Stadt Finsterwalde NL.
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Beschlussvorlage BV-2017-023

öffentlich

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Vandalenstraße 2"

Einreicher: Bürgermeister	07.03.2017
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
11.04.2017	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
13.04.2017	Hauptausschuss				
26.04.2017	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 8 Flurstücke 432 und 433, Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 27.02.2017 wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Vandalenstraße 2“ werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt: Schaffung von Baurecht für 3 zweigeschossige Doppelwohnhäuser.

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen.

3. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

In der Stadt Finsterwalde besteht derzeit eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, insbesondere von jungen Familien. Allein durch die Mobilisierung von Baulücken ist diese Nachfrage momentan nicht zu bedienen.

Für den Planbereich liegt ein schriftlicher Antrag eines Vorhabenträgers vor, das Planverfahren einzuleiten. Es ist beabsichtigt, 3 Doppelhäuser (6 Wohneinheiten) zu errichten. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine 3-Geschossigkeit geplant. Die Gebäude sollen mit Flachdächern und zweiseitigen Dachterrassen versehen werden. Die Erschließung ist über einen Privatweg vorgesehen, der unmittelbar entlang der östlichen Grundstücksgrenze verläuft und eine Breite von ca. 3,50 haben soll. In einer Entfernung von ca. 2,5 bis 3 m zu diesem Privatweg ist beabsichtigt, die Wohngebäude zu errichten, darüber hinaus ist pro Wohneinheit eine Garage bzw. ein Stellplatz vorgesehen, deren Lage im weiteren Verfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen wäre, da eine Einfahrt zumindest bei Garagen und eingezäunten Grundstücken eher schwierig erscheint. Die Ruhebereiche sind hinter den Wohngebäuden zum westlichen Nachbarn vorgesehen.
Nähere Einzelheiten sind dem in der Anlage 3 beiliegenden Antrag zu entnehmen.

Der Vorhabenträger soll darauf hingewiesen werden, dass die im Antrag benannte GRZ (Grundflächenzahl) so

nicht korrekt ist, dort wird pro Grundstück ausschließlich die Versiegelung, die aufgrund der Errichtung des Wohnhauses erfolgt, wiedergegeben. Tatsächlich fließen in die GRZ (Grundflächenzahl) sämtliche Versiegelungen (z. B. Garagen, Carports, Wege, Swimmingpools etc.) mit ein. Dies bedeutet für das im Plan beispielhaft zitierte kleinste Grundstück, dass noch maximal 126,14 qm Versiegelung für Nebenanlagen und Garagen zulässig wären (vorausgesetzt, die GRZ wird mit 0,4 plus 0,2 Überschreitung für Nebenanlagen/Garagen als zulässig festgesetzt - §§ 3 und 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) → allgemeines oder reines Wohngebiet i. V. mit § 19 BauNVO → Vorschrift für die Ermittlung der Grundfläche), dies ist durch den Vorhabenträger bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Der Vorhabenträger soll auch darauf hingewiesen werden, dass aufgrund der Forderungen aus der Brandenburgischen Bauordnung (§ 5, Abs. 1) ggf. Veränderungen in Bezug auf die geplante verkehrstechnische Erschließung erforderlich werden und entsprechende Abstimmungen vor Erarbeitung des Bebauungsplanes mit der zuständigen Brandschutzdienststelle des Landkreises Elbe-Elster notwendig sind. Daraus ergibt sich u. U. eine geänderte Erschließung in Bezug auf mögliche Wende- bzw. Abstellflächen für die Feuerwehr, was wiederum Änderung im Projekt nach sich ziehen kann.

Der Vorhabenträger soll auch darauf hingewiesen werden, dass öffentliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen i. d. R. nicht auf privaten Flächen verlegt werden, so dass der Übergabepunkt dafür voraussichtlich in der Vandalenstraße liegt.

Der Vorhabenträger hat eines der beiden Grundstücke bereits erworben. Der Vorhabenträger soll darauf hingewiesen werden, dass vor dem möglichen Erlass des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Flächenverfügbarkeit und weiterhin die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung des gesamten geplanten Vorhabens inklusive der Erschließung (z. B. durch Kreditzusagen oder Bürgschaften) nachzuweisen sind.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern……

Der Planbereich hat nur eine Gesamtfläche von 2.561 Quadratmetern, so dass die zulässige Grundfläche nicht erreicht wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

Es sollen ausschließlich Wohngebäude errichtet werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. (Anmerkung: Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 sind Natura 2000-Gebiete)

Die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten kann auf Grund der Entfernung ausgeschlossen werden.

Es liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren vor.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde ist an dieser Stelle bereits Wohnbaufläche dargestellt (Anlage 2).

Die Nachbarbebauung besteht ausschließlich aus 1- bis 2-geschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern, gegenüber befindet sich ein Doppelhaus.

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

Anlagen

1 Darstellung des Plangebietes vom 27.02.2017
2 Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet 27.02.2017
3 Antrag vom 21.02.2017 inklusive Erläuterungen und Entwicklungsstudie (im Ratsinfo einsehbar)