

Ostseebad Boltenhagen

Beschlussvorlage

BV/12/24/049

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 50 der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen für die Neubebauung der ehemaligen Siloanlage nördlich der Redewischer Straße Hier: Aufstellungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Antje Burda	<i>Datum</i> 04.04.2024 <i>Verfasser:</i>
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen (Vorberatung) Gemeindevorstand Ostseebad Boltenhagen (Entscheidung)	23.04.2024 Ö 16.05.2024 Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen hat in ihrem Flächennutzungsplan die Zielsetzungen bekundet, Altanlagen zurückzubauen und für eine Nachnutzung entsprechend zu sorgen. Für den Bereich Redewisch betrifft dies die Stallanlagen südlich und die Speicheranlagen nördlich der Verbindungsstraße Richtung Redewisch Ausbau. Für den Bereich südlich der Straße wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 49 gefasst. Hier wird auf einem untergeordneten Teil der Fläche eine Wohnbebauung vorbereitet; die übrigen Flächen sollen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen eines Ökopools herangezogen werden. Für den Bereich nördlich der Straße sind bereits Zielsetzungen im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Hierfür soll als Nachnutzung auch eine Wohnbebauung entwickelt werden. Für die Schaffung des Planungsrechts ist eine Bauleitplanung im Regelverfahren erforderlich.

Es ist das Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die städtebaulichen Missstände zu beseitigen und eine Verbesserung des Landschaftsbildes zu erreichen. Dies kann auch durch den vollständigen Rückbau der Siloanlage in Redewisch erreicht werden.

Auf Initiative der Grundstückseigentümer fanden hierzu Abstimmungen statt, zuletzt am 18. März 2024. Darüber hinaus wird Bezug genommen auf den Artikel der Ostseezeitung vom 19.02.2024. Dort wird der städtebauliche Misstand beschrieben.

Zielsetzung ist die Errichtung eines Wohngebietes das auf die Unterbringung von Familien orientiert ist. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Situation sollten nicht zu große Grundstücke entstehen. Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser wie Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Untergebracht werden soll eine Gewerbeeinheit. Gegebenenfalls ist ein Spielplatz zu berücksichtigen. Die ausreichende Zahl an Parkplätzen ist vorgesehen. Ein weicher Übergang zur Landschaft soll durch eine entsprechende Eingrünung erfolgen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches orientieren sich an den Vorgaben der Grundstückssituation und berücksichtigen die Rückbaufläche. Dabei ist beachtlich, dass die

Rückbaufläche geringfügig die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche überschreitet. Dies ist aus einer Überlagerung der Flächen zu sehen. Es ist das Ziel der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen die Fläche vollständig neu zu organisieren und rückzubauen. Deshalb wird der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss auf die Gesamtfläche zum Rückbau gelegt. Es handelt sich um eine Teilfläche aus dem Flurstück 157/5, Redewisch, Flur 4.

Die Flächen nehmen eine Größe von etwa 0,78 ha ein.

Konzeptionelle Überlegungen werden nach Aufstellungsbeschluss im Rahmen der Vorbereitung der Planungsanzeige unterbreitet.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevorstand der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen beschließt,

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 für den Bereich der ehemaligen Speicheranlagen in Redewisch nördlich der Straße Richtung Redewisch Ausbau. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan ist im Übersichtsplan dargestellt.
2. Die Planungsziele bestehen in Folgendem:
 - Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes
 - Rückbau der ehemaligen Speicheranlagen und der Betonplatten (Baufeldfreimachung)
 - Vorbereitung von Baufenstern für die Wohnbebauung unter Berücksichtigung von Grundstücksgrößen um 500 qm für Einzelhäuser
 - Ausschluss von Ferienwohnnutzung
 - Berücksichtigung einer gewerblichen und Infrastrukturfläche
 - Schaffung von erforderlichen Parkplätzen und ggf. einer Spielplatzfläche
 - Umsäumung durch eine Hecke
 - Realisierung des Ausgleichs durch Rückbaumaßnahmen und Erwerb von Ökopunkten in der Gemeinde
3. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 wird wie folgt begrenzt:
 - im Nordosten: durch Flächen der Landwirtschaft,
 - im Südosten: durch die Redewischer Straße,
 - im Südwesten: durch die Straße Ausbau,
 - im Nordwesten: durch Flächen für die Landwirtschaft.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
x	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
x	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto: 12/ 51101/ 56255000
	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen

	<u>unvorhergesehen und</u>
	<u>unabweisbar und</u>
Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):	
Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	BoltenhagenB50_TopoundAlkis-2 öffentlich
2	BoltenhagenB50_FNP_und_Ortho_GB öffentlich
3	BoltenhagenB50_Luftbild_GB öffentlich
4	Beschlussantrag öffentlich