

Stadt Röbel/Müritz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 25-2018-056
Einreichendes Amt: Bauamt	Datum: 09.08.2018 Verfasser: Berger, Uwe
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Mehrfamilienhausquartier Seebadstraße der Stadt Röbel/Müritz	
Beratungsfolge:	
<i>Status</i>	<i>Datum</i>
Ö	21.08.2018
Ö	23.08.2018
N	03.09.2018
Ö	18.09.2018
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr, Wirtschaft und Tourismus Röbel/Müritz	
Finanzausschuss Röbel/Müritz	
Hauptausschuss Röbel/Müritz	
Stadtvertretung Röbel/Müritz	

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich mit einer Größe von etwa 0,57 ha wird die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mehrfamilienhausquartier Seebadstraße“ der Stadt Röbel/Müritz im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des Flurstücks 16/8 der Flur 24 innerhalb der Gemarkung Röbel. Die Lage des Plange-bietes ergibt sich aus der als Anlage 1 beigefügten Übersichtskarte.
2. Ziel und Zweck der Planung:
Planungsziel ist die Festsetzung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 Baunut-zungsverordnung zur Sicherung eines dringenden Wohnbedarfs.
Dabei liegt der städtebauliche Schwerpunkt auf die Zulässigkeit von Wohngebäuden mit bis zu drei Vollgeschossen als Mehrfamilienhäuser.
Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. im Sinne eines verträglichen städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes sollen die Oberkante der geplanten Wohngebäude, die Dachausbildung sowie die Fassadengestaltung gere-gelt werden.
Weiterhin soll die verkehrliche Erschließung als neue Verbindung zwischen Seebad-straße und Müritz-Promenade mit der Bauleitplanung verbindlich festgeschrieben werden.
3. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigtem Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.
Es ist eine vereinfachte Form der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB durchzuführen.
Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprü-fung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informatio-nen verfügbar sind, abgesehen.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll, und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Sachverhalt:

Der Stadt Röbel/Müritz obliegt aufgrund der zentralörtlichen Funktion eines Grundzentrums die Aufgabe, vorhandene Siedlungsstrukturen dem nachgewiesenen Bedarf entsprechend um zusätzliche Wohnbauflächen zu ergänzen.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauplätzen in Röbel Rechnung zu tragen, zielen bereits vorliegende, konkrete Investitionsabsichten für den in der Anlage dargestellten Planungsraum darauf ab, südlich der Seebadstraße auf einer Teilfläche des MEWA-Geländes die Erschließung von Grundstücken für die Wohnnutzung in Mehrfamilienwohnhäusern umzusetzen.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes gemäß § 3 BauNVO. Dabei liegt der städtebauliche Schwerpunkt auf der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen. Das Gelände fällt in Richtung Müritz-Promenade stetig ab. Um Sichtbeziehungen in Richtung Müritz für den baulichen Bestand der Seebadstraße sowie die im Geltungsbereich geplanten Nutzungen zu erhalten, soll die Oberkante der geplanten Wohngebäude und auch die Dachausbildung in diesem Sinne begrenzt bzw. geregelt werden.

Darüber hinaus soll die Planung auch örtliche Bauvorschriften zur Fassadengestaltung beinhalten, um das städtebauliche Gesamterscheinungsbild zu steuern.

Unterstützt durch die geplante Verkehrsanbindung der am zukünftigen Wohnungsbaustandort Kirchholz IV geplanten Umgehungsstraße entsteht hier eine besonders attraktive Wohnlage ausschließlich für Mehrfamilienhäuser. In diesem Zusammenhang soll ausgehend von der Seebadstraße innerhalb des Geltungsbereiches eine neu herzustellende Sammelstraße auch den Anliegerverkehr der Müritz-Promenade bündeln. Insofern gilt es im Rahmen des Aufstellungsverfahrens, Varianten zur Trassenfindung zu diskutieren und eine Vorzugsvariante der verkehrlichen Erschließung mit der Planung verbindlich festzuschreiben.

Der oben beschriebene Planungsraum ist unmittelbar dem im Zusammenhang bebauten Stadtgebiet der Stadt Röbel/Müritz zuzuordnen. Planungsziel ist die Nachverdichtung von Flächen als Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahrens als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Für den vorliegenden Fall darf das beschleunigte Verfahren angewendet werden, weil innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie Europäischer Vogelschutzgebiete ist durch die beabsichtigten Festsetzungen ist nicht zu befürchten. Hier ist auf die bereits bestehenden Nutzungen zu verweisen.

Die Zulassung eines Vorhabens mit der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht ist nicht geplant.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Aus diesem Grund wird unter anderem keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sind durch den Investor/Investoren zu tragen. Die notwendige Zwischenfinanzierung ist durch die Stadt Röbel/Müritz oder durch das Amt Röbel-Müritz zu leisten.

Finanzielle Auswirkungen	☐ Nein	☒ Ja (Erläuterung s. Sachverhalt)
Im Haushalt vorgesehen?	☐ Nein	☐ Ja, Hhst. _____
Kosten in € ca. _____	☐ Überplanmäßige Ausgabe ☐ Außerplanmäßige Ausgabe	

Anlage/n:

Anlage 1 Übersichtskarte Geltungsbereich

Bearbeiter/in	Amtsleiter/in	Leiter/in Amt für Finanzen	Ltd. Verwaltungsbeamter/ Bürgermeister
Berger, Uwe	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