

Beschluss

VO/BV/60-0937/2017

Status: öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 "Am Karauschensoll" (OSPA-Filiale Kritzmow), Aufstellungsbeschluss

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Herr Drews

Erstellungsdatum: 26.06.2017

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:
Datum der Sitzung	Gremium	
07.06.2017 Kritzmow	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt	
18.07.2017	Gemeindevertretung Kritzmow	

Beschlussvorschlag:

- Die Gemeindevertretung beschließt, den B-Plan Nr. 18 „Am Karauschensoll“ zu ändern. Der Änderungsbereich liegt in Kritzmow südwestlich des Netto-Marktes und nordöstlich der Gemeindestraße Am Karauschensoll (Flst. 59/13, Flur 1, Gmk. Kritzmow).
Die Planänderung dient der Errichtung eines Filialgebäudes der Ostseesparkasse Rostock und der vorhabenbezogenen Ordnung der Verkehrs- und Zufahrtsverhältnisse.
- Der B-Plan soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB geändert werden.
- Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, sobald die Tragung der Planungskosten vertraglich gesichert ist.

Beratungsergebnis:

Gremium:

Sitzung am:

TOP:

Einstimmig

laut Beschlussvorschlag

mit Stimmenmehrheit

Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: _____

Nein-Stimmen: _____

Stimmenenthaltungen: _____

Problembeschreibung/Begründung:

Die Ostseesparkasse Rostock beabsichtigt in Kritzmow die Errichtung eines Filialgebäudes zur Verbesserung des Angebotes von Bankdienstleistungen und der Kundenberatung. Als Standort ist eine Fläche auf dem zzt. gemeindeeigenen Flurstück 59/13 (Flur 1, Gemarkung Kritzmow) nordöstlich der Gemeindestraße Am Karaschensoll vorgesehen. Die Fläche ist durch den B-Plan Nr. 18 zzt. als Sondergebiet für den Einzelhandel festgesetzt und liegt außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die OSPA beantragte deshalb eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans Nr. 18.

Eine auf den Sparkassenneubau gerichtete B-Planänderung setzt auch voraus, dass die bauordnungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen gewährleistet sind:

1. Das (Bau-)Grundstück muss an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen, oder eine öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche haben (§ 4 LBauO M-V)
2. Auf dem Grundstück müssen Kfz-Stellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen sein oder auf einem anderen Grundstück in zumutbarer Entfernung nachgewiesen und öffentlich-rechtlich gesichert sein (§§ 2, 4, 6 Stellplatzsatzung Kritzmow). Nach der beabsichtigten Nutzfläche ergibt sich ein Bedarf von voraussichtlich 8 Kfz-Stellplätzen.

Eine Verkehrsanbindung (Grundstückszufahrt) von der Gemeindestraße Am Karaschensoll ist aus verkehrsorganisatorischen Gründen ausgeschlossen (vgl. Verkehrsgutachten B-Plan Nr. 20 / Norma). Die Planänderung kann deshalb nur dann wirksam zustande kommen, wenn die OSPA ein Wegerecht auf dem Netto- und/oder Kritzmow Park-Grundstück nachweisen kann.

Für den Stellplatznachweis sind Lösungen auf benachbarten Grundstücken bisher nicht ersichtlich. In das beabsichtigte Baugrundstück sind deshalb ausreichend Flächen für den Nachweis der erforderlichen Stellplatzzahl einzubeziehen.

Mit der Planänderung kann die bisher als temporäre Flächennutzung zugelassene Schrägzufahrt zum Kritzmow Park aufgehoben werden, da eine nachhaltig tragfähige Zufahrtslösung inzwischen hergestellt ist.

Das Plangebiet ist allseitig von Siedlungsflächen umgeben; der B-Plan ist deshalb der Innenentwicklung i.S.v. § 13a BauGB zuzurechnen und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Eine Umweltprüfung und ein Eingriffsausgleich für die zusätzliche zugelassene Flächenversiegelung sind deshalb nicht erforderlich. Die mit Kompensationswirkung festgesetzten Anpflanzgebote über 4 Bäume auf dem Vorhabengrundstück sind gleichwohl zu ersetzen.

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

Finanzielle Auswirkungen

(X) Keine, alle Kosten werden vom Investor getragen

Einvernehmen erteilt
Bürgermeister
Herr Kaiser

fachliche Richtigkeit
Fachbereichsleiter Bauverwaltung
Herr Breitrück

haushaltsrechtliche Richtigkeit
Fachdienstleiterin Finanzverwaltung
Frau Dr. Simon

Anlagen

Änderungsbereich der 1. Änderung

Bemerkung:

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

.....
Bürgermeister

.....
stellv. Bürgermeister