

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2017-04-25

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01024/2017

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"- Ehemaliges Strandhotel
Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 16.91.01 "Zippendorf" - Ehemaliges Strandhotel einzuleiten.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Planungsanlass ist die beabsichtigte städtebauliche Reaktivierung und Vitalisierung des ehemaligen Strandhotels in Zippendorf. Das im Jahre 1910 im Stil der Bäderarchitektur errichtete Strandhotel ist identitätsstiftender Kern der Zippendorfer Strandpromenade mit gesamtstädtischer Bedeutung. Das seit langer Zeit leerstehende, denkmalgeschützte Gebäude soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Vorgesehen sind die denkmalpflegerische Sanierung und der Umbau des bestehenden Gebäudes mit dem primären Ziel einer Fremdenverkehrsnutzung. Danach soll das Erdgeschoss mit der Terrasse wieder als Gaststätte genutzt werden. Im Souterrain und im Obergeschoss sind Appartements geplant, die vorrangig als Ferienwohnungen genutzt werden sollen. Eine Wiedernutzung als Hotel ist seitens des Eigentümers, der Residenz Am Strand – Schwerin GmbH, nicht vorgesehen.

In der städtebaulichen Aufwertung dieser zentralen Nutzung liegt bedeutendes Entwicklungspotential für den Stadtteil Zippendorf. Die unmittelbar angrenzende Promenade mit ihren gastronomischen Einrichtungen, Freizeitangeboten und Bootsanlegern verknüpft den attraktiven Standort mit dem Wegenetz entlang der Ufer des Schweriner Sees. Vor diesem Hintergrund hat die Residenz Am Strand – Schwerin GmbH ein städtebauliches

Konzept entwickelt, das eine Wohnbauentwicklung im näheren Umfeld des Strandhotels vorschlägt. Die Bebauungsvorschläge erstrecken sich auch auf städtische Liegenschaften. Planungsziel ist die Herstellung der dafür erforderlichen planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen. Dazu müssen die rechtskräftige Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.91.01 "Zippendorf" vom 01.07.2006 und in Teilen auch der Ursprungsplan, rechtskräftig seit 09.12.2001, einem Änderungsverfahren zugeführt werden. Zur Umsetzung der Planungsziele ist die Ausweisung von Misch- und Allgemeinen Wohngebieten erforderlich.

Gegenstand der 6. Änderung des Bebauungsplans ist neben der Vitalisierung des Strandhotels die Entwicklung unterschiedlich strukturierter Wohnbereiche. Entlang der städtebaulich prägenden Strandpromenade sind auf den an das Strandhotel beidseits angrenzenden Grundstücken insgesamt drei viergeschossige Wohngebäude mit dem Wasser zugewandter Villenarchitektur geplant, wobei das vierte Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet wird. In den Erdgeschosszonen der Gebäude sollen gastronomische und maritime Funktionsunterlagerungen eingeordnet werden. Auf der rückwärtigen, südlich an das Strandhotel angrenzenden Fläche sind sechs Wohnhäuser mit vier Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses geplant. Die Gebäude gruppieren sich in Doppelreihen um ein Wasserbassin. Das Bassin wird in der Achse zum Strandhotel eingeordnet und soll beidseitig von einer Baumreihe flankiert werden. Im Zusammenspiel mit der rekonstruierten Fassade des Strandhotels können diese Entwurfselemente ihre städtebauliche Wirkung im Sinne eines Gartenparks entfalten. Im weiteren Anschluss ist die Entwicklung von Wohnquartieren mit individuellen städtebaulichen Strukturen vorgesehen. Im südlichen und östlichen Bereich sind unter dem Synonym „Zippendorfer Höfe“ Quartiere geplant, bei denen sich Reihen- und Einzelhäuser jeweils um einen halb öffentlichen Hof gruppieren

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße mit Anschluss an die Bosselmannstraße. Der hier vorhandene Parkplatz soll in diesem Zusammenhang umgestaltet werden. Der durch die neue Wohnbebauung erzeugte Stellplatzbedarf soll überwiegend in Tiefgaragen gedeckt werden.

Die Wohnquartiere „Zippendorfer Höfe“ bilden den südlichen Abschluss der städtebaulichen Entwicklung und arrondieren den Standort im Übergang zum Teil - Landschaftsschutzgebiet Orthmannsche Wiesen. Dieses Gebiet ist Bestandteil des LSG Schweriner Innensee und Ziegelaußensee. Parallel zum 6. Änderungsverfahren ist die Änderung des Teil - LSG Orthmannsche Wiese erforderlich. Dessen heutige nördliche Grenze verläuft entlang der südlichen Grenze der rechtskräftigen 2. Änderung des Bebauungsplans "Zippendorf". Um das vorab beschriebene Baukonzept realisieren zu können, ist eine Verschiebung der LSG - Grenze um ca. 10 m in südliche Richtung erforderlich. Im Gegenzug sind zusätzlich zur baulichen Eingriffsregelung Aufwertungsmaßnahmen im Bereich der Ortmannschen Wiese notwendig. Um die durch die Verschiebung der nördlichen LSG-Grenze bedingte Verkleinerung der LSG - Teilfläche ausreichend zu kompensieren, sollen durch den Investor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (u.a. Entwicklung einer Baumreihe auf der neuen LSG – Grenze, Auflösung der vorhandenen, desolaten Waldfläche in 2 Feldgehölze einschließlich Waldersatz, Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens im Innenbereich der ehemaligen Wendeschleife und Gewährleistung eines öffentlichen Wanderweges auf derselben, Anlage eines Kleingewässers) realisiert werden. Dazu haben zwischen dem Umweltamt und dem Investor Vorgespräche stattgefunden. Im Bebauungsplan sollen die Maßnahmen durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Gegenüber früheren Planungen reflektiert die 6. Änderung zum Bebauungsplan 16.91.01 „Zippendorf“ eine großzügigere Handlungsweise der Bauverwaltung. Da aber verschiedene Versuche zur Reaktivierung des seit mehr als 10 Jahren leerstehenden und akut vom Verfall bedrohten ehemaligen Strandhotels fehlgeschlagen sind, verbleibt nur diese Handlungsmöglichkeit. Die jetzt beabsichtigte umfängliche Erweiterung und Anpassung des Planungs- und Naturschutzrechtes stellt eine realistische Option dar, das Gebäude doch noch zu

retten. Deshalb sollen die überbaubaren Flächen gegenüber dem alten Bebauungsplan im dargestellten Umfang erweitert werden.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung schließt die Fläche des Teil – LSG Orthmannsche Wiese mit ein und ist wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch die Strandpromenade
- Im Osten durch das Wohnquartier Am Hufenweg
- Im Süden durch die Crivitzer Chaussee
- Im Westen durch die Bosselmannstraße und das Grundstück der Gaststätte „Zur Eiche“

Bestandteil des Änderungsverfahrens ist eine Umweltprüfung mit artenschutzrechtlichem Fachbeitrag.

Der Flächennutzungsplan enthält für den Planungsbereich die Darstellung Gemischte Baufläche. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, ist selbiger zu ändern. Das erfolgt im Rahmen der 17. Änderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht das Änderungsziel u.a. in der Umwidmung der Darstellung von Teilen der Mischgebietsflächen in Wohnbauflächen. Der Einleitungsbeschluss ist Gegenstand der Beschlussvorlage 01023/2017.

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Investor getragen. Er trägt auch die Kosten für erforderliche Gutachten im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans. 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 Strandhotels 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:

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):

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: Städtebauliches Gestaltungskonzept

gez. i.V. Bernd Nottebaum

1. Stellvertreter des Oberbürgermeisters