60.1

Frau Rensch/2639
09.01.2023

Protokoll über die Sitzung des Ortsbeirates Neu Zippendorf am 21.12.2022: Stellungnahme zu den Anmerkungen zum B-Plan Nr. 111 „Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“

Am 21.12.2023 wurde die Thematik „Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“ im Ortsbeirat Neu Zippendorf behandelt.

„Der OBR ist dafür, dass der vorgesehene Bestandsschutz für die ehem. Post aufgehoben wird, so dass die Möglichkeit geschaffen wird das Objekt umzubauen, nachdem durch die entstehenden Neubauten Ersatz geschaffen wurde.

Die allgemeinen Wohngebiete sollen den Status eines Mischgebietes bekommen, damit gemäß dem Beschluss der Stadtvertretung von Juli 2015 die ***Ansiedlung eines Vollversorgers*** *und einer Drogerie erfolgen kann. Der interessierte Bevollmächtigte des Investors war zugegen und bestätigte das Interesse am Bau inkl. ausreichender Parkplätze besteht. Dies würde gemäß dem damals beschlossenen Gutachten zu einer Belebung und Attraktivität des Stadtteils beitragen. Mehrgeschossige Wohnflächen können auch in Mischgebieten entstehen.*

Der OBR nimmt zur Kenntnis, dass in allgemeinen Wohngebieten eine ***Kita*** *errichtet werden darf, da der in der ehem. Magdeburger Straße geplante Ersatzbau für die Kita keine Erwähnung findet.*

Die Schaffung eines vom Rostocker Architekten Butler vor einigen Jahren vorgeschlagener ***größerer Spielpatz*** *im Umfeld des „oberen Platzes“ soll geprüft u. als Option verankert werden.*

Den OBR-Mitgliedern ist wichtig, dass die Verwaltung zu diesem Thema auf der kommenden Sitzung vertreten ist.“

Zu den unter Punkt 6. aufgeführten Anmerkungen wird Stellung bezogen:

Antwort der Verwaltung

<u>Ansiedlung eines Vollversorgers:</u>

In der letzten Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 01.12.2022 wurde um eine gebietsverträgliche Überprüfung eines Vollsortimenters am Berliner Platz gebeten. Die gebietsverträgliche Überprüfung ist in der Anlage beigefügt.

Ergebnis der Prüfung: Die Errichtung eines Vollsortimenters am Berliner Platz wäre auf der Fläche des Diakoniewerkes Neues Ufer gGmbH gebietsverträglich. Der Vollsortimenter könnte mit einer Verkaufsfläche von maximal ca. 1.100 m² errichtet werden. Auf der Fläche sind maximal ca. 55 Stellplätze möglich. Übergelagert könnten Wohnungen für beispielsweise betreutes Wohnen/Tagespflege/ Seniorenwohnen/Wohngruppen etabliert werden, so dass der Frischemarkt sich im Erdgeschoss befinden würde. Nach bisherigen Gesprächen mit dem Eigentümer des Diakoniewerkes Neues Ufer gGmbH der Fläche wäre diese Entwicklung vorstellbar.

Als einen nächsten Schritt sind Gespräche mit dem Einzelhandelsunternehmen erforderlich. Sofern eine Ansiedlung eines Vollversorgers mit allen Beteiligten abgestimmt ist, sollen zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die notwendigen Anpassungen zur planungsrechtlichen Entwicklung eines Vollversorgers erfolgen.

Kita in den allgemeinen Wohngebieten

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter I. 1.1 sind in den allgemeinen Wohngebieten Anlagen für soziale Zwecke zulässig. Die Errichtung einer Kita ist demnach in den allgemeinen Wohngebieten möglich.

Derzeit laufen Abstimmungen mit dem Träger der Kita Mosaik in der Pilaer Straße. Die Volkssolidarität beabsichtigt einen Neubau einer Kita. Die Kita in der Pilaer Straße ist seit 30 Jahren in Nutzung und künftig nicht mehr tragfähig. Eine bevorzugte Variante ist der Rückbau der Kita Petermännchen in der Pecser Straße und ein Neubau durch die Volkssolidarität. So dass ein Kitaneubau in Neu Zippendorf mit Kapazitätserweiterung geplant ist.

Sollte das Angebot an Kitaplätzen künftig nicht ausreichend sein, sind im Plangebiet „Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“ mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kita gegeben.

Größerer Spielplatz

Im Bebauungsplan Nr. 111 „Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“ ist ein größerer Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche östlich in der Nähe der Magdeburger Straße festgesetzt. Ziel ist es, den Spielplatz im Wohngebiet und innerhalb einer öffentlichen Grünfläche zu etablieren. Dies bietet eine gute und sichere Erreichbarkeit innerhalb des Wohngebietes.

gez. C. Rensch

60.1

Frau Rensch / 2639
02.01.2023

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier "Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“ - öffentliche Auslegung - Vorlage: 00616/2022 gebietsverträgliche Prüfung eines Vollversorgers

In der 42. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 01.12.2022 wurde folgende Aufgabe gestellt: Es wird um eine Überprüfung gebeten, inwiefern ein Vollversorger am Berliner Platz gebietsverträglich ist. Großflächige Parkplätze sollen nicht vorgesehen werden.

Antwort der Verwaltung

Der Entwurf zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier "Neu Zippendorf - Am Berliner Platz“ soll öffentlich ausgelegt werden. Ziel der Planung ist es, eine Wohnbebauung zu errichten und am Berliner Platz kleine Geschäfte, Dienstleistungen und Gastronomie zu etablieren.

Der Ortsbeirat Neu Zippendorf brachte den Wunsch nach einem Vollsortimenter am Berliner Platz mit in die Planung ein. In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 01.12.2022 wurde die Thematik eines Vollsortimenters am Berliner Platz besprochen. Der Ortsbeiratsvorsitzende äußerte sich hierzu: Das Angebot an Einzelhandel ist mit den Discountern nicht ausreichend gedeckt.

Als möglicher Standort für einen Vollsortimenter könnte die im Lageplan gekennzeichnete Fläche dienen (rot umrandet).

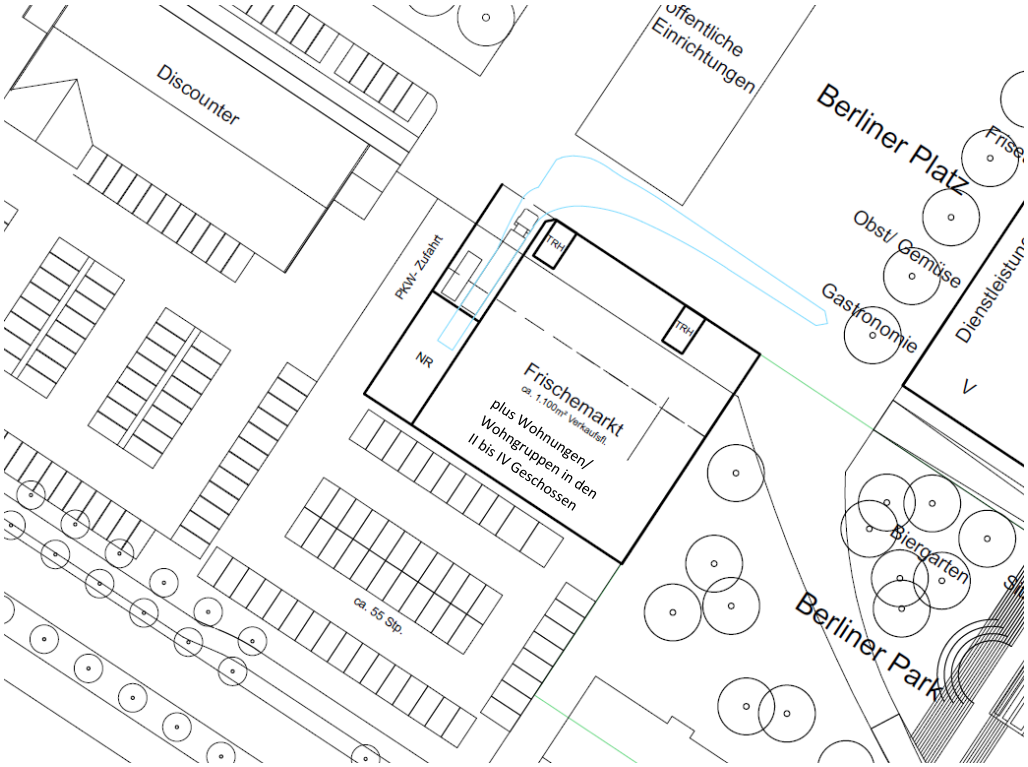
Die Fläche der Gemarkung Neu Zippendorf, Flur 2, Flurstück 281/2 befindet sich im Eigentum des Diakoniewerkes Neues Ufer gGmbH. Die Fläche hat eine Größe von ca. 3.138 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden vom ehemaligen Postgebäude am (unteren) Berliner Platz,
- im Osten vom Berliner Platz sowie dem elfgeschossigen Wohngebäude,

- im Süden von der Hamburger Allee und
- im Westen von der gewerblichen Nutzung des Einzelhandels (Discounter) mit Stellplatzfläche.

Die Erschließung der Fläche würde über die Tallinner Straße erfolgen. Der Zulieferungsverkehr und die Zufahrt für Pkws führen an dem vorhandenen Discounter und der Astrid-Lindgren-Schule vorbei. Der Vollsortimenter würde sich nicht innerhalb einer Wohnbebauung befinden, sondern wäre am Rande und an der Haupterschließungsstraße der Hamburger Allee angesiedelt.

Mögliche Variante einer gebietsverträglichen Entwicklung eines Vollsortimenters (Frischemarkt):



RKW Architektur + (Entwurf November 2022)

Ergebnis der Prüfung

Die Errichtung eines Vollsortimenters am Berliner Platz wäre auf der o.g. Fläche gebietsverträglich. Der Vollsortimenter könnte mit einer Verkaufsfläche von maximal ca. 1.100 m² errichtet werden. Auf der Fläche sind maximal ca. 55 Stellplätze möglich.

Übergelagert könnten Wohnungen für beispielsweise betreutes Wohnen/ Tagespflege/ Seniorenwohnen/Wohngruppen etabliert werden, so dass der Frischemarkt sich im Erdgeschoss befinden würde.

Nach bisherigen Gesprächen mit dem Eigentümer des Diakoniewerkes Neues Ufer gGmbH der Fläche wäre diese Entwicklung vorstellbar.

gez. C. Rensch