

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2014-435-1				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 03.11.2014 Verfasser: Steffen, Marleen				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen Hier: Konkretisierung des Aufstellungsbeschlusses					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
13.11.2014	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
18.11.2014	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
08.12.2014	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

- Der von der Stadtvertretung gefasste Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ wird auf Basis gewonnener Erkenntnisse aus den Baugrunduntersuchungen und Altlastenerkundungen - um folgende Planungsziele - wie folgt konkretisiert:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet für die Flächen des Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches (*in dem beigefügten Plan schraffiert dargestellt*).
 - Ausweisung von Grünflächen im Bereich des vorhandenen Teiches im westlichen Teil des Plangebietes (*in dem beigefügten Plan gepunktet dargestellt*).
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße (*in dem beigefügten Plan gekreuzt dargestellt*). Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“ und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden.
 - Die in der Sitzung der Stadtvertretung am 10.06.2013 beschlossene 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen muss in den Festsetzungen seinen Niederschlag finden: Entsprechend der Sortimentsliste (Seite 80) der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten demnach auszuschließen.
- Die Beschlüsse vom 27.10.2014 (VO/12SV/2014-504) über die Zurückstellungen der Baugesuche (Voranfragen: Einzelhandelsprojekte i.V.m. Spielhalle und Sportsbar) werden auch im Hinblick auf die jetzige Konkretisierung aufrechterhalten.
- Der Bürgermeister wird beauftragt, den konkretisierten Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung fasste am 19.05.2014 den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2014 in der Ostseezeitung veröffentlicht.

Indessen wurde eine Altlastenerkundung auf dem Grundstück des Sägewerkes durchgeführt. Die ersten Sondierungen zeigen keine Auffälligkeiten des Bodens, so dass eine Wohngebietsausweisung innerhalb des Plangebietes möglich erscheint.

Damit kann sich die Stadt Grevesmühlen nun konkreter mit einer städtebaulichen Neuordnung des Gebietes auseinandersetzen.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet schaffen; unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen.

Die Erschließung des geplanten knapp 6 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen. (Die Erschließungsvarianten sind dem beigefügtem Plan zu entnehmen.)

Im Anschluss an das geplante Wohngebiet soll bis zur Rehnaer Straße - unter Berücksichtigung der vorhandenen und geplanten Nutzungen der Eigentümer - ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Gemäß § 6 der BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Kerngebietsuntypische Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen mit einer Grundfläche von nicht mehr als 100 m²) sind in einem Mischgebiet ausnahmsweise zulässig.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung in der Rehnaer Straße und in der Burdenowstraße sowie der hier in Rede stehenden geplanten Wohnbebauung, sollen „Vergnügungsstätten“ sowie „Wettbüros“ ausgeschlossen werden, damit Störfaktoren und Konflikte wie z.B. nächtliche Verkehrsbewegungen, geräuschintensiver nächtlicher Aufenthalt im Freien durch Besucher von Vergnügungsstätten sowie die allgemeine Beeinträchtigung der Wohnqualität auch durch Imageschaden vermieden werden. Dies gilt umso mehr, da das an die Rehnaer Straße angrenzende und gut einsehbare Mischgebiet gewissermaßen eine Eingangssituation zum Stadtzentrum darstellt, die geschützt werden sollte und einer attraktiven Mischnutzung vorbehalten werden sollte.

Entsprechend der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen sind Neuansiedlungen mit „zentrenrelevantem“ Kernsortiment über 100 m² Verkaufsfläche nur innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt zulässig.

In Bezug auf die „nahversorgungsrelevanten“ Sortimente werden – im Hinblick auf die vorgesehene Entwicklung des Nahversorgungszentrums am Bahnhof – keine Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten empfohlen. Auch Drogeriemärkte sollen der Innenstadt vorbehalten bleiben (siehe auch Seite 80 ff. der 1. Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Grevesmühlen)

Anmerkung:

Zwischenzeitlich hat der Eigentümer des Sägewerkes angekündigt, den Betrieb aufzugeben.

*Information zum Einfluss dieser Entscheidung auf Leitbilder:
Leitbild 2: „Grevesmühlen, die wachsende Stadt“*

Anlagen:

- Plan
- Vorbericht Baugrund- und Altlastenerkundung
- Sortimentsliste

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich