4/389/2020 **Stadt Schönberg**
Beschlussvorlage
öffentlich

Bebauungsplan Nr. 23 "Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße" der Stadt Schönberg - Aufstellungsbeschluss

Amt Schönberger Land	*Datum*
Fachbereich IV *Bearbeitung:* Gesa Kortas-Holzerland	20.10.2020

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

Sachverhalt
Um die Realisierung des Vorhabens planungsrechtlich abzusichern, ist neben der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 erforderlich. Im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden Wohnbauflächen im Bereich zwischen Dassower Straße und Feldstraße vorbereitet; im Bereich Bünsdorfer Weg werden Flächen zurückgenommen.
Im Zuge der Erörterung zur Abstimmung der Planungsziele der vorbereitenden Bauleitplanung hat die Stadt Schönberg sich mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Die befürwortende Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung mit Datum vom 26.03.2018 liegt vor. Die Stadt Schönberg hatte mehrere Varianten für die Entwicklung der Teilbereiche für die Entwicklungsabschnitte überprüft und kann davon ausgehen, dass das Einvernehmen für die Entwicklung mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung bzw. mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hergestellt werden kann.
Es ist das Ziel mit dem Aufstellungsbeschluss das formale Planverfahren zu beginnen. Die Bemessung des 1. Teilabschnittes soll auf der Ebene der Bearbeitung des Vorentwurfs festgelegt werden. Voraussetzung dafür sind gutachterliche Ausführungen zum Verkehr, zur Ver- und Entsorgung und zu naturschutzfachlichen Belangen. Auf der Grundlage der Erörterung soll dann der Geltungsbereich so bemessen werden, dass auch die Belange der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen entsprechend beachtet werden.
Es ist das Ziel 100 Grundstücke für die Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und etwa 100 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern für die Stadt Schönberg vorzubereiten. Dies soll entsprechend in der Abschnittsbildung mit beachtet und berücksichtigt werden. Der Gesamtumfang an Wohneinheiten wird für die nächsten 10 bis 15 Jahre mit 500 Wohneinheiten bewertet. Zielsetzung ist es innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes neben der Errichtung der Wohnungen planungsrechtliche Voraussetzungen für Flächen des Gemeinbedarfs und der Infrastruktur zu

berücksichtigen. Maßgeblich sind die Belange der verkehrlichen Anbindung über Varianten zu untersuchen.
Die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung vom 26.03.2018 wird den Unterlagen beigefügt.
Für das Plangebiet wurden bereits städtebauliche Konzepte entwickelt, die unterschiedliche Möglichkeiten der verkehrlichen Anbindung vorsehen – von der Dassower Straße über die Lindenstraße und unter Einbeziehung der Feldstraße. Eine detaillierte Untersuchung erfolgt im Rahmen der Variantenuntersuchung für die verkehrstechnische Untersuchung.
Bei entsprechendem Arbeitsstand kann die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit sowie der Nachbargemeinden erfolgen.
Die Stadt Schönberg verfügt über den Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet. In einzelnen Teilbereichen wurden bereits Änderungen des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Nunmehr kommt es darauf an, die Wohnbauflächenentwicklung in der Stadt Schönberg zu überprüfen und zu unterstützen.
Zu diesem Zweck wurde bereits im August 2017 die Planungsanzeige an das zuständige Amt für Raumordnung und Landesplanung der Region Westmecklenburg gerichtet.
Die zugehörigen Unterlagen sind Gegenstand der Erörterung zum Aufstellungsbeschluss. Im Zusammenhang mit der Wohnbauflächenentwicklung wurden weitergehend Abstimmungen mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung geführt. Hierzu dienten auch Unterlagen, die im Februar 2018 zur Abstimmung versendet wurden.
Die Stadt Schönberg hat die Absicht, den Bereich zwischen der Dassower Straße und der Feldstraße im Bogen der Ortsumgehungsstraße zu entwickeln. Innerhalb des Bereiches ist die Errichtung von Wohnbauvorhaben vorzubereiten und beabsichtigt. Es ist das Ziel, die Fläche gesamtheitlich zu betrachten und unter Berücksichtigung der Anforderungen der Raumordnung und Landesplanung in Abschnitten zu entwickeln. Maßgeblich ist hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden bzw. landwirtschaftlicher Nutzfläche.
Aus Sicht der Stadt Schönberg ist weiterhin eine gesamtheitliche Betrachtung des Bereiches notwendig, weil hier die Entwicklungspotenziale für die Zukunft liegen und eine gesamträumliche Betrachtung des Standortes im städtebaulichen Konzept erfolgen soll. Eine abschnittsweise Entwicklung ist dann planungsrechtlich und verbindlich nach der Abstimmung der Zielsetzungen zum Vorentwurf vorgesehen.
Die Zustimmung zur wohnbaulichen Entwicklung seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung liegt vor. Die Unterlage hierzu wird entsprechend beigefügt (Stellungnahme vom 26.03.2018).
Zielsetzungen des Bebauungsplanes sind:

- Regelung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung einer Alternativenbetrachtung der Anbindung von der Dassower Straße, von der Lindenstraße bzw. Betrachtung der Feldstraße,
- gesamträumliches Konzept innerhalb der Bearbeitung des Flächennutzungsplanes unter Berücksichtigung der maßgeblichen Ziele der Wohnentwicklung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) und unter Beachtung von Anforderungen des Gemeinbedarfs,
- Berücksichtigung von Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen sowie Ergänzung der städtischen Infrastruktur im Bereich der Dassower Straße.

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Schönberg fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 für das „Wohngebiet zwischen Dassower Straße und Feldstraße“.
   Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Umgehungsstraße B 104,
- im Osten: durch die Dassower Straße,
- im Süden: durch die rückwärtige Bebauung der Grundstücke an der Lindenstraße,
- im Westen: durch die Feldstraße bzw. eine ergänzende Baumöglichkeit für Flächen westlich der Feldstraße mit Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen.

Die Abgrenzung des Plangebietes ist als Anlage beigefügt.

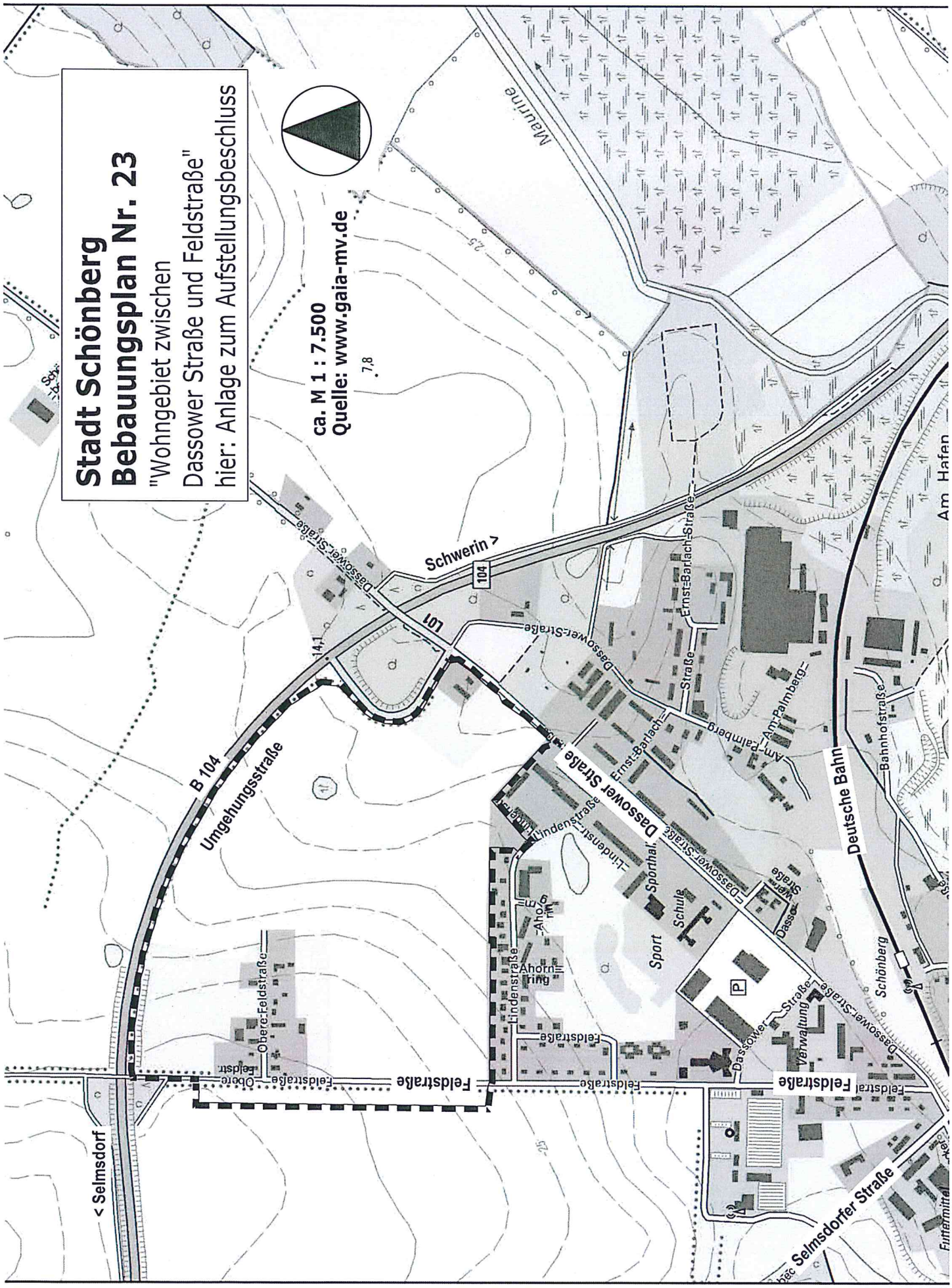
2. Die Planungsziele bestehen im Folgenden:
   - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung,
   - Bildung der Abschnitte auf der Ebene des Vorentwurfs für die zukünftige Entwicklung des gesamt städtebaulichen Konzeptes und Gliederung in Teilbebauungspläne,
   - Berücksichtigung der Anforderungen an die Gemeinbedarfsinfrastruktur und Freizeit und Erholungsinfrastruktur,
   - Sicherung und Nachweis der leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

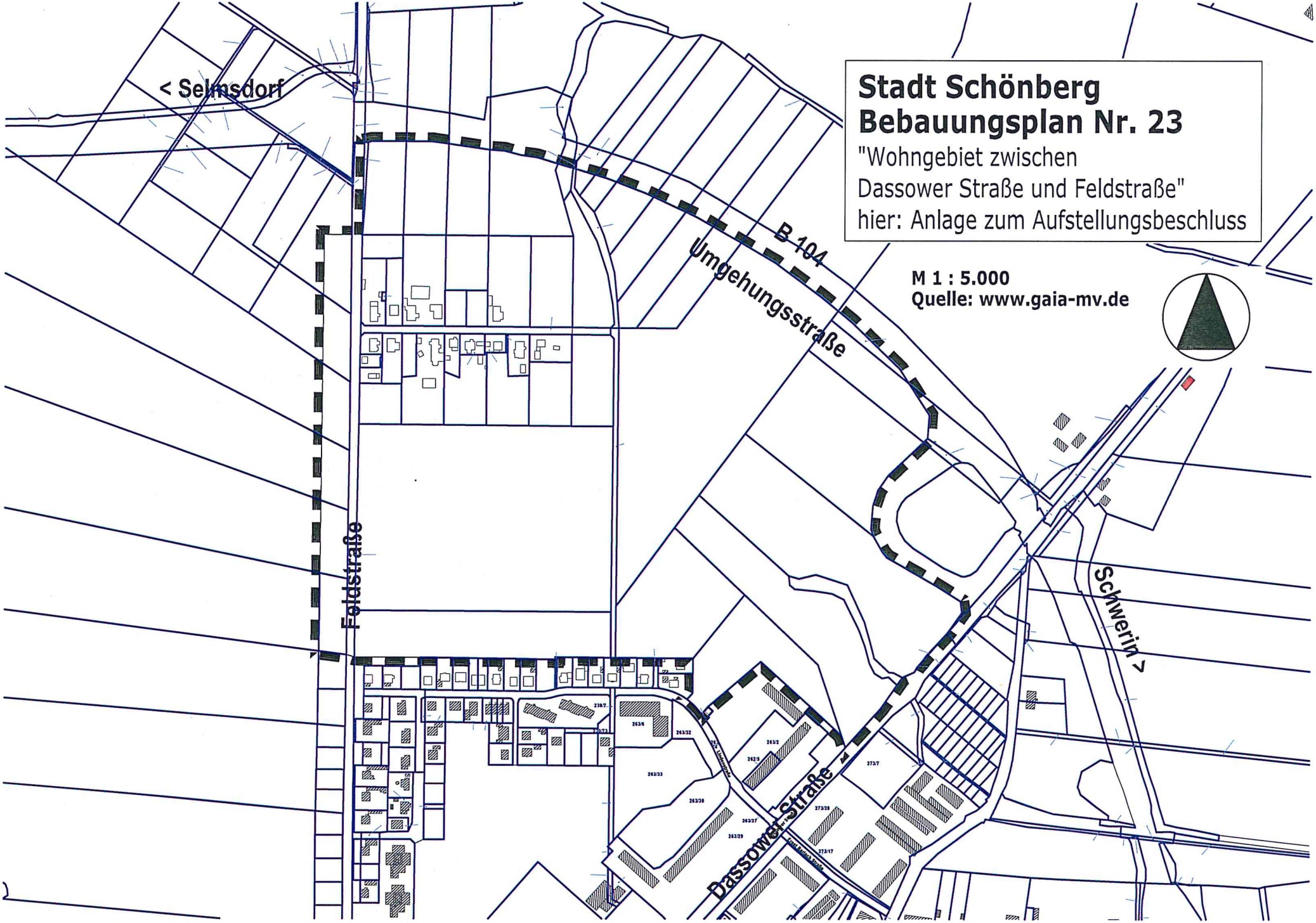
Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

1	Schoenberg_B23_A4_Aufstellung_Geltungsbereich (öffentlich)
2	Schoenberg_B23_A4_Aufstellung_Geltungsbereich_ALK (öffentlich)


Stadt Schönberg
Bebauungsplan Nr. 23
"Wohngebiet zwischen
Dassower Straße und Feldstraße"
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss
ca. M 1 : 7.500
Quelle: www.gaia-mv.de
Mauline
Schwerin >
104
L01
Dassower Straße
B 104
Umgehungsstraße
< Selmsdorf
Feldstraße
Obere Feldstraße
Lindenstraße
Ahorn Ring
Sporthal
Sport
Schule
Ernst-Barlach-Straße
Am Palmberg
Deutsche Bahn
Bahnhofstraße
Schönberg
Am Hafen
Verwaltung
Selmsdorfer Straße


Stadt Schönberg
Bebauungsplan Nr. 23
"Wohngebiet zwischen
Dassower Straße und Feldstraße"
hier: Anlage zum Aufstellungsbeschluss
M 1 : 5.000
Quelle: www.gaia-mv.de
< Selmsdorf
B 104
Umgehungsstraße
Feldstraße
Dassower Straße
Schwerin >