

BV/039/21

Beschlussvorlage
öffentlich



Einleitung Änderungsverfahren Bebauungsplan Nr. 40

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgermeister	<i>Datum</i> 04.02.2021
<i>Einreicher:</i> JA!, DL, AMU	

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (Anhörung)		Ö
Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus (Anhörung)		Ö
Stadtvertretung (Entscheidung)		Ö
Hauptausschuss (Anhörung)		Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes 40 gem. §2 (1) BauGB zur 4. Sitzungsperiode 2021, mit einem zeichnerischen Grundentwurf vorzubereiten.

Inhalt der Änderung, ist die bauplanungsrechtliche Umwandlung der Gewerbeflächen in ein Urbanes Gebiet, mit spezifizierten und gewichteten Baufeldern (gelb umrandet in Anlage 1). Die Vorbereitung hat in enger Zusammenarbeit mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt zu erfolgen.

Sachverhalt:

In Bad Doberan gibt es seit etwa zehn Jahren einen eklatanten Mangel an 3- und 4- Raumwohnungen und an Gewerbeflächen mit Wohnmöglichkeit ohne die Einschränkung auf lediglich eine einzelne Betriebswohnung.

-

Unser Ziel ist es, den Wohnungsmarkt durch neue, an den Stärken und Bedarfen unserer Stadt ausgerichteter Wohnungsangebote zu ergänzen. Dabei wollen wir eine Bauweise fördern, die gesellschaftliche Teilhabe und eine soziale Mischung ermöglicht. Dieses Ziel wurde im Abwägungs-, Entwurfs- und Auslegungsverfahren zum B- Plan Nr.40 nicht ausreichend berücksichtigt.

Derzeit sieht der B- Plan 40 nur drei Parzellen zur Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden vor. Im gerade aktualisierten Flächennutzungsplan der Stadt und nach mehrheitlicher Überzeugung der Stadtvertreter, ist

mittelfristig kein weiteres Baugebiet zur Wohnbebauung in Bad Doberan geplant. Nicht zuletzt, um dem Trend der „Zersiedelung“ entgegenzuwirken.

Die bisherigen als Wohnen deklarierten Flächen sind, insbesondere durch den Erschließungsvertrag, nicht mehr bedarfsgerecht änderbar. Es muss daher im angestrebten Änderungsverfahren eine Umsetzung bevorzugt werden, die die zeitnahen Erschließungsarbeiten und vor allem die Vermarktung von Grundstücken nicht behindert oder verzögert.

Daher kommen nur die im nördlichen Teil des B40 bisher als reine Gewerbeflächen deklarierten Bereiche in Frage.

Die Änderung wird daher wie folgt vorgeschlagen:

Die nördliche Hälfte des B- Plan 40 ist das letzte, große Bebauungsgebiet im Stadtbereich, welches sich darüber hinaus noch im Besitz der Stadt befindet. (nach der Umlegung) Gleichzeitig gibt es viele Bedürfnisse (Bedarfsanmeldungen Gewerbe, Mietwohnen, Sportstätten, etc.), die zu beachten sind. Daher ist hier größte Sorgfalt, bei maximaler Variabilität von Nöten.

In Vorgesprächen schätzten Regional- und Kreisplanung ein Urbanes Gebiet mit GRZ 0,6 und GFZ 1,5 (gemittelt zwischen dem Spannungsfeld aus Gewerbegebiet Eikboom- Alt und B40 Wohngebiet) als grundsätzlich genehmigungsfähig ein.

In Anlage 2 ist erläutert, welche Vorteile ein urbanes Gebiet mit sich bringen würde. Es gäbe uns als Stadt, wenn wir uns die Kontrolle bedingen, einen größtmöglichen Handlungsfreiraum und eine Chance der optimalen Nutzung.

Einzelhandel, Schule, Kita, Wohnen, und insbesondere mehrgeschossiger Wohnungsbau wären möglich. So kann die Stadt optimal auf den sich ergebenden tatsächlichen Bedarf an Gewerbeflächen oder aber zusätzlichen Wohnungen reagieren. Bei sorgsamer Entwicklung könnte sich das Baugebiet sogar zu einem kleinen Teilortszentrum entwickeln. Im Hinblick auf Lärmschutz entsteht kein weiteres Konfliktpotential, da die Regelungen durch das bestehende Gewerbegebiet (Eikboom) bereits vorgegeben sind.

Kernziel bleibt die Schaffung von bezahlbaren Wohnungen, kombiniert mit einem städtebaulichen und wirtschaftlichen Erfolg Bad Doberans. Denn der Grundstückspreis wird ungleich höher sein, als der den die Stadt für die großen Gewerbeflächen derzeit bekommen würde. Ein Eingriff in die genehmigte Naturausgleichsregelung des B-Planes muss unbedingt vermieden werden, da so das gesamte Verfahren und die bisherige Ausgleichsbilanz in Frage gestellt werden würde. (ursprüngliche Version der BV)

Darüber hinaus sei noch erwähnt, dass bei einer Umwandlung in ein urbanes Gebiet, keine der anderen Beteiligten (ZVK, WBV, Verkehrsamt, etc.) seine Planungen durch höhere oder geänderte Betroffenheit ändern müsste. Damit wäre es möglich, diese Herangehensweise in Abstimmung mit dem

Kreisplanungsamt als Genehmigungsbehörde, in einem vereinfachten Verfahren durchzuführen. (Zeit- und Kostenersparnis)

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen	
Keine haushaltsmäßige Berührung	
Mittel stehen zur Verfügung in Haushaltsstelle	
Deckungsvorschlag	
Mittel stehen nicht zur Verfügung	

Anlage/n
Keine