

Stadt Röbel/Müritz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: 25-2021-002
Einreichendes Amt: Bauamt	Datum: 18.01.2021 Verfasser: Berger, Uwe
Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Turnplatz 2" der Stadt Röbel/Müritz	
Beratungsfolge:	
<i>Status</i>	<i>Datum</i>
N	01.02.2021
Ö	23.02.2021
<i>Gremium</i>	
Hauptausschuss Röbel/Müritz	
Stadtvertretung Röbel/Müritz	

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Röbel/Müritz beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für einen Bereich des Turnplatzes gelegen südöstlich angrenzend an der Kreuzung Plauer Chaussee - L 24 Richtung Bollewick - Am Bahnhof in der Stadt Röbel/ Müritz. Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Turnplatz 2“ der Stadt Röbel/ Müritz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im beiliegenden Übersichtsplan durch eine gestrichelte Linie umgrenzt. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von etwa 2,14 ha mit den Flurstücken 401/10, 401/12, 401/13, 401/14, 402/6, 402/7, 402/8, 404/9, 404/17, 404/25, 404/26, 419/11, 419/14, 419/22, 419/23 der Flur 14, Gemarkung Röbel.
2. Ziel und Zweck der Planung sind:
 - Entwicklung eines Mischgebietes, untergliedert in zwei Teilgebiete. Teilgebiet I umfasst Flächen angrenzend an die Straße Am Bahnhof bzw. L 24. Das Teilgebiet II beinhaltet die an Teilgebiet I angrenzenden bzw. in östlicher Richtung rückwärtig sich anschließenden und zum Teil bebauten Flächen;
 - die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzung möglicher Nutzungen in den Teilgebieten I und II. Teilgebiet I soll nur die im Mischgebiet zulässigen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ beinhalten. Für das rückwärtige Teilgebiet II soll vorrangig die Wohnnutzung zulässig sein;
 - die Ordnung der Verkehrserschließung sowie Erschließung mit Medien der Ver- und Entsorgung;
 - die Berücksichtigung umweltschützender Belange;
3. der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Bauleitplanung für das Gebiet, die Realisierung der verkehrstechnischen Erschließung und der Erschließung mit stadttechnischen Medien, die Umsetzung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen sowie die Umsetzung von Auflagen im Ergebnis der Bauleitplanung erfolgt durch den Antragsteller für die Bauleitplanung bzw. Vorhabenträger, auf der Grundlage eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.
5. Alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der notwendigen Bauleitplanungen und der Umsetzung der geplanten Vorhaben anfallenden Kosten werden durch den Antragsteller der Bauleitplanung bzw. Vorhabenträger getragen.

Sachverhalt:

Die am Ortsausgang Röbel/Müritz in Richtung Bollewick südlich der L 24 liegenden Flächen am Turnplatz werden seit Jahrzehnten gewerblich genutzt. Am westlichen Rand sind auf Teilflächen die gewerblichen Nutzungen jedoch vor einigen Jahren aufgegeben worden. Die Flächen wurden oberirdisch beräumt und liegen seitdem brach. Eine Wiedernutzbarmachung dieser Teilflächen ist bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht gelungen. Bebauungsabsichten konnten bisher nicht umgesetzt werden.

Auf den rückwärtigen Flächen am Rand zur südöstlich gelegenen freien Landschaft befindet sich ein 3-geschossiges Gebäude, in dem viele Jahre das Arbeitsamt untergebracht war. Im Jahr 2020 ist das Arbeitsamt ausgezogen. Infolgedessen sind durch den Grundstückseigentümer für das Bestandsgebäude Umnutzungen zum Wohnen geplant. Bedingt durch die Randlage zur freien Landschaft erscheint eine Nutzung des Standortes zum Wohnen durchaus sinnvoll. Auf den brachliegenden Flächen an der L 24 ist durch den Eigentümer aktuell eine Wiederbebauung mit Lagerhallen und gewerbliche Nutzung beabsichtigt. Die unbebauten Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Zur Herstellung des Baurechts bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Eigentümer der Flächen am Turnplatz 2 hat die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beantragt. Die geplanten Umnutzungs- und Bebauungsabsichten werden von der Stadt Röbel/Müritz grundsätzlich mitgetragen. Am 13.01.2021 wurde das geplante Vorhaben im Bauausschuss vorgestellt. Im Ergebnis der Beratung wurde durch Bauausschuss festgelegt, dass ein Aufstellungsbeschluss für die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zu erarbeiten und noch in den Beratungsgang für die Stadtvertreterversammlung am 23.02.2021 einzubringen ist.

Als Planungsziel ist für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet die Entwicklung eines Mischgebietes beabsichtigt. Das Mischgebiet soll in zwei Teilflächen gegliedert werden. Das Teilgebiet 1 umfasst die an der Straße Am Bahnhof bzw. an der L 24 liegenden Flächen. Hier werden nur gewerbliche Entwicklungen gestattet. Die dort angrenzenden vorhandenen bebauten Flächen an der L 24 werden bereits gewerblich genutzt (altes/ neues Sägewerk, Holzhandel u.a.). Zugelassen werden im Teilgebiet 1, angesichts der im Teilgebiet II geplanten Wohnnutzung, nur die im Mischgebiet zulässigen „nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe“. Das Teilgebiet 2 umfasst die rückwärtigen bebauten Flächen (mit dem ehemals vom Arbeitsamt genutzten Gebäude). Dieses Gebiet soll vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten sein.

Die Flächen befinden sich mit Ausnahme der Flurstücke 404/25, 419/11 und 419/12 in Eigentum des Vorhabenträgers. Der Vorhabenträger beabsichtigt diese drei Flurstücke noch käuflich zu erwerben.

Die am Turnplatz liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Röbel/Müritz als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Im rückwärtigen Bereich wurden Teilflächen für Entwicklungen in der Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) vorgehalten. Das 3-geschossige, ehemals vom Arbeitsamt genutzte Gebäude befindet sich am Rand des dargestellten Gewerbegebietes unmittelbar an der Grenze zum Mischgebiet.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Turnplatz 2“ ist daher festzustellen, dass die geplante Wohnnutzung gegenwärtig nicht dem Flächennutzungsplan entspricht und somit das Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan derzeit nicht gegeben ist. Aus diesem Grund bedarf der Flächennutzungsplan, parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes, einer Änderung bzw. einer Anpassung an die geplante Entwicklung des Gebietes.

Die Stadt Röbel/Müritz führt gegenwärtig das 3. Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes durch. Der Flächennutzungsplan soll in der Fassung, die er nach der 3. Änderung erhalten hat, neu und in digitaler Fassung bekannt gemacht werden. Der Feststellungsbeschluss über die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird voraussichtlich am

23.02.2021 gefasst. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird danach zur Genehmigung eingereicht und nach Vorliegen der Genehmigung bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan in der Fassung der 3. Änderung wird demnach voraussichtlich 3. Quartal 2021 wirksam.

Gemäß der Abstimmung mit dem zuständigen Sachgebiet Kreisplanung des Landkreises MSE, wird die Stadt Röbel/Müritz nach Wirksamwerden des neu bekanntgemachten Flächennutzungsplanes die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich Turnplatz durch Beschluss einleiten und das Änderungsverfahren zeitversetzt zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Turnplatz 2“ durchführen

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

Anlage/n:

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