

BV/2022/895

Beschlussvorlage
öffentlich



Bebauungsplan Nr. 15 "Kröpelin - Am Brusower Weg"

Billigung des Vorentwurfs und Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 19.05.2022
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz (Vorberatung)	30.05.2022	Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)	02.06.2022	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung beschließt die Billigung des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 15 zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung per öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).
2. Die Stadtvertretung beschließt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
3. Diese Beschlüsse und die öffentliche Auslage des Vorentwurfs des B-Planes Nr. 15 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind ortsüblich bekanntzumachen.

Sachverhalt

In der Stadt Kröpelin gibt es eine starke Nachfrage nach Wohnraum. Zur Bedarfsdeckung soll am östlichen Rand der Stadt ein Wohngebiet auf einer Fläche von rund 6,13 ha geschaffen werden.

Vorgesehen sind Grundstücke für Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten ergibt sich erst zu einem späteren Zeitpunkt. Bestandteil der Planung ist auch die Herstellung von Erschließungsstraßen mit allen erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das Plangebiet wird straßenverkehrllich an die Straße „Brusower Weg“ angebunden.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan stimmt mit den Planungen des B-Planes Nr. 15 überein.

Die Mehrfamilienhäuser sollen barrierearme bzw. -freie Wohnungen erhalten und u.a. für Bewohner Kröpelins dienen, die im fortgeschrittenen Alter über geringere

Ansprüche hinsichtlich der Wohnraumgröße verfügen und in Kröpelin wohnen bleiben möchten (z. B. Aufgabe Einfamilienhaus). Auch betreute bzw. Pflegewohnformen lassen sich hier realisieren. Anvisiert sind vier bis sechs Wohneinheiten pro Mehrfamiliengebäude.

Die Baugrundstücke entlang des Brusower Weges werden direkt von diesem Weg erschlossen. Der Teil des Plangebietes, der sich nördlich des Brusower Weges befindet, wird über die Planstraßen A und B erschlossen; die Planstraße A ist als Ringstraße an zwei Stellen an den Brusower Weg angebunden. Zur Erschließung von vier rückwärtigen Grundstücken sind zwei private Stichwege vorgesehen.

Der Brusower Weg soll auf 6,0 m Breite erweitert und ein ca. 2,50 m breiter Geh- und Radweg geschaffen werden. Ein Gehweg ist auch an der Planstraße A vorgesehen, ebenso Parkbuchten in Parallelaufstellung für PKW im Wechsel mit Straßenbäumen.

In nördliche Richtung soll eine fußläufige Wegeverbindung zu dem geplanten Gebiet mit Einzelhandelsgeschäften geschaffen werden.

Am südöstlichen Rand des Plangebietes ist in einer öffentlichen Grünfläche ein Spielplatz vorgesehen.

Zur vorübergehenden Aufnahme des von den versiegelten Flächen abfließenden Regenwassers sollen am westlichen und am südöstlichen Rand des Plangebietes zwei Regenrückhaltebecken geschaffen werden.

Baurecht für die geplanten Wohnbauflächen soll durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geschaffen werden. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zugelassen werden sollen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen nicht zugelassen werden.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine Überbauung von maximal 40 % der Grundstücksfläche und setzt eine offene Bauweise fest. Gemäß § 22 BauNVO können die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Doppelhäuser errichtet werden. Die Firsthöhe der Gebäude soll auf 8,70 m (Einfamilien- und Doppelhäuser) bzw. 10,50 m (Mehrfamilienhäuser) beschränkt werden. Zugelassen werden sollen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	B-Plan 15 Kröpelin_Vorentwurf Planzeichnung 2022_05_16
2	B-Plan 15 Kröpelin_Vorentwurf Begründung_2022_05_16