

Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 16.10.2023

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

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

00968/2023

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 Neu Zippendorf
Hauptausschuss

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 132 "Neu Zippendorf - Am Hang"
-Aufstellungsbeschluss-

Beschlussvorschlag

Der Hauptausschuss beschließt den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 132 „Neu Zippendorf - Am Hang“ aufzustellen.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Die Landeshauptstadt Schwerin beabsichtigt die bebaute Fläche in Neu Zippendorf der ehemaligen Parteischule als Wohnstandort wieder nutzbar zu machen. Die SEMODU AG ist seit Anfang des Jahres 2023 Grundstückseigentümerin. Die Fläche ist der Standort der ehemaligen SED-Bezirksparteischule, welche seit 23 Jahren leer steht. Für die Wohnnutzung sollen die leerstehenden Gebäudeteile zurückgebaut werden.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Neu Zippendorf. Vom Stadtzentrum ist das Plangebiet circa sechs Kilometer entfernt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 19.570 m² und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung mit Einfamilien- und zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern „An der Crivitzer Chaussee“,
- im Osten durch die „Plater Straße“,
- im Süden durch die Straße „Am Hang“ sowie die Straßenbahnlinie und
- im Westen durch die Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern „Am Hang“.

Das Vorhaben wurde am 05.06.2023 und 04.09.2023 im Beirat für Planung und Baukultur vorberaten. Ein erstes städtebauliches Konzept ist in der Anlage 3 hinterlegt.

Planungsziel ist es, eine Wohnbebauung mit ca. 250 Wohneinheiten und eine gemischte Nutzung zu errichten. Die Bauweise soll modular, innovativ und nachhaltig sein. Potenzial bietet die Lage mit dem Ausblick auf den Schweriner See. Das Projekt „Quartier Seeblick“ erhält dadurch seinen Namen. Das Vorhaben soll als autoarmes Quartier mit teilweise versenkten Garagengeschoßen entwickelt werden. Die Garagengeschosse werden über zwei Zufahrten von der südlich angrenzenden Straße „Am Hang“ erschlossen.

Geplant sind drei- bis siebengeschossige Wohngebäude mit Riegel- und Punkthäusern. Im südlichen Bereich gegenüber der Straßenbahnhaltestelle kann eine Mischnutzung integriert werden, die zur Belebung des Quartiers führt. Mit den Sockelgeschossen der westlichen und östlichen Wohngebäude entstehen räumliche Fassungen und geschützte Innenhofbereiche. Im nördlichen Bereich lockert sich die Bebauung in Form von Punkthäusern auf und schafft Blickbeziehungen in den umgebenden Grünraum.

Im Quartier sind unterschiedliche Freiräume vorgesehen. Das Zentrum bildet der Quartiershof. Hier sollen ein öffentlich zugänglicher Platz und ein Spielplatz integriert werden. Dieser mündet in den grünen Quartiersanger, welcher das Wohngebiet von Westen nach Osten durchzieht und Wegeverbindungen zur angrenzenden Wohnbebauung sowie zum Zippendorfer Strand herstellt. Im rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung entstehen ruhige Wohnhöfe, in denen unter anderem Versickerungsflächen angeordnet werden können. Im nördlichen Bereich ist mit dem Seebalkon ein attraktiver Freiraum mit Blickbeziehungen zum Schweriner See vorgesehen.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ dargestellt. Im Zuge der Berichtigung wird der Flächennutzungsplan angepasst.

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 berücksichtigt.

2. Notwendigkeit

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

3. Alternativen

Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes wäre die geplante Entwicklung mit Wohngebäuden und gemischter Nutzung nicht umsetzbar.

4. Auswirkungen

☒ **Lebensverhältnisse von Familien:** Durch den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes zur Entwicklung von Mehrfamilienhäusern werden familienfreundliche Wohn- und Lebensverhältnisse geschaffen.

☒ **Wirtschafts- / Arbeitsmarkt:** Der Aufstellungsbeschluss 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 Radwegenetz in die Innenstadt angeschlossen. Bahn- und Busverbindungen ermöglichen eine schnelle Anbindung an den Schweriner Nahverkehr. Die Innenbereichsfläche bietet ideale Standortvoraussetzungen für eine Nachnutzung mit einer Wohnbebauung. Die Fläche befindet sich im Bereich keiner/geringer Überwärmungstendenz. Um dennoch einer Verschlechterung des vorherrschenden Lokalklimas durch die vorgesehene Bebauung entgegenzuwirken, werden in der Planung Festsetzungen zur Dachbegrünung und zur Begrünung von unbebauten Flächen getroffen.

☒ **Gesundheit:** Der Aufstellungsbeschluss 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: Lageplan

Anlage 2: Luftbild

Anlage 3: Städtebauliches Konzept

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister