Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 16.05.2023

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00832/2023

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ausschuss für Umwelt, Gefahrenabwehr und Ordnung
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Liegenschaften
Ortsbeirat Zippendorf
Hauptausschuss

Betreff

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 "Zippendorf"
Ersetzung des bestehenden Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt, das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ mit geändertem städtebaulichem Konzept fortzuführen. Der Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2020 wird ersetzt.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Mit Drucksache Nr. 00282/2020/1 hatte der Hauptausschuss am 22.09.2020 beschlossen, das Verfahren zur 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ einzuleiten. Anlass des Änderungsverfahrens war die beabsichtigte Reaktivierung des Strandhotels in Zippendorf, die Förderung des Tourismus sowie die Entwicklung von Wohnbauflächen. Bestandteil des Beschlusses war u.a. die Festlegung städtebaulicher Prämissen wie z.B. die Sanierung des Strandhotels mit anschließender Nutzung als Hotel oder die Begrenzung der baulichen Höhe neuer Gebäude. Eine auf dieser Beschlusslage aufbauende städtebauliche Entwicklung wurde jedoch durch den Eigentümer des Strandhotels bis dato nicht eingeleitet.

Stattdessen hat die WBG – Projektentwicklung GmbH mit Sitz in Stade dem Oberbürgermeister und der Bauverwaltung im Sommer des Jahres 2022 ein neues städtebauliches Konzept für ein Strandresort Zippendorf vorgestellt. Die GmbH sei der neue Besitzer der zum Strandhotel gehörenden Flächen. Im September wurde dieses Konzept in einer Sitzung des Ortsbeirates Zippendorf der Öffentlichkeit präsentiert.

Das Konzept beinhaltet die Errichtung von bis zu 450 Ferienwohnungen in bis zu fünfgeschossiger Bauweise sowie mehrerer gastronomischen Einrichtungen. Zusätzlich sollten Miet- oder Eigentumswohnungen im Übergangsbereich zum Wohngebiet Hufenweg und zur Orthmannschen Wiese entstehen.

Das Konzept wurde von der WBG – Projektentwicklung GmbH entwickelt. Gemeinsam mit der Bützower Hochbau GmbH hat die Unternehmensgruppe ähnliche Projekte an der Ostseeküste realisiert. Im Ergebnis einer kontrovers geführten Diskussion in der Sitzung des Ortsbeirates wurde durch den Baudezernenten nachstehende Empfehlung gegeben: Der Projektentwickler prüft die Möglichkeit einer Reduzierung der Anzahl der Ferienwohnungen und der maximalen Geschossigkeit der geplanten Gebäude. Dieser Empfehlung hat der Projektentwickler zwischenzeitlich entsprochen und ein modifiziertes Konzept zum Strandresort Schwerin – Zippendorf mit folgendem Inhalt vorgestellt.

Die Anzahl der Ferienwohnungen wurde auf rund 330 Einheiten reduziert. Dafür hat sich die Anzahl der geplanten Dauerwohnungen auf rund 90 WE erhöht. Darunter ist im Übergangsbereich zum Hufenweg individueller Wohnungsbau angedacht. Für die hinter dem Gebäude des Strandhotels geplanten Gebäude mit Ferienwohnungen ist die Höhe um ein Geschoss reduziert. Geplant sind nunmehr drei Vollgeschosse zuzüglich eines Dachgeschoss. Für das ehemalige Strandhotel selbst ist eine Umnutzung als Strandhaus in Form einer kombinierten Einrichtung mit gastronomischer Nutzung im Erdgeschoss und Ferienwohnungen in den Obergeschossen geplant. Weitere An- und Neubauten entlang der Strandpromenade ergänzen das Angebot mit gastronomischen und maritim orientierten Nutzungen im Erdgeschoss. Bestandteil des Resorts ist ein Welcome- und Wellnessbereich. Die Verkehrserschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Straße mit Anschluss an die Bosselmannstraße. Der Stellplatzbedarf soll in einer Tiefgarage gedeckt werden. Zusätzlich ist am Standort des Parkplatzes an der Bosselmannstraße ein Parkhaus für den Besucherverkehr geplant. Das Konzept Strandresort Zippendorf ist als Anlage beigefügt.

Planungsziel der 6. Änderung ist die Herstellung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen. Erforderlich ist die Entwicklung von Misch-, Wohn- und Sonstigen Sondergebieten. Dabei werden die rechtskräftige Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16.91.01 "Zippendorf" vom 01.07.2006 und Teilflächen des Ursprungsplan, rechtskräftig seit 09.12.2001, überplant.

Begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplans sind nachstehende Sachverhalte zu berücksichtigen:

Der Flächennutzungsplan enthält für den Änderungsbereich die Darstellung Gemischte Baufläche. Um die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, muss dieser in einem eigenständigen Verfahren geändert werden. Das Ziel der 17. Änderung besteht in der Umwidmung der Darstellung eines Teils der Gemischten Baufläche in ein Sonstiges Sondergebiet. Entlang der Promenade Am Strand entspricht die gegenwärtige Darstellung den Planungszielen.

Von der städtebaulichen Entwicklung wird das Teil - Landschaftsschutzgebiet Orthmannsche Wiese berührt. Dieses Gebiet ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See. Der südliche Teil des Strandresorts und die anschließende Wohnbebauung erstrecken sich bis zu 68,8 m in das Landschaftsschutzgebiet hinein. Parallel zur 6. Änderung des Bebauungsplans ist in diesem Bereich die Verkleinerung des Landschaftsschutzgebietes in einem eigenständigen Änderungsverfahren erforderlich.

Mit der städtebaulichen Entwicklung würden ca. 2 ha des Landschaftsschutzgebietes überbaut werden. Die daraus resultierenden Störwirkungen würden weit darüber hinaus

wirken und den gesamten Bereich der geschützten Orthmannschen Wiese in seiner Funktion als Landschaftsschutzgebiet entwerten.

Es werden großflächig nach § 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope überplant, für die ein funktioneller Ausgleich geschaffen werden müsste. Die flächenmäßige Ausdehnung der Biotope ist neu zu ermitteln. Der etwaige Verlust der geschützten Biotope müsste im räumlichen Zusammenhang funktional in der Nähe der Eingriffsbereiche durch gleichartige Biotope kompensiert werden.

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich eine 2,9 ha große Kompensationsfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Wiese oder Weide mit dauerhaftem Pflegemanagement auf Moorstandort. Die Kompensationsfläche wird mit 1,4 ha zur Hälfte überplant. Die Störwirkungen durch die Bebauung und die daraus folgende Nutzung würden zur Entwertung der gesamten Kompensationsmaßnahme führen.

Im Landschaftsplan ist die Sicherung und Entwicklung von Flächen und Strukturen mit besonderer Funktion für den klimatischen Ausgleich, den Arten- und Biotopschutz sowie den Boden- und Grundwasserschutz vorgesehen.

Gemäß Bodenschutzkonzept Schwerin befinden sich der größte Teil des Plangebietes in Bereichen, deren Böden mit der höchsten Schutzwürdigkeit ausgewiesen sind. Hierbei handelt es sich um Niedermoorflächen sowie um das Vorkommen von Gleyböden. Gemäß dem Bodenschutzkonzept sollten diese Böden vor baulicher Nutzung geschützt werden, da sie aus naturschutz- und klimaschutzfachlicher Sicht äußerst relevant sind. Bei einer Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes würden ca. 30.000 m² Böden mit höchster Schutzwürdigkeit teilweise bzw. vollständig verloren gehen. Davon befinden sich ca. 15.000 m² im Landschaftsschutzgebiet.

Gemäß der Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes zählt der südliche Teil der Orthmannschen Wiese zu den Flächen mit hoher Kaltluftproduktivität. Das führt zur Bereitstellung und Zufuhr von kühler Luft von diesen Flächen ins vorhandene Siedlungsgebiet durch die vorherrschenden Luftströmungen. Die geplanten Gebäude stehen direkt im Strömungskanal der vorherrschenden Luftströmungen, wodurch es zu Stau und Verwirbelungen zwischen den Gebäuden sowie zur Erhöhung der Luftgeschwindigkeit kommen wird. Durch die Stauung und Ablenkung der Hauptluftströmungen kann sich die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete mit Frischluft verringern.

Ein Teilbereich des Geländes der Naturschutzstation Zippendorf (Flurstücke 16/6 und 13/4) wird überplant, welcher derzeit vom Betreiber der Naturschutzstation im Rahmen eines bestehenden Betreibervertrages für die Umweltbildungsarbeit und das Erlebarmachen von Natur genutzt wird.

Im Zuge weiterer Planungen ist das gesteigerte Aufkommen von Touristen und die damit verbundene Nutzung des Schweriner Sees im Hinblick auf den Schutzzweck des Europäischen Vogelschutzgebietes „Schweriner Seen“ zu untersuchen. In einem ersten Schritt ist eine FFH-Vorprüfung durchzuführen.

Aufgrund der geplanten Anzahl der Ferienwohnungen von 330 Einheiten besteht laut Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung eine UVP-Pflicht und gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls.

Im Bereich östlich des Parkplatzes erstreckt sich über die ehemalige Wendeschleife der Straßenbahn hinaus eine Waldfläche. Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung hat das Forstamt Gädebehn den Status als Wald nach Landeswaldgesetz beurteilt. Die Waldfläche könnte im Rahmen eines Umwandlungsverfahrens aus dem Waldstatus entlassen und in

eine andere Nutzungsart überführt werden. Hierfür ist die Zustimmung des Forstamtes erforderlich.

Der Geltungsbereich der 6. Änderung schließt die Fläche des Teil - LSG Orthmannsche Wiese und die vorhandene Waldfläche 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 einer Gaststätte

Der Aufstellungsbeschluss soll nunmehr neu gefasst werden.

2. Notwendigkeit

Mit dem Bebauungsplan wird erforderliches Planungs- und Baurecht vorbereitet. Der Aufstellungsbeschluss ist ein förmlicher Verfahrensschritt im Bauleitplanverfahren.

3. Alternativen

Die Flächen bleiben städtebaulich ungenutzt. Die mit einer städtebaulichen Entwicklung erwartete touristische Belegung im Stadtteil Zippendorf und der Landeshauptstadt Schwerin bleibt aus.

4. Auswirkungen

Lebensverhältnisse von Familien: Der formelle Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien.

Wirtschafts- / Arbeitsmarkt: Infolge des Aufstellungsbeschlusses werden Aufträge z.B. für gutachterliche Untersuchungen an Planungsbüros vergeben.

Klima / Umwelt: Siehe entsprechende Darstellungen im Sachverhalt

Gesundheit:

Gesundheitliche Aspekte sind nicht berührt.

5. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger des Strandresorts getragen. Zu diesem Zweck wird ein städtebaulicher Vertrag (Planungskostenvertrag) zwischen der Landeshauptstadt Schwerin und der WBG Projektentwicklung GmbH geschlossen. Diese trägt auch die Kosten für die Erarbeitung erforderlicher Fachgutachten und sonstiger aus der Planaufstellung zu einem späteren Zeitpunkt resultierender Kosten. Dazu zählen z.B. Kosten für Erschließungsmaßnahmen, artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie die Kosten der Waldumwandlung.

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: ----nicht erforderlich----

Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge / Mehreinzahlungen bzw. Minderaufwendungen / Minderausgaben im Produkt: ----nicht erforderlich----

Die Entscheidung berührt das Haushaltssicherungskonzept:

ja

Darstellung der Auswirkungen:

nein

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan

Anlage 2: Luftbildübersicht

Anlage 3: Städtebauliche Einordnung

Anlage 4: Konzept Strandresort Schwerin - Zippendorf

---

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister