

Stadt Röbel/Müritz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 25-2017-022
Einreichendes Amt: Bauamt	Datum: 04.05.2017 Verfasser: Mogck, Henryk
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Hafenquartier	
Beratungsfolge:	
<i>Status</i>	<i>Datum</i> <i>Gremium</i>
Ö	16.05.2017 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus Röbel/Müritz
N	18.05.2017 Finanzausschuss Röbel/Müritz
N	29.05.2017 Hauptausschuss Röbel/Müritz
Ö	20.06.2017 Stadtvertretung Röbel/Müritz

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschließt:

1. die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) für die Errichtung von Einzelhandel- und Dienstleistungsbetrieben und Wohngebäuden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Hafenquartier Röbel“ der Stadt Röbel/Müritz.

Der Bereich, für den der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hafenquartier Röbel“ gelten soll, umfasst in der Gemarkung Röbel, Flur 23, Teilflächen der Flurstücke 19/3, 29/1, 30, 60, 67/30, 70/5, 71/3 und die Flurstücke 33-43, 47/1, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61/1, 62 – 66, 68, 69/5, 72/4, 67/27, 47/2, 19/4, 67/23, 67/24, 67/25, 47/3, 46, 46/2, 67/22, 67/21, 45, 44, 29/2

Ziel und Zweck der Planung sind:

- Ausweisung eines Sondergebietes zur Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.900m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 6,50m
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung möglicher Nutzungen des Plangebietes als Sondergebiet Verbrauchermarkt und allgemeines Wohngebiet
- das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen, es sind maximal 3 Vollgeschosse und eine Dachneigung bis 25 Grad zulässig
- Ordnung der Verkehrserschließung und Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung,
- die Berücksichtigung umweltschützender Belange durch die Ausweisung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2. der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Hafenquartier Röbel“ der Stadt Röbel/Müritz ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. die Verwaltung wird beauftragt, eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 17 Landesplanungsgesetz bei der zuständigen Raumordnungsbehörde einzuholen.
4. der vorliegende Entwurf Stand Mai 2017 (siehe Anlage) wird mit folgenden Änderungen bestätigt:

- Begrenzung der maximalen Höhe der Verbrauchermärkte auf 6,50m
 - Begrenzung der maximalen Höhe der Werbeanlage auf 6,50m
 - Festschreibung der Dacheindeckung für die Wohnbebauung als naturrote Ziegeleindeckung ohne Engobe, und nicht glänzend
 - Festsetzung der Parkplätze für das allgemeine Wohngebiet mit mindestens einem Parkplatz pro Wohneinheit und mindestens zwei Parkplätzen für eine ggf. zulässige gewerbliche Nutzung
5. die Verwaltung wird beauftragt, eine Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
 6. die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zu unterrichten und zur Stellungnahme aufzufordern. Weiterhin ist die nachbargemeindliche Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.
 7. Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes anfallenden Kosten, die verkehrstechnische Erschließung, die Erschließung mit stadttechnischen Medien sowie die Realisierung der Bebauung werden durch den Vorhabenträger entsprechend eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages getragen.

Sachverhalt:

Zitat aus der Begründung Bearbeitungsstand Mai 2017 Punkt 1 „Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass“:

„Herr Eckhard Wilk (nachfolgend Vorhabenträger) hat bei der Stadt Röbel/Müritz die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das Areal südlich der Warener Chaussee, östlich des Gildekamps und nordwestlich des Festplatzes beantragt.

Gegenstand des Vorhabens ist die städtebauliche Entwicklung des Hafenquartiers mit zwei wesentlichen Zielstellungen.

Durch die besondere Lage in Hafen- und Innenstadt Nähe mit guter Verkehrsanbindung über die Warener Chaussee bestehen hier die besten Voraussetzungen für ein attraktives Wohnquartier. Dabei liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung von hochwertigem Wohnraum. Untergeordnet sollen dem Wohnen dienende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgehalten werden.

Darüber hinaus ist unter Beachtung des relevanten Einzugsgebietes die Ansiedlung von verbrauchernahen Versorgungseinrichtungen für Nahrungs- und Genussmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz- und mittelfristigen Bedarfs geplant.

Grundlage für die Umsetzung des oben beschriebenen Vorhabens ist jedoch die vollständige Beräumung des Planungsraumes.

Der Geltungsbereich ist durch verschiedene gewerbliche Zweckbauten sowie einen Garagenkomplex in einem erheblichen Umfang baulich überprägt. Zusätzlich grenzen Geschosswohnungsbauten im Westen unmittelbar an den Planungsraum.

Das Vorhaben nimmt ausschließlich Flächen in Anspruch, die dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Röbel/Müritz zuzuordnen sind. Die städtebauliche Entwicklung des Hafenquartiers ist somit als Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen im Sinne von § 13a Abs. 1 BauGB anzusehen. Entsprechend soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.“

Der Stadt Röbel/Müritz entstehen für die Erarbeitung und die Umsetzung der Bauleitplanung keinerlei Kosten, diese werden durch den Vorhabenträger übernommen.

Finanzielle Auswirkungen	☒ Nein	☐ Ja
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, Produktkonto
Ertrag/Einzahlung in €	☐ Überplanmäßige Ausgabe	
Aufwand/Auszahlung in €	☐ Außerplanmäßige Ausgabe	

Anlage/n:

Planzeichnung vorhabenbez. B-Plan „Hafenquartier Röbel“ Stand Mai 2017

Begründung zum vorhabenbez. B-Plan „Hafenquartier Röbel“ Stand Mai 2017

Vorhaben- und Erschließungsplan „Hafenquartier Röbel“ Stand Mai 2017

Bearbeiter/in	Amtsleiter/in	Leiterin Amt für Finanzen	Ltd. Verwaltungsbeamter/ Bürgermeister
Mogck, Henryk	Tulke, Reiko		

Aufgrund des § 24 Abs. 1 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern war(en) _____/kein Gremiumsmitglied von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig	Mit Stimmenmehrheit	Ja	Nein	Enthaltung	Lt. Beschluss- vorschlag	Abweichender Beschluss

Abweichender Beschluss:

--

Datum

Siegel

Unterschrift