

**Begründung**

**zur**

**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16.91.01  
„Zippendorf“**

ENTWURF

Schwerin, Dezember 2023

---

Landeshauptstadt Schwerin  
Dezernat I – Zentrale Verwaltung, Stadtentwicklung und Wirtschaft  
Fachdienst Stadtentwicklung und Wirtschaft

## **Gliederung**

- 1 Anlass und Ziel der Planung
- 2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen
- 3 Beschreibung des Plangebietes
  - 3.1 Lage und Geltungsbereich der 5. Änderung
  - 3.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur
  - 3.3 Topographie, Baubestand
  - 3.4 Natur und Landschaft
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Inhalt des Bebauungsplans
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 5.4 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr
  - 5.5 Schallschutzfestsetzungen, Immissionsschutz
- 6 Waldumwandlung
  - 6.1 Waldabstand
  - 6.2 Standortalternativen
- 7 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften
  - 7.1 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform, Fassaden
- 8 Auswirkungen der Planung
  - 8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft, Umweltprüfung
  - 8.2 Altlasten
  - 8.3 Umweltprüfung / Monitoring
- 9 Technische Ver- und Entsorgung
  - 9.1 Trinkwasser, Elektroenergie, Abwasser, Wärme
  - 9.2 Abfallentsorgung
- 10 Kosten, Planverwirklichung
- 11 Gutachten

## **1 Anlass und Ziel der Planung**

Anlass der Planung ist es, den Standort des ehemaligen Kurhauses auf dem Bornberg zu reaktivieren und für Wohnungsbau neu zu entwickeln. Das ehemalige Kurhaus steht seit Mitte der 1990er Jahre leer. Seitdem liegt das Gelände brach.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes. Dabei soll das unter Denkmalschutz stehende Kurhaus saniert werden und mit drei mehrgeschossigen Wohngebäuden ergänzt werden. Der Umfang der geplanten Wohneinheiten beläuft sich einschließlich des ehemaligen Kurhauses auf ca. 80 WE. Es sollen ausschließlich Mietwohnungen errichtet werden.

In dem seit dem 9. Dezember 2001 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16.91.01 „Zippendorf“ ist das zur städtebaulichen Entwicklung vorgesehene Areal als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hotel“ festgesetzt. Da eine Hotelentwicklung nicht mehr realistisch ist und eine solche Entwicklung von der Landeshauptstadt nicht mehr favorisiert wird, soll das Areal stattdessen für Wohnen entwickelt werden. Planungsziel ist es das Sondergebiet in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

## **2 Entwicklung aus übergeordneten Planungen**

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der Planung nicht entgegen. Der Flächennutzungsplan stellt den Planungsbereich als Gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigte Nutzung entwickelt sich dennoch aus dem Flächennutzungsplan. Der Flächenumfang der baulichen Vorhaben beträgt in der Summe ca. 1,32 ha und liegt damit unterhalb der darstellungsrelevanten Größenordnung. Die Darstellung eigenständiger Flächennutzungen erfolgt im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Schwerin erst ab einer Größe von 1,5 ha.

## **3 Beschreibung des Plangebietes**

### **3.1 Lage und Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt im Stadtteil Zippendorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist wie folgt begrenzt.

- Im Norden durch die Uferkante des Schweriner Sees
- Im Osten durch die Flurstücksgrenze des Kurhausgrundstücks
- Im Süden durch die Crivitzer Chaussee
- Im Westen durch Wald

### **3.2 Verkehrserschließung und Technische Infrastruktur**

Das Areal des ehemaligen Kurhauses ist über eine Grundstücksanbindung direkt an das Hauptverkehrsnetz, die Crivitzer Chaussee (B 321) angeschlossen. Diese wird jedoch aufgegeben. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Berliner Platz. Hier verkehren die Linien 1, 2 und 3 (Hegelstraße – Klinikum, Hegelstraße – Lankow-Siedlung, Hegelstraße – Neu Pampow). In direkter Nachbarschaft liegt die Bushaltestelle Zippendorf-Eiche der Buslinie 6 (von-Stauffenberg-Straße – Raben Steinfeld).

Südlich des ehemaligen Kurhauses quert eine Mitteldruckgasleitung (NW 150 St) das Areal. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung muss die Leitung umverlegt werden.

### **3.3 Topographie, Baubestand**

Das Gelände des Änderungsbereiches stellt sich als plane Fläche dar. In Richtung Schweriner See wird es durch eine Hangkante begrenzt. Zum eingeschränkt befahrbaren Weg Am Schweriner See und dem Seeufer fällt das Gelände steil um 12 – 15 m ab. Die vorhandene Bebauung besteht ausschließlich aus dem ehemaligen Kurhaus.

### **3.4 Natur und Landschaft**

Mit Ausnahme der östlichen Seite befinden sich um das ehemalige Kurhaus herum Waldflächen. In den Plangeltungsbereich einbezogen sind die Waldflächen, die im Zuge der städtebaulichen Entwicklung in eine andere Nutzungsart zu überführen sind. Im nördlichen Bereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Schweriner Innensee, Ziegelaußensee und Medeweger See“ an das Plangebiet an.

## **4 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept umfasst neben der Sanierung des Kurhauses die Errichtung von drei neuen Wohngebäuden. Die Neubauten werden um das ehemalige Kurhaus locker gruppiert. Dadurch ergeben sich größere Abstände zum denkmalgeschützten ehemaligen Kurhaus. Hierdurch wird eine Freistellung der Eingangssituation des Kurhauses bewirkt, was den repräsentativen Charakter des Denkmals insgesamt stärkt.

## **5 Inhalt des Bebauungsplans**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit der Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete wird grundsätzlich die Zulässigkeit von Wohngebäuden planungsrechtlich begründet. In dem mit WA 2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen (Läden die der Versorgung des Gebietes dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen, da diese Nutzungen grundsätzlich der planerischen Zielsetzung ein Wohnquartier zu entwickeln, widersprechen. Eine Ausnahme besteht im WA 1. Im Gebäude des ehemaligen Kurhauses soll die Ansiedlung einer gastronomischen Einrichtung ermöglicht werden. Die Lage des Kurhauses am Uferweg (Franzosenweg) ist dafür prädestiniert. Außerdem steht es in der Tradition des Hauses Gastronomie anzubieten. Als ergänzende wohnungsnaher Dienstleistung ist zudem eine physiotherapeutische Einrichtung angedacht.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Baufeldern 1, 2 und 3 durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Dieser Wert entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 (1) Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete. Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist die Zahl der Vollgeschosse auf fünf Vollgeschosse festgesetzt.

Gleichzeitig wird die Oberkante der Gebäude in den Baufeldern 1 bis 3 gemäß dem Gebäudeprojekt auf 15,60 m über dem Bezugspunkt begrenzt. Der Bezugspunkt wird auf +51,00 m üNNH festgesetzt. Die Gebäude sind in Ihrer Höhenentwicklung so begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Kurhaus, das als Einzeldenkmal besonderen Schutz genießt, zu vermeiden.

Im Baufeld 3 ist aufgrund der Lage an der zum Schweriner See abfallenden Hangkante die Ausbildung eines Untergeschosses (Souterrain) möglich. Da dieses Geschoss keine Auswirkungen auf die bauliche Höhe des Gebäudes hat, wird es ausnahmsweise nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet.

Um die Installation von Solaranlagen zu ermöglichen, dürfen diese Anlagen in den Baufeldern 1 bis 3 die festgesetzte Oberkante um bis zu 1,50 m überschreiten.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Der überbaubare Bereich ist durch die Baufenster 1, 2 und 3 festgesetzt. Die Baufenster bestehen aus Baugrenzen und definieren die städtebauliche Einordnung der geplanten Gebäude. Die Abmessungen der Baufenster sind aus den geplanten Baukörpern abgeleitet. Zur Wahrung einer einheitlichen Baukubatur sind Einzelhäuser festgesetzt.

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Zielstellung, die Gebäudefassaden mit umlaufenden Balkonen oder Loggien zu gliedern. Aus diesem Grunde ist die Überschreitung der Baugrenzen durch solche untergeordneten Bauteile bis zu 2,50 m möglich. Die Anlage von Terrassen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich. Damit wird den Erdgeschosswohnungen eine angemessene Freiraumnutzung ermöglicht.

### **5.4 Verkehrsflächen, Ruhender Verkehr**

Entsprechend ihrer Funktion als öffentliche Erschließungsstraße wird die vierspurige Crivitzer Chaussee (B321) in ihrem Bestand als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Von der stadteinwärts verlaufenden Richtungsfahrbahn wird die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über eine zentral liegende, neu zu errichtende Grundstücksanbindung realisiert. Aufgrund des in der Crivitzer Chaussee durchgehend geschlossenen Mittelstreifens sind Linksabbiegevorgänge nicht möglich. Es gilt daher das Prinzip Rechtsein- und Rechtsausfahrt. Dabei wird die vorhandene Fahrbahn aus Richtung Zippendorf durch eine separate Ausfädelungsspur erweitert. Stadteinwärts wird eine Einfädelungsspur hinzugefügt. Die alte Zufahrt wird geschlossen.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes wird der Stellplatzbedarf für die Anwohner ausschließlich in einer Tiefgarage gedeckt. Es ist ein Stellplatzschlüssel von mind. 1,0 vorgesehen. Dementsprechend ist eine Fläche für eine Tiefgarage festgesetzt. Die Anlage oberirdischer, offener Stellplätze ist auf den Bedarf an Behindertenstellplätzen beschränkt.

Die im nördlichen Bereich parallel zum Ufer des Schweriner Sees verlaufende Straße Am Schweriner See sowie der Uferweg (Franzosenweg) werden ebenfalls entsprechend ihrer Funktionen im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche bzw. als Fuß- und Radweg festgesetzt.

## **5.5 Schallschutzfestsetzungen, Immissionsschutz**

Im Zusammenhang mit den geplanten Neubauvorhaben wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Untersuchungsgegenstand war die Ermittlung der Geräuschemissionen, die vom Straßenverkehr auf der Crivitzer Chaussee (B 321) ausgehen. Die Berechnungen zum Verkehr ergaben, dass die für Wohngebäude geltenden maßgeblichen Orientierungswerte von 45 dB(A) im Tageszeitraum mit 12dB(A) und 35 dB(A) im Nachtzeitraum mit 14dB(A) deutlich überschritten werden. Zum Schutz der Wohnbebauung sind sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Errichtung einer mindestens 6 m hohen Lärmschutzwand entlang der Crivitzer Chaussee festgesetzt. Da trotz der Lärmschutzwand insbesondere für die oberen Geschosse nur geringfügige Minderungen der Lärmbelastung erreicht werden, sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden selbst notwendig. Davon betroffen sind die zur Crivitzer Chaussee orientierten Fassaden. Für die nördlich ausgerichteten Fassaden sind keine Maßnahmen erforderlich.

## **6. Waldumwandlung**

Mit Ausnahme des Bestandsgebäudes des ehemaligen Kurhauses ist das Plangebiet mit Wald nach § 12 Landeswaldgesetz Mecklenburg – Vorpommern (LWaldG M-V) bestockt. Diese Waldflächen werden auf Antrag durch das zuständige Forstamt Gädebehn aus dem jetzigen Status Wald nach Landeswaldgesetz entlassen und in die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsarten überführt. Insgesamt hat die von einer Umwandlung in eine andere Nutzungsart betroffene Waldfläche eine Größe von ca. 14.500 m<sup>2</sup>. Die im Bauleitplanverfahren erforderliche Umwandlungserklärung nach § 15a LWaldG ist vom Forstamt Gädebehn in Aussicht gestellt.

Im Bereich der geplanten Bebauung wird der Wald in die Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Nördlich des Kurhauses und westlich der geplanten Bebauung erfolgt die Umwandlung in die Nutzungsart Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft. Planungsziel ist hier der Umbau des Bestandes in eine parkartige Struktur. Damit wird das vorhandene Landschaftsbild weitgehend erhalten und auf Dauer gesichert.

### **6.1 Waldabstand**

Der im direkten Anschluss an die westliche Plangebietsgrenze vorhandene Wald bleibt erhalten. Gemäß § 20 Landeswaldgesetz Mecklenburg - Vorpommern ist zwischen diesem Wald und baulichen Anlagen ein Abstand von 30 m einzuhalten. Dieser Streifen dient dem Schutz vor Schäden aus Windwurf und Waldbrand. Die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ist innerhalb dieser Flächen nicht zulässig. Der erforderliche Abstand zwischen dem Wald und den geplanten Wohngebäuden (Parkvilla 2 und 3) ist über die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmefläche 1 gewährleistet.

## **6.2 Standortalternativen**

Im Zusammenhang mit der Waldumwandlung wurde geprüft, ob die Errichtung einer gleichwertigen Wohnbebauung an einer anderen Stelle möglich wäre. Aus nachstehenden Gründen ist festgestellt worden, dass es aus stadtplanerischer Sicht keine Standortalternativen gibt.

Schon seit längerem gehören die „Schritte an's Wasser“ zu den grundlegenden Zielen der Stadtentwicklung der Landeshauptstadt Schwerin. Dahinter steht das stadtplanerische Ziel, die Uferbereiche der Schweriner Seen nicht nur öffentlich zugänglich zu machen, sondern an geeigneten Standorten auch das Wohnen am Wasser zu ermöglichen. Der Entwicklungsspielraum für derartige bauliche Aktivitäten ist aufgrund der naturräumlichen und -rechtlichen Rahmenbedingungen im Stadtgebiet begrenzt. Vergleichbare städtebauliche Entwicklungsschwerpunkte der jüngeren Vergangenheit in der alten Waisenhausstiftung, der alten Brauerei an der Knaudtstraße und im Hafen am Ziegelsee sind weitgehend erschöpft.

Als nach jetzigem Erkenntnisstand einzigem möglichen weiteren Standort für die Entwicklung von Wohnen am Wasser und in grüner Umgebung kristallisiert sich daher das ehemalige Kurhaus auf dem Bornberg heraus. Dieser Bereich liegt in naturräumlich herausragender Lage direkt am Südufer des Schweriner Sees. Aufgrund der Lage im Übergangsbereich zum Ufer des Schweriner Sees und der Nähe zum Strandbad Zippendorf ist das Areal um das ehemalige Kurhaus geradezu prädestiniert für eine Wohnbauentwicklung. Ein gleichwertiger Alternativstandort ist auf dem Gebiet der Landeshauptstadt Schwerin nicht vorhanden.

## **7 Gestalterische Festsetzungen aufgrund örtlicher Bauvorschriften**

Mit diesen Bauvorschriften werden die wesentlichen Gestaltungselemente vorgegeben, die für das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind.

### **7.1 Gestaltung baulicher Anlagen, Dachform, Fassaden**

Die in den Baufeldern 1,2 und 3 festgesetzte Baugestaltung sichert eine leichte, transparente und naturoffene Architektursprache. Damit soll ein bewusster Kontrast zum denkmalgeschützten Altbau des ehemaligen Kurhauses bewirkt werden. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung von Flachdächern.

Mit der durch großflächige Fensteröffnungen gegliederten Fassadengestaltung wird eine Öffnung der Gebäude zum umgebenden Naturraum bewirkt. Die gläserne Gestaltung in Verbindung mit Fassadengrün unterstützt diese Zielstellung.

Die Herstellung oberirdischer Stellplätze in Natursteinpflaster sichert eine dem Denkmalwert des ehemaligen Kurhauses adäquate Gestaltung. Die mit dem Natursteinpflaster erzeugte optische Anmutung sichert die Anpassung an das historische Erscheinungsbild des Kurhauses.

Insgesamt stärken die gestalterischen Festsetzungen die städtebauliche Alleinstellung des ehemaligen Kurhauses als Denkmal.

## **8 Auswirkungen der Planung**

### **8.1 Belange von Boden, Natur und Landschaft**

Mögliche Beeinträchtigungen von Boden, Natur und Landschaft durch die Eingriffe bei der Umsetzung des Bebauungskonzeptes wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass durch die im Plangebiet erforderliche forstrechtliche Kompensation des Waldes die gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigende Kompensation für geplante Versiegelungen mit abgedeckt werden kann. Gesonderte Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die forstrechtliche Kompensation erfolgt über die Inanspruchnahme von Waldpunkten im Umfang von 50.172 Punkten aus dem Waldkompensationspool Nr. 161 Laschendorf der Landesforstanstalt Mecklenburg - Vorpommern. Das entspricht einem Verhältnis der Eingriffs- zur Kompensationsfläche von 1 : 2,9. Im Rahmen des vorab genannten Pools sind Erstaufforstungen in der Nähe der zur Inselstadt Malchow gehörenden Ortschaft Laschendorf durchgeführt worden.

### **8.2 Altlasten**

Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten entdeckt werden, ist zur Festlegung des weiteren Umgangs der Fachdienst Umwelt der Landeshauptstadt Schwerin zu informieren.

### **8.3 Umweltprüfung / Monitoring**

Zum Bebauungsplan wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Der Bericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung und legt die ermittelten und bewerteten Umweltauswirkungen der Planung dar. Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass von der Planung keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Besondere Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich.

## **9 Technische Ver- und Entsorgung**

### **9.1 Trinkwasser, Elektroenergie, Niederschlagswasser, Abwasser, Wärme**

Planung und Bau der Ver- und Entsorgungsleitungen erfolgen in Abstimmung mit den Stadtwerken Schwerin. Grundsätzlich ist die Versorgung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation sowie die Schmutzwasserentsorgung durch Anschluss an vorhandene Ver- und Entsorgungssysteme möglich. Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes gesammelt oder großflächig versickert werden. Für die Versorgung mit Raumwärme und Warmwasser soll Fernwärme zum Einsatz gelangen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz ist möglich.

## **9.2 Abfallentsorgung**

Die Müllabfuhr sowie die Wertstoffeffassung erfolgt über bestehende Entsorgungssysteme der Landeshauptstadt Schwerin. Im Plangebiet sind bedarfsgerechte Sammelgefäße vorzuhalten. Die innere Erschließung ist ringförmig geplant. Der Einsatz von Regel - Entsorgungsfahrzeugen ist möglich.

## **10 Kosten, Planverwirklichung**

Die Erstellung der Satzungsunterlagen zum Bebauungsplan und die Durchführung des Aufstellungsverfahrens erfolgt mit personellen Kapazitäten der Verwaltung. Dafür hat die Landeshauptstadt Schwerin eine Aufwandsentschädigung erhalten. Die Kosten für die Erarbeitung erforderlicher Fachgutachten und sonstiger aus der Planaufstellung resultierender Kosten trägt der Projektentwickler. Darüber hinaus trägt er sämtliche mit der Erschließung der künftigen Bebauung in Zusammenhang stehende Kosten einschließlich der Kosten für artenschutzrechtliche Maßnahmen sowie die Kosten der Waldumwandlung.

Die Wohnbauflächen stehen im Eigentum des Projektentwicklers. Die für die Errichtung der Lärmschutzwand benötigten Flächen befinden sich in städtischem Eigentum.

## **11 Gutachten**

Der Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zur Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans liegen folgende Gutachten zu Grunde.

- Umweltbericht
- SPA – Vorprüfung zum SPA Schweriner Seen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Untersuchung auf gebäudebewohnende Fledermäuse und Brutvögel 2012 (Kartierbericht)
- Fledermausuntersuchung Juni 2016 bis Mai 2017 (Kartierbericht)
- Erfassung der Brutvögel 2016 (Kartierbericht)
- Faunistische Kartierung
- Konzept Ersatzmaßnahmen
- Schalltechnische Begutachtung