FINSTERWALDE

Antrag

Aufstellung des Bebauungsplans

„Selbstbestimmtes Wohnen - Kastanienhof“

Stand Dezember 2012

Plangeber: **Stadt Finsterwalde**
Bauamt

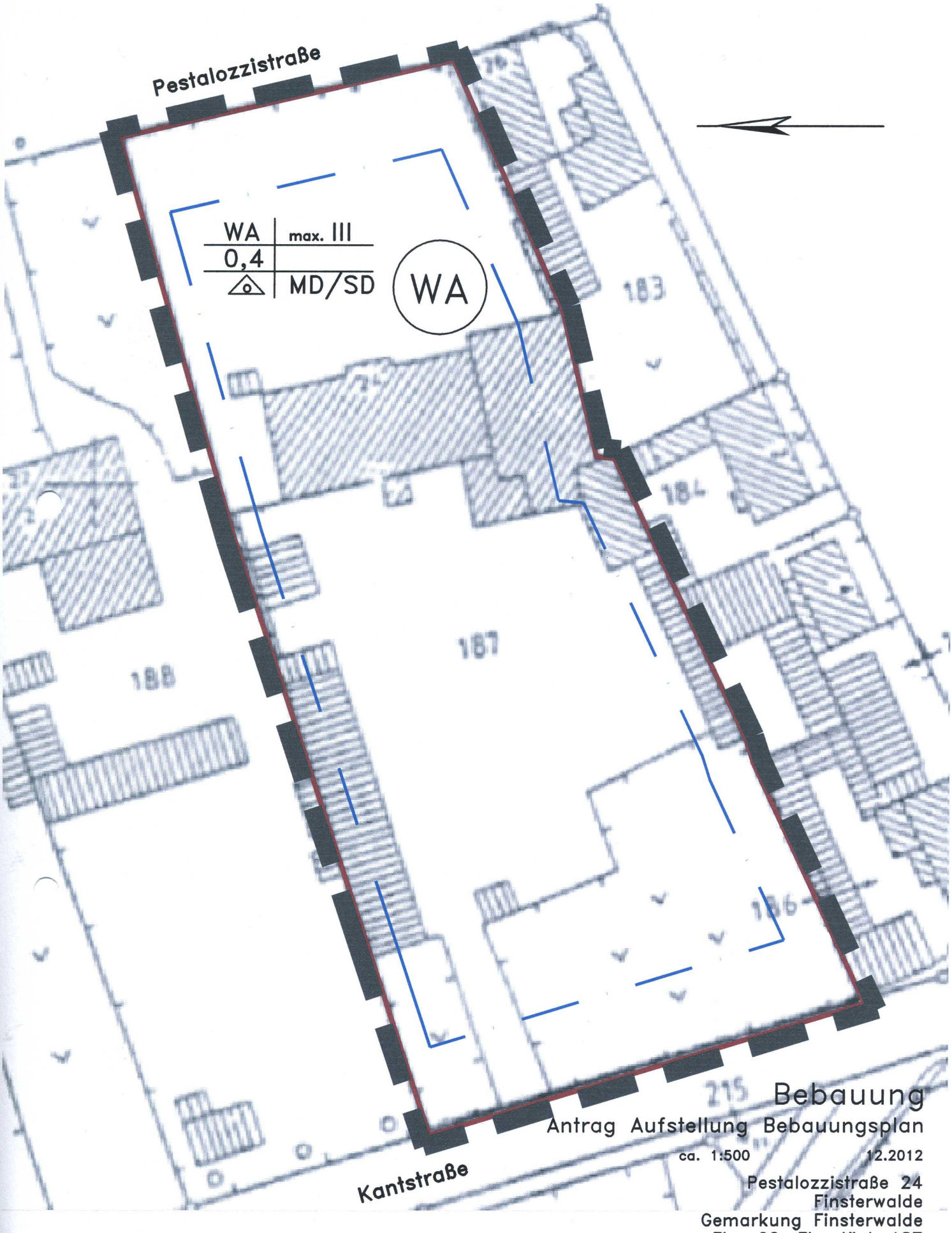
Vorhabenträger: **Bantam GmbH**
Klaffenbacher Straße 2
09125 Chemnitz

Planverfasser: Dipl.-Ing. Walther, Frank
G. – Hauptmann – Str. 1
03099 Kolkwitz

Plangebiet:

Gemeinde: **Stadt Finsterwalde**
Gemarkung: **Finsterwalde**
Flur: **22**
Flurstücke: **187**

Vermessung: Vermessungsbüro x



Bebauung

Antrag Aufstellung Bebauungsplan

ca. 1:500 12.2012

Pestalozzistraße 24
Finsterwalde
Gemarkung Finsterwalde
Flur 22, Flurstück 187

Dipl. – Ing. Walther
G.–Hauptmann–Str.1, 03099 Kolkwitz

(R) by BA 3069 – 90 – 1 – A

Bebauung

Funktionsplan

ca. 1:500 12.2012

Pestalozzistraße 24
Finsterwalde
Gemarkung Finsterwalde
Flur 22, Flurstück 187

Dipl. – Ing. Walther
G.–Hauptmann–Str.1, 03099 Kolkwitz

Ⓡ by BA 3069 – 90 – 1 – A

FINSTERWALDE

Antrag

Aufstellung des Bebauungsplans

„Selbstbestimmtes Wohnen - Kastanienhof“

Erläuterungen

zum Antrag

Stand Dezember 2012

Plangeber: **Stadt Finsterwalde**
Bauamt

Vorhabenträger: **Bantam GmbH**
Klaffenbacher Straße 2
09125 Chemnitz

Planverfasser: Dipl.-Ing. Walther, Frank
G. – Hauptmann – Str. 1
03099 Kolkwitz

Plangebiet:

Gemeinde: **Stadt Finsterwalde**
Gemarkung: **Finsterwalde**
Flur: **22**
Flurstücke: **187**

INHALTSÜBERSICHT

1 Anlass der Planung
2 Planungsziele

3 Lage und Grenzen des Plangebietes
4 Beschreibung des Bestandes

5 Städtebauliches Konzept

6 Planungsrechtliche Festsetzungen
6.1 Art der baulichen Nutzung
6.2 Maß der baulichen Nutzung
6.3 Höhenlage baulicher Anlagen
6.4 Bauweise
6.5 überbaubare Grundstücksflächen
6.6 Flächen für Stellplätze
6.7 Flächen zur Verkehrserschließung

7 Grünordnerische Festsetzungen
8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9 Sonstige Hinweise

1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger für das Flurstück 187, Flur 22, Gemarkung Finsterwalde, beabsichtigt vorgenanntes Flurstück, das sich zur Zeit als bebautes Grundstück (Hauptgebäude, Nebengelasse) mit vergleichsweisem hohen Baumbestand darstellt, käuflich zu erwerben und als Standort für die Errichtung von Gebäuden für betreutes, selbstbestimmtes Wohnen und die für diese Nutzung erforderliche Ansiedlung nichtstörenden Gewerbes umzunutzen und entsprechend städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln. Seitens des Nocheigentümers liegt die Zustimmung für planungsrelevante Maßnahmen vor notariellem Erwerb vor.

Zur Sicherung einer geordneten Innenentwicklung des Siedlungsbereiches Finsterwalde – Süd soll für das Flurstück 187 der Flur 22, Gemarkung Finsterwalde der Stadt Finsterwalde die Bebauungsplanung der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt werden. Die teilweise Einbeziehung angrenzender öffentlicher Flurstücke ist nicht erforderlich, da keine Maßnahmen zur Bodenneuordnung erfolgen werden und jegliche Erschließungsmaßnahmen als solche auf Privatgrundstücken zu werten sind.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Kosten der planungsrechtlichen Entwicklung und der erforderlichen Maßnahmen der Durchführung der Bebauungsplanung zu übernehmen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung der bezeichneten Flächen schaffen. Das Bebauungsplanverfahren soll im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zur Übernahme von Planungsleistungen gem. § 11 BauGB durchgeführt werden.

2 Planungsziele

Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel, das Angebot für attraktives, selbstbestimmt betreutes Wohnen in einem adäquaten Wohnumfeld in Verbindung mit ergänzendem nichtstörendem Gewerbe in Finsterwalde zu ergänzen und zu erweitern. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, um Häuser für selbstbestimmtes betreutes bzw. auch altersgerechtes Wohnen als Geschosswohnungsbaugebäude errichten zu können.

Das Ziel der städtebaulichen Entwicklung wird durch das Ziel der Grün- und Geländegestaltung im zukünftigen Wohnbereich, das den Anforderungen an die Berücksichtigung umweltschützender Belange gerecht wird, ergänzt. Die Belange des Umweltschutzes sollen auch erschließungsseitig dahingehend Berücksichtigung finden, dass alternative Energieformen vorrangig zum Einsatz kommen sollen.

Das Planverfahren soll mit einem qualifizierten Bebauungsplan Baurecht nach § 30 (1) BauGB schaffen und folgende inhaltliche Anforderungen realisieren:

1. Ausweisung von Angebotsflächen für selbstbestimmtes betreutes bzw. altersgerechtes Wohnen in Form von Geschosswohnungsbaugebäude unter Berücksichtigung des Aspekts des kostengünstigen und flächensparenden Bauens
2. Festsetzung der zulässigen Überbauungsmöglichkeiten, Festsetzung der Pflanz- und Pflanzerhaltungsflächen sowie der privaten Grünflächen
3. Ausweisung der sich an den Erfordernissen der zulässigen Bebauung orientierenden privaten Verkehrsflächen, die die Erschließung und Versorgung anwohnergerecht und kostensparend gewährleisten und nur im unvermeidbaren Umfang in den Bodenwasserhaushalt eingreifen,
4. Festsetzung von baugestalterischen Mindestbindungen
5. Grünordnerische Festsetzungen zum Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe mit dem Ziel der vollständig innergebietlichen Realisierung des Ausgleiches und der geordneten Neupflanzung im Rahmen der Gesamterschließungsmaßnahmen.

3 Lage und Grenzen des Plangebietes

Die zu beplanende Fläche befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Finsterwalde, westlich gegenüber des örtlichen Freiwilligen Feuerwehrgebäudes. Die Entfernung zum nördlich gelegenen Stadtzentrum von Finsterwalde beträgt ca. 2 km (Luftlinie).

Die Plangebietsfläche ist über die Pestalozzistraße und die Kantstraße an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Plangebietsfläche hat eine Gesamtgröße von ca. 4.700 qm.

4 Beschreibung des Bestandes

Das Plangebiet wurde bis vor ca. 3 Jahren zu Wohnzwecken genutzt. Die bisherige Nutzung der Plangebietsfläche ist durch die vorhandene Bebauung, Gebäude einer gastronomischen Einrichtung (Kastanienhof) mit angeschlossener Pension, und teilweisem Baumbewuchs geprägt. Im östlichen Grundstücksbereich befindet sich das Hauptgebäude mit einem Saalanbau. Der nördliche Grundstücksbereich ist gestalterisch durch teilweise neuerrichtete (nach 1990) Nebengebäude (Scheune, Abstellflächen, etc.) bestimmt. Im südlichen Bereich befinden sich einige kleinere Gebäude, die ebenfalls als Nebengelass genutzt wurden. Der westliche Bereich stellt sich als Hoffläche mit teilweiser geringfügiger Kleingartennutzung dar. Zurzeit sind keine das Planungsziel beeinträchtigende Auswirkungen festzustellen.

Im Norden und Süden angrenzend befinden bebaute Flächen, die dem Bebauungscharakter Mischgebieten ohne störendem Gewerbe zuzuordnen sind. Östlich grenzt das Flurstück an die Pestalozzistraße, die in ihrer Ausdehnung als Teil eines Dorfangers (Nehesdorf) charakterisiert werden kann. Westlich grenzt die Kantstraße an das Flurstück.
Verkehrstechnisch ist das Plangebiet sowohl über die Pestalozzistraße als auch über die Kantstraße erschlossen. In beiden Straßen befinden sich auch die ortsüblichen stadttechnischen Erschließungen (Trinkwasser, Strom, etc.). Aus den vorgenannten vorhandenen Bedingungen ist abzuleiten, dass, die Realisierung der inneren Erschließung des Baugebiets vorausgesetzt, die Erschließung des Plangebiets als gesichert anzusehen ist.
Im Plangebiet werden max. 60 Wohnungen des selbstbestimmten betreuten Wohnens mit insgesamt ebenfalls max. 60 Einwohnern entstehen. Die in der Stadt Finsterwalde vorhandenen Angebote an medizinischen Einrichtungen haben ausreichende Kapazitäten, um die durch diesen Zuwachs entstehenden Bedarfszunahmen abzudecken. Ergänzend dazu sollen ein mobiler Pflegedienst neu gebildet, bzw. gegebenenfalls ein vorhandener mobiler Pflegedienst kapazitativ dem Bedarf entsprechend ausgebaut werden. Die Wegeverbindungen sind über das Straßennetz ausreichend ausgebaut.
Im Umkreis von ca. 2 km befinden sich Einkaufs- und Dienstleistungsstätten, die den Tages- und Wochenbedarf grundlegend abdecken sowie Einrichtungen der Schank- und Speisewirtschaft und nichtstörende Handwerksbetriebe. Alle Einrichtungen und Betriebe sind über das vorhandene Straßennetz und gut erreichbar.
Zur landschaftlichen Einordnung und zu örtlichen Bedingungen werden im Bebauungsplanverfahren entsprechende Untersuchungen und Hinweise von Trägern öffentlicher Belange erfolgen, die entsprechende Berücksichtigung finden werden. Straßenverkehrslärm mit wesentlichen zu berücksichtigenden Auswirkungen auf das Plangebiet gehen von keiner angrenzenden Straße aus. Die nächste Hauptverkehrsstraße (L 62, Dresdener Straße) befindet sich ca. 100 m östlich des Plangebietes. Entsprechende lärmimmissionsbedingte Einflüsse können jedoch als ortsüblich vernachlässigt werden.

5 Städtebauliches Konzept

Die Fläche wird zukünftig vollständig als Baufläche genutzt. Die Struktur ist klar und überschaubar angelegt. Es sollen zwei mehrgeschossige Gebäude in Nord – Süd – Ausrichtung entstehen, die das mittlere Grundstücksteil nach außen abschirmen. Das östliche Gebäude wird in seiner Lageeinordnung der des vorhandenen und für den Rückbau vorgesehenen Gebäudes „Kastanienhof" angepasst. Der jetzt vorhandene Raum der Pestalozzistraße wird dadurch nur unwesentlich verändert. Die Prägung des Raumes durch großkronige Bäume (hier Kastanien) soll beibehalten bleiben. Der Baukörper selbst wird in seiner Höhe weitestgehend der umgebenden Bebauung angepasst. Die Ausdehnung der Grundfläche entspricht in etwa der des jetzigen „Kastanienhofes".
Das westliche Gebäude (zur Kantstraße) stellt eine wesentliche Änderung des Raumbildes „Kantstraße" dar. Das Grundstück erhält hier städtebaulich eine neue Begrenzung und ist von der Kantstraße her nicht mehr frei einsehbar. Aufgrund der Bebauung im Bereich Kantstraße / Schellingstraße (westlich weiterführend, dreigeschossiges Schul- und entsprechende Funktionsgebäude) wird das Gebäude nicht als der „Fremdkörper" in der Umgebung (Ortsbild) angesehen werden.
Die Blicke nach Norden und Süden werden durch den Rückbau der vorhandenen Bausubstanz nicht wesentlich verändert, da sie durch die Bebauung der jeweils angrenzenden Grundstücke weiterhin begrenzt bleiben.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Planbereich soll zukünftig vorwiegend dem Wohnen dienen. Zur Sicherung dieser Nutzung soll dieser Bereich als Allgemeines Wohngebiet – WA – (§ 4 BauNVO) festgesetzt werden. Damit wird u.a. sichergestellt, dass keine Konflikte mit angrenzenden vorhandenen Nutzungsarten entstehen können.

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

Mit der zeichnerischen Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird die Flächenüberbauung geregelt. Die festgesetzte GRZ bestimmt die zulässige Grundfläche in Bezug auf die maßgebende Grundstücksfläche (MGF) des jeweiligen Baugrundstückes (§ 19 [3] BauNVO) nach erfolgter Bodenordnung. Maßgebend ist dabei die Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland und hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt.

Für das Plangebiet soll auf der Grundlage des § 19 (4) BauNVO die GRZ gem. § 17 (1) BauNVO mit 0,4 festgesetzt werden.

6.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 [2] BauGB, § 16 [3] Nr. 2 BauNVO)

Auf der Grundlage des § 16 (3) Nr. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (hier voraussichtlich III) zeichnerisch bestimmt. Zusätzlich soll gelten, dass die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses max. 0,80 m über der maßgebenden Geländeoberfläche liegen darf. Damit wird auch der Bau eines Kellers möglich.

6.4 Bauweise (BauNVO, § 22)

Gemäß § 22 BauNVO soll die offene Bauweise festgesetzt werden. Diese Festlegung entspricht den Gegebenheiten der umgebenden Bebauung. Für die Stellung der Gebäude soll keine gesonderte Festsetzung erfolgen.

6.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Sie werden in der Planzeichnung durch die Begrenzung mit der Baugrenze gekennzeichnet werden. Diese bilden die äußeren Grenzen für die Lage der Außenwände innerhalb der Baufenster (durch Baugrenzen umschlossene Fläche). Gemäß § 23 (1) und (5) BauNVO sollen alle baulichen Anlagen (auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und auch Garagen und Carports) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein. Die Baugrenzen werden nach erarbeiteten Festsetzungen zur Grünordnung so festgelegt, dass mit dieser Festsetzung dem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen wird.

6.6 Flächen für Stellplätze

Das Erfordernis von PKW-Stellplätzen auf den Grundstücken ergibt sich aus dem Bauordnungsrecht (§ 52 BbgBO). Dementsprechend ist auf dem Grundstück die notwendige Anzahl der Stellplätze, auch als Garage oder überdachte Stellplätze, erforderlich.

Garagen und überdachte Stellplätze gem. § 12 (2) BauNVO sollen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein (§ 12 [6] BauNVO). Stellplätze sollen auf der Grundlage des § 12 (6) BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

6.7 Flächen zur Verkehrserschließung

Innerhalb des Geltungsbereichs wird es gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB keine zeichnerisch festzusetzenden Verkehrsflächen, die nach ihrem differenzierten Ausbau dem Gemeingebrauch zur Verfügung stehen sollen, geben. Für die Sicherung der stadttechnischen Erschließung und der Erreichbarkeit der baulichen Anlagen durch öffentliche Fahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen, etc.) werden entsprechende dingliche Sicherungen (Geh-, fahr- und Leitungsrechte) erfolgen.

7 Grünordnerische Festsetzungen

Für das Plangebiet wird ein Grünordnungsplan erstellt werden. In dessen Ergebnis sind Festsetzungen zu treffen, die mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen bzw. kompensieren sollen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des städtebaulichen Konzeptes sollen gem. § 81 (1) BbgBO i.V.m. § 8 BbgBO lediglich Dachformen festgesetzt werden:

- Mansarddach, flaches Satteldach

Die Festsetzung der Dachformen ergänzt die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen und dem damit verbundenen städtebaulichen Gestaltungsziel.

Die gewollte städtebauliche Ordnung soll nicht durch überdimensionierte Einfriedungen, besonders zum Straßenraum, gestört und damit unüberschaubar werden. Deshalb sollen für mögliche Einfriedungen zu den Straßenräumen in Höhe und Form begrenzt werden. Diese sollen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis 0,7 m Höhe zulässig sein. Mauern sind nicht zulässig.

9 Sonstige Hinweise

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