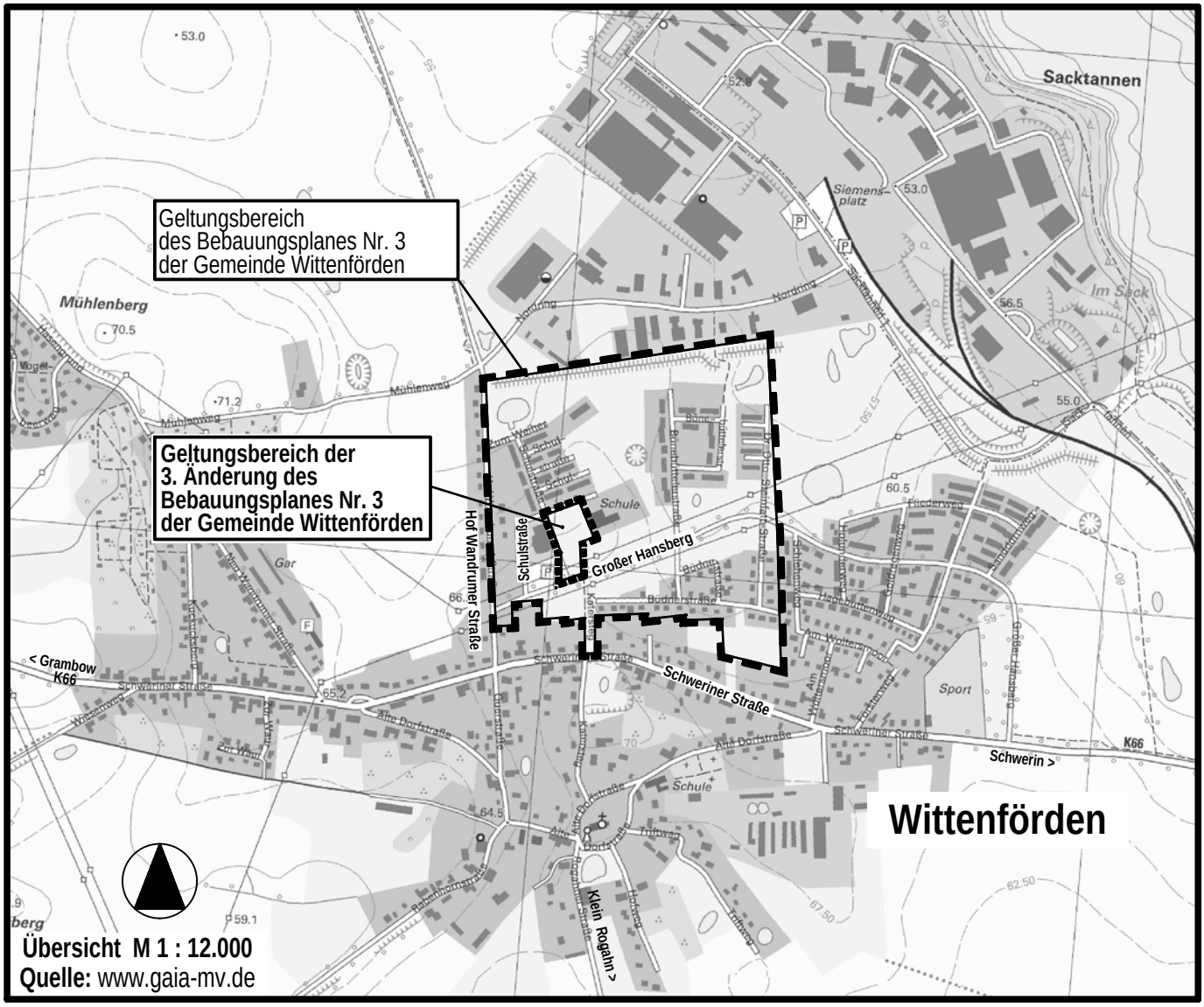
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 DER GEMEINDE WITTENFÖRDEN

"GROßER HANSBERG"



Übersicht M 1 : 12.000
Quelle: www.gaia-mv.de

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-50

Planungsstand:
26. Juni 2017 / 05. Februar 2021

VORENTWURF

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Großer Hansberg“ der Gemeinde Wittenförden im Verfahren nach § 13a BauGB

Kurzbegründung

1. Planungsanlass

Die Gemeinde Wittenförden verfügt über die rechtskräftige Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Großer Hansberg“. Bereits am 26.06.2017 wurde der Beschluss zur Aufstellung der Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 mit dem Ziel gefasst, ein allgemeines Wohngebiet anstelle eines bisherigen Mischgebietes bzw. Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Stellplätze für den Einkaufsmarkt festzusetzen. Bereits im Jahr 2020 wurde eine Planungsanzeige an das Amt für Raumordnung und Landesplanung gerichtet, um die Bestätigung zur Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung herzustellen.
Allein aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen ist die Realisierung des beabsichtigten Vorhabens für das allgemeine Wohnen in der beabsichtigten Form ohne Änderung der Bauleitplanung nicht möglich.
Der Vorhabenträger hat sich somit an die Gemeinde gewandt, das Planverfahren fortzuführen, mit dem Ziel, eine Wohnanlage für barrierefreie Wohnungen zu errichten. Dabei sollen die Möglichkeiten der Pflege und Betreuung mit eingeräumt werden.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2017 gefasst. Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch die „Schulstraße“,
- westlich: durch den Einkaufsmarkt „Netto“,
- östlich: durch die Grundschule „Dr. Otto Steinfatt“ und durch Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. den vorhandenen Gehweg „Katersteig“,
- südlich: durch die Straße „Großer Hansberg“.

Die Planbereichsgrenzen sind in nachfolgender Übersicht dargestellt.

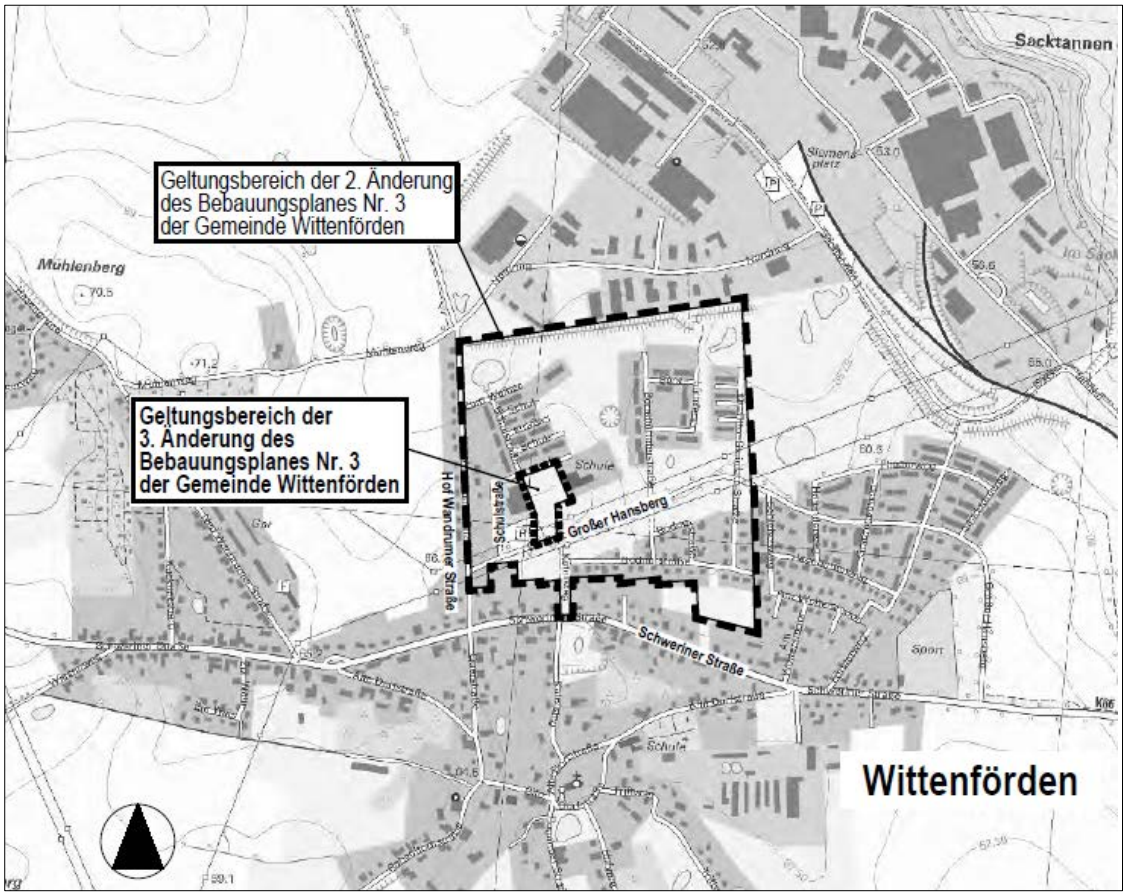


Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 (Quelle:www.gaia-mv.de)

2. Planungsrechtliche Situation

Für den Bereich, für den der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst wurde, besteht derzeit Planungsrecht in Form eines Mischgebietes im nördlichen Teil und eines Sondergebietes für Stellplätze im südlichen Teilbereich.

3. Planungsziel

Das Planungsziel besteht in der Vorbereitung eines Wohnstandortes für barrierefreie Wohnungen mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Dabei sollen vorzugsweise die Möglichkeiten für die ältere Bevölkerung mit eingeräumt werden.

In der Gemeinde Wittenförden besteht aktuell Bedarf an der Bereitstellung von Wohnraum für betreute Wohnformen und für ältere und auch jüngere Bevölkerung.

Für die Schaffung von Wohnraum im Zusammenhang mit Pflege und Betreuung sehen wir den Standort, der bereits im Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Wittenförden am „Großen Hansberg“ vorbereitet ist, als geeignet an. Es handelt sich derzeit um ein Mischgebiet, das zwischen dem Bereich des Sondergebietes für den Einkaufsmarkt und der Schule liegt.

Für die Entwicklung des Projektes ist eine Kapazität von 40 Wohnungen vorgesehen. Diese sollen in 2 Gebäuden a 20 Wohnungen realisiert werden. Das Projekt wird durch die Gemeinde unterstützt. Die Gemeinde Wittenförden kann hier mit einem Vorhabenträger das Projekt entsprechend realisieren. Das Projekt fügt sich in die Umgebungssituation ein.
Vorteilig ist, dass der Bereich unmittelbar am Einkaufsbereich liegt und somit die Versorgung und Dienstleistung gerade unter dem Gesichtspunkt der Betreuung älterer Menschen oder der Pflege- und Betreuungsfunktion insgesamt geeignet ist.

Die Gemeinde unterstützt diesen Standort besonders, weil er für Bebauung vorgesehen ist und auch für die Umsetzung zur Verfügung steht und weil die Gemeinde davon ausgeht, dass damit auch ältere Bürger der Gemeinde weiterhin in der Gemeinde Wittenförden beherbergt werden können; möglicherweise geben sie ihren Eigenheimstandort auf. Gleichermaßen bietet sich dann die Möglichkeit des Nachzugs bzw. der Aufnahme jüngerer Familien. Der Generationswechsel kann somit fließend vollzogen werden. Der Standort ist aus städtebaulicher Sicht aus Sicht der Gemeinde Wittenförden unbedingt zu begrüßen und zu entwickeln. Er kann aus Sicht der Gemeinde Wittenförden auch in Vereinbarung mit den Schutzansprüchen der Umgebung entwickelt werden.
Als Planungsziel ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit zugehörigen Stellplätzen vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, inwiefern im südwestlichen Bereich noch ein Teil Mietergärten verbleibt oder zugunsten des Einkaufsmarktes für Stellplätze reduziert wird.
Die Bebauung ist wie in den ursprünglichen Absichten zweigeschossig mit einem Steildach oder dreigeschossig mit einem Flachdach und einem integrierten Staffelgeschoss vorgesehen. Die Ziele und Absichten für die Bebauung werden in der weiteren Vorbereitung präzisiert.

4. Bestandssituation

Für die Bestandssituation wird ein Dokument der städtebaulichen Bestandsaufnahme als Anlage beigefügt. Dies stellt die örtliche Situation hinreichend dar und ist als Ausgangslage zu werten. Die Gemeinde begrüßt ausdrücklich die planungsrechtliche Zielsetzung.

5. Flächenbilanz

WA-Gebiet	5.252 m²
Mietergärten	725 m²
Summe	**5.977 m²**

6. Allgemeine Anforderungen

Der Standort ist bereits erschlossen. Hinsichtlich der Auswirkungen ist die Umgebungssituation zu beachten. Die Stellplätze sind unterhalb der Trasse der WEMAG-Leitung vorgesehen. Dies war auch bisher planungsrechtliche Absicht. Die Festsetzungen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes sehen ein Sondergebiet für Stellplätze vor. Mit der Änderung sollen die Stellplätze innerhalb eines allgemeines Wohngebietes realisiert werden.

7. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Wittenförden durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de