

# Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8  
03238 Finsterwalde



## Beschlussvorlage

**BV-2016-026**

öffentlich

### Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Holländer"

Einreicher: Bürgermeister	15.03.2016
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

### Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
12.04.2016	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
14.04.2016	Hauptausschuss				
27.04.2016	Stadtverordnetenversammlung				

### Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Am Holländer“ (in Kraft getreten am 14.07.2006) wird geändert. Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:
  - Änderung der Lage und Dimension der im Bebauungsplan festgesetzten Haupteerschließungsstraße (Umbau Genossenschaftsstraße / Zirkusplatz), nunmehr Bundesstraße 96 sowie der Anbindung der Nebenstraßen an die B 96,
  - Änderung der Ausweisung der Baugebiete und der überbaubaren Grundstücksflächen insbesondere im Kreuzungsbereich der künftigen B 96 mit der Straße „Am Holländer“ ,
  - Entfall der Sondergebietsausweisungen für Einzelhandel,
  - Reduzierung der Zulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsunternehmen im gesamten Geltungsbereich.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung soll wie folgt durchgeführt werden: öffentlicher Aushang und Unterrichtung in der Verwaltung.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

### Sachverhalt

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg hat mit Datum vom 28.04.2014 den Plan für die Verlegung der Ortsdurchfahrt der B 96 festgestellt.

Die Straßentrasse für die B 96 weicht vor allem im östlichen Teil der Gemarkung Finsterwalde von der im Bebauungsplan „Am Holländer“ gesicherten Straßentrasse ab. Die Anbindung der Planstraße A zwischen Straße Am Holländer und künftiger B 96 soll entfallen, dafür soll ein Wendehammer errichtet werden. Der Bebauungsplan ist an das höherrangige Fachplanungsrecht anzupassen, da zwei gegensätzliche planerische Ausweisungen für ein und dieselbe Fläche unzulässig sind.

Aufgrund der geänderten Straßenführung ergeben sich auch Verschiebungen in den ausgewiesenen Baugebieten. Daraus resultieren unter Umständen geänderte Schallkontingente für die gewerblich nutzbaren Flächen, die zuvor neu zu ermitteln sind. Die im Rahmen der Straßenplanung geänderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist in den Bebauungsplan zu übernehmen, auch daraus resultieren Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

Der Bebauungsplan ist zudem hinsichtlich der Aussagen des Verkehrsentwicklungsplanes 2009 und des Einzelhandelskonzeptes 2009 zu überprüfen, gegebenenfalls entsprechend zu ändern. Die Verwaltung wird daher beauftragt, eine Erfassung der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen und eine Prüfung der stadtplanerisch erforderlichen Festsetzungen unter Beachtung eventueller Bestandsicherung im Rahmen der Vorentwurfsplanung vorzunehmen und der Stadtverordnetenversammlung vorzustellen. Aus den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes resultieren gegebenenfalls Reduzierungen in den zulässigen Nutzungen (zentrenrelevanter Einzelhandel) in den Allgemeinen Wohn-, Gewerbe- und Mischgebieten und insbesondere in den beiden festgesetzten Sondergebieten. Zu einem dieser Sondergebiete liegt zudem eine mündliche Voranfrage für eine gewerbliche Nutzung vor, was mit den derzeitigen Festsetzungen unzulässig wäre.

Die Verwaltung wird beauftragt, im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes, eine Einschätzung vorzunehmen, in welchen Planabschnitten mit dem Entstehen von Schadensersatzansprüchen nach den §§ 39 ff. des BauGB zu rechnen ist, sofern zentrenrelevanter Einzelhandel nunmehr ausgeschlossen werden soll. Die Verwaltung wird weiterhin beauftragt, den Vorentwurf des Bebauungsplanes inklusive der Einschätzung von eventuellen Schadensersatzansprüchen, vor den Beteiligungsverfahren der Stadtverordnetenversammlung vorzustellen. Gegebenenfalls ist im weiteren Verfahren ein öffentlich-rechtlich bestellter Gutachter zur Ermittlung der zu erwartenden Entschädigungsansprüche für die Grundstücke zu beauftragen. Darüber wird in der zuvor genannten Vorstellung erneut beraten werden.

Da Bebauungspläne generell aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist dieser parallel zu ändern. Dafür wird später ein gesonderter Beschluss gefasst.

#### Anmerkung:

Aufgrund des § 22 der Kommunalverfassung für das Land Brandenburg haben folgende Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung weder an der Beratung noch an der Abstimmung mitgewirkt:

### **Finanzielle Auswirkungen**

Gesamtkosten Gesamt / Jahr

planmäßig	51110.743100	Betrag: € 63.000 Aktualisierung amtlicher Lageplan, Bebauungsplan, Umweltprüfung, Geräuschkontingentierung;
-----------	--------------	---

### **Anlagen**

1. Plangebietsabgrenzung
2. Übersichtsplan (Bebauungsplan mit Überlagerung B 96-Trasse)