

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2006-06-20

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

Informationsvorlage Drucksache Nr.

öffentlich

01163/2006

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan Nr. 46.03 "Schlossgärtnerei Schwerin - Am Küchengarten"
(Ehemaliger Küchengarten)

Beschlussvorschlag

Die Städtebauliche Entwicklungskonzeption wird zur Kenntnis genommen.
Die Bezeichnung des Bebauungsplanes Nr. 46.03 „Ehemaliger Küchengarten“ wird in
„Schlossgärtnerei Schwerin – Am Küchengarten“ geändert.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Stadtvertretung hat am 28.10.2003 die Aufstellung o.g. Bebauungsplanes beschlossen (Anlage 1). Die LGE Landesgrunderwerb M-V beabsichtigt, das Gebiet nach der BUGA 2009 als Wohngebiet zu entwickeln. Sie wird die entsprechenden Flächen vom Land erwerben. Gegenüber der BUGA GmbH hat sich die LGE bereiterklärt, die für das Ausstellungskonzept notwendigen Erschließungsanforderungen zu übernehmen, die gleichermaßen für die Gartenausstellung und das künftige Wohngebiet nutzbar sind. Unter dieser Prämisse wurde eine Städtebauliche Entwicklungskonzeption für das Wohngebiet entwickelt und im August 2005 durch die Gremien der Stadtvertretung zur Kenntnis genommen (siehe Vorlage 00647/2005).

Parallel fanden in der Vergangenheit Gespräche zwischen der LGE und dem Land zum Verkauf der Fläche statt. Die LGE schlägt nun eine Überarbeitung der Konzeption vor und hat den Bebauungsvorschlag gemäß Anlage 2 eingereicht. Das Konzept versucht einen organischen Erschließungs- und Bebauungsansatz, der mit den vorhandenen Strukturen an der Weinbergstraße begründet wird. Die Gebäude könnten dem Stadtvillentyp entsprechen

und auch als Einfamilienhäuser genutzt werden.

Die großzügigen Freiräume mit Wasserflächen sollen das Gartenthema der BUGA aufnehmen und die Nähe zum Schweriner See assoziieren. Allerdings werden dabei Fragen der Nutzbarkeit dieser Freiräume und der späteren Unterhaltung offen gelassen. Die Einordnung dieses Bebauungsvorschlags in die vorhandene Siedlungsstruktur des Schlossgartenviertels ist wenig ausgeprägt.

Daher ist die bereits den städtischen Gremien vorgelegte städtebauliche Entwicklungskonzeption unter Berücksichtigung der folgenden Rahmenbedingungen weiterentwickelt worden: Die Exklusivität des Standortes erfordert ein Bebauungskonzept, das dieser besonderen Wertigkeit sowohl städtebaulich wie auch architektonisch gerecht wird. Hierzu gehört, die bauliche Verdichtung standortangemessen anzupassen. Innerhalb Schwerins und der Region findet sich kein vergleichbares Grundstück mit derart hohen kultur- und landschaftsräumlichen Qualitäten. Die Nähe zum Schloss, zum Schlossgarten und zum Schweriner See sowie die Lage im bevorzugten Villengebiet des Schlossgartenviertels rechtfertigen die Entwicklung eines hochwertigen Wohnquartiers mit eigenständiger Identität unter Wahrung des kulturhistorischen Kontexts des Ortes. Die Attraktivität des Grundstückes wird durch seine Nutzung als Ausstellungsfläche zur Bundesgartenschau 2009 noch gesteigert. Auf Grund der beschriebenen Standortqualitäten wird das Gebiet auch mittelfristig für jedes Wohnungsmarktsegment hervorragend zu vermarkten sein.

Die überarbeitete Entwicklungskonzeption (Anlage 3) schlägt eine Bebauung aus 3-geschossigen großzügigen Stadtvillen mit einem angemessen hohen und gestalterisch wertvollen Anteil an privaten Freiflächen vor. Das klare städtebauliche Grundkonzept basiert auf einer Ringstraßenerschließung, mit der drei prägnante Baufelder gebildet werden. Östlich folgt die Bebauung konsequent der markanten Böschungskante und gibt dem Gebiet ein stabiles Rückgrat. Nach Westen lockert die Bebauung auf. Das westliche Baufeld folgt dem Verlauf der historischen Weinmauer. Die versetzte Anordnung der 2 ½ geschossigen Baukörper erzeugt ein lebendiges Bild im Übergang zum Franzosenweg. Im Entwurf werden hier 4 Hausgruppen vorgeschlagen, für die ganz individuelle Wohnformen mit hohem Wohnwert entwickelt werden können. Die vorgeschlagene Bebauung bedarf in ihrer Umsetzung einem besonders anspruchsvollen und sorgfältigem Architektur- und Gestaltungskonzept.

Die besondere Intention für das Gebiet liegt in der Nachhaltigkeit des Gartenkonzeptes nach der BUGA 2009. Garten- und Beetflächen sollen zur Freiraumgestaltung des Wohnquartiers genutzt werden, wobei diese mit dem gewählten Bebauungskonzept nur geringfügig in Teilen zerschnitten werden. Insgesamt sieht das Konzept eine für das Gebiet noch angemessene Verteilung von Baumassen und Freiräumen vor. Die städtebaulichen Kennwerte sind in der Anlage 4 aufgeführt.

Die Entscheidung zur Erhaltung und Rekonstruktion des denkmalgeschützten Warmhauses (Palmenhaus) steht noch aus. Der Entwurf berücksichtigt das Gebäude mit einem großzügigem Umfeld und respektiert damit die besondere Bedeutung des Hauses. Das rekonstruierte Gebäude kann ein zusätzlicher Qualitätsfaktor für das Quartier sein.

Der aufzustellende Bebauungsplan trägt die Bezeichnung "Ehemaliger Küchengarten". Diese Bezeichnung nimmt nicht ausreichend Bezug auf die Lage des Plangebietes innerhalb der Stadt Schwerin und die Historie des Ortes. Auch im Hinblick auf die künftige Vermarktung ist es sinnvoll, eine Änderung bzw. Präzisierung des Titels vorzunehmen. Die Bezeichnung des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 46.03 soll in "Schlossgärtnerei Schwerin - Am Küchengarten" geändert werden.

2. Notwendigkeit

Die Städtebauliche Entwicklungskonzeption ist Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes. Sie bildet gleichzeitig die Verhandlungsgrundlage zwischen der LGE und dem Finanzministerium zum Verkauf der Fläche. Mit der Konzeption dokumentiert die Stadt Schwerin ihre städtebaulichen Zielvorstellungen für eines der attraktivsten Wohnquartiere der nahen Zukunft. 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.

3. Alternativen

keine

4. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

keine

5. Finanzielle Auswirkungen

Mit dem städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die LGE als Investor zur Übernahme aller Kosten. 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 Bebauungsvorschlag der LGE Mai 2006
- 3 Städtebauliche Entwicklungskonzeption
- 4 Städtebauliche Kennwerte

gez. Wolfgang Schmüling
Beigeordneter

gez. Norbert Claussen
Oberbürgermeister