

Antrag des Grundstückseigentümers auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für einen Teilbereich der ehemaligen Liegenschaft der sowjetischen Streitkräfte in Wiek (Gerhart- Hauptmann-Straße)

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung	<i>Datum</i> 04.08.2021
<i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
01.09.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr	Entscheidung

Sachverhalt

Mit Datum vom 4.8.2021 hat der neue Eigentümer der Flurstücke 112 und 11/2 der Gemarkung Wiek, Flur 1 seine Planungsabsichten konkretisiert und einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Errichtung von Mehrgenerationenhäusern mit hoher Energieeffizienz mit kleineren Gewerbeeinheiten gestellt (ausführlicher Antrag in der Anlage).

Hinweise des Bauamtes zur Entscheidungsfindung:

Die Grundstücke befinden sich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Für eine bauliche Entwicklung muss eine Bauleitplanung durch die Gemeinde aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan muss bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ergänzt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Derzeitig sind die beantragten Flächen im Flächennutzungsplan unbeplant, da sie in der Genehmigung von 1993 als Gewerbegebiet versagt wurden.

Die Gemeinden haben Bauleitpläne auszustellen, sobald und soweit es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch. Ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet werden (§ 1 Abs. 3 BauGB)

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau und Verkehr möge entscheiden, ob die für die Gemeindevertretung erforderliche Beschlussvorlage zustimmend oder ablehnend vorbereitet werden soll.)

Anlage/n

1	Luftbild
2	Antrag anonymisiert laut Datenschutzgrundverordnung
3	Anlage zum Antrag

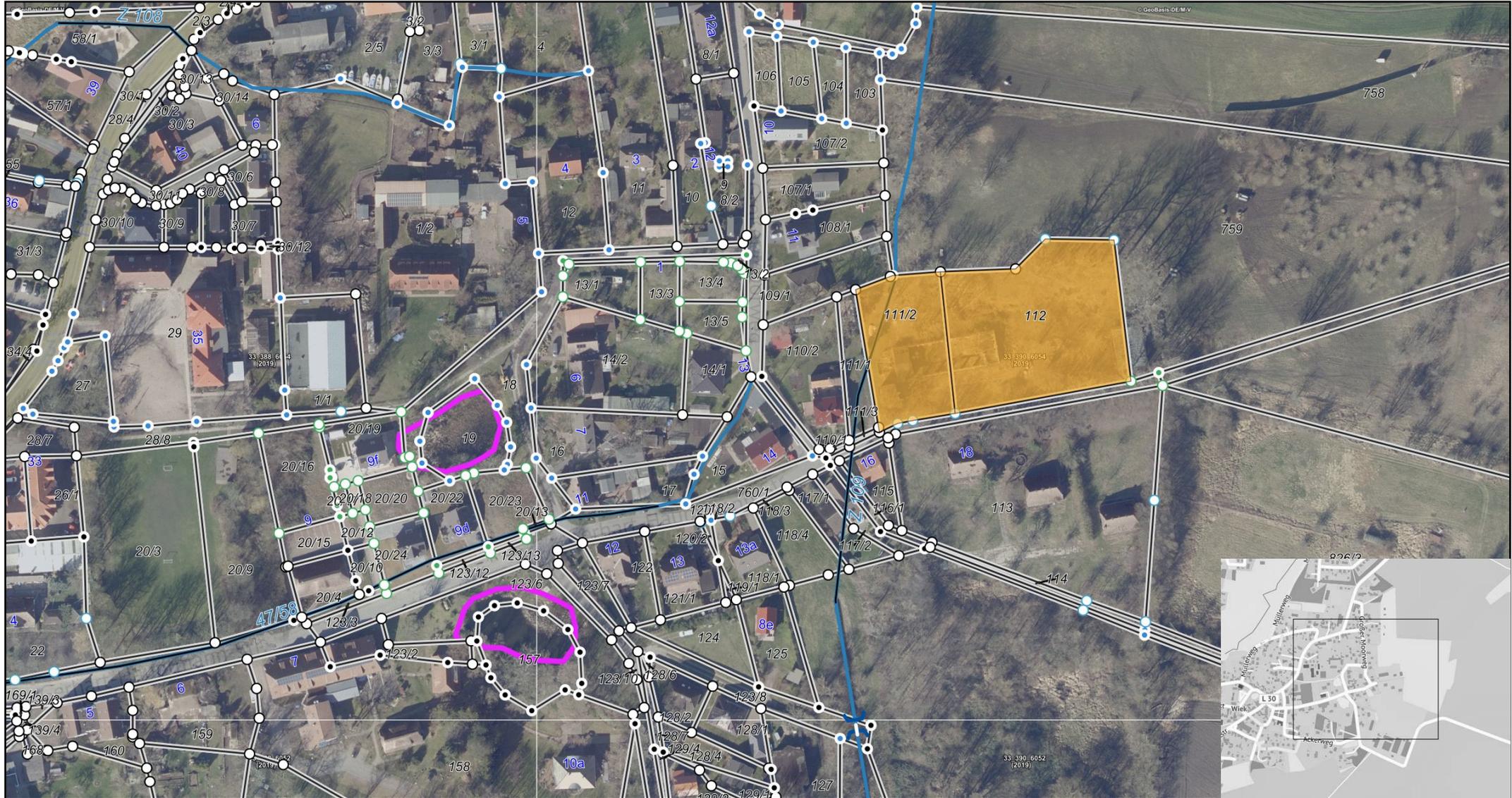
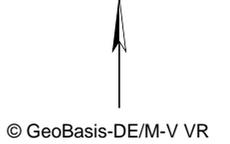


Landkreis Vorpommern-Rügen
- Der Landrat -
Fachdienst Kataster und Vermessung

Auszug aus GeoPORT.VR

erstellt durch: Amt Nord-Rügen

Datum: 04.08.2021



Gemarkung: Wiek (133204)
Flur: 1
Maßstab dieses Auszugs: 1: 2000

Amt Nord-Rügen
Frau Birgit Riedel, Bauleitplanung
Ernst-Thälmann-Straße 37
18551 Sagard

Machern, den 04.08.2021

Bauleitplanung der Gemeinde Wiek

Hier: Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Flurstücke 111/2 und 112

vorab per E-Mail an b.riedel@amt-nord-ruegen.de

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Harder,
sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates,
sehr geehrte Frau Riedel,

zunächst möchten wir uns für die Vorabstimmungen im Zusammenhang mit unserem Projektvorhaben bedanken, insbesondere für die Möglichkeit, dies öffentlich vorzustellen sowie für die konstruktiven Hinweise, die wir hierbei erhalten haben.

Wir, das sind die Unternehmer Andreas Keil und Dirk Nowak, die sich in den vergangenen Jahren u.a. auf die Projektentwicklung und den Bau von Mehrgenerationenhäusern mit hoher Energieeffizienz im ländlichen Raum konzentriert haben. Schwerpunkt war dabei das Jerichower Land. Hier versuchen wir mit unserem Angebot sowohl den wachsenden Bedarf an geeignetem Wohnraum für ältere Menschen zu decken, als auch jungen Familien mit zwei und mehr Kindern bezahlbare große Wohnungen zu bieten. Das erste Projekt wurde in diesem Jahr fertiggestellt, zwei weitere befinden sich in der Umsetzung.

Derzeit beschäftigen wir uns mit der Entwicklung der **Grundstücke 111/2 und 112 der Flur 1 der Gemarkung Wiek** am Ende der Gerhart-Hauptmann-Straße.

Status Quo der Planungsgrundstücke

Die vorliegend in Rede stehenden Planungsgrundstücke umfassen eine Fläche von ca. 6.000 m² und sind gemäß aktuellem Flächennutzungsplan keiner Nutzung zugewiesen, also sogenannte „weiße Flächen“.

Die Flächen wurden vor 1990 durch die WGSS zum Zwecke der Funk- und Luftraumüberwachung genutzt. Danach wurden sie von der Bundesrepublik Deutschland (Bund) übernommen und 1995 aufwendig saniert, so dass sie sowohl hinsichtlich Umweltschäden, als auch Kampfmitteln als altlastenfrei gilt.

Nach der Sanierung wurden die Flächen auf die Alteigentümer (Erbengemeinschaft) rückübertragen und von diesen im Jahre 2009 an eine Privatperson verkauft. Im Oktober 2020 hat der Antragsteller die Flächen von der Privatperson erworben.

Auf den Flächen befindet sich ein sanierungsbedürftiges Wohngebäude mit vier Wohneinheiten, sowie eine Reihe ehemals technisch genutzter Gebäude in baufälligem Zustand (Garage, Werkstatt, Trafostation).

Die Flächen werden südlich über nahezu die gesamte Länge von der (ehemals längeren) Gerhart-Hauptmann-Straße begrenzt, welche die Flächen mit dem direkt angrenzenden Wohngebiet im Westen verbindet. Die Straße ist entlang der Flächen asphaltiert bzw. gepflastert und befindet sich im Besitz der Gemeinde Wiek. Nördlich und östlich wird das Gelände von Grünflächen begrenzt, die sich ebenfalls im Besitz des Antragstellers befinden.

Projektidee

Unsere Projektidee besteht darin, die seit 30 Jahren ungenutzten Flächen in das Mischgebiet „Gerhart-Hauptmann-Straße“ zu reintegrieren. Hierzu möchten wir Mehrgenerationenhäuser errichten und damit das Angebot an zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnungen vor Ort erhöhen. Wir planen also ausdrücklich keine Ferienwohnungen, sondern wenden uns mit unserem Angebot insbesondere an junge Familien und ältere Menschen in Wiek und Umgebung.

Darüber hinaus möchten wir kleine Gewerbeeinheiten integrieren. Diese beziehen sich einerseits auf die Anbindung von Dienstleistern für die Betreuung älterer Menschen (Physiotherapie o.ä.). Andererseits planen wir die Integration kleiner Büroeinheiten, um die sich verändernde Arbeitswelt (Home Office ...) zu berücksichtigen. Die Büroeinheiten können entweder direkt gemietet, oder im Rahmen sogenannter Co-Working-Space-Konzepte genutzt werden.

Wir sehen hierin nicht nur einen Nutzen für unsere potentiellen Wohnungsmieter, sondern auch für die Entstehung kleiner Firmen. Darüber hinaus können solche Projekte auch den Zuzug in die Gemeinde befördern, da sich Wohnort und Anstellungsort für viele Menschen immer mehr entkoppeln.

Derzeit planen wir für die in Rede stehenden Plangrundstücke maximal 30 Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Die Bebauung wird ortstypisch sein und im Rahmen der Vorgaben des Bauamtes geplant werden.

Die Anbindung der Flächen ist verkehrstechnisch über die bereits vorhandene Straße gewährleistet. Alle anderen Medien sind mit begrenztem Aufwand anschließbar, da die Flächen in der Vergangenheit bereits an das öffentliche Strom- und Wassernetz angeschlossen waren.

Große Teile der Flächen sind bereits heute durch die Bestandsbebauung versiegelt. Wir gehen davon aus, dass sich bei einer Umsetzung des Projektes die versiegelte Fläche nur unwesentlich verändern wird.

Eine Beeinträchtigung direkter Nachbarn oder Anwohner ist aus unserer Sicht nicht gegeben, da die geplante Nutzung geräuscharm ist und der des Umfeldes entspricht.

Auch der in 300m Entfernung befindliche landwirtschaftliche Betrieb mit seiner Trocknungsanlage sollte keinen negativen Einfluss auf das Projekt haben, da zwischen ihm und den Planflächen drei Grundstücke und drei „grüne Mauern“ aus Wald und Buschwerk bestehen. Zudem entsprechen die Bedingungen denen des Bebauungsplangebietes „Ackerweg“ bzw. sind sogar besser.

In der Anlage haben wir eine erste, grobe Konzeptstudie beigefügt, die in erster Linie der Visualisierung unserer Konzeptidee sowie als Grundlage für weitere Beratungen dienen soll. Bauart und Baustil sind hierbei nur exemplarisch und werden zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt.

Antrag

Gemäß unseren Vorbesprechungen ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich, welche wiederum die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans erfordert.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für unser Projekt stellen wir hiermit den Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flurstücke 111/2 und 112 der Flur 1 der Gemarkung Wiek sowie das skizzierte Projekt.

Wir möchten Ihnen bereits zu diesem Zeitpunkt zusichern, sämtliche im Zusammenhang mit der Bauleitplanung stehenden Kosten, einschließlich der Erarbeitung notwendiger Fachgutachten, zu übernehmen. Eine Kostenübernahmeerklärung kann durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Für weitere Abstimmungen und weiterführende Informationen sowie zu den weiteren möglichen Planungsschritten stehen wir Ihnen zur Verfügung. Gern stellen wir den Gremien unser Konzept auch noch einmal vor Ort vor.

Wir würden uns freuen, wenn unser Antrag die Zustimmung der kommunalen Gremien findet und sehen Ihrer Entscheidung mit Interesse entgegen.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Keil

Vorschlag
zur Entwicklung der Flurstücke 111/2 und 112

Andreas Keil

Beilage zum Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes
vom 04.08.2021

Inhalt

	Seite
Zur Person	3
Status Quo	7
Problem	9
Vision	10
Umsetzung	12
Nutzen für die Gemeinde	13
Antrag	15

Zur Person



- Andreas Keil, ansässig in der Gemeinde Machern (Sachsen)
- Unternehmer und Investor
- Schwerpunkt 1 - Energiesektor
 - Innovative energiewirtschaftliche Lösungen (insbesondere für Agrarbetriebe)
 - Energiehandel und Energievermarktung
 - Gründung und Entwicklung innovativer Unternehmen (Start-up)
 - Betrieb von Erzeugungsanlagen
- Schwerpunkt 2 – innovative Bauprojekte
 - Entwicklung innovativer und nachhaltiger Bauprojekte in Zusammenarbeit mit Projektentwicklern und Planern
 - Vermietung/Verpachtung

Projekt-Partner Mando GmbH & Co. KG

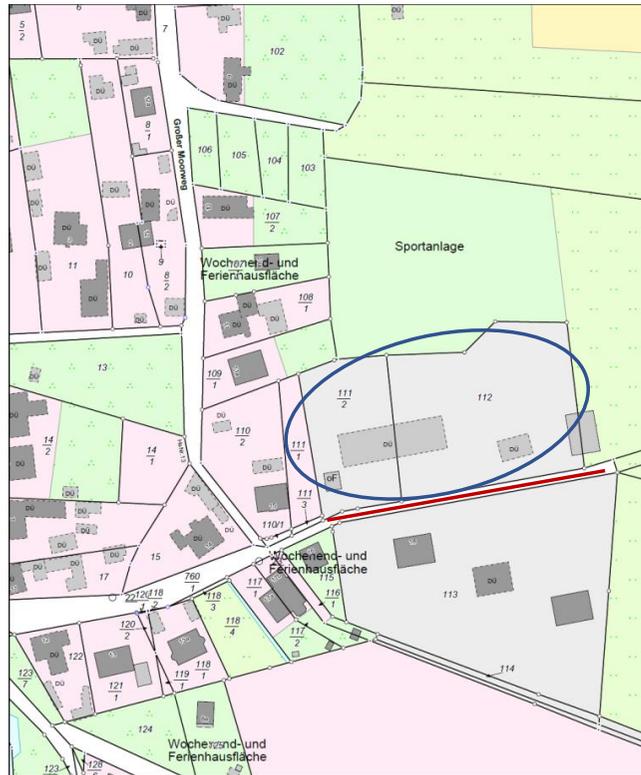


Dirk Nowak

- **Ausbildung**
Bankbetriebswirt
- **Berufserfahrung**
Bankgeschäft (Individual- und Geschäftskunden, 13 Jahre)
- **Projektentwicklungen**
und Finanzierungskonzeptionen in den Bereichen Immobilien, Erneuerbare Energien, Fonds, 20 Jahre
- **Geschäftsführung**
20 Jahre: Übernahme von Verantwortung für Projektgesellschaften u.a. Immobilien, Schulen, Wind, PV, Biogas)

Projekt Wiek

Flächen 111/2 und 112 – Status Quo



0 20 40 60 80 Meter

Maßstab 1:2000

© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Meckle
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weit
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienl.

- Größe: ca. 6.000 m²
- Ruinenlandschaft („Lost Place“), abgesperrt
- Frei von Kampfmitteln und Bodenkontamination (Sanierung 1995 durch Bund)
- Da historisch direkt an Wohnbebauung angrenzend, sind folgende Anbindungen vorhanden
 - Öffentliche Straße (-) entlang der Fläche, Hausnummer
 - Wasser, Abwasser, Strom, Gas
- Aktuelle Nutzung: keine

Flächen 111/2 und 112 – Status Quo - Bilder

Impressionen



Einfahrt / Öffentliche Straße



Ehemalige Werkstatt



Ehemaliges Wohnhaus



Ehemalige Garage



Ehemaliger Parkplatz

Flächen 111/2 und 112 – Problem



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiek

- ungeklärte Flächennutzung
- kein Bebauungsplan

- Jegliche Nutzung bedarf einer vorherigen Flächenplanung durch die Gemeinde Wiek

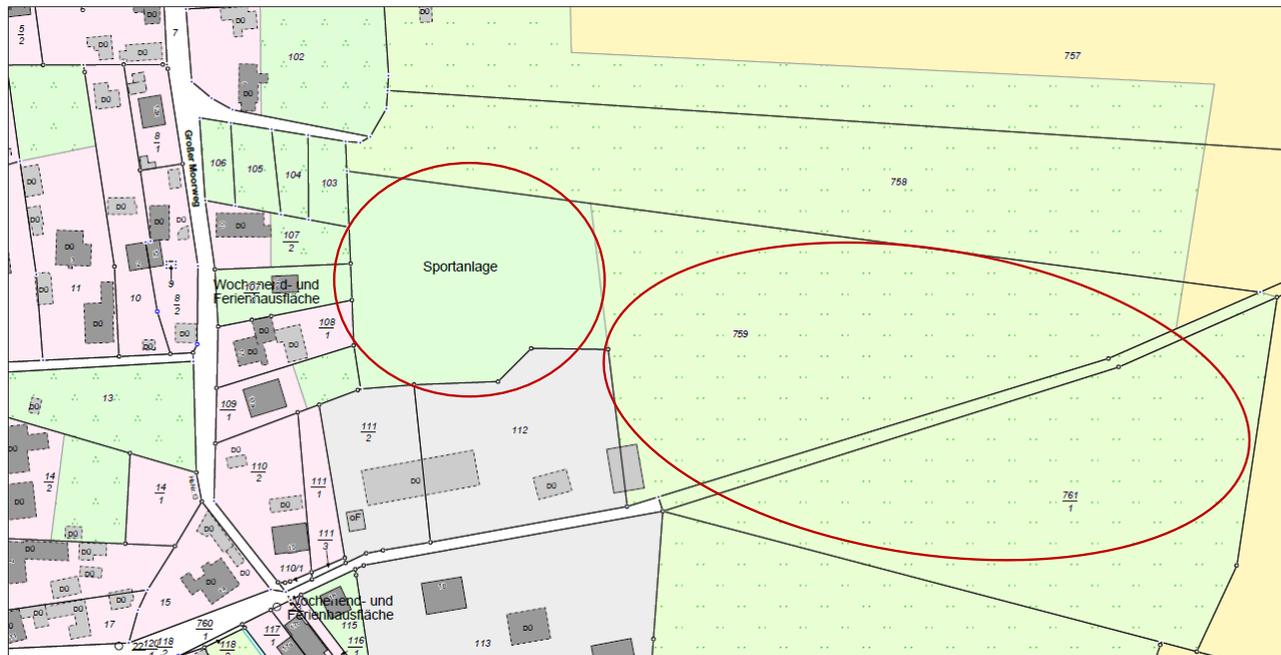
Flächen 111/2 und 112 – Vision



Energieautarke Mehrgenerationenhäuser mit integrierter gewerblicher Nutzung

- Ziel: Aufbau und **langfristige Vermietung** (primärer Ansatz)
- Struktur
 - **Gemischtes Ensemble** aus EFH und MFH verschiedener Größen
 - Technische Ausstattung i.S. **energetischer Autarkie**.
 - Anzahl/Form werden in konkreter Bauplanung gemäß baurechtlicher Vorgaben erarbeitet und mit Gemeinde abgestimmt.
 - **Bezahlbarkeit** als Voraussetzung. für Nutzung durch Ortsansässige.
- Wohnliche Nutzung (Mehrgenerationen-Konzept)
 - Prinzipien „Gemeinschaft statt Ghetto“ / „Vielfalt statt Standard“
 - attraktiven Wohnungen für junge Familien / Einheiten mit altersgerechter und behindertenfreundlicher Ausstattung
 - Wohnen im Grünen / Gemeinschaftsbereichen
- Gewerbliche Nutzung
 - Integration konzeptnaher und benötigter **Dienstleistungen** (z.B. Physio-/Ergotherapie, Tagespflege, Kinderbetreuung, Cafe)
 - Integration von Open-Space-Büroeinheiten für kleine Firmen oder intelligente Verbindung/Trennung von Wohnen und Arbeiten (Corona-Zeiten)
 - Sonstige konzeptverträgliche gewerbliche Nutzung

Flächen 111/2 und 112 – Vision / Restflächen



- Nutzung der angeschlossenen Grünflächen
 - Landwirtschaftliche Nutzung
 - Erholungsflächen
 - Ausweich-/Erweiterungsflächen (z.B. bei emissionsrechtlicher Notwendigkeit)
- Ehemaliger Sportplatz
 - Reaktivierung bei Interesse der Gemeinde vorstellbar
 - Interessante Lage (Ortsrand, Wohngebiet)
 - Geeignet als Sport- und Veranstaltungsfläche
 - konzeptverträglich

Flächen 111/2 und 112 – Umsetzung



Kooperation als Erfolgsprinzip

Unser Team sucht die Kooperation

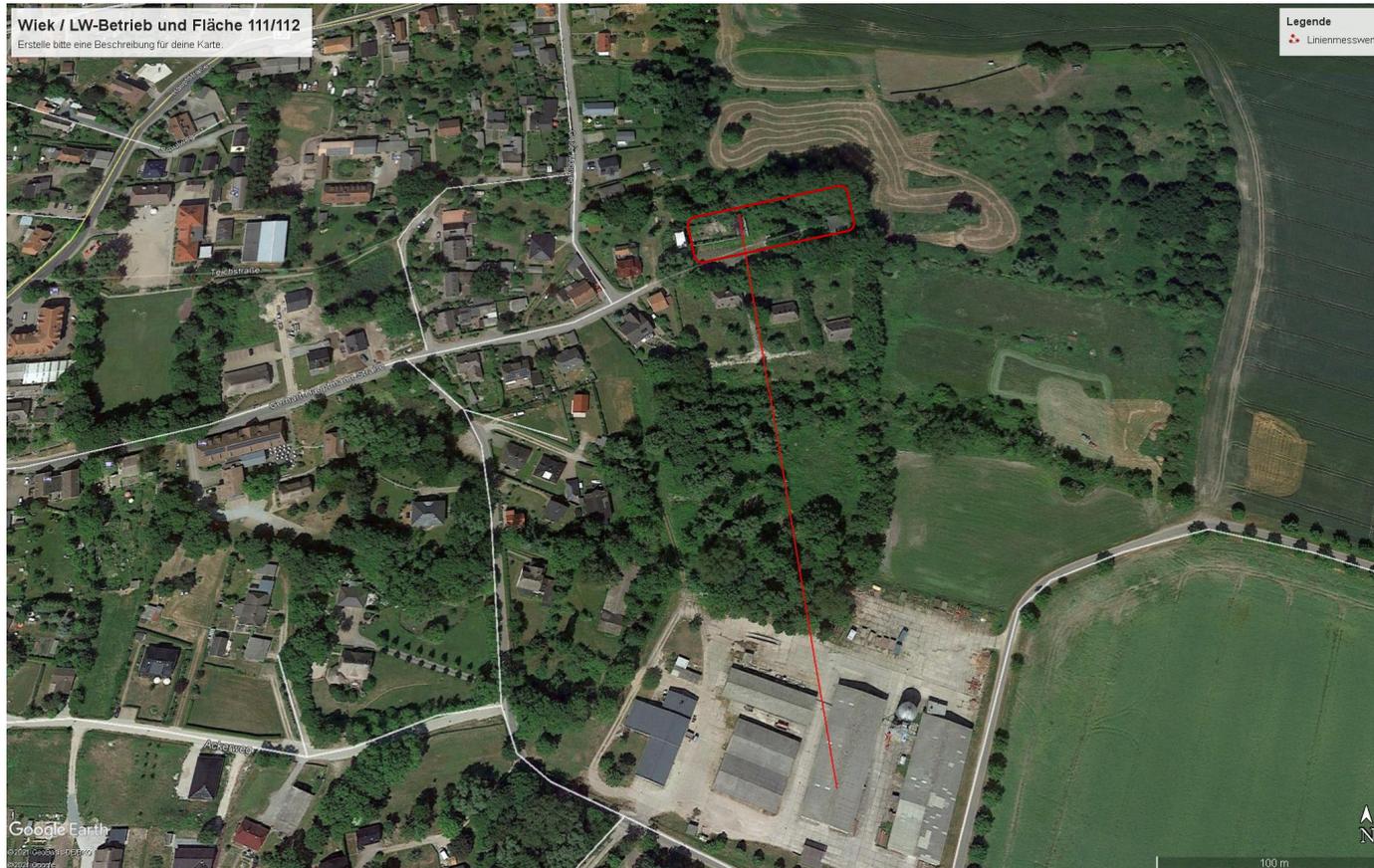
- mit der Gemeinde
 - Zusammenarbeit bei der Planung, Umsetzung und im Betrieb
- mit Partnern vor Ort
 - in der Bauphase (Bauausführung ...)
 - in der Betriebsphase (Integration örtlicher Dienstleister & Gewerbebetriebe)
- Umsetzungsdauer
 - Abhängig von der Dauer der Schaffung der bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen
 - Finanzkraft zur Umsetzung ist vorhanden und beeinflusst die Umsetzungsdauer nicht negativ

Flächen 111/2 und 112 – Nutzen für die Gemeinde



- Ein Schandfleck wird beseitigt und einer sinnvollen Nutzung zugeführt
- Benötigter und funktional variabler Wohn- und Gewerberaum wird geschaffen
- Verbindung von Wohnen und Arbeiten verbessert die Attraktivität der Gemeinde für Menschen und Wirtschaft (Entstehung neuer Strukturen in Corona-/Post-Corona-Zeiten)
- Kaum Erschließungskosten, da alle Medien anliegen

Flächen 111/2 und 112 – Bestandsrechte Dritter



- bestehende und für die Gemeinde wichtige Strukturen werden nicht beeinträchtigt
- keine Belastung für Anwohner
- keine zusätzliche Beschränkung für den landwirtschaftlichen Betrieb
 - Bestandsschutz
 - Hinreichender Abstand
 - „grüne Mauer“ als zusätzlicher Sicht- und Emissionsschutz
 - deutlich größerer Abstand als das zuletzt genehmigte Gebiet für Wohnbebauung

Flächen 111/2 und 112 – Antrag



Öffentliche Straße (Allee)

Wenn Sie mit uns diesen Weg gehen wollen, sollten wir einen

Städtebaulichen Vertrag

schließen.

Dessen erste Ziele wären die

- **Änderung des Flächennutzungsplans** und die
- **Aufstellung eines Bebauungsplans**

(idealerweise in parallel laufenden Verfahren)

Der erste Schritt wäre ein **positives Feedback** auf die vorgestellte Vision.

Lassen Sie uns gemeinsam ein Problem beseitigen und etwas Neues schaffen!