

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB zur 2. Teilaufhebung mit 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5 „Am Süßling“, Gemeinde Glowe

Bisher war der gesamte Bereich der 2. Teilaufhebung mit 5. Änderung festgesetzt als Baufeld WA2 für Betreutes Wohnen einschließlich der zugehörigen Stellplätze sowie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Im Plangebiet sollte nach den Festsetzungen des Ursprungsplans eine mehrgeschossige Anlage für betreutes Wohnen entstehen. Anders als die umliegenden Baufelder blieb das Plangebiet seit dem In-Kraft-Treten im April 2005 jedoch unbebaut. Nachdem es über lange Jahre nicht gelungen war, mit dem Eigentümer das Planungsziel umzusetzen, wurde 2020 mit dem Bebauungsplan Nr. 35 "seniorengerechtes und barrierefreies Wohnen" für den Bereich Boddenwiesen ein neuer Standort für das betreute Wohnen beschlossen. Der neue Standort liegt zentral am Rande der seit In-Kraft-Treten des Ursprungsplans neu entstandenen Ortsmitte und bietet damit auch mobilitätseingeschränkten Personen einen guten Zugang zu den ausgebauten örtlichen Angeboten (Fußgängerbereich mit Einzelhandel und Gastronomie, Bus-Haltestelle). Für den neuen Standort konnte im Zuge der Aufstellung des dortigen Bebauungsplans die spezielle Ausrichtung des Wohnungsangebote und damit eine zügige Umsetzung ergänzend auch durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden, so dass das seit langem angestrebte Planungsziel in der Gemeinde Glowe endlich an geeigneter Stelle verwirklicht werden kann. Im Gegenzug sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 5 für den Bereich des WA2 aufgehoben werden. Die Einschränkung als betreutes Wohnen und damit die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet ist nicht mehr erforderlich. Ohne das spezifische Nutzungsprogramm des betreuten Wohnens sind auch die hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung deutlich über die Umgebungsbebauung hinausgehenden Festsetzungen nicht mehr gerechtfertigt. Angesichts der realisierten Bebauung in der näheren Umgebung soll sich die Bebaubarkeit zukünftig vielmehr nach § 34 BauGB regeln; die Umgebung ist von eingeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern mit Wohn- und Ferienwohnnutzung in offener Bauweise geprägt. Der im Ursprungsplan als Stellplatzanlage für das betreute Wohnen vorgesehene Bereich östlich der Straße wird in eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ geändert, so dass die dort bestehenden Stellplätze ungeachtet einer Zuordnung weitergenutzt werden können.

Mit der Aufhebung entfällt für den Eigentümer die Verpflichtung als betreutes Wohnen, das nach Einschätzung der Gemeinde bisher eine Bebauung im Plangebiet verhindert hat. Das abweichend von der Umgebung mit einer Dreigeschossigkeit bei GRZ 0,4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung folgte allein funktionalen Erwägungen (Wirtschaftlichkeit und damit sozialverträgliche Mieten für betreutes Wohnen) und ist damit ohne die Einschränkung auf betreutes Wohnen städtebaulich nicht gerechtfertigt. Die Rückführung des Maßes der baulichen Nutzung auf das in der Umgebung prägende Maß ist angesichts des Wegfalls der Nutzungseinschränkung verhältnismäßig. Zudem entsteht aus der Teilaufhebung eine neue – zumindest ausnahmsweise - Zulässigkeit der

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass durch die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans für den Bereich des bisher geplanten betreuten Wohnens (WA2) keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belange von Natur und Umwelt verursacht werden. Im Bereich der Änderung erfolgt letztlich nur eine Anpassung, die neuen Festsetzungen orientieren sich am vorhandenen Anlagenbestand und begründen keine neuen Eingriffe. Grundsätzlich wurde der Bebauungsplan durch Erschließung des Bereichs sowie Bebauung der umliegenden Flächen bereits weitgehend umgesetzt.

Glowe, im Oktober 2020