genutzte Verbindung zwischen Amtstraße und Am Werder wird als neu gestaltete Uferpromenade eine Rad- und Fußwegeverbindung. Diese ist ein weiterer Baustein der Verlängerung des Schweriner Seeuferweges vom Franzosenweg über die Schlosspromenade in Richtung Norden.

Zur Erschließung der Baufelder nördlich der Amtstraße wird eine Verbindung zwischen Amtstraße und der Straße Am Werder geschaffen. Die südlich gelegenen Baufelder werden mit kleinen Wohnstraßen erschlossen.

Die Bebauung soll aus Punkthäusern („Stadt villen“) bestehen. Um die lockere Struktur zu sichern und lange Baublocks auszuschließen, sind durch die Baugrenzen einzelne Baufelder für jedes Gebäude definiert und Fassadenlängen festgesetzt. Baulinien entlang der Amtstraße sichern das Erscheinungsbild des Straßenraumes und die ‚Torfunktion‘ am Ende der Amtstraße.

Entlang der Amtstraße ist eine IV-geschossige Bebauung vorgesehen. Die beiden östlichsten, dem Seeufer zugewandten Baukörper der Amtstraße dürfen maximal 3 Geschosse hoch sein. In den übrigen Baufeldern variiert die Geschossigkeit zwischen II bis IV Geschossen, wobei die maximale Geschossigkeit zum See hin und zum südlichen Grünzug abnimmt.

Insgesamt sollen im Plangebiet etwa 170 Wohneinheiten entstehen können.

Für die zu errichtenden Stellplätze sind Tiefgaragen zulässig. Dies vermindert die Versiegelung von Flächen.

Durch den Bebauungsplan soll ein Stadtquartier entstehen, das vielfältig nutzbare Freiräume und öffentliche Räume enthält.

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.

Der südliche Bereich des Waisengärtenareals wird als naturnaher Grünzug öffentlich zugänglich gemacht. Eine Wegeverbindung wird geschaffen, die von der Schlosspromenade am Beutel auf die neue Seeuferpromenade im nördlichen Planbereich führt. Das vorhandene Grabensystem, welches das Gebiet mit entwässert, wird erneuert und mit offenen Gräben in den Grünzug integriert.

Eine direkt südlich an die Bebauung angrenzende Freifläche der Wohnbebauung wird als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern festgesetzt und hierdurch dauerhaft als Bestandteil des Grünzuges wahrnehmbar.

Der Bebauungsplan setzt den Beschluss der Landeshauptstadt Schwerin über den Rahmenplan von 1997 zur Weiterentwicklung der Werdervorstadt um.

Weiter ist der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für dieses Areal Wohnbauflächen und Grünflächen darstellt.

Der Bebauungsplanentwurf entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung ist in der Zeit vom 21.02. – 21.03.2014 durchgeführt worden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung lag der Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 27.03.2014 bis zum 03.04.2014 zur Einsichtnahme für die Allgemeinheit aus. Eine Anhörung für Rückfragen zur Planung fand am 03.04.2014 statt. Der Ortsbeirat Schelfstadt, Werdervorstadt, Schelfwerder hat am 07.05.2014 dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs fand in der Zeit vom 23.06.2014 – 24.07.2014 statt.

Aus der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gab es Anregungen, Hinweise Bedenken, die in der Abwägung (Anlage 2) ersichtlich sind.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB wurde in der Zeit vom 13.11.2014 – 12.12.2014 durchgeführt.

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. Für die 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.

Die für dieses Planverfahren erforderlichen und im Umweltbericht beschriebenen städtischen Flächen zur Realisierung naturschutzrelevanter Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes werden bis Ende 2015 von der Landeshauptstadt Schwerin entgeltlich für diese Zwecke bereitgestellt. Dies beinhaltet auch eine 6 ha große Ökokontofläche im Stadtwald Zippendorf, siehe Umweltbericht Seite 79.

Details der Bereitstellung städtischer Flächen werden im Erschließungsvertrag geregelt.

## **2. Notwendigkeit**

Der Beschluss des B-Planes Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ ist notwendig, um nach dem vorausgegangenem B-Plan 75.10 „An den Waisengärten“ unter Weiterführung der Promenade Amtstraße die Ergebnisse des Masterplanes und des Werkstattverfahrens sinnvoll umzusetzen.

## **3. Alternativen**

Keine weitere bauliche Entwicklung des Areals.

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

Eine Entwicklung des B-Planes 77.11 „Alte Waisenstiftung“ 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**

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes (inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

### **über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr**

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ---

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ---

**Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:**

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

**Anlagen:**

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Abwägung der eingegangenen Anregungen, Hinweise und Bedenken

Anlage 3: Bebauungsplanentwurf Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 77.11 „Alte Waisenstiftung“ mit

Anlage 5: Umweltbericht

gez. Angelika Gramkow  
Oberbürgermeisterin