

# Stadtvertretung der Landeshauptstadt

## Schwerin

Datum: 10.03.2020

Dezernat: III / Fachdienst  
Stadtentwicklung und  
Wirtschaft  
Bearbeiter/in: Thiele, Andreas  
Telefon: 545-1021

### Beschlussvorlage

#### Drucksache Nr.

00282/2020/1

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 Reaktivierung des „Strandhotels“ in Zippendorf, die Förderung des Tourismus in der Landeshauptstadt Schwerin und in Zippendorf sowie die Entwicklung von Wohnbauflächen. Der Ortsbeirat Zippendorf, der Grundstückseigentümer und Investor sowie das Dezernat für Wirtschaft, Bauen und Ordnung schlagen dem Hauptausschuss der Stadtvertretung einvernehmlich folgende Planungsziele und Vereinbarungen vor:

a.

Das im Jahre 1910 errichtete Strandhotel ist das prägende Bauwerk an der Strandpromenade. Das leerstehende, denkmalgeschützte Gebäude wird saniert und als Hotel betrieben. Die Höhe der westlich neben dem Hotel geplanten Gebäude entlang der Strandpromenade wird Bezug auf die waagerechte Linie des Bruches in der Neigung des Mansarddaches des Strandhotels nehmen (s. Anlage 1) und die Unterkante der historisch vorhandenen und wiederherzustellenden mittleren Dachgauben nicht überschreiten (4+1 Geschosse). Östlich des Strandhotels muss ein Neubau zwischen dieser Linie und der Firsthöhe des benachbarten Gebäudes („Strandperle“) vermitteln; die Gebäudehöhe der „Strandperle“ wird nicht überschritten.

Der östliche Saal des Strandhotels wird unter Berücksichtigung der Nutzungsansprüche des Hotelkonzeptes und der denkmalpflegerischen Zielstellung erhalten. Die Neubauten entlang der Strandpromenade werden im Stile der „Ostsee-Bäderarchitektur“ oder „Villenarchitektur“ (vgl. Neubau der Villa Paula in Sellin, s. Anlage 2) errichtet; sie werden nicht identisch, sondern eigenständig gestaltet sein. Gleiches (Gebäudehöhe Unterkante der historisch vorhandenen und wiederherzustellenden mittleren Dachgauben des Strandhotels und „Ostseebäderarchitektur“) gilt für die jeweils drei Gebäude in zweiter und dritter Reihe hinter dem Strandhotel.

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. Die Erdgeschosse der Gebäude an der Strandpromenade sollen möglichst für die Öffentlichkeit nutzbar sein.

b.

Über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch zur Umsetzung einer rechtskräftigen Änderung des Bebauungsplans zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und dem Grundstückseigentümer und Bauherrn, der vor Abschluss des Änderungsverfahrens des Bebauungsplans vom Hauptausschuss beschlossen wird, wird sichergestellt, dass

-mindestens das Strandhotel als Hotel genutzt wird,

-die Sanierung des Strandhotels vor allen anderen Hochbaumaßnahmen begonnen wird und weitestgehend abgeschlossen sein muss, bevor andere Neubauten des Plangebietes vollständig errichtet sind,

- der städtebauliche Vertrag rechtssichere Regelungen schafft oder fordert, die die Verpflichtungen des Bauherrn aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger des Bauherrn/ Käufer des Plangebietes überträgt.

c.

Auf der rückwärtigen, südlich an das Strandhotel angrenzenden Fläche wird die Nutzung für Hotel und Beherbergung ermöglicht, aber nicht vorgeschrieben.

d.

Im weiteren Anschluss ist die Entwicklung von Wohnquartieren geplant, die Gebäude haben eine geringere Höhe als die nördlichen 9 Neubauten. Zum südlichen Landschaftsschutzgebiet werden drei Geschosse, zur östlich angrenzenden Bestandsbebauung werden zwei Geschosse nicht überschritten. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, das die südliche Hälfte des Planänderungsbereiches umfasst, bleiben unverändert. Die (Lärm-)Problematik heranrückender Wohnbebauung an Strandperle und Strandpavillon werden gelöst.

e.

An der Bosselmannstraße ist auf städtischen Grundstücken der jetzigen Stellplatzanlage sozialer Mietwohnungsbau möglich. Sozialer Mietwohnungsbau erfordert wegen der geforderten Barrierefreiheit Fahrstühle, die in Gebäuden unter vier Geschossen nach Aussagen der organisierten Wohnungswirtschaft nicht wirtschaftlich betrieben werden können, so dass Standorte im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet und zur Bestandsbebauung am Hufenweg aus Sicht des Ortsbeirates ausscheiden. Die Anzahl der öffentlichen Stellplätze würde um rund die Hälfte reduziert.

f.

Die Verkehrserschließung erfolgt über eine zu errichtende Straße mit Anschluss an die Bosselmannstraße. Der Eigentümer und Bauherr verfügt über ein Baugrundgutachten. Die geplante Bebauung einschließlich der zu erstellenden Tiefgaragen ist möglich. Schwierigkeiten und ggf. höhere Aufwendungen bei der Gründung werden laut Eigentümer und Bauherr nicht zu Nachforderungen in der Bebauungshöhe und/oder -dichte führen.

g.

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.

h.

Der Arbeitskreis „Strandhotel“ des Ortsbeirates Zippendorf wird bei allen folgenden Verfahrensschritten des Bebauungsplanverfahrens (Öffentlichkeitsbeteiligungen; Abwägungs- und Satzungsbeschluss) stets frühzeitig beteiligt. Alle Hochbauvorhaben im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung werden im Beirat für Planung und Baukultur („Gestaltungsbeirat“) der Landeshauptstadt Schwerin beraten. An den Sitzungen des Beirats wird neben dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser Vertreterinnen und Vertreter des Arbeitskreises „Strandhotel“ des Ortsbeirates teilnehmen.

## **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 un bebauten 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: Bezugslinie für Gebäudehöhen

Anlage 2: Foto des Referenzobjektes „Villa Paula“

Anlage 3: Lageplan

---

gez. Dr. Rico Badenschier  
Oberbürgermeister