BEGRÜNDUNG
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes
Nr. 09.91.01 / 1
‚Hafen-Speicher'
der Landeshauptstadt Schwerin

E N T W U R F

Landeshauptstadt Schwerin
Dezernat III - Wirtschaft, Bauen und Ordnung
Amt für Stadtentwicklung

Stand: 05. Juli 2011

I N H A L T :

1. Allgemeine Grundlagen
1.1 Planungsanlass und Zweck der Planänderung
1.2 Verfahren
1.3 Geltungsbereich der Planänderung
1.4 Flächennutzungsplan übergeordnete Planungen, Begleitpläne

2. Geänderte Planinhalte
2.1 Übersicht über die wesentlichsten Veränderungen
2.2 Auswirkungen der geänderten Nutzungsfestsetzungen auf die Erschließung
2.3 Notwendige Befahrbarkeit der zukünftigen Grünanlage
2.4 Baumpflanzungen auf der Promenade
2.5 An der Kaikante vorgelagerte Bootsliegeplätze

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Planungsanlass und Zweck der Planänderung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ‚Hafen-Speicher', die sich auf die Fläche der früheren Hafenumschlagsanlage, zukünftig Hafenpromenade erstreckt, soll die auseinanderfallende Festsetzung einer Grünfläche nördlich des Kranweges und einer Verkehrsfläche südlich davon zu einer durchgängigen Grünflächenfestsetzung angeglichen werden. Dazu im Einzelnen :

Die Landeshauptstadt Schwerin hat den Bebauungsplan ‚Hafen - Speicher' mit der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses im Stadtanzeiger am 12.11.2004 in Kraft gesetzt. Sie hat damit die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbauten auf einem zuvor gewerblich genutzten Areal von ca. 9 ha Größe geschaffen. Die zukünftige Hafenpromenade ist in diesem Plan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Am 20.09.2010 war der nördlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 09.91.01 / 7 ‚Speicherstraße, Hafenstraße, Kranweg' als Satzung beschlossen und mit Veröffentlichungsdatum vom 08.10.2010 in Kraft gesetzt worden. Dieser Bebauungsplan umschließt den nördlichen Teil der zukünftigen Hafenpromenade.
In diesem Bebauungsplan war die noch zur öffentlichen Auslegung des Planes als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung <Fußgängerbereich> festgesetzte Promenadenfläche zum Satzungsbeschluss in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung <Parkanlage> geändert und so beschlossen worden.
Dieser Änderung vor Satzungsbeschluss liegt die verwaltungsinterne Entschei-

dung zugrunde, die Hafenpromenade nicht durch das Amt für Verkehrsmanagement, sondern unter Leitung des Servicebereichs Öffentliches Grün des Eigenbetriebs Stadtwirtschaftliche Dienstleistungen ausbauen zu lassen.
Die geänderte Festsetzung soll dieser Fachabteilung eine bessere Handhabung der Ausbaumaßnahmen nach den einschlägigen Vorschriften für die Erstellung einer Grünanlage ermöglichen. Mit der Loslösung von verkehrsrechtlichen Vorschriften wird erwartet, dass in Einzelfällen eine freizügigere und dem Promenadencharakter entgegenkommendere Gestaltung möglich wird.

Schon unter der Maßgabe der bisherigen Verkehrsflächenfestsetzung war ein Mindestgrünflächenanteil für die Promenade im Bebauungsplan ‚Hafen-Speicher' festgesetzt.
Bisherige unverbindliche Skizzen für den Promenadenausbau zeigen einen etwa hälftigen Anteil an versiegelten und unversiegelten Flächen.
Der Charakter als ehemals technische Anlage soll auch nach der Umgestaltung erkennbar bleiben.

1.2 Verfahren

Die Planänderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schützgüter liegt nicht vor. Grundzüge der Planung werden nicht berührt (s. Kap. 2.1)
Die Planänderung erstreckt sich ausschließlich auf Flächen, die bereits bisher für eine öffentliche Nutzung festgesetzt sind. Sie sind der Landeshauptstadt Schwerin im Umlegungsverfahren U 003 ‚Hafen-Speicher' auch bereits abschließend zugeordnet. Die Landeshauptstadt Schwerin kann über diese Flächen verfügen.

1.3 Geltungsbereich der Planänderung

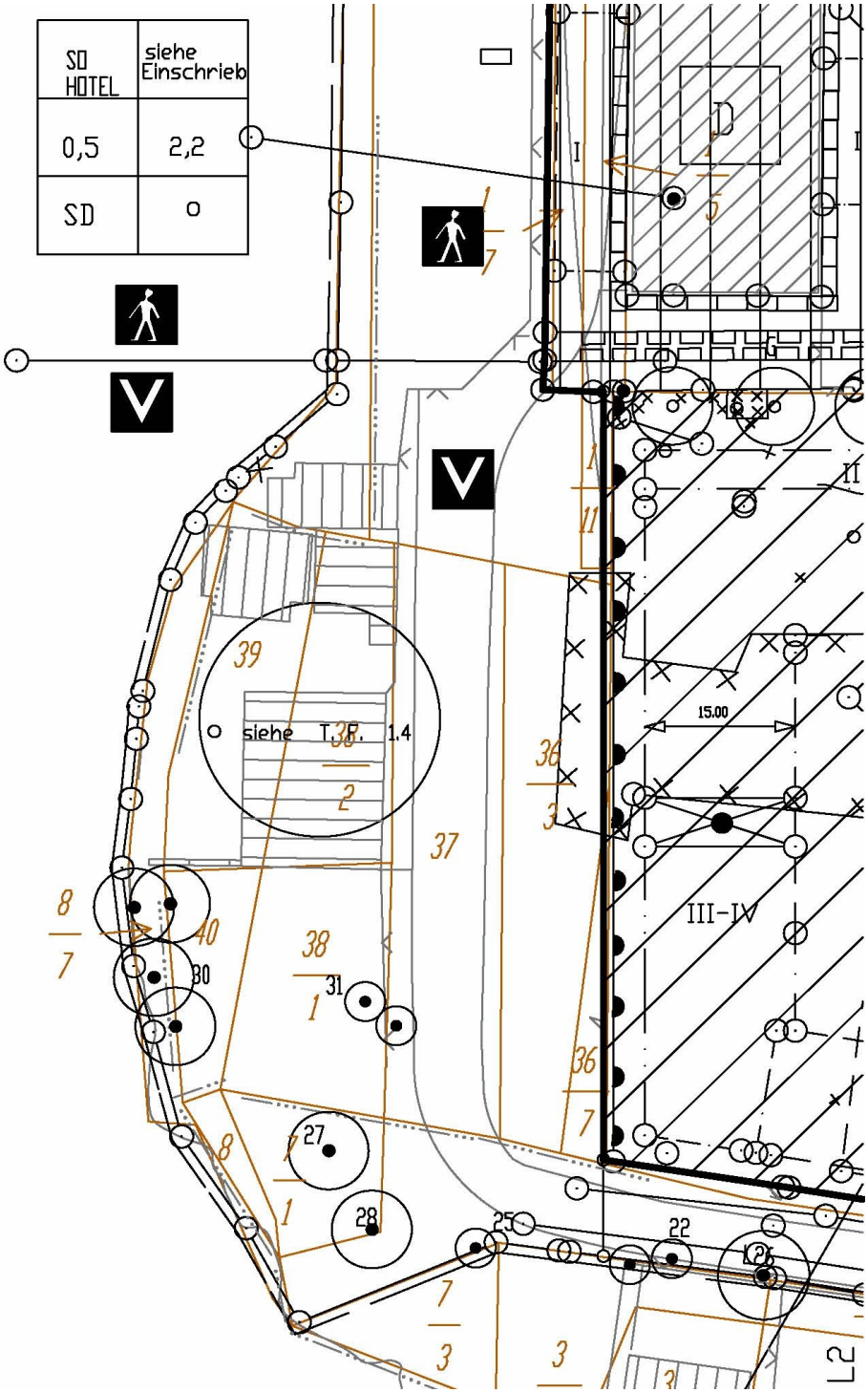
Die Planänderung beschränkt sich auf diejenigen städtischen Flächen, die entlang des Ostufers des Ziegelinnensees bisher als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt waren und die zuvor als Umschlaganlage in Nutzung waren.
Sie werden im Westen durch den Ziegelinnensee, im Osten durch die anliegenden privaten Bauflächen begrenzt und reichen vom Kranweg im Norden bis zum südlichen Ende der früheren Hafenanlage an der Lagerstraße, zusammen etwa 7000 m² oder 8 % der Gesamtfläche des Bebauungsplanes.

1.4 Flächennutzungsplan, übergeordnete Planungen, Begleitpläne

Die Planänderung berührt nicht die Darstellungsebene des Flächennutzungsplanes. Sonstige übergeordnete Planungen werden ebenfalls nicht berührt. Die im Aufstellungsverfahren erstellten Begleitpläne (GOP, Schallimmissionsprognose) treffen in ihren Bilanzierungen weiterhin zu. So war bereits bisher im GOP ein Mix aus versiegelten Flächen und Grünflächenanteilen für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs zugrundegelegt.

2. Geänderte Planinhalte

2.1 Übersicht über die wesentlichsten Veränderungen



Auszug aus dem Bebauungsplan

Zur Verdeutlichung des Änderungsumfangs werden die für den Geltungsbereich der 2. Änderung bisher wesentlichen Festsetzungen nochmals aufgezählt :

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <verkehrsberuhigter Bereich> südlich des Hotels (zeichnerische Festsetzung)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <Fußgängerbereich> vor dem Hotel und nördlich davon bis zum Kranweg (zeichnerische Festsetzung)
- ein Flächenanteil von mindestens 650 m² ist vorzugsweise in der südlichen Aufweitung als unversiegelte Grünfläche anzulegen (textliche Festsetzung)
- innerhalb dieser Aufweitung ist zudem eine Baulichkeit für eine gastronomische Nutzung auf einer Grundfläche bis 200 m² zulässig (zeichnerische Darstellung, textliche Festsetzung)

In der Begründung zum Bebauungsplan ist unter Kapitel 3.3.3 im letzten Absatz ausgeführt, dass im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes eine leicht überdurchschnittliche Zahl an öffentlichen Stellplätzen u. a. deshalb berücksichtigt ist, weil für das Gastronomiegebäude keine ausdrückliche Stellplatzzulässigkeit auf der Promenade geregelt ist.

Mit der zweiten Planänderung werden die Inhalte in den ersten beiden Spiegelstrichen hin zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung <Parkanlage> verändert.
Das Erfordernis des Nachweises eines Grünflächenanteils und die Möglichkeit der Errichtung einer Baulichkeit für gastronomische Nutzung bleiben unverändert erhalten.
Der denkmalgeschützte Status der Kaikante bzw. Kaianlage bleibt ebenfalls unberührt.

2.2 Auswirkungen der geänderten Nutzungsfestsetzungen auf die Erschließung

Der Grund für die Festsetzungsänderung ist bereits in Kapitel 1.1 ausführlicher dargelegt worden.
Die Festsetzungsänderung als vereinfachte Planänderung nach § 13 BauGB ist planungsrechtlich vertretbar und durchführbar.
Die Landeshauptstadt ist Eigentümerin und insoweit verfügungsberechtigt über die in Rede stehenden Flächen. Rechte Dritter sind nicht berührt.

Die Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. So wird in diesem besonderen Fall die bei Planaufstellung bekundete Absicht, die Seeuferfläche der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und nördlich des Hotels ausschließlich Fußgänger- und Radverkehr zuzulassen, nicht verändert.

In der seinerzeit erstellten Begründung ist die Ausrichtung auf die Naherholung und die Ausrichtung auf Fußgänger- und Radverkehr auf der Promenade textlich belegt und vorrangig in den Gesamtzusammenhang mit dem zu schaffenden Wegenetz rund um den Ziegelinnensee gestellt.

Nicht Überlegungen zur Baugebietserschließung und Verkehrsführung für motorisierte Verkehrsteilnehmer, sondern mehr die vorhandene großflächige Versiegelung und die gewünschte Fußgängererschließung in Nord-Süd-Richtung und rund um den See haben die Festsetzung der Promenade als Verkehrsfläche geprägt. So ist für das Baufeld 6 die Anlage von Zufahrten über die Promenade ausgeschlossen. Auch dies ist eine in der Tendenz klarstellende Festsetzung zur Einschränkung des motorisierten Verkehrsaufkommens auf diesem Abschnitt, der sich auf die vorrangig beabsichtigte Fußgänger- und Radwegeführung störend auswirken würde.

Für die Promenadenabschnitte, die als Fußgängerbereich festgesetzt sind, wurde seinerzeit auf den ausdrücklichen Ausschluss von Zufahrten verzichtet, da bereits die Beschränkung als Fußgängerbereich die Planungsziele hinreichend sicherstellte.
Dass der südlichste Abschnitt der Promenade überhaupt als bisher befahrbare Fläche festgesetzt war, hat vor allem den Grund, dass man sich die Möglichkeit für eine großzügige Wendefläche, die unproblematische Anlieferung an das zulässige Gastronomiegebäude, etc. offenlassen wollte. Ein ausdrückliches Erschließungserfordernis für motorisierten Verkehr bestand auf dieser Fläche zu keiner Zeit.
Die Festsetzung eines Mindestgrünflächenanteils von 650 Quadratmetern oder ca. 20 % an dieser ca. 42 x 80 m großen bisherigen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich zeigt, dass die Aufenthaltsqualität auf dieser Fläche vorrangig bedacht worden war und verankert werden sollte.
Die Neufestsetzung als öffentliche Grünfläche kann ohne Folgen für die Funktionsfähigkeit der Gesamtplanung erfolgen. Die Erschließung des weiterhin zulässigen Gastronomiegebäudes muss sich an der Einfügung in die Promenadengestaltung orientieren.

Der südlichste Abschnitt der Promenade mit der bisherigen besonderen Zweckbestimmung ‚verkehrsberuhigter Bereich' ist derzeit noch als öffentliche Straßenfläche gewidmet. Er unterliegt damit bei einem Ausbau den beitragsrechtlichen Bestimmungen, solange eine Einziehung als Straßenverkehrsfläche nicht bestandskräftig ist. Die Beantragung der Einziehung soll zu passendem Zeitpunkt erfolgen.

Mit der Festsetzung der Hafenpromenade als öffentliche Grünfläche / Parkanlage werden die Straßen Holzhafen, Kranweg und Lagerstraße zu Stichstraßen. Wendemöglichkeiten für die Müllabfuhr sollen daher vorzugsweise innerhalb der genannten Straßen eingerichtet werden, um störende Unterbrechungen der Grünanlage durch Wendeeinrichtungen zu vermeiden.
Nur an der Lagerstraße ist die Erstellung einer Wendemöglichkeit auch innerhalb der Promenadenfläche gestalterisch unauffällig möglich, da die Promenade hier endet und wegen technischer Einbauten für die Abwasserbeseitigung Teilflächen hier in jedem Fall versiegelt werden müssen.

2.3 Notwendige Befahrbarkeit der zukünftigen Grünanlage

Trotz der Festsetzung als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage' wird auch in Zukunft die Durchfahrbarkeit in Nord-Süd-Richtung in mehrfacher Hinsicht gesichert bleiben müssen. Hierauf wird die zukünftige Gestaltung und die Vornahme von Einbauten Rücksicht nehmen müssen. Dies betrifft maßgeblich :

- Die Befahrung mit Servicefahrzeugen zur Grünflächenunterhaltung

- Die Befahrbarkeit für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge einschließlich
  der Vorhaltung von Feuerwehraufstellflächen
  entlang der festgesetzten Bauflächen
- Die Passierbarkeit für Rettungsfahrzeuge allgemein
- Der weiterhin durchzuführende saisonale Bootsumschlags
  mit dem denkmalgeschützten Kran im Frühjahr und Herbst

Die Befahrung mit privaten Kraftfahrzeugen ist mit Ausnahme des An- und Abtransportes von Booten im Frühjahr und Herbst nicht vorgesehen, auch nicht die Zufahrt zu den anliegenden privaten Grundstücken von der Promenadenseite aus. Das klarstellende Planzeichen zum Ausschluss von Zufahrten kommt im Plan nicht (mehr) zur Anwendung, da die Festsetzung als öffentliche Grünfläche bereits die Handlungsmöglichkeit gibt, Zufahrten von der Promenadenseite als Konflikt aus zu untersagen.

Die genannten Vorgaben zur Befahrbarkeit sind im Rahmen der besonderen Ausformung dieser öffentlichen Parkanlage erfüllbar, da die Erhaltung des technischen Charakters der denkmalgeschützten Anlage und ihre vorgegebene lineare Betonung in Nord-Süd-Richtung die unauffällige gestalterische Einbindung eines in Nord-Süd-Richtung verlaufenden ‚Fahrbandes' erleichtern wird.

Alle Belange zusammen rechtfertigen nicht die Beibehaltung der Verkehrsflächenfestsetzung.

Die nunmehrige Neufestsetzung der Promenade als Parkanlage ist in der Zusammenfassung der obigen Ausführungen ein (weiterer) kleiner Schritt in eine Richtung, die bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes für diese Seeuferfläche vorgezeichnet war. Sie ist keine den bisherigen Planungsabsichten entgegenstehende Festsetzung. Statt der Gewichtung des Verkehrsaspektes kann jetzt gegebenenfalls die Aufenthaltsfunktion stärker herausgearbeitet werden, - mit der Einfügung der Anlage in das Gesamtwegenetz rund um den Ziegelinnensee als weiterhin wichtiges Planungsteilziel. Die Anlage eines ausreichend breiten Weges bereitet bei einer Gesamtbreite der Promenade von 20 m selbst unter Inrechnungstellung vorhandener Einbauten wie der Kranbahn keine Schwierigkeiten.

Die anliegenden Eigentümer erleiden durch die Neufestsetzung keinen Nachteil. Deren Bauflächen werden durch eine angrenzende öffentliche Grünanlage aufgewertet.

2.4 Baumpflanzungen auf der Promenade

Zur Gestaltung der öffentlichen Grünfläche werden über die gesamte Promenadenlänge etwa 20 großkronige Bäume gepflanzt.

Für die Anpflanzung sollen Hochstämme mit einem Umfang von mindestens 18-20 cm (3 x verpflanzt) verwendet werden, um bereits in der frühen Anwuchsphase eine gestalterische Wirkung erzielen zu können. Bei einer Zielzahl von etwa 10 Bäumen für das in Rede stehende Gebiet der Planänderung (südlicher Promenadenabschnitt ab dem Kranweg) ergibt sich bei gleichmäßigen Pflanzabständen über eine Länge von ca. 250 m eine Baumreihung im Abstand von max. 25 Metern.

2.5 An der Kaikante vorgelagerte Bootsliegeplätze

Die Kaikante soll als vorhandene technische Einrichtung eine neue Funktion als Anbindepunkt für die Errichtung von Anwohnerliegeplätzen für die zukünftigen Wohnbauten an der Promenade und im Hafengebiet erhalten. Hierfür soll Planungsrecht in einem eigenständigen Bauleitplanverfahren geschaffen werden. Da es sich um Anwohnerliegeplätze handelt, muss landseitig keine Versorgungsinfrastruktur vorgehalten werden und ergeben sich insoweit auch keine sonstigen für die Festsetzung der Parkanlage relevanten Auswirkungen.

* * *

Die Stadtvertretung der Landeshauptstadt Schwerin hat die Begründung am …… gebilligt.