

Amt Usedom-Süd

- Der Amtsvorsteher -

Gemeinde Koserow

Beschlussvorlage

GVKo-0722/22

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg"

<i>Organisationseinheit:</i> FD Bau <i>Bearbeitung:</i> Christina Hering	<i>Datum</i> 07.10.2022
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Koserow (Entscheidung)	24.10.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Koserow beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“ ohne Beteiligung von Kosten.

Sachverhalt

Der Planinhalt ist dem Antragsschreiben sowie dem beiliegenden Konzept zu entnehmen.

Anlage/n

1	B K 7 209 ff Antrag n (öffentlich)
2	B K 7 209 ff Erläuterungen n (öffentlich)
3	Rewe + Wohnen Lageplan (öffentlich)

Beratungsergebnis	Gesetzl. Zahl d. Mitglieder	Anwesend	Einstimmig	JA	NEIN	Enthaltung	Ausgeschlossen (Mitwirkungsverbot)
Gremium Gemeindevertretung Koserow	13						

Dipl. - Ing. Walther, Frank
G. - Hauptmann - Str. 1, [03099] Kolkwitz

Antrag

Eröffnung Bebauungsplanverfahren
Gemeinde [17459] Ostseebad Koserow
Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel und Wohnen am Kölpinseer Weg“
Gemarkung Koserow, Flur 7, Flurstücke 209, 210, 211, 212/5, 212/6 sowie 213/3
(teilweise)

Es wird beantragt, dass die Gemeinde Ostseebad Koserow für die Flurstücke 209, 210, 211, 212/5, 212/6 und 213/3 (teilweise, siehe Erläuterungen), Flur 7, Gemarkung Koserow das Bebauungsplanverfahren, hier vorhabenbezogen, gemäß §§ 2, 8, 9 Baugesetzbuch (BauGB) durchführt. Das Verfahren soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Siedlungsbereich vom Ostseebad Koserow, in unmittelbarer Nähe zur B 111.

Aufgrund der Lage- und Nutzungssituation, soll der Bereich unter Berücksichtigung vorhandener Rahmenbedingungen mit Durchführung eines Bauleitplanverfahrens als sonstiges Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe (§ 11 [2] BauNVO) in Verbindung mit Wohnen ausgewiesen und entwickelt werden.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten der planungsrechtlichen Entwicklung und der erforderlichen Maßnahmen der Durchführung der Bebauungsplanung zu übernehmen. Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der bezeichneten Fläche schaffen.

Weißenhorn / Ostseebad Koserow 10.02.2021

mit der Planung Beauftragter:

Dipl. - Ing. Walther, Frank
c/o G. - Hauptmann - Straße 1
[03099] Kolkwitz

Antragsteller:

Stolz Holding GmbH
Mozartstraße 2
[89264] Weißenhorn

GEMEINDE OSTSEEBAD KOSEROW

Bebauungsplan

„Sondergebiet Einzelhandel und

Wohnen am Kölpinseer Weg“

(Arbeitstitel)

Konzept Antragstellung

zum Bebauungsplan

gemäß § 9 (8) BauGB

Stand Mai 2022

Plangeber: **Gemeinde Ostseebad Koserow**
über Amt Usedom-Süd
Amtsvorsteher
Markt 7
[17406] Usedom

Vorhabenträger: **STOLZ Holding GmbH**

Mozartstraße 2
[89264] Weißenhorn

Planverfasser: Dipl.-Ing. Walther, Frank
c/o G. – Hauptmann – Str. 1
[03099] Kolkwitz

Plangebiet: Gemeinde: Ostseebad Koserow
Gemarkung: Koserow
Flur: 7
Flurstücke: 209, 210, 211, 212/5, 212/6
sowie 213 / 3 (teilweise)

INHALTSÜBERSICHT

- 1 Anlass der Planung
- 2 Planungsziele
- 3 Lage, Grenzen und Bestand des Plangebietes
- 4 Städtebauliches Konzept
- 5 Planungsrechtliche Festsetzungen
- 6 Grünordnerische Festsetzungen
- 7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- 8 Sonstige Hinweise

Plangebiet

1. Anlass der Planung

Die Vorhabenträgerin ist berechtigt über die Flurstücke 209, 210, 211 und 212/6, Flur 7, Gemarkung Koserow zu verfügen. Die rechtliche Sicherung ist durch Eigentum und Erbbaurechtsvereinbarung gegeben. Die Flurstücke 212/5 und 213/3 (teilweise) sind mit einbezogen, um u.a. verkehrstechnische Belange bodenrechtlich und ausführungstechnisch zu sichern.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt vorgenannte Flurstücke als Standort für großflächigen Einzelhandel in Verbindung mit der Schaffung von Wohnraum umzunutzen und entsprechend zu entwickeln.

Damit soll die Sicherung einer stabilen Einwohnerentwicklung unter dem Aspekt der Sicherung der Versorgung in Qualität und Quantität sowie die Versorgung der Gäste, Urlauber und Touristen unter gleichem Aspekt verbessert und unterstützt werden.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt mit der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet, hier für großflächigen Einzelhandel mit Wohnen, die gewollte positive Entwicklung der Gemeinde zu sichern. Das Bebauungsplanverfahren, hier vorhabenbezogen, soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden.

2. Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, die mit dem vorhandenen Angebot für attraktives Wohnen in einem adäquaten Wohnumfeld im Ostseebad Koserow und vor allem für die Versorgung von Gästen, Urlaubern und Touristen des Ostseebades Koserow notwendigen Erfordernisse der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs, und darüber hinaus, ergänzend zu realisieren.

Hauptaugenmerk liegt tatsächlich auf der qualitativen und quantitativen Versorgung der Gäste, Urlauber und Touristen. In diesem Bezug wird die Erfüllung der Anforderungen, die aus dem Titel „Ostseebad“ an die Gemeinde Ostseebad Koserow gestellt sind, unterstützt.

Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um einen großflächigen Einzelhandelsmarkt in Verbindung mit Wohnen im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Ostseebad Koserow einordnen zu können.

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt. Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 (1) BauGB schaffen und u.a. folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Festsetzung der zulässigen Überbaumöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzeerhaltungsflächen, der privaten Grünflächen sowie der von Überbauung freizuhaltenen Grundstücksflächen.
2. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden Verkehrsflächen, die nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,

3. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietschen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

3 Lage, Grenzen, Bestand des Plangebietes

Das B - Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,1 ha liegt im Süden der Ortslage Seebad Koserow. Westlich angrenzend sind Flächen gewerblicher Nutzung bzw. auch Sondernutzung vorhanden (mehrere Spezialgeschäfte, Tankstelle, ...). Östlich grenzt ein Wohngebiet an, Die südliche Begrenzung wird durch die Hauptstraße / B 111 gebildet, an denen sich nachfolgend „Karls Erlebnisdorf“ befindet. Die nördliche Grenze bildet der Kölpinseer Weg. Nördlich davon befinden sich unterschiedlich genutzte Freiflächen.



Das Plangebiet stellt sich zurzeit als eine ohne mit Natur- und Bodendenkmale versehene Fläche mit geringfügigem Gehölz- und Gebäudebestand dar. Ein Teil wird als Stellplatz genutzt. Diese Nutzung wird durch die Überplanung neu geordnet, Die Wegeverbindungen sind über das Straßennetz ausreichend ausgebaut.

Das Plangebiet ist im vorhandenen Flächennutzungsplan der Gemeinde Seebad Koserow teilweise als „Mischgebiet“ und teilweise als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ (Flurstücke 209 und 210) ausgewiesen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher die Änderung des FNP für diesen Bereich erforderlich.

4 Städtebauliches Konzept

Die Fläche wird zukünftig als Baufläche für großflächigen Einzelhandel in Verbindung mit Wohnen genutzt. Der zu planende „Vollsortimenter“ (großflächiger Einzelhandel mit komplettem Warenangebot, sowohl Waren des täglichen Bedarfs, als auch Waren anderer Branchen in der jeweiligen gegebenen Bandbreite) ist mit 1500 qm Verkaufsraumfläche vorgesehen. Für die Erschließung werden die Hauptstraße (südlich des Plangebietes) und der Kölpinseer Weg genutzt, von denen aus die „innere Verkehrserschließung“ (Zufahrt zu Stellplätzen, Anlieferung, etc.) realisiert werden wird. Der entsprechende Ausbau des Kölpinseer Weges wird von der Einmündung in die Hauptstraße bis zur Einmündung „Am Waldwinkel“ erfolgen. Im Plangebiet wird in Abstimmung mit den entsprechenden Behörden ein Löschwasserbrunnen errichtet.

Das Plangebiet stellt derzeit eine Lücke zwischen den vorhandenen baulichen Nutzungen dar, die geschlossen wird, wobei die „Lückenschließung“ sich gestalterisch moderat, gerade auch in der Verwendung ortstypischer Gestaltelemente und Materialien, bzw. in Anlehnung an solche, in die bauliche Umgebung einfügen wird.

Im Verfahren sind die entsprechenden städtebaulichen Bilanzen und Bilanzen zur Bodennutzung und Eingriffe in Natur und Landschaft zu erarbeiten.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 1 bis 15)

Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Einzelhandel mit Wohnen – SO – (§ 11 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (BauNVO, §§ 16 bis 21)

Grundflächenzahl (GRZ) - Die genaue Festsetzung erfolgt in Abstimmung mit Gemeinde und Vorhabenträgerin.

Überbaubare Grundstücksflächen

Gebäude und erforderliche Nebenanlagen / -flächen sind in den im Bebauungsplan vorgesehenen überbaubaren Flächen zu errichten.

6 Grünordnerische Festsetzungen

Ein Umweltbericht wird Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin festgestellten Maßnahmen zu Ausgleich, Kompensation und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft sind in entsprechenden grünordnerischen Festsetzungen zu manifestieren.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden in Abstimmung mit der Gemeinde getroffen werden.

8 Sonstige Hinweise

Im Verfahren werden von Trägern öffentlicher Belange Hinweise gegeben werden, die auf dem Plandokument erscheinen müssen, sofern sie nicht durch andere gesetzliche Regelungen bestimmt sind.



