



## Gemeinde Pinnow

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlage-Nr:</b> BV Pin GV 277/17 <b>Datum:</b> 25.10.2017 <b>Status:</b> öffentlich
<b>Stellungnahme zum B-Plan Nr. 102 "Fokkerwerke Schweriner See" der Landeshauptstadt Schwerin</b>	
<b>Fachbereich:</b> Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung <b>Sachbearbeiter/-in:</b> Frau Siraf	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Gemeindevertretung Gemeinde Pinnow (Entscheidung)	12.12.2017

### **Sachverhaltsdarstellung:**

Die Landeshauptstadt Schwerin hat am 21.03.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 102 „Fokkerwerke Schweriner See“ aufzustellen.

Der Eigentümer und Investor plant, die Flächen um die ehemaligen Fokkerwerke am Schweriner See / Bornhövedstraße für Freizeit- und Erholungszwecke sowie wassertouristische Nutzungen zu entwickeln. Der B-Plan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, der für den Planbereich Sonderbauflächen „Boot“ darstellt.

Die Gemeinde wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme gebeten.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

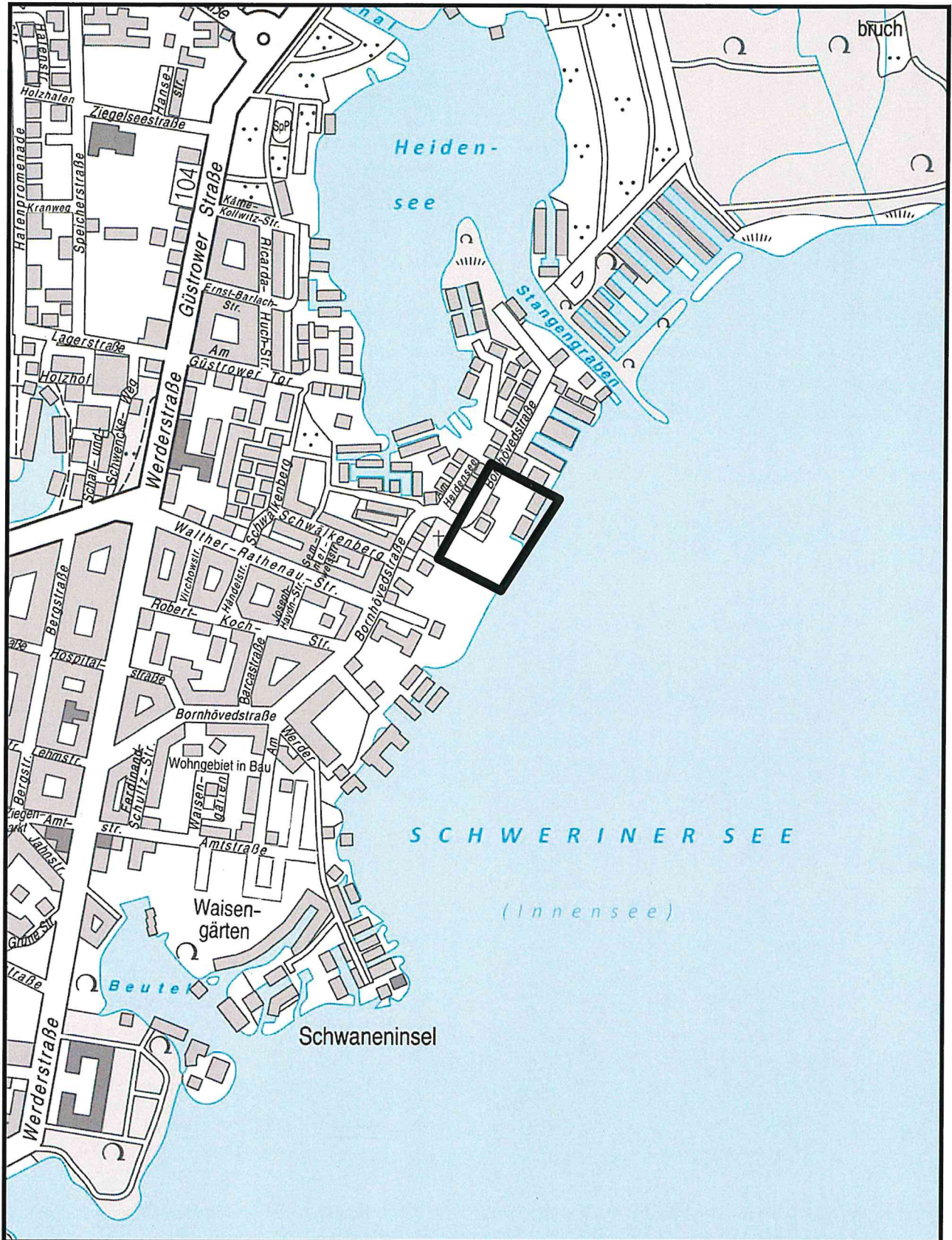
keine

### **Anlage/n:**

Auszug aus dem Entwurf

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Pinnow trägt keine Hinweise und Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 102 „Fokkerwerke Schweriner See“ der Landeshauptstadt Schwerin vor.



PLANUNGSGEBIET: „Fokkerwerke Schweriner See“

B-PLAN-NR.

LAGEPLAN

102

GELTUNGSBEREICH:

ANLAGE 1



Im Zusammenhang mit dem Verkauf des ehemals städteigenen Grundstücks Bornhövedstraße 95 sowie des südwestlich angrenzenden Grundstücks „Nördliches Klärwerk“ wurde seitens der Landeshauptstadt Schwerin, Amt für Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde, eine Übersicht zur Altlastensituation auf den Grundstücken Bornhövedstraße 95 und „Nördliches Klärwerk“ gegeben und die erforderliche Maßnahmen bzgl. einer zukünftigen Umnutzung des Geländes aufgezeigt.

Eine Umweltprüfung des Büros Bendfeldt-Herrmann-Franke sowie faunistische Kartierungen sind in einen ersten Vorentwurf (Stand September 2017) eines Umweltberichtes eingeflossen. Letztendlich ergeben sich Eingriffe, die auszugleichen sind sowie artenschutzrechtliche Belange, die zu berücksichtigen sind.

Die o. g. Fachunterlagen fließen als Fachbelange in den Entwurf des Bebauungsplanes ein.

## **5. Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept beinhaltet das Ziel, das Plangebiet für Freizeit- und Erholungszwecke sowie wassertouristische Nutzungen zu entwickeln und die vorhandene Wohnnutzung im Plangebiet zu sichern. Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 102 ist u. a. ein investorenseitiges Bebauungs- und Nutzungskonzept. Die bestehende Wohnbebauung (hier: Flurstück 70/6, 70/7 und 70/9) ist hierbei nicht Bestandteil des o.g. Bebauungs- und Nutzungskonzeptes. Im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wird die Wohnbebauung aufgenommen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die Planung der angrenzenden Flächen sieht die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes vor.

Die städtebauliche Konzeption orientiert sich letztendlich an der umliegenden, zum See orientierten Bebauungs- und Nutzungsstruktur der angrenzenden Gebiete. Das vorliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept sieht eine eher kleinteilige, aufgelockerte Bebauungsstruktur vor, wenngleich im nördlichen Umfeld auch weitaus verdichtete Strukturen prägend sind.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes entwickelt sich eine maritime Nutzung mit Bootsliègeplätzen an Stegen und Ferienhäusern an der Wasserkante. Mittelpunkt des Bereiches ist hier die denkmalgeschützte Fokkerhalle, die für verschiedene Aktivitäten nutzbar sein wird. Ein so genannter Wohnmobilhafen soll zusätzlich Anreize für den touristisch orientierten Aufenthalt bieten.

Auf den Flächen des ehemaligen Klärwerkes entstehen Ferienhäuser in Einzel- und Doppelhaus-Bauweise mit unterschiedlichen Grundrissen bzw. Größen.

Die Konzeption der verkehrstechnischen Erschließung des Plangebietes basiert auf Privatstraßen.

Uferseitig verläuft ein Rad- und Fußweg in einer Grünfläche, welcher im Bereich der Fokkerhalle an eine Platzfläche vor der Fokkerhalle sowie an die Bornhövedstraße angebunden wird.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb des Plangebietes wird im westlichen Bereich ein Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Allgemeine Wohngebiete dienen

vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung des angrenzenden sonstigen Sondergebietes ausnahmsweise zugelassen.

Unter Berücksichtigung der Lage des Wohngebietes und aufgrund ggf. anzunehmender Störungen und Belästigungen für das umliegende Siedlungsgefüge sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Anlagen und Einrichtungen sind u. a. immissionsträchtig, da sie zusätzlichen Besucherverkehr anziehen. Darüber hinaus sind derartige Anlagen und Einrichtungen im Siedlungsgebiet von Schwerin bereits an anderen, dafür günstigeren Standorten vorhanden.

### Sonstiges Sondergebiet

Entsprechend dem Bestreben der Landeshauptstadt Schwerin den Tourismus zu stärken, wird ein sonstiges Sondergebiete mit mehreren Teilgebieten ausgewiesen. Den Teilgebieten werden entsprechend der jeweils vorgesehenen Zweckbestimmung Nutzungsarten durch textliche Festsetzungen zugeordnet (hier: so genannter Zulässigkeitskatalog). Nur diese Nutzungsarten sind in den jeweiligen Teilgebieten zulässig.

Voraussetzung für die Festsetzung von sonstigen Sondergebieten ist, dass die Planungsabsichten der Gemeinde durch Ausweisung von Baugebietstypen, wie sie die BauNVO in den §§ 2 – 9 vorgibt, nicht planungsrechtlich umgesetzt werden können. Im vorliegend Fall liegen wesentliche Unterscheidungsmerkmale zu den vorgegebenen Baugebietstypen vor: durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes oder eines Mischgebietes in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO (Feinsteuerung) wäre die o. g. Zielsetzung für dieses Gebiet bspw. nicht realisierbar. Die beabsichtigte Nutzungsausrichtung ist insbesondere durch touristische Einrichtungen geprägt und lässt sich nur durch die Ausweisung von einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO planungsrechtlich absichern.

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von gewerblichen Betrieben der Fremdenbeherbergung und des touristischen Gewerbes, von Freizeitanlagen und eines Platzes für Wohnfahrzeuge / Wohnmobile. Darauf sind die textlichen Festsetzungen ausgerichtet.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe (hier: Oberkante und Firsthöhe) bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorgesehenen Nutzung / Struktur und dem städtebaulichen Konzept und insbesondere an der touristisch-erholungsorientierten und seeseitigen Ausrichtung des Gesamtareals.

Je nach Nutzungsausrichtung und Lage werden unterschiedliche Maße bestimmt.

## **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

### Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabschnitt errichtet. Im vorliegenden Fall ist die Festsetzung am Bestand ausgerichtet,