

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2017-142

öffentlich

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Wohnquartier Carl J. Krause"

Einreicher: Bürgermeister	17.10.2017
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislw

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
14.11.2017	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
16.11.2017	Hauptausschuss				
29.11.2017	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 9, Flurstücke 238/1, 246/1, 247/2, 247/3, 247/4 und 247/5, Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 18.10.2017 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Wohnquartier Carl J. Krause“ werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt: Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.
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

Für das geplante Vorhaben liegt ein schriftlicher Antrag des Eigentümers der Grundstücke vor (Anlage 2).

Die bereits seit vielen Jahren leerstehende Industriebrache soll einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der Eigentümer der Flächen möchte mehrere (max. 15) Mehrfamilienhäuser in einer 2 – 4-geschossigen, offenen Bauweise (Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m) errichten und hat die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes beantragt. Die Erschließung des Quartiers ist über eine neue private Verkehrsfläche vorgesehen, die an die Weststraße und Tuchmacherstraße anbinden soll.

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 unter ca. 16.000 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.

Derartige Vorhaben werden bei der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nicht zulässig.

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 Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren vor.

1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

- 1. Wohngebäude,*
- 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,*
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*
- 3. Anlagen für Verwaltungen,*
- 4. Gartenbaubetriebe,*
- 5. Tankstellen.*

Der Vorhabenträger hat angegeben, dass Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. Dafür ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vermutlich nicht geeignet, da neben Wohngebäuden auch weitere Nutzungen das Baugebiet allgemeines Wohngebiet mitprägen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes können nach § 1 Abs. 5 und 6 der BauNVO einzelne der allgemein und einzelne oder alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des allgemeinen Wohngebietes ausgeschlossen werden. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes muss dabei doch gewahrt bleiben. Für die ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden ist daher das reine Wohngebiet vorgesehen.

Der Vorhabenträger soll auf den o. g. Sachverhalt erneut hingewiesen werden, damit er sein Planvorhaben ggf. entsprechend anpasst.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde ist an dieser Stelle Mischbaufläche dargestellt.

Zwar ist es prinzipiell möglich, den Flächennutzungsplan bei Verfahren nach § 13a lediglich im Wege der Berichtigung anzupassen, dies ist aber aufgrund der Planungssituation an diesem Standort nicht möglich.

Das gesamte Quartier zwischen Tuchmacherstraße, Weststraße, Straße der Jugend und Brunnenstraße ist im wirksamen Flächennutzungsplan bis auf den Standort der Schule als Mischbaufläche dargestellt (Anlage 3).

Wird nunmehr der Standort der alten Holzwarenfabrik als allgemeines Wohngebiet überplant, verbleiben angrenzend 3 kleine Mischbauflächen, die in späteren Bebauungsplanverfahren aufgrund ihrer geringen Größe nicht als Mischgebiet zu entwickeln wären. Auch Nutzungen, die innerhalb eines Mischgebietes vorhanden sein müssen, befinden sich derzeit nicht (mehr) in den angrenzenden Flächen.

Von daher ist der Flächennutzungsplan für das Gesamtquartier zu ändern. Dazu wird ein gesonderter Beschluss gefasst.

Es wird vorgeschlagen, den Beschluss zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zu fassen.

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 18.10.2017
- 2 Antrag des Vorhabenträgers vom 10.10.2017
- 3 Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet 18.10.2017