



Stadt Crivitz

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV Cri SV 223/20-03 Datum: 09.11.2021 Status: öffentlich
Vorentwurf des B-Plans Nr. 14 "Altenheim Elim" der Stadt Crivitz zur frühzeitigen Beteiligung	
Fachbereich:	Amt für Stadt- und Gemeindeentwicklung
Sachbearbeiter/-in:	Frau Priehn

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz ()	18.11.2021

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtvertretung der Stadt Crivitz hat am 17.02.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 14 „Altenheim Elim“ gefasst.

Durch den Vorhabenträger wurde ein Vorentwurf der Planung erarbeitet.

Vorrangig ist die Erweiterung des bestehenden Altenheims im GF 1 (Fläche für Gemeinbedarf 1) als Pflegezentrum geplant. Das mit zwei/drei Vollgeschossen in kubischer Bauform zu errichten (Quader mit Flachdach). Festsetzungen zur Fassadengestaltung (bspw. Farbe, Material) sind nicht enthalten. Die Höhe der Gebäude kann bis max. 12,00 m über anstehendem Gelände betragen. Die bestehenden Gebäude besitzen eine Höhe von 13,16 m und 14,32 m über dem anstehende Gelände.

Der Vorhabenträger plant im GF 2 Einrichtungen für Senioren und Kirche. Die Gebäude sollen mit drei Vollgeschossen in kubischer Bauform errichtet werden (Quader mit Flachdach). Festsetzungen zur Fassadengestaltung (bspw. Farbe, Material) sind nicht enthalten. Die Höhe der Gebäude kann bis 11,50 m über anstehendem Gelände betragen; das anstehende Gelände steigt in östlicher Richtung an. Die geplante Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf ermöglicht die Errichtung von gemeinwohlorientieren baulichen Anlagen auf 80 Prozent der Fläche.

Weiterhin soll ein Sinnesgarten angelegt und Stellplatzflächen entlang der privaten Verkehrsfläche errichtet werden.

Im Bauausschuss wurden bereits in vergangenen Sitzungen über den Vorentwurf beraten. Insbesondere die Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse, der Dachform, der Fassadengestaltung und der Gesamthöhe der Gebäude in der Fläche für Gemeinbedarf 2 (GF 2) wurden thematisiert und kritisch betrachtet.

Die Verwaltung hat empfohlen, die Anzahl der geplanten Vollgeschosse im GF2 vor dem Hintergrund der maximalen Gebäudehöhe zu prüfen. Der Neubau der geplanten kubischen Bauten fügt sich mit einer Zweigeschossigkeit besser in die mit Einzelhäusern (Eingeschossigkeit) geprägte Umgebungsbebauung in Ortsrandlage ein. Sollte eine Dachform z.B. mit Satteldach o.ä. gewählt werden, kann zusätzlich das ausgebaute Dachgeschoss genutzt werden. Die maximal zulässige Höhe der Gebäude sollte an die Ortsrandlage angepasst werden und auf einen festen Bezugspunkt bezogen werden.

Die Voraussetzung für die Festsetzung der Fläche für Gemeinbedarf (GF2) mit der sehr hohen Bebaubarkeit der Fläche ist durch den Vorhabenträger zu belegen (80% Bebaubarkeit). Die Errichtung von Wohngebäuden (Mehrgenerationswohnen) ist einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen (40 % Bebaubarkeit).

Die Fassadengestaltung ist abhängig vom Gebäudekörper. Welche Materialien und Farben gewählt werden sollen, ist zur Abstimmung durch den Vorhabenträger zum Vorentwurf vorzulegen.

Durch den beauftragten Landschaftsplaner wird die Kompensationsmaßnahme derzeit erarbeitet, welche auf städtischen Flächen durchgeführt werden soll. Der Punkt Kompensationsmaßnahme wird einschließlich der Vergütung in den Vorentwurf des städtebaulichen Vertrages aufgenommen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage/n:

Vorentwurfsunterlagen des B-Plans Nr. 14

Empfehlung:

Der Ausschuss für Bau, Planung und Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Crivitz empfiehlt, dass folgende Inhalte in den Vorentwurf einzuarbeiten sind:

1. Es sind Angaben zur Fassadengestaltung durch den Vorhabenträger beizubringen.
2. Die Gebäude im Baufeld (GF2) sollen 2-Vollgeschosse besitzen.
3. Es ist ein fester Bezugspunkt anzugeben, von dem die Gebäudehöhen im Baufeld GF 1 und GF 2 bemessen werden. Die Höhen im GF2 sind an der vorhandenen Bebauung zu orientieren und berücksichtigen die Stadtrandlage.
4. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf städtischen Flächen durchgeführt. Dazu wird ein Vertrag geschlossen, der die Leistung und die Vergütung enthält.
5. Es sind ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

Der Vorentwurf ist der Stadtvertretung in der überarbeiteten Fassung zur Beschlussfassung vorzulegen.