

I

01

Herrn Nemitz

Stellungnahme Drucksache Nr.: 00968/2023 des Ortsbeirates Neu Zippendorf
Betreff: Stellungnahme „Quartier Alte Parteischule“ zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 132 „Neu Zippendorf - Am Hang“

Stellungnahme:

„Der Ortsbeirat Neu Zippendorf der Landeshauptstadt Schwerin bedankt sich für die frühzeitige Einbeziehung zur Planung des Quartiers „Alte Parteischule“.

Nach Sichtung ihrer Unterlagen und dem Zusammentreffen zur Ortsbeiratssitzung am 15.11.2023 sowie nach Vorstellung des Projektes „Alte Parteischule“ durch Frau Rensch, geben wir hiermit folgende Stellungnahme nach Aufforderung von Ihnen ab.

- Der Ortsbeirat fragt an, ob es diesen Bedarf für die Bebauung gibt.
- Dann wurde weiterhin gefragt, ob die Sozialkomponente berücksichtigt wird, dieses ist derzeit noch offen.
- Der Wohnraum sollte dann für die breite Bevölkerung sein. Ist auch ein sozialer Wohnraum vorgesehen? Und wie sieht es mit der Preisstabilität aus?
- Als wichtig empfindet der Ortsbeirat, dass eine große Anzahl an sozialen Wohnraum benötigt wird.
- Laut Landesbauordnung muss 10% der Neubauten barrierefrei sein.
- Da das Projekt noch am Anfang und in der Grobplanung ist, muss die ganze Planung noch im Detail einsehbar sein.
- Es wurde angefragt, ob es nötig ist, dass so hohe Gebäude geplant sind.
- Der Ortsbeirat weist darauf hin, dass noch Gutachten zur Umwelt fehlen.
- Da das Gebäude und das Gelände bereits im Besitz des neuen Eigentümers sind, fehlt derzeit noch das Abrissdatum des jetzigen Gebäudes.
- Der Investor macht unklar ein Abrissdatum von 2024/2025.
- Der Ortsbeirat hätte hierzu ein genaueres Datum erhalten.
- Der Ortsbeirat würde sich auf die Bekanntgabe einer Zeitschiene freuen.“

Aufgrund der vorstehenden Stellungnahme des Ortsbeirates Neu Zippendorf nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

Planungsziel ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit ca. 250 Wohneinheiten und einer gemischten Nutzung.

Wohnungsbedarf:

Der Bedarf für die Wohnbebauung ist vorhanden und als ein Handlungsfeld in der 4. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Schwerin für die Wohnbauentwicklung festgeschrieben. Der städtebauliche Missstand soll beseitigt und die Wohnnutzung mit funktionaler Mischung etabliert werden. Dies trägt zur Aufwertung des Stadtteils Neu Zippendorf bei.

Sozialer Wohnungsbau:

Die Sozialkomponente wird bei der weiteren Planung berücksichtigt. Gemäß dem Beschluss der Stadtvertretung zum Antrag Fraktion DIE LINKE, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Vorlage: 01541/2018 „Sozialen Wohnungsbau in Schwerin ermöglichen“ sind 25 bis 40 % an sozialem Wohnungsbau bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen zu beachten. Der Eigentümer der Fläche ist hinsichtlich sozialem Wohnungsbau offen. Der genaue Prozentanteil an sozialem Wohnungsbau wird im Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 132 „Neu Zippendorf - Am Hang“ festgesetzt. Um der sozialen Segregation entgegenzuwirken ist es aus Sicht der Verwaltung zudem erforderlich, eigentums-/eigentumsähnliche Wohnformen zu etablieren, um Wohnraum für einkommensstärkere

Bevölkerungsschichten im Stadtteil Neu Zippendorf zu schaffen. Das neue Wohnquartier Am Hang soll für eine breite Bevölkerung zur Verfügung stehen und die soziale Durchmischung fördern.

Barrierefreiheit:

Gemäß § 50 Landesbauordnung M-V für Barrierefreies Bauen müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Die Barrierefreiheit wird in der weiteren Planung berücksichtigt.

Beteiligung:

Aktuell befindet sich die Planung mit der Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes am Anfang. Als einen nächsten Schritt ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung im Frühjahr nächsten Jahres geplant. Der Ortsbeirat Neu Zippendorf sowie die Bürgerinnen und Bürger werden frühzeitig an der Planung beteiligt und können erste Hinweise und Anregungen geben. Diese werden in der weiteren Planung berücksichtigt. Hieraus wird der Bebauungsplanentwurf erarbeitet, samt der erforderlichen Fachgutachten (u.a. Umwelt, Verkehr, Immissionen). Zum Offenlagebeschluss wird der Ortsbeirat Neu Zippendorf erneut beteiligt. Im Zuge der öffentlichen Auslegung können die Bürgerinnen und Bürger sowie der Ortsbeirat Neu Zippendorf Stellung nehmen. Mit dem Abschluss des Verfahrens durchläuft die Beschlussvorlage zum Satzungsbeschluss die politischen Gremien und der Ortsbeirat Neu Zippendorf wird abschließend beteiligt.

Gebäudehöhe:

Das vorliegende städtebauliche Konzept stellt einen ersten Entwurf dar. Hier sind drei- bis siebengeschossige Gebäude vorgesehen. Die Anregung zur Höhe der Gebäude wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Rückbau und Zeitschiene:

Der Investor hatte die Verwaltung gebeten, möglichst zeitnah die Beschlussvorlage zum Aufstellungsbeschluss in die politischen Gremien einzubringen, um das Bebauungsplanverfahren zügig voranzubringen. Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das förmliche Verfahren eingeleitet. Je nach Verfahrensablauf und in Abhängigkeit der Erstellung der Fachgutachten kann der Offenlagebeschluss zum Herbst 2024 erfolgen.

Ein genaues Datum des Rückbaus hat der Investor bislang nicht mitgeteilt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Frühjahr nächsten Jahres ist eine Vorstellung des Investors im Ortsbeirat Neu Zippendorf vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt können konkretere Angaben zum Rückbau und zur Zeitschiene vom Investor gegeben werden.

1. Rechtliche Bewertung (u.a. Prüfung der Zulässigkeit; ggf. Abweichung von bisherigen Beschlüssen der Stadtvertretung)

Aufgabenbereich: Eigener Wirkungskreis

Die Verwaltung nimmt hiermit Stellung zur Anfrage des Ortsbeirates Neu Zippendorf. Die Anregungen und Hinweise vom Ortsbeirat fließen mit in die weitere Planung ein.

2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen

Art der Aufgabe: Pflichtige Aufgabe

Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: Im Antrag enthalten.

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

Zur Überprüfung und Beantwortung der Stellungnahme entstehen der Verwaltung keine Kosten. Die Kosten der Planung und der Erschließung trägt der Investor.

3. Empfehlung zum weiteren Verfahren

Zustimmung mit Anmerkung: Die Anregungen und Hinweise vom Ortsbeirat Neu Zippendorf werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Einige der Fragen können erst im Laufe des Verfahrens konkreter beantwortet werden.