

**Vermerk: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 118
„Warnitzer Feld“ der Landeshauptstadt Schwerin gemäß
§ 3 Abs. 1 BauGB**

<u>Teilnehmer:</u>	Frau Ehrhardt	Vorsitzende Ortsteilbeirat Warnitz
	Herr Heesch	Architekt und Stadtplaner Mosaik
	Herr Thiele	FDL Stadtentwicklung und Wirtschaft
	Frau Music	FG Stadtplanung
	Herr Stenzel	FG Bodenordnung/Umlegungsausschluss
	Frau Darge	Baureferendarin

ca. 50 Bürgerinnen und Bürger

Datum: 05.10.2022

Ort: Freiwillige Feuerwehr Schwerin-Warnitz

Gegenstand der Veranstaltung ist die frühzeitige Beteiligung der Planungsidee für ein neues Wohngebiet in Schwerin Warnitz im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Warnitzer Feld“ gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Frau Ehrhardt eröffnet die Sitzung und erteilt Herrn Thiele das Wort.

Es wird zunächst der Ablauf des Abends erläutert. Herr Thiele geht auf die Chronologie des Verfahrens ein:

- Am 23.06.2020 hat der Hauptausschuss den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan beschlossen. Die Stadtverwaltung hat offiziell die Aufgabe erteilt bekommen, das Gebiet des Warnitzer Feldes städtebaulich zu entwickeln.
- Die Fläche des Warnitzer Feld besteht aus mehreren Flurstücken, die wiederum mehreren Eigentümer:innen bzw. Erbgemeinschaften gehören. Am 24.08.2022 wurde eine Anordnung der Umlegung durch die Stadtpolitik beschlossen. Das Umlegungsverfahren gibt die Gewähr zur Anpassung der Eigentumsstruktur an die Bebauungsplanung.
- Die LGE hat mehrere Flurstücke innerhalb des Geltungsbereich erworben und besitzt den größten Flächenanteil. Die Stadt Schwerin und die LGE haben im November 2020 einen Grundlagenvertrag geschlossen. Darin ist u.a. vereinbart, dass beide Parteien das Baugebiet „Warnitzer Feld“ gemeinsam entwickeln.
- Am 21.10.2020 luden die Stadt Schwerin und die LGE zu einem Dialogforum ein. Teilnehmende aus der Stadtpolitik, Ortsbeirat, Pro Schwerin, Sparkasse Meckl.-SN und Akteur:innen des Wohnungs- und Immobilienmarktes waren anwesend. Dabei wurden erste Ideen und Vorstellungen diskutiert. Die Erkenntnisse aus diesem Forum dienen als Grundlage für die Ausschreibung der Mehrfachbeauftragung von vier Stadtplanungsbüros für einen integrierten städtebaulichen Entwurf.

- Von September bis November 2021 wurde die Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Aufgabe war es, eine integrierte städtebauliche Lösung für das „Warnitzer Feld“ zu entwerfen, die mit einer neuen und prägnanten Idee für ein nachbarschaftsorientiertes und nachhaltiges Quartier in suburbaner Lage aufwartet. Dabei sollten die komplexen Rahmenbedingungen des Standorts verarbeitet und in eine realisierbare Konzeption überführt werden. Unter der Beachtung der Aspekte Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit soll ein lebenswertes, architektonisch ansprechendes und nachbarschaftsorientiertes Quartier entstehen.
- Am 03.12.2021 fand eine Jurysitzung statt. Die Mitglieder bestanden aus Vertretern der LGE, der Landeshauptstadt Schwerin, der Stadtpolitik, dem Ortsbeirat Warnitz sowie (Landschafts-)Architekten und Stadtplanern. Die Jury sprach sich einstimmig für den integrierten städtebaulichen Entwurf von MOSAIK architekten bda mit NSP Landschaftsarchitekten Hannover als Grundlage des folgenden Bauleitplanverfahrens aus.
- Am 08.03.2022 nahm die Stadtpolitik die Auswahl des integrierten städtebaulichen Entwurfes im Zuge der Mehrfachbeauftragung zur Kenntnis.
- Der nächste Schritt im Verfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Dieser Verfahrensschritt hat das Ziel, die Bürger:innen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten sowie ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Mit dieser Stufe der Öffentlichkeitsbeteiligung befindet sich das Aufstellungsverfahren in einem frühen Stadium. Im weiteren Verfahren wird den Bürger:innen während der öffentlichen Auslegung die Gelegenheit gegeben Einwände, Bedenken und Vorschläge einzubringen.

Herr Thiele übergibt das Wort an Herrn Heesch. Dieser ist Architekt und Stadtplaner bei MOSAIK architekten bda. Herr Heesch stellt die Grundidee des Entwurfes vor.

Der Entwurf von MOSAIK lebt von der Idee eines Ortsteils der Nachbarschaften/Cluster. Das neue Wohngebiet soll das bestehende Warnitz behutsam ergänzen und stärken. Im Schwarzplan wird die Bebauungsstruktur des Ortsteils ersichtlich. Der Ortsteil hat eine Kreuzstruktur, jedoch keine richtige Mitte. Das Warnitzer Feld schafft eine Mitte. Anstatt einer direkten Weiterführung der bestehenden Bebauungsstruktur entsteht eine naturnahe Landschaftszone als behutsamer Übergang und Begegnungsort zwischen vorhandener und neuer Bebauung. Es soll kein Zaun an Zaun entwickelt werden, sondern grüne Landschaft dazwischen geschaffen werden.

Die Bebauungsstruktur gliedert sich in verschiedene, teils gemischt genutzte Cluster, die sich um den „Dorfanger“ anordnen. Daraus entwickelt sich ihre eigene Identität. Funktional ergänzt das neue Wohngebiet den Bestand durch eine vielschichtige Nutzungsmischung. Im Kern des Quartiers verdichtet sich die Bebauungsstruktur zu einem durchmischten, lebendigen Zentrum, welches die neue Mitte, den „Dorfanger“, darstellt. Hier wird ein neues Angebot aus gemischten Bauflächen geschaffen. Arbeiten, Wohnen und Versorgung werden ermöglicht. In der neuen Mitte sollen sowohl eine Kita als auch Gemeinschaftsräume einen Platz erhalten. Weitere Nutzungen können aus dem Gesundheitssektor/Arztpraxen, Gastronomie, Bäcker, ein kleiner Regio-Laden, Handwerk und Dienstleistung und Ähnliches sein. Die Mitte verbindet übergreifende Aktivitäten miteinander. Über den vorhergenannten Nutzungen soll in den darüber liegenden Geschossen Wohnen für besondere „Bedarfsgruppen“ entstehen.

Anstelle eines zentralen Parks im Kern des neuen Quartiers entsteht eine Allmende für den gesamten Stadtteil. Diese Form des gemeinschaftlichen Eigentums bietet eine gemeinsame Nutzung der Freiflächen innerhalb und zwischen den einzelnen Nachbarschaften („Grüne Finger“). Die Nachbarschaften werden über ein vielfältiges System landschaftlich gestalteter Räume zusammengebunden. Diese „Grünen Finger“ bilden die Verbindung zwischen den Clustern, des Dorfgangers und der Bestandsbebauung an der „Bahnhofstraße“ und des „Kirschenhöfer Weges“. Die öffentlichen Räume werden auch für die Oberflächenversickerung und -entwässerung genutzt. Es entsteht ein verflochtenes Netz von Bebauung und Naturraum.

Die Haupteinschließung des Quartiers erfolgt über einen Kreisverkehr an der „Grevesmühlener Chaussee“. Der Verkehr wird in high, low und no Traffic-Zonen aufgeteilt. Dabei wird der meiste Verkehr um die Mitte gebündelt und nimmt, je weiter man sich von der Mitte entfernt, ab. Die Erschließung um die Mitte ist als Ringerschließung geplant. Eine Busverbindung soll das Angebot im Quartier ergänzen. Das Quartier benötigt eine zweite Zufahrt, eine Havariezufahrt/Notzufahrt. Diese ist nur im südöstlichen Randbereich möglich. Ob diese Zufahrt nur für den Bus- und Radverkehr oder auch für den motorisierten individuellen Verkehr (MIV) freigegeben wird, ist noch nicht entschieden. Querverschließungen für Rad und Fußgänger garantieren eine Durchlässigkeit in und aus dem Quartier.

Das Warnitzer Feld soll sowohl Dorf als auch Stadt sein bestehend aus Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern verschiedener Bauweisen. Eine Mischung aus beiden Typologien erschafft neue Nachbarschaften aus Lebendigkeit und Vielfalt. Durch den Mix von Bauformen und Wohnformen steigt die Identität der Bewohner:innen mit ihren unmittelbaren Nachbarschaften.

Nach der Vorstellung der Entwurfsidee werden Fragen von den Bürger:innen gestellt. Es wird angeregt und diskutiert. Themenschwerpunkte der Diskussion sind Verkehr und Regenwasserentwässerung im Ortsteil Warnitz und generelle Fragen zum zukünftigen Quartier.

Diskussion und Fragerunde

Frage: Warum plant man ein neues Wohngebiet nicht weiter nördlich des Ortsteils Warnitz?

Eine Planung weiter nördlich ist u.a. nicht möglich, weil dies der Flächennutzungsplan nicht vorsieht. Ferner wäre die Idee des Entwurfes den Ortsteil zu ergänzen und zu stärken nicht möglich, weil das neue Wohngebiet dann für sich alleine stehen würde ohne Verbindungen zu den bestehenden Strukturen. Das neue Quartier leistet einen Beitrag zum Dorfleben und knüpft an diese bestehenden Strukturen an, indem Querverbindungen geschaffen werden.

Anregung: Der Entwurf ist nicht „dörflich“. Das ist mehr „Stadt im Dorf“. Das wird abgelehnt.

Der Entwurf vereint Dorf und Stadt, indem unterschiedliche Bauformen und Wohnformen vermischt werden. Es soll keine „Schlafstadt“ entstehen, sondern ein lebendiges Quartier. Der Entwurf geht neue Wege, aber ohne die bestehende Struktur außer Acht zu lassen. Der Entwurf schafft gute Voraussetzungen für ein

gleichzeitig innovatives sowie selbstverständliches Siedlungskonzept. Das Konzept weist eine hohe Diversität und Wandelbarkeit auf.

Frage: Warum sind im Entwurf keine Tiny Häuser vorgesehen?

Tiny Haus bedeutet wohnen auf kleiner Fläche. Innerhalb des Bebauungsplanes ist es möglich entsprechende Festsetzungen für kleinere Bauten vorzunehmen. Ein Tiny Haus muss nicht zwangsläufig freistehend sein, sondern es können auch drei zusammenhängenden Häusern jedes für sich ein Tiny Haus mit kleiner Grundfläche sein. Der Gedanke von Nachbarschaften und ihrer gemeinsamen Nutzung der Wohnhöfe würde sich mit dem Konzept der Tiny Häuser sehr gut ergänzen.

Der Bebauungsplan ist lediglich eine Angebotsplanung. Wer am Ende in Warnitzer Feld baut und einzieht, das kann man heute nicht sagen.

Frage: Ist eine Grundschule im neuen Wohngebiet geplant?

Eine Grundschule ist nicht geplant, jedoch eine Kita.

Frage: Einige Bereiche/Häuser stehen regelmäßig bei Regen unter Wasser. Wie gedenkt man dieses Problem zu lösen? Was soll mit dem Graben im nordwestlichen Randbereich passieren?

Die Fachgutachten liegen noch nicht vor. Die Sachverhalte werden bei der weiteren Planung berücksichtigt. Heute kann jedoch schon gesagt werden, dass der Graben erhalten bleiben wird. Wie dieser in das Konzept des Bebauungsplanes eingebunden wird, wird sich zu einem späteren Zeitpunkt zeigen.

Frage: Was ist mit der Baumreihe hinter der Bebauung am „Kirschenhöfer Weg“?

Die Baumreihe liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und wird in der jetzigen Form erhalten bleiben.

Frage: Die Agentur für Arbeit zieht demnächst vom Margaretenhof weg. Warum wird hier nicht Wohnen statt im Warnitzer Feld geplant?

Die weitere Nutzung des Gebäudes ist nicht Gegenstand des Verfahrens Warnitzer Feld. Letzteres und der Margaretenhof sind zwei unterschiedliche Typologien, die unterschiedliche Nutzungen verfolgen und somit auch nicht miteinander verglichen werden können.

Frage: Wie ist das mit der Erschließungsstraße südlich der Freiwilligen Feuerwehr?

Die Straße wird weiterhin als Zufahrtsstraße für die Anlieger:innen dienen. Eine MIV-Anbindung an das Warnitzer Feld wird es nicht geben, hier soll lediglich eine Rad- und Fußwegeverbindung entstehen.

Anregung: Eine Durchfahrt für den MIV im südöstlichen Randbereich des Warnitzer Feldes wird abgelehnt. Eine öffentliche Straße neben einen Lärmschutzwall ist rechtlich nicht möglich.

Dieser Sachverhalt wird verwaltungsintern geprüft.

Eine zweite Zufahrt für das Quartier lässt sich nur im südöstlichen Bereich umsetzen. Alle anderen Verbindungen sind aufgrund ihrer Breite nicht geeignet.

Eine Busverbindung durch das Warnitzer Feld und weiter in den Kirschenhöfer Weg bis zum ZOB sicherte eine gute Verbindung für den gesamten Ortsteil.

Anmerkung: Frau Ehrhardt berichtet, dass sie bei der jährlichen Fahrplankonferenz des Nahverkehrs das neue Wohngebiet „Warnitzer Feld“ angekündigt hat.

Weitere Anregungen zum Verkehr: *Öffnung der Wolfsschlucht; Entlastung der „Bahnhofsstraße“; Sanierung der „Bahnhofstraße“ und des „Kirschenhöfer Weges“*

Diese Themen können nicht in der heutigen frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beantwortet werden. Daher wird es eine eigene Veranstaltung mit dem Schwerpunkt Verkehr in den nächsten Monaten geben.

Weiteres Vorgehen

- Auswertung des heutigen Abends
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Öffentliche Veranstaltung: Schwerpunkt Verkehr
- Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
- Öffentliche Auslegung - hier können Stellungnahmen vorgebracht werden
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Entscheidung über Stellungnahmen (Abwägung)
- Fassung eines Satzungsbeschlusses durch die Stadtvertretung