

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 15.11.2022

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung,
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Rensch, Cindy
Telefon: 0385 545 2639

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00616/2022

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

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

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier "Neu Zippendorf - Am Berliner Platz,, - öffentliche Auslegung -

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 111 Wohnquartier "Neu Zippendorf - Am Berliner Platz" mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt die ehemals bebaute Fläche in Neu Zippendorf als Wohnstandort wiedernutzbar zu machen. Seit dem Rückbau der elfgeschossigen Gebäude am Berliner Platz und der fünfgeschossigen Gebäude der Rostocker/Magdeburger Straße sowie der Kaufhalle liegt die Fläche brach. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Hauptausschuss der Landeshauptstadt Schwerin in seiner Sitzung am 01.10.2019 beschlossen. Aufgrund von städtebaulichen Entwicklungen wurden im Zuge des Planverfahrens der Geltungsbereich in westliche Richtung sowie die Bezeichnung des Bebauungsplanes angepasst. Im Bereich der Magdeburger/Pankower Straße (3. Bauabschnitt) ist der Neubau des Regionalen Beruflichen Bildungszentrums der Landeshauptstadt Schwerin für Gesundheit und Sozialwesen (GeSo) geplant. Für den 1. und 2. Bauabschnitt wurde unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie des Ortsbeirates Neu Zippendorf ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet (siehe Anlage 3), welcher die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes bildet.

Neben der Landeshauptstadt Schwerin sind die WGS Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH und die DOHLE Vermögensverwaltung Grundstückseigentümerinnen.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neu Zippendorf, am Berliner Platz. Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet circa acht Kilometer entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 5,6 Hektar (ca. 56.670 m²) und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die „Magdeburger Straße“, südlich der Straßenbahnlinie,
- im Osten durch die „Magdeburger Straße“, mit den vorhandenen fünfgeschossigen Wohngebäuden und der Parkfläche,
- im Süden durch die „Hamburger Allee“ und die „Promenade“, südlich davon die bestehende elfgeschossige Wohnbebauung, eine öffentliche Grünfläche und die gewerbliche Bebauung (Bank)
- im Westen durch das Schulgebäude der „Astrid-Lindgren-Schule“ sowie die gewerbliche Bebauung (Einzelhandel)

Planungsziel ist es, eine Wohnbebauung zu errichten. Am Berliner Platz soll eine gemischte Nutzung mit Geschäften, Dienstleistungen sowie kleinteiliger Gastronomie entstehen. Es sollen neue Wohnformen für eine durchmischte Wohnnutzung geschaffen werden. Geplant sind eigentumsähnliche Wohnformen, wie Reihenhäuser, sowie Geschossbauten für sozialen Wohnungsbau, altersgerechtes und studentisches Wohnen. Öffentliche Grünräume sollen als Begegnungsorte etabliert werden.

Die Erschließung der Fläche erfolgt über die „Rostocker Straße“ und „Magdeburger Straße“. Die Straßenabschnitte sollen saniert und ausgebaut werden. Zentral durch das Plangebiet ist eine Erschließungsachse geplant, die den Zugang über Stichstraßen zu den Wohngebäuden ermöglicht. Die nördliche „Magdeburger Straße“ soll entsiegelt werden, da für die Erschließung des Plangebietes dieser Straßenbereich nicht mehr erforderlich ist. Dieser Teil soll als übergeordnete Fuß- und Radewegverbindung sowie durch die Begrünung als Abschirmung zur Straßenbahnlinie dienen. Am Berliner Platz ist eine Neuordnung und Gliederung der Platzsituation vorgesehen, um eine zentrale Quartiersmitte zu schaffen. Ein Teilbereich des Berliner Platzes soll entsiegelt und als öffentliche Grünfläche („Berliner Park“) entwickelt werden, welcher öffentliche Aufenthaltsmöglichkeiten schafft. Eine neue barrierefreie Treppenanlage ermöglicht die Überwindbarkeit des Geländeunterschiedes und bietet durch Sitzstufen eine öffentliche Aufenthaltsfläche. Das Gebäude der ehemaligen Postfiliale am (unteren) Berliner Platz soll künftig als soziale und kulturelle Einrichtung etabliert werden. Hier können multifunktionale Räumlichkeiten für Vereine, Träger oder Privatpersonen entstehen, um Veranstaltungen, kulturelle Angebote oder Workshops zur Quartiersarbeit vor Ort durchzuführen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche und Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

Das Planverfahren wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. In diesem Verfahren sind von einem Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von einer Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB und von einer zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB abzusehen. Das bedeutet, dass aufgrund der vorherigen Versiegelung die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewendet wird. Die Belange von Arten-, Baum- und Klimaschutz werden weiterhin berücksichtigt.

Mit dem Offenlagebeschluss wird der Bebauungsplanentwurf mit Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel dazu beteiligt.

2. Notwendigkeit

Das Bebauungsplanverfahren ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Innenbereichsfläche zu schaffen.

3. Alternativen

Ohne einen Bebauungsplan verbleibt eine brachliegende Fläche ohne Nutzung.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien: Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien. Durch den zukünftigen Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Entwicklung von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern werden familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen. Kleine Geschäfte und kleinteilige Gastronomie sowie Dienstleistungen am Berliner Platz schaffen ein qualitatives Wohnumfeld und Angebote für den Stadtteil Neu Zippendorf.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt: Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf Wirtschaft und Arbeitsmarkt. Der zukünftige Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wirkt sich positiv auf die Wirtschafts- und Arbeitsmarktrelevanz der Landeshauptstadt Schwerin aus, indem Aufträge für die Bauwirtschaft ermöglicht werden.

Klima / Umwelt: Das Plangebiet ist über Rad- und Fußwege an das Radwegnetz in die Innenstadt angeschlossen. Bahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Anbindung an den Schweriner Nahverkehr. Der vorhandene Einzelhandel und die Dienstleistungen in Neu Zippendorf sind fußläufig erreichbar. Die Innenbereichsfläche bietet ideale Standortvoraussetzungen für eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Die Fläche befindet sich im Bereich keiner/geringer Überwärmungstendenz. Um dennoch einer Verschlechterung des vorherrschenden Lokalklimas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von unbebauten Flächen getroffen.

Gesundheit: Die öffentliche Auslegung hat keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Gesundheit.

5. 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, der Beschlussgegenstand ist allerdings aus folgenden Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse:

Zur Erfüllung der freiwilligen Aufgabe wird folgende Deckung herangezogen:

b) Sind über- bzw. außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen erforderlich?

ja, die Deckung erfolgt aus:

nein.

c) Bei investiven Maßnahmen:

Ist die Maßnahme im Haushalt veranschlagt?

ja, *Maßnahmenbezeichnung (Maßnahmennummer)*

nein, der Nachweis der Veranschlagungsreife und eine Wirtschaftlichkeitsdarstellung liegen der Beschlussvorlage als Anlage bei.

d) Drittmitteldarstellung:

Fördermittel in Höhe von Euro sind beantragt/ bewilligt. Die Beantragung folgender Drittmittel ist beabsichtigt:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung des aktuellen Haushaltes:

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Konsolidierung künftiger Haushalte:

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: Bebauungsplanentwurf
- Anlage 2: Begründung
- Anlage 3: Städtebaulicher Entwurf
- Anlage 4: Landschaftsplanerische Stellungnahme

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister