

Aufstellungsbeschluss (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Plauerhäger Straße" der Stadt Plau am See.

<i>Organisationseinheit:</i> Bau- und Planungsamt <i>Antragsteller:</i>	<i>Datum</i> 10.03.2025 <i>Aktenzeichen:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Infrastruktur und Umwelt Stadt Plau am See (Vorberatung)	12.05.2025	Ö
Hauptausschuss Stadt Plau am See (Vorberatung)	19.05.2025	Ö
Stadtvertretung Plau am See (Entscheidung)	25.06.2025	Ö

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt:

1. die Aufstellung (vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB), Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ der Stadt Plau am See.
Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 nicht durchgeführt.
Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung) ist nicht anzuwenden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Der Planentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes wird in der vorliegenden Fassung vom 21.02.2025 beschlossen. Der Entwurf der Begründung wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
4. Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Plauerhäger Straße“ mit der Begründung ist nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu dem Planentwurf sowie dem Begründungsentwurf einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

GESAMTKOSTEN	AUFWAND/AUSZAHLUNG IM LFD. HH-JAHR	AUFWAND/AUSZAHLUNG JÄHRL.	ERTRAG/EINZAHLUNG JÄHRL.
00,00 €	00,00 €	00,00 €	00,00 €
FINANZIERUNG DURCH		VERANSCHLAGUNG IM HAUSHALTSPLAN	
Eigenmittel	00,00 €	Im Ergebnishaushalt	Ja / Nein

Kreditaufnahme	00,00 €	Im Finanzhaushalt	Ja / Nein
Förderung	00,00 €		
Erträge	00,00 €	Produktsachkonto	00000.0000
Beiträge	00,00 €		

Sachverhalt:

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2010 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 durch die Stadt Plau am See beschlossen. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden die Baugrenzen für die Bebauung der Wohn- und Mischgebiete im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 22 neu gefasst.

Auf dem Flurstück 373/1 befindet sich die Sondernutzungsfläche Stellwerk der Deutschen Bahn, die der Bahn mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entsprechend §2 und §18 AEG gewidmet worden ist. Die Nutzung des alten Stellwerks wurde von der Bahn aufgegeben und das Grundstück über einen Zwischenkäufer an den Vorhabenträger verkauft.

Die vorhandenen Gebietszuweisung des Grundstückes ist aufgrund des Verkaufs durch die Deutsche Bahn nicht mehr erforderlich.

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Vermietung von Geschäftsräumen an Beratungsgesellschaften für Organisationsberatungen mit wissenschaftlichem Schwerpunkt, Weiterbildungen, Coachings und Schulungen, insbesondere Führungsretreat- Angebote sowie Mitarbeiterschulungen für Unternehmen. Weiterhin soll eine Wohnung in dem Gebäude untergebracht werden.

Das vorhandene Gebäude soll als Wohn- und Geschäftshaus umgenutzt und entsprechend erweitert werden. Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans soll Rechtsklarheit und Rechtssicherheit über die zulässige bauliche Nutzung für den Teilgeltungsbereich des Plangebiets erzielt werden.

Die Nutzung des Gebietes als Stellwerk soll entsprechend der angrenzenden Gebietszuweisung in ein Mischgebiet umgewandelt werden.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll den angrenzenden Gebietszuweisungen angepasst werden.

Um das Grundstück wirtschaftlich nutzen zu können, sollen die vorhandenen Baugrenzen der neuen Nutzung angepasst werden.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung bezieht sich auf das Sondergebiet Bahnanlage / Stellwerk. Er befindet sich im Innenbereich der Stadt Plau am See, angrenzend an bestehende Wohn- und gewerbliche Nutzungen und umfasst einen Teilbereich des B-Plan Nr. 22 – Plauerhäger Straße. Der Teilgeltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Planzeichnung dargestellt.

Der Teilgeltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst in der Gemarkung Plau, die Flur 7, die Flurstücke 366/7, 367/7, 373/1 und 378/4.

Die Fläche beträgt 0,1 ha.

Der Geltungsbereich wurde so gefasst, dass die für die Nutzung erforderlichen Flurstücksbereiche mit einbezogen wurden, in denen sich die bebauten und zu beplanenden Flächen befinden.

Die Größe des Plangebietes bleibt von der Änderung unberührt.

Mit dem Vorhabensträger wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB abgeschlossen.

Der Vorhabensträger übernimmt die Kosten des Planverfahrens.

Das Ingenieurbüro Andrees wird mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen durch den Vorhabensträger beauftragt.

Anlage/n:

1	Begründung akt (öffentlich)
2	Planzeichnung (öffentlich)