

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 10.03.2020

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Herr Thiele
Telefon: 545 - 2656

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00282/2020

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ortsbeirat Zippendorf
Hauptausschuss

Betreff

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf"
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ einzuleiten.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Anlass des Änderungsverfahrens ist die Entwicklung von Wohnbauflächen, die Förderung des Tourismus in der Landeshauptstadt Schwerin und im Ortsteil Zippendorf sowie die Reaktivierung des „Strandhotels“ in Zippendorf.

Das im Jahre 1910 errichtete Strandhotel ist das prägendste Bauwerk an der Strandpromenade. Das leer stehende, denkmalgeschützte Gebäude soll für eine künftige Fremdenverkehrsnutzung saniert werden. Die Höhe der geplanten Gebäude entlang der Strandpromenade wird die Firsthöhe des Strandhotels nicht überschreiten. Um das Planungsziel, das öffentliche Leben an der Strandpromenade zu fördern und zu sichern, ist es erforderlich, in diesem Bereich ein Mischgebiet gemäß Baunutzungsverordnung festzusetzen.

Auf der rückwärtigen, südlich an das Strandhotel angrenzenden Fläche sind Gebäude mit vier Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses geplant. Die Neubauten der zweiten Reihe können denkmalpflegerisch maximal so hoch gebaut werden, dass sie stadträumlich nicht über das Mansarddach des Strandhotels hinaus raumwirksam werden. Für diesen

Bereich soll im Zuge des Planverfahrens geprüft werden, ob eine Hotelnutzung realisiert werden kann.

Im weiteren Anschluss ist die Entwicklung von Wohnquartieren geringerer Dichte vorgesehen. An der Bosselmannstraße ist auf städtischen Grundstücken der jetzigen Stellplatzanlage sozialer Wohnungsbau möglich. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze würde um rund die Hälfte reduziert.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine zu errichtende Straße mit Anschluss an die Bosselmannstraße. Eine Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, das die südliche Hälfte des Planänderungsbereiches umfasst, ist nicht beabsichtigt. Das Landschaftsschutzgebiet wird als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan enthält für den Planungsbereich die Darstellung Gemischte Baufläche. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, muss ein begleitendes Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

2. Notwendigkeit

Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren.

3. Alternativen

Im Falle des Verzichts auf eine bauliche Entwicklung würde die Sanierung des ehemaligen Strandhotels auf unbestimmte Zeit verschoben. Die Landeshauptstadt Schwerin hat im September 2019 ein Anhörungsverfahren zum Erlass eines Modernisierungs- und Instandsetzungsgebotes gemäß § 177 BauGB für das Strandhotel eingeleitet. Der Eigentümer hat im Anhörungsverfahren darauf hingewiesen, dass der Beschluss zur Einleitung des Planänderungsverfahrens Voraussetzung für die Sanierung und Modernisierung des Strandhotels sei, da die Wirtschaftlichkeit der Gebäudesanierung im Zusammenhang mit der notwendigen Planungsperspektive über die Gesamtentwicklung des Änderungsbereichs stehe.

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Der formelle Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

Aus dem formellen Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans ergeben sich keine relevanten Aspekte.

6. Klimaschutz

Die Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes stellt die unbebauten Flächen des Änderungsbereichs als Bereich mittlerer humanbioklimatischer Bedeutung dar. Eine maßvolle Bebauung sei bioklimatisch meist unbedenklich. Die Belange von Boden, Natur und Landschaft (einschließlich der Belange von Klima und Luft) werden im Verfahren im Umweltbericht erfasst und bewertet.

7. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

nein

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes
(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister