

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 19.09.2023

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung,
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Rensch
Telefon: 0385 545 2639

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00934/2023

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Ortsbeirat Neu Zippendorf
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier "Neu Zippendorf - Am Berliner Platz" - Beschluss über die Stellungnahme und Satzungsbeschluss -

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt über die Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier " Neu Zippendorf - Am Berliner Platz" gemäß Anlage 1.
2. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier " Neu Zippendorf - Am Berliner Platz" mit der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und billigt die Begründung.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt die ehemals bebaute Fläche in Neu Zippendorf als Wohnstandort wieder nutzbar zu machen. Seit dem Rückbau der elfgeschossigen Gebäude am Berliner Platz und der fünfgeschossigen Gebäude der Rostocker/Magdeburger Straße sowie der ehemaligen Kaufhalle liegt die Fläche brach. Der Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin hat die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 01.10.2019 beschlossen. Für den 1. und 2. Bauabschnitt wurde unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie des Ortsbeirates Neu Zippendorf ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet (siehe Anlage 5), welcher die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes bildet. Im Bereich der Magdeburger/Pankower Straße (3. Bauabschnitt) ist der Neubau des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums der

Landeshauptstadt Schwerin für Gesundheit und Sozialwesen (GeSo) geplant. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 27.02.2023 bis 31.03.2023 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit dem Schreiben vom 27.02.2023 beteiligt. Neben der Landeshauptstadt Schwerin sind die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, die DOHLE Vermögensverwaltung sowie das Diakoniewerk Neues Ufer Grundstückseigentümerinnen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neu Zippendorf, am Berliner Platz. Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet circa acht Kilometer entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 Hektar (56.984,13 m²) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Magdeburger Straße“, südlich der Straßenbahnlinie,
- im Osten durch die „Magdeburger Straße“, mit den vorhandenen fünfgeschossigen Wohngebäuden und der Parkfläche,
- im Süden durch die „Hamburger Allee“ und die „Promenade“, südlich davon die bestehende elfgeschossige Wohnbebauung, eine öffentliche Grünfläche und die gewerbliche Bebauung (Bank) und
- im Westen durch das Schulgebäude der „Astrid-Lindgren-Schule“ sowie die gewerbliche Bebauung (Einzelhandel).

Planungsziel ist es, eine Wohnbebauung zu errichten. Am Berliner Platz soll eine gemischte Nutzung mit Geschäften, Dienstleistungen sowie kleinteiliger Gastronomie entstehen. Auf Wunsch des Ortsbeirates Neu Zippendorf sowie der Bürgerinnen und Bürger des Stadtteils sollen im Plangebiet ein Vollversorger und ein Drogeriemarkt errichtet werden. Nach Prüfung und Abstimmungsgesprächen mit Einzelhandelsunternehmen ist die Fläche an der Hamburger Allee westlich des elfgeschossigen Wohngebäudes für die Etablierung gebietsverträglich. Hierfür sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen mit dem Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes Einzelhandel/Wohnen (SO) geschaffen. Durch die Änderung der Nutzungsart sind die Grundzüge der gesamten Planungsabsicht nicht berührt. Im Fokus der Planung steht die Errichtung eines Wohnquartiers. Es sollen neue Wohnformen für eine durchmischte Wohnnutzung etabliert werden. Geplant sind eigentumsähnliche Wohnformen, wie Reihenhäuser, sowie Geschossbauten für sozialen Wohnungsbau, altersgerechtes und studentisches Wohnen. Öffentliche Grünräume sollen als Begegnungsorte geschaffen werden.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Rostocker Straße“ und „Magdeburger Straße“. Die Straßenabschnitte sollen saniert und ausgebaut werden. Zentral durch das Plangebiet ist eine Erschließungsachse geplant, die den Zugang über Stichstraßen zu den Wohngebäuden ermöglicht. Die nördliche „Magdeburger Straße“ soll entsiegelt werden, da für die Erschließung des Plangebietes dieser Straßenbereich nicht mehr erforderlich ist. Dieser Teil soll als übergeordnete Fuß- und Radewegverbindung sowie durch die Begrünung als Abschirmung zur Straßenbahnlinie dienen. Am Berliner Platz ist eine Neuordnung und Gliederung der Platzsituation vorgesehen, um eine zentrale Quartiersmitte zu schaffen. Ein Teilbereich des Berliner Platzes soll entsiegelt und als öffentliche Grünfläche („Berliner Park“) entwickelt werden, welcher öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten schafft. Eine neue Treppe mit barrierefreier Rampe ermöglicht die Überwindbarkeit des Geländeunterschiedes und bietet durch Sitzstufen eine öffentliche Aufenthaltsfläche. Das Gebäude der ehemaligen Postfiliale am (unteren) Berliner Platz soll als soziale und kulturelle Einrichtung etabliert werden. Hier können multifunktionale Räumlichkeiten für Vereine, Träger oder Privatpersonen entstehen, um Veranstaltungen, kulturelle Angebote oder Workshops zur Quartiersarbeit vor Ort durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. In diesem Verfahren sind von einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen. Das bedeutet, dass aufgrund der vorherigen Versiegelung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet wird. Die Belange von Arten-, Baum- und Klimaschutz sind berücksichtigt.

Im mittleren Teil des Plangebietes befindet sich ein Sandmagerrasen (2. Bauabschnitt) auf einer städtischen Fläche (Gemarkung Zippendorf, Flur 2, Flurstück 303) und umfasst einen ca. 1.365 m² großen Bestand. Der Sandmagerrasen ist auf der Fläche der Kita, die Anfang der 2000er-Jahre zurückgebaut wurde, entstanden. Der Sandmagerrasen erfüllt die Voraussetzungen für den Schutzstatus als geschütztes Biotop gemäß § 23 NatSchAG M-V. Der Sandmagerrasen kann wegen seiner Größe und Lage nicht in die städtebauliche Planung integriert werden. Ein Ausgleich wird innerhalb des Gebietes auf öffentlichen Grünflächen beidseitig des neu geplanten Fuß- und Radweges der wegfallenden Magdeburger Straße geschaffen. Das Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Kompensation erfolgt im Zuge der Erschließung.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen. Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange ist eine abwägungsrelevante Stellungnahme eingegangen. Das Abwägungsergebnis ist in der Anlage 1 hinterlegt. Für die Planung ergeben sich keine relevanten Änderungen.

2. Notwendigkeit

Der Satzungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt, der das Bebauungsplanverfahren abschließt.

3. Alternativen

Ohne einen Bebauungsplan verbleibt eine brachliegende Fläche ohne Nutzung.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien: Durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Entwicklung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern werden familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen. Kleine Geschäfte und kleinteilige Gastronomie sowie Dienstleistungen und ein Vollversorger am Berliner Platz schaffen ein qualitatives Wohnumfeld und Angebote für den Stadtteil Neu Zippendorf.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz der Landeshauptstadt Schwerin aus, indem Aufträge für die Bauwirtschaft ermöglicht werden.

Klima / Umwelt: Das Plangebiet ist über Rad- und Fußwege an das Radwegenetz in die Innenstadt angeschlossen. Bahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Anbindung an den Schweriner Nahverkehr. Der vorhandene Einzelhandel und die Dienstleistungen in Neu Zippendorf sind fußläufig erreichbar. Die Innenbereichsfläche bietet ideale Standortvoraussetzungen für eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Die Fläche befindet sich im Bereich keiner/geringer Überwärmungstendenz. Um dennoch einer Verschlechterung des

vorherrschenden Lokalklimas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von unbebauten Flächen getroffen.

Gesundheit: Der Satzungsbeschluss hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesundheit.

5. 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, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen im Haushaltsjahr

Mehraufwendungen / Mehrauszahlungen im Produkt: ----- keine -----

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ----- keine -----

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Abwägung der Stellungnahme

Anlage 2: Übersicht Kriterien Klimagerechte Stadtentwicklung

Anlage 3: Bebauungsplan

Anlage 4: Begründung

Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf

Anlage 6: Landschaftsplanerische Stellungnahme

gez. Dr. Rico Badenschier

Oberbürgermeister