



I  
01  
Herrn Nemitz

**Antrag Drucksache Nr.: 00282/2020 der AfD-Fraktion  
Betreff: 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf"  
Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Die Begründung zur Vorlage 00282/2020/1 (6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“; Aufstellungsbeschluss) wird unter Punkt 1.a, 1.b und 1.h wie folgt geändert:

- a) Die Höhe der neben dem Hotel geplanten Gebäude entlang der Strandpromenade darf die Gebäudehöhe des östlich des Strandhotels benachbarten Gebäudes („Strandperle“) nicht überschreiten. Die Anzahl der Geschosse wird auf maximal 3+1 Geschosse begrenzt.
- b) Über einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch wird sichergestellt, dass der städtebauliche Vertrag rechtssichere Regelungen schafft oder fordert, die die Verpflichtungen des Bauherrn aus diesem Vertrag auf Rechtsnachfolger des Bauherrn/ Käufer des Plangebietes überträgt.
- h) Der Arbeitskreis „Strandhotel“ des Ortsbeirates Zippendorf sowie der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie der Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung werden 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 werden neben dem Bauherrn und dem Entwurfsverfasser Vertreterinnen und Vertreter des Arbeitskreises „Strandhotel“ des Ortsbeirates sowie Vertreterinnen und Vertreter aus den o.g. Ausschüssen teilnehmen.“

Des Weiteren wird der Punkt 1i. hinzugefügt:

„i.  
Die Stadtvertretung Schwerin beschließt für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf" eine Satzung gemäß § 25 BauGB, die ein besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Schwerin begründet.“

Aufgrund des vorstehenden Beschlussvorschlags nimmt die Verwaltung hierzu Stellung:

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

**Aufgabenbereich: Eigener Wirkungskreis**

Die Anträge sind zulässig.

**2. Prüfung der finanziellen Auswirkungen**

**Art der Aufgabe: Pflichtige Aufgabe**

**Kostendeckungsvorschlag entsprechend § 31 (2) S. 2 KV: Nicht erforderlich.**

Einschätzung zu voraussichtlich entstehenden Kosten (Sachkosten, Personalkosten):

Im Rahmen des formellen Beschlusses über die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Zippendorf entstehen keine Kosten.

**3. Empfehlung zum weiteren Verfahren**

**Es wird empfohlen:**

- a) Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.
- b) Dem Vorschlag kann entsprochen werden.
- h) Dem Vorschlag kann entsprochen werden.
- i) Dem Vorschlag wird nicht zugestimmt.

a) Auf Bitte des Hauptausschusses hat die Verwaltung mit dem Investor und dem Ortsbeirat einen Kompromiss ausgehandelt. Dieser wurde vom Ortsbeirat auf seiner Sitzung am 03.09.2020 bestätigt. Der Kompromiss hat folgenden Inhalt.

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.

Eine 4+1 Bebauung westlich des Strandhotels respektiert das Gebäude als Einzeldenkmal. Es ist zu berücksichtigen, dass das Strandhotel über zwei Vollgeschosse und ein Mansardgeschoss mit deutlich höheren Geschosshöhen verfügt, als normale Wohnbauten. Hinzu kommt, dass das Strandhotel auf einem höheren Sockelgeschoss ruht, was etwa einem weiteren halben Geschoss entspricht.

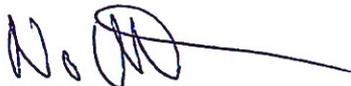
Eine Vorabfestlegung der Geschossigkeit auf der Ostseite des Strandhotels sollte nicht erfolgen. Die Höhe soll zwischen der Unterkante der historisch vorhandenen und wiederherzustellenden mittleren Dachgauben und der Firsthöhe des benachbarten Gebäudes („Strandperle“) vermitteln. Die tatsächliche Höhe muss im Aufstellungsverfahren ermittelt werden. Möglicherweise liegt eine vermittelnde Höhe unterhalb einer 3+1 Geschossigkeit.

b) Der Antrag beinhaltet die Streichung der Worte "oder fordert" im ersten Anstrich, Zeile 1. In der Beschlussbegründung lautet die Formulierung "schafft oder fordert". Dabei handelt es sich lediglich um eine Dopplung gleichen Inhaltes.

h) Neben dem Arbeitskreis „Strandhotel“ des Ortsbeirates Zippendorf sollen auch der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr sowie der Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung bei allen folgenden Verfahrensschritten des Bebauungsplanverfahrens (Öffentlichkeitsbeteiligungen, Abwägungs- und Satzungsbeschluss) stets frühzeitig beteiligt werden. Vertreter beider Ausschüsse sollen auch an den Sitzungen des Beirats für Planung und Baukultur („Gestaltungsbeirat“) teilnehmen. Diese Verfahrensweise ist möglich.

Daneben beinhaltet der Antrag den Ersatz des Wortes "wird" durch "werden" im drittletzten Satz. Dabei handelt es sich um eine grammatikalische Richtigstellung.

i) Die Aufstellung einer Satzung gemäß § 25 BauGB, mit der eine Gemeinde im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ihr Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken begründen kann, ist nicht erforderlich. Gemäß § 24, Abs.1, Nr.3 BauGB steht der Landeshauptstadt Schwerin ein Vorkaufsrecht zu, beim Kauf von Grundstücken, die im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB liegen. Zippendorf selbst liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Landeshauptstadt Schwerin für die Stadtteile Zippendorf und Mueß.



Bernd Nottebaum