

Beschluss

VO/BV/60-0807/2015

Status: öffentlich

Bebauungsplan Nr. 21 "Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll" der Gemeinde Kritzmow, Aufstellungsbeschluss

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Herr Drews

Erstellungsdatum: 03.12.2015

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
03.12.2015	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
Kritzmow			
15.12.2015	Gemeindevertretung Kritzmow		

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung beschließt, den B-Plan Nr. 21 „Mehrgenerationenhäuser am Karauschensoll“ aufzustellen. Das Plangebiet liegt in Kritzmow nordöstlich des Netto-Marktes zwischen dem Kritzmow Park – Komplex und dem Regenrückhaltebecken (Gemarkung Kritzmow, Flur 1, Flst. 59/7 und 81/7). Die Planung dient der Errichtung einer Mehrgenerationenwohnanlage.
2. Der B-Plan Nr. 21 soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.
3. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, sobald die Übernahme der Planungskosten durch den Investor vertraglich gesichert ist.

Beratungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

TOP:

- Einstimmig
 mit Stimmenmehrheit

- laut Beschlussvorschlag
 Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: _____
 Nein-Stimmen: _____
 Stimmenenthaltungen: _____

Problembeschreibung/Begründung:

Bei der Gemeinde Kritzmow wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans für die unbebaute Fläche nordöstlich des Netto-Marktes zwischen dem Kritzmow Park – Komplex und dem Regenrückhaltebecken beantragt (Gemarkung Kritzmow, Flur 1, Flst. 59/7 und 81/7).

Der Antragsteller ist Eigentümer der Fläche. Er beabsichtigt die Errichtung einer Mehrgenerationenwohnanlage, bestehend aus 4 viergeschossigen Würfelhäusern. Die Verkehrserschließung soll von der Straße Am Karaschensoll über die bestehenden Fahrgassen im rückwärtigen Bereich des Kritzmow Parks erfolgen.

Eine Bauvoranfrage wurde durch Vorbescheid vom 25.03.2015 mit Verweis auf das Erfordernis eines Bebauungsplans abgelehnt. Dabei wurde auch auf ein Konfliktpotenzial zwischen der bestehenden Hotelanlage mit zugehöriger Stellplatzanlage und der heranrückenden Wohnbebauung hingewiesen.

Die beabsichtigte Errichtung von barrierefreien Mietwohnungen ist geeignet, das Kritzmower Wohnungsangebot in bisher unterrepräsentierten Segmenten zu stärken. Im Souterrainbereich ist eine Nutzungsunterlagerung mit einer Tagespflegestation für Senioren und / oder einer Kinderbetreuungseinrichtung möglich.

Die geplante Gebäudehöhe (12,72 m / 4 Vollgeschosse) wäre in einem B-Planverfahren zu prüfen; ggf. kommt an den Grundstücksrändern (zum Netto-Markt, zum Baugebiet „Pingels Teich“) eine Bauhöhenbeschränkung in Betracht. Ebenfalls prüfbedürftig ist die Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung mit der Geräusentwicklung der benachbarten Stellplatzanlage. Die angrenzende Hotel- und Wohnnutzung des Kritzmow Parks ist mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar. Die als Vorzugslösung verfolgte Verkehrserschließung über das Flurstück 81/4 (Kritzmow Park) ist wegen der Mitbenutzung bereits versiegelter Fahrflächen vernünftig, bedarf jedoch noch der Gewährung und dinglichen Sicherung entsprechender Wegerechte.

Das Plangebiet ist 3-seitig von Siedlungsflächen umgeben. Der B-Plan ist deshalb der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Sollten sich im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Zweifel an dieser Beurteilung ergeben, bleibt es der Gemeinde unbenommen, auf das Regelverfahren umzustellen, um diesbezüglich ggf. einer gerichtlichen Angreifbarkeit des Plans vorzubeugen.

Der Antragsteller hat seine Bereitschaft erklärt, die mit der Planung entstehenden Kosten zu tragen. Zur Übernahme der Planungskosten (einschl. Vermessung, ggf. erforderlicher Gutachten usw.) wird ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen. Ein Vertragsentwurf wird dem Antragsteller übersandt.

Finanzielle Auswirkungen

Keine

Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes

Ja, abweichend vom Haushaltsplan

(siehe Anlage „Zustimmung zu einer über- /außerplanmäßigen Auszahlung/Aufwendung“ bzw. verbale Erläuterung)

Ja, erstmals in Folgejahren

Einvernehmen erteilt
Bürgermeister
Herr Kaiser

fachliche Richtigkeit
Fachbereichsleiter Bauverwaltung
Herr Breitrück

haushaltsrechtliche Richtigkeit
Fachdienstleiterin Finanzverwaltung
Frau Dr. Simon

Anlagen:

Plangeltungsbereich

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Abgeordnete weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....
Bürgermeister

.....
stellv. Bürgermeister