

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 64.08 „Campus am Ziegelsee“

Planungsanlass und Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan Nr. 64.08 „Campus am Ziegelsee“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung einer überregionalen Bildungseinrichtung (Campus am Ziegelsee – „Haus des Lernens und Studierens“) geschaffen werden.

Die SWS Seminargesellschaft Wirtschaft und Soziales mbH beabsichtigt die Verlagerung einer Grundschule und die Ansiedlung von höheren Berufsfachschulen, einer Fachhochschule „Medical Akademie“ mit zunächst 120 Studierenden, eines Fortbildungsinstitutes und einer Wellness-Akademie. Neben Schulungs- und Verwaltungsräumen sind ein Hörsaal, Mensa, Foyer und eine Sporthalle geplant. Daneben sollen Sportflächen, begrünte Pausenareale und Stellplätze geschaffen werden. Eine Kindertagesstätte und ein öffentlicher Kinderspielplatz sind ebenfalls Gegenstand des Projektes.

Die Landeshauptstadt Schwerin verfolgt mit dem Planungsziel dieses Bebauungsplanes eine Stärkung ihrer Position als überregionaler Schul- und Hochschulstandort.

Entwicklung aus übergeordneten Planungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche dar. Die Festsetzung des Bebauungsplanes als Sondergebiet „Campus/Schule“ mit einer Größenordnung von ca. 1,7 ha gilt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, da Flächen unterhalb dieses Wertes wegen der „Körnigkeit“ des Planes nicht dargestellt werden können bzw. sollen.

Das Plangebiet überplant einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 „Hafen/Güstrower Straße“. Der Bebauungsplan Nr. 64.08 „Campus am Ziegelsee“ wird mit Erlangung der Rechtskraft in seinem Geltungsbereich den bisher geltenden Bebauungsplan ersetzen.

BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage und Geltungsbereich, Erschließung

Das Plangebiet liegt nördlich der Innenstadt Schwerins im Bereich des ehemaligen Hafengebietes. Es grenzt im Norden an die Ziegelseestraße und im Westen an die Speicherstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche Gemarkung Schelfwerder, Flur 19, Flurstück 27/32 mit ca. 17.000 m² Größe.

Das Plangebiet wird über die Speicherstraße und über die Ziegelseestraße erschlossen. Im Bereich des im Bebauungsplan Nr. 09.91.01/1 „Hafen-Speicher“ geplanten östlichen Kranweges wäre eine Erschließung des Plangebietes von der Südseite möglich. Die Anbindung an den ÖPNV ist gewährleistet. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich die Haltestellen „Speicherstraße“ und „Hansestraße“, die von den Omnibuslinien 10 und 11 bedient werden.

Der Anschluss des Plangebietes an Medien und Versorgungsleitungen durch öffentliche und private Versorgungsträger ist über die in Speicherstraße und Ziegelseestraße vorhandenen Anlagen gewährleistet.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Denkmale.

Bodendenkmalschutz

Über Annahmen zu Bodendenkmalen im Plangebiet ist nichts bekannt. Die erste städtebauliche Nutzung der Fläche erfolgte in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts durch Kasernen.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Städtebauliches Konzept

Die Landeshauptstadt Schwerin ist Oberzentrum der Planungsregion Westmecklenburg (vgl. Landesentwicklungsplanung M-V, Punkt 3.2.1 und Regionales Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, Punkt 2.2). Danach ist Schwerin als Bildungsstandort grundsätzlich geeignet und weiter zu entwickeln.

In Umsetzung dieses Zieles bereitet der Bebauungsplan Nr. 64.08 „Campus am Ziegelsee“ die Ansiedlung mehrerer Bildungseinrichtungen an einem Standort vor. Als geeigneter Standort wird die derzeit nicht genutzte Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 09.91.01/3 „Hafen/Güstrower Straße“ gesehen. Die planerischen Festsetzungen der umliegenden Flächen sehen eine Wohnbebauung vor. Diese Festsetzungen wurden bisher nicht realisiert und die Flächen sind bisher weitgehend ungenutzt. Künftige Nutzungen als Wohnbebauung widersprechen der Errichtung eines Schulstandortes nicht. Durch die vorhandene Anbindung an den ÖPNV und die auch aus dem Umland gegebene gute Erreichbarkeit über das Straßennetz Schwerins ist der Standort für die beabsichtigten Nutzungen gut geeignet.

Die Hauptbaukörper des Campus sollen in Zeilenbauweise, mit den Giebelseiten parallel zur Ziegelseestraße, errichtet werden. Diese Zeilen werden um Verbindungsbaukörper für Eingangsbereiche und Multifunktionsräume ergänzt. Der erste, an der Speicherstraße gelegene, Zeilenbaukörper weist eine Zweigeschossigkeit aus; die Zeilen „Haus 2“ und „Haus 3“ können maximal viergeschossig ausgebildet werden. Somit werden von der Speicherstraße aus abgestufte, von West nach Ost wachsende Zeilenstrukturen wahrgenommen.

Im östlichen Plangeltungsbereich soll eine Zweifeldsporthalle mit einer Traufhöhe von 9,50 m über Geländeneiveau entstehen können. Hierdurch wird auch zur Ostseite eine Abstufung der Bebauung zur Nachbarbebauung hin erreicht.

Zusammen mit dem gegenüberliegenden an der Hansestraße entstandenen Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Gewerbeflächen und der in unmittelbarer Nachbarschaft in der Güstrower Straße belegenen Tankstelle wird so im Kernbereich des Schweriner Hafengebietes eine belebter öffentlicher Raum entstehen, der in der weiteren Entwicklung der Wohngebietsflächen die Funktionen eines Ortsteilzentrums übernehmen kann.

Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist mittels einer Baugrenze definiert. Diese Flächen für die Baukörper sind im Abstand von 6 m parallel zur Ziegelseestraße angeordnet, so dass sich Freiflächen für Spiel- und Pausenbetrieb, sowie für Sportflächen und Stellplätze im westlichen, südlichen und östlichen Bereich des Grundstücks ergeben. Eine Zufahrt und Stellplätze sind im südlichen Teil des Grundstücks angeordnet. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Nutzungsgrenzen gegliedert, innerhalb dieser Nutzungsgrenzen sind die möglichen Bauhöhen definiert.

Als „besondere Bauweise“ ist eine Zeilenbebauung festgesetzt. Die Giebelseiten der Hauptbaukörper sollen parallel zur Ziegelseestraße stehen. Die Hauptbaukörper können durch Eingangshalle und Nebengebäude verbunden werden. Die Bauweise soll eine variable Nutzung der einzelnen Elemente des „Campus“ ermöglichen. Im Konzept werden die Zeilen des Schulstandortes Klassenräume aufnehmen, wobei die Verbindungsbauten nicht nur der Durchgängigkeit des Gesamtprojektes dienen, sondern mit Foyer, Aula und Mensa für Veranstaltungen jeglicher Art vielfältig nutzbare Räume schaffen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist als Sondergebiet „Campus/Schule“ festgesetzt. Die Nutzungen sind im Teil B – Textliche Festsetzungen unter Punkt 1.1 inhaltlich definiert. Insgesamt werden verschiedene Schulformen auf einem Campusgelände angeboten werden können. Die Einrichtung einer Kindertagesstätte mit öffentlicher Spielfläche sowie einer Sporthalle und Sportaußenflächen runden die Funktionen des Standortes ab.

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Damit wird ein im Verhältnis zur Grundstücksfläche offene und lockere Bebauung gesichert, die sich in eine für das Umfeld festgesetzte Wohnbebauung einfügt. Die Geschossigkeit der mittleren Hauptbaukörper darf maximal 4 Geschosse betragen. Für die äußeren Baukörper Haus 1 im Westen ist eine Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen, für die im Osten liegende Sporthalle eine Traufhöhe von 9,5 m vorgesehen. Durch diese Festsetzungen wird eine in sich schlüssige Abstufung der Baukörper des Campusgeländes erreicht.

EINSATZ REGENERATIVER ENERGIEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen dem Einsatz nachhaltiger energie- und umweltschonender Maßnahmen nicht entgegen. Die im Projekt ‚Campus am Ziegelsee‘ vorgesehenen Flachdächer ermöglichen z.B. den unkomplizierten Einsatz und eine optimale Ausrichtung von Sonnenkollektoren. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich.

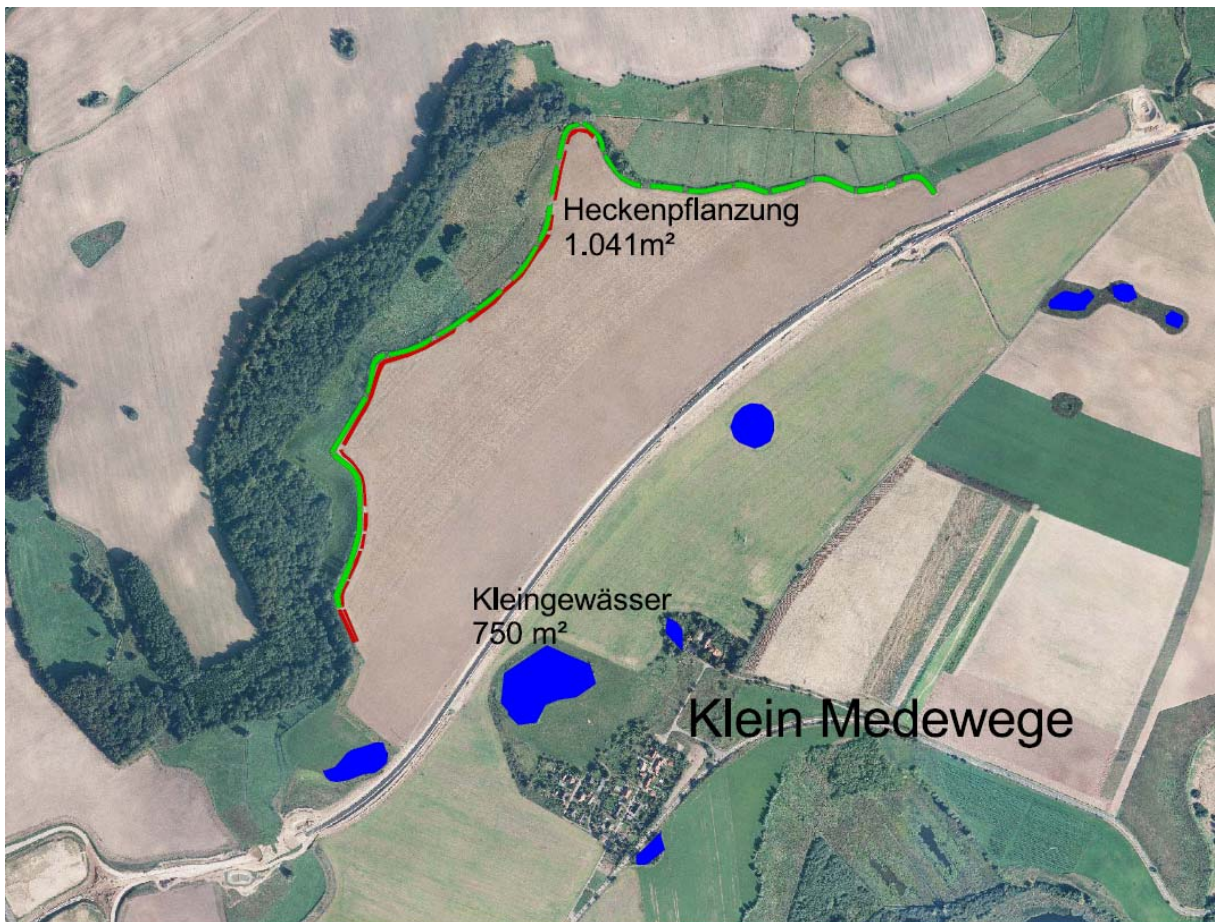
UMWELTBERICHT

Die gemäß § 2a BauGB aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden untersucht und sind im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigefügt. Im Umweltbericht ist eine Eingriffsbilanzierung erstellt und ein Kompensationserfordernis festgestellt worden. Es besteht ein Kompensationsflächenäquivalent von gesamt 15.967 m². Hiervon können im

Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.802 m² kompensiert werden, so dass Ausgleichsflächen außerhalb des Plangeltungsbereiches in Höhe von 13.165 m² erforderlich werden.

Die im Plangeltungsbereich vorzunehmenden Kompensationsmaßnahmen sind unter den grünordnerischen Festsetzungen definiert. Für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches wurde eine Zuordnungsfestsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die einzelnen Maßnahmen der Zuordnungsfestsetzung sind im Umweltbereich detailliert erläutert und in drei beigefügten Lageskizzen dargestellt.





Druckdatum: 07.05.2009

Maßstab: ca. 1: 2000