

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2016-11-22

Dezernat/ Amt: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Herr Fuchsa
Telefon: 545 - 2658

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00793/2016

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" - Ehemaliges Kurhaus
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt das Verfahren zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" - Ehemaliges Kurhaus einzuleiten. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die städtebauliche Reaktivierung des ehemaligen Kurhauses auf dem Bornberg in Zippendorf. Das seit langer Zeit leerstehende, denkmalgeschützte Gebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Vorgesehen ist der Umbau des bestehenden Gebäudes mit 11 WE für qualitativ hochwertiges Wohnen. Geplant ist zudem die Errichtung von zwei weiteren Wohngebäuden, die jeweils seeseitig der Giebelseiten des vorhandenen Gebäudes eingeordnet werden. Mit den zusätzlichen Gebäuden soll eine vermarktungsfähige Wohnfläche von insgesamt ca. 3000 m² geschaffen werden. Diese Größenordnung ist erforderlich, um das Vorhaben wirtschaftlich tragfähig zu gestalten.

Das am Westrand des Grundstückes gelegene Gebäude ist mit 3 Vollgeschossen und 4 WE geplant. Da der Baukörper auf dem zum Franzosenweg gerichteten Hang ruht, mutet er aus dieser Blickrichtung wenigstens viergeschossig an. Das am Ostrand geplante Gebäude steht oberhalb des Hanges und ist mit 2 Vollgeschossen und 3 WE geplant.

Planungsziel ist die Herstellung der dafür erforderlichen planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen. Dazu muss der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16.91.01 "Zippendorf" geändert werden.

Bestandteil des Änderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag. Die planungsrechtliche Festsetzung des vorhandenen Bebauungsplans soll von derzeit „SO – Hotel“ in „WA – Gebiet“ geändert werden. Da die neu geplanten Gebäude außerhalb des jetzigen Baufensters liegen, müssen die Baugrenzen entsprechend angepasst werden. Ebenso sollen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung der hinzukommenden Gebäude entwickelt werden.

Die Verkehrserschließung wird über eine vorhandene Grundstückszufahrt von der Crivitzer Chaussee (B 321) realisiert. Entlang der Grundstücksgrenze zu dieser Straße plant der Eigentümer/Investor des Kurhauses die Errichtung einer Lärmschutzanlage von ca. 150 m Länge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch die Uferlinie des Schweriner Sees
- Im Osten durch die Flurstücksgrenze des Kurhausgrundstücks
- Im Süden durch die Crivitzer Chaussee
- Im Westen durch Wald

Der westliche Geltungsbereich verläuft zur Grenze des Kurhausgrundstücks in einem Abstand von 30 – 40 m innerhalb der Waldfläche. Zielstellung ist die Sicherung des nach Landeswaldgesetz erforderlichen Abstandes baulicher Anlagen zum Wald. In diesem Bereich soll der vorhandene Wald in eine andere grünordnerische Nutzungsart umgewandelt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als Gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigte Nutzung entwickelt sich dennoch aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächenumfang der baulichen Vorhaben beträgt in der Summe ca. 1,1 ha und liegt damit unterhalb der darstellungsrelevanten Größenordnung. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan erst ab einer Größe von 1,5 ha.

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Investor getragen. Die für den Bebauungsplan erforderlichen Satzungsunterlagen (Teil A: Satzung, Teil B: Textliche Festsetzungen, Begründung) werden vom Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft mit eigenen Kapazitäten erstellt. Hierbei erstattet der Investor die im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans entstehenden verwaltungsinternen Kosten. Der entsprechende Betrag wird der Landeshauptstadt überwiesen. Diesbezügliche Regelungen enthält der zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Investor geschlossene städtebauliche Vertrag.

2. Notwendigkeit

Mit dem Bebauungsplan wird erforderliches Planungs- und Baurecht vorbereitet. Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt.

3. Alternativen

Im Falle des Verzichts auf eine bauliche Entwicklung würde die Sanierung des ehemaligen Kurhauses auf unbestimmte Zeit verschoben. Im äußersten Fall könnte das Gebäude nicht mehr zu halten sein.

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. 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:

-----nicht erforderlich-----

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):

-----keinen-----

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

Es besteht die Wahrscheinlichkeit auf zusätzliche Grundsteuererträge in Folge der Umsetzung des Bebauungsplans.

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: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Lageplan Städtebauliche Einordnung

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister