

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 12.10.2012	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Umweltschutz Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Ortsamt Mitte Tief- und Hafenbauamt		
<b>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 "Riekdahl" (nördlich der Straße Riekdahl) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
06.11.2012	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Vorberatung
13.11.2012	Bau- und Planungsausschuss	Vorberatung
21.11.2012	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Vorberatung
22.11.2012	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Vorberatung
05.12.2012	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) (Anlage 1), begrenzt

- im Südwesten durch die Straße Riekdahl
- im Nordwesten durch die „Harmstorfer Weg“ genannte Straße
- im Nordosten durch den Übergang zur freien Landschaft, Fläche für die Landwirtschaft
- im Südosten durch die Grundstücke Riekdahl 6 und Riekdahl 6a

und die Begründung dazu (Anlage 2) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen  
Der als Anlage beigefügte Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

**Beschlussvorschriften:**

§ 22 Abs. 2 KV M-V, § 3 Abs. 2 BauGB

**bereits gefasste Beschlüsse:** Aufstellungsbeschluss Nr. 2012/BV/3001 vom  
04.04.2012

### **Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 12.W.144 wurde 2004 aufgestellt, um Bauplanungsrecht für ein Alters- und Pflegeheim mit seinerzeit ca. 150 zusätzlichen Wohneinheiten in der Ortslage zu erlangen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung im alten Ortsteil von Riekdahl zu sichern. Er ist seit dem 26.10.2005 rechtskräftig.

Für ein Alters- und Pflegeheim besteht an diesem Standort kein Bedarf und der bei 150 zusätzlichen Wohneinheiten zu erwartende Verkehr war von den Anwohnern regelmäßig kritisch gesehen worden.

Bedarf besteht für Einfamilien-Wohnhäuser in dem vorhandenen bewegten Gelände. Der Vorentwurf der 1. Änderung sieht deshalb statt des erwähnten Altenpflegeheims ca. 60 Wohneinheiten überwiegend in Einzelhäusern vor.

Ursprünglich waren als private Grünflächen überwiegend Parkanlagen vorgesehen. Mit der 1. Änderung soll die Gartennutzung ermöglicht werden.

Zu den Änderungen gehört auch der unbebaubare Streifen am Harmstorfer Weg. Er war zur Nutzung durch das geplante Alters- und Pflegeheim auch als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt. Mit der 1. Änderung soll die Grünfläche Nr. 1 Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden.

Die flächenbezogenen Änderungen sollen sich mit ca. 3,6 ha auf rund 60 % der Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes beziehen.

Die 40 % (2,4 ha) der Geltungsbereichsfläche ohne Änderungsbedarf sind bestehende Grundstücke mit Bebauung. Sie liegen direkt an der Straße „Riekdahl“.

Die Baugebiete (Bestand und Planung) sind weiterhin als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Geändert werden das Straßen-Erschließungsnetz und die Anzahl der Vollgeschosse (II statt III) für Einzelhäuser.

Der Bebauungsplan soll also die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung folgender Planungsziele schaffen:

1. geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Riekdahl als Wohnungsbaustandort
2. Schaffung von überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern vornehmlich in Hanglage
3. Sicherung der Silhouettenwirkung und des Ortsbildes durch Höhenbegrenzung der Gebäude mittels Trauf- und Firsthöhenfestsetzung und Verringerung der zulässigen Vollgeschossezahl im Änderungsbereich

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde auf einer öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 06.12.2011 durchgeführt.

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange waren auf der Basis des Vorentwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.W.144 „Riekdahl“ (nördlich der Straße Riekdahl) im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB von der Planungsabsicht insbesondere mit Schreiben vom 06.01.2012 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert worden.

Im Ergebnis der hierbei eingegangenen Anregungen und Bedenken erfolgten gegenüber dem Vorentwurf Konkretisierungen und Änderungen. Diese betreffen insbesondere:

- den Wegfall des Baugebiets WA 6 zugunsten der Vergrößerung der Ausgleichsmaßnahmefläche
- die Erstellung des Umweltberichts
- die Überarbeitung der Eingriffsbilanz
- die Erstellung eines Fachbeitrags zum Artenschutz
- die Aufnahme von Festsetzungen zum Lärmschutz für Teilbereiche des Baugebiets WA 5.

**Finanzielle Auswirkungen:** Planungskosten werden durch den Investor getragen.

Roland Methling

**Anlage 1:** Entwurf für die 1. Änderung des Bebauungsplans

**Anlage 2:** Entwurf der Begründung