

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 2005-06-28

Dezernat/ Amt: IV / Amt für Bauen,  
Denkmalpflege und  
Naturschutz  
Bearbeiter: Annegret Reinkober  
Telefon: 545-2613

### Informationsvorlage Drucksache Nr.

00647/2005

öffentlich

### Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung  
Hauptausschuss  
Ausschuss für Bauen, Ordnung, Umwelt und Stadtentwicklung

### Betreff

Bebauungsplan Nr. 46.03 "Ehemaliger Küchengarten" Städtebauliche  
Entwicklungskonzeption

### Beschlussvorschlag

Die vorgelegte Städtebauliche Entwicklungskonzeption wird zur Kenntnis genommen.  
Auf dieser Grundlage erfolgt die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes.

### Begründung

#### 1. Sachverhalt / Problem

Die Landeshauptstadt Schwerin hat am 28.10.2003 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes beschlossen (Anlage 1). Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Großteils der Flächen als Wohngebiet geschaffen. Neben dieser langfristigen Funktion ist der ehemalige Küchengarten zentraler Bestandteil der BUGA- Ausstellungsflächen im erweiterten Schlossgartenumfeld und wird 2009 den Schwerpunkt für die Freiland- und Hallenschauen bilden (Anlage 2). Für diese temporäre Zwischennutzung der Fläche als Parkanlage ist baurechtlich i.S.d. § 1 (3) BauGB kein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Die LGE Landesgrunderwerb M-V beabsichtigt, das Gebiet nach der BUGA 2009 als Wohngebiet zu entwickeln. Gegenüber der BUGA GmbH hat sich die LGE bereiterklärt, die für das Ausstellungskonzept notwendigen Erschließungsanforderungen zu übernehmen. Dabei handelt es sich um die Herstellung von Straßen, Wegen und Plätzen, von der das künftige Wohngebiet und die Gartenausstellung gleichermaßen partizipieren. Unter dieser Prämisse wurde die vorliegende Städtebauliche Entwicklungskonzeption (Anlage 3) für das Wohngebiet entwickelt und mit der LGE, der BUGA GmbH und einzelnen Fachämtern abgestimmt. In der Anlage 4 erfolgt die nähere Erläuterung zu wesentlichen Schwerpunkten.

Prägendes Element des Entwurfes ist die Mittelachse, die an die Schlossgartenallee herangeführt wird. Sie teilt die Fläche in zwei annähernd gleichgroße Baufelder und schafft ein klares städtebauliches Grundgerüst für deren Erschließung und Bebauung. Das östliche Baufeld wird nochmals geteilt und eine Bauzeile zur steilen Hangkante verschwenkt. Die Erschließung der östlichen Bauzeile erfolgt über eine Ringstraße mit Einrichtungsverkehr. Damit kann der Straßenquerschnitt verringert werden. Im Übergang zum Gelände des Tennisvereins wird ein Grünraum entwickelt, der eine Verbindung zwischen den LSG-Flächen (Feuchtgebiete) um die Kleine Karausche und dem Schweriner See im Sinne eines Biotopverbundes schafft. Gleichzeitig fungiert ein Teil der Fläche als natürlicher Lärmpuffer zwischen der Wohnbebauung und den südlichen Tennisfeldern. Die Anlage des Kleingewässers (auch zur BUGA) wird geprüft.

In seiner Dichte reagiert das Konzept auf die Juryempfehlung zum Wettbewerb 1999 für die Fläche, für deren wirtschaftliche Ausnutzung eine Geschossfläche von rd. 8.500 qm mit ca. 70 Wohneinheiten vorgeschlagen wurde. Der Gebäudetypus "Stadtvilla" erlaubt eine Vielzahl von Wohnungstypen mit verschiedenen Eigentumsformen.

Die Entwicklungskonzeption geht zunächst vom Erhalt des denkmalgeschützten Warmhauses und seiner Integration in das Wohngebiet aus. Die Instandsetzungs- und Modernisierungskosten werden auf 500 bis 600 T€ geschätzt. Die intensiven Bemühungen der BUGA GmbH, eine dauerhafte und wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung für das Gebäude zu finden, hatten bisher keinen Erfolg. Daher beabsichtigt die BUGA GmbH, für das Warm- und Kalthaus einen Abbruchantrag zu stellen.

Der Ruderclub soll langfristig am Standort verbleiben. Während der BUGA soll das Gelände mit Gebäuden als zentraler Gastronomiestandort genutzt werden. Der Verein will mit Beteiligung der BUGA GmbH ein neues Bauungs- und Freianlagenkonzept erarbeiten. Die Stadt Schwerin beabsichtigt, dem Verein einen Erbpachtvertrag für die städtische Liegenschaft zu erteilen. Aus planerischer Sicht ist für den Standort ein standortadäquates Bauungskonzept zu entwickeln, dass die landschaftliche Öffnung der verbauten Uferbereiche vorsieht.

Es ist vorgesehen, auf Basis des vorliegenden Entwurfes eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB durchzuführen.

## **2. Notwendigkeit**

Die Städtebauliche Entwicklungskonzeption ist Grundlage für die Erarbeitung des Bauungsplanentwurfes und die weiteren förmlichen Verfahrensschritte. Der Konzeption entsprechend soll der Städtebauliche Vertrag zwischen der Stadt Schwerin und der LGE sowie der Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Schwerin und der LGE unter Berücksichtigung der mit der BUGA GmbH getroffenen Anforderungsprofile geschlossen werden. Die Vertragsentwürfe liegen vor. Aufbauend auf der Konzeption soll der Gartenentwurf für die BUGA 2009 von LohausCarl erarbeitet werden.

## **3. Alternativen**

keine

## **4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz**

keine

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die LGE als Investor zur Übernahme aller Kosten, die mit der Erarbeitung des Bauungsplanes verbunden sind. Im weiteren Verfahren soll ein Erschließungsvertrag geschlossen werden.

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

**Mehrausgaben / Mindereinnahmen in der Haushaltsstelle:**

---

**Deckungsvorschlag**

**Mehreinnahmen / Minderausgaben in der Haushaltsstelle:**

---

**Anlagen:**

- 1 Lageplan mit Geltungsbereich
- 2 BUGA- Flächenkonzept
- 3 Städtebauliche Entwicklungskonzeption
- 4 Begründung zur Städtebaulichen Entwicklungskonzeption

gez. Heidrun Bluhm  
Beigeordnete

gez. Norbert Claussen  
Oberbürgermeister