

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschluss

BV-2019-071

öffentlich

Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens Flur 15, Flurstücke 474 und 475 der Gemarkung Finsterwalde

Einreicher: Bürgermeister	15.05.2019
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Abstimmungsergebnis
13.08.2019	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen	Anw.: 7 Ja: 6 Nein: 0 Enth.: 1
15.08.2019	Hauptausschuss	Anw.: 8 Ja: 8 Nein: 0 Enth.: 0
28.08.2019	Stadtverordnetenversammlung	Anw.: 27 Ja: 27 Nein: 0 Enth.: 0

Beschluss

1. Die Stadtverordnetenversammlung lehnt den in der Anlage 1 beigefügten Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für die Flurstücke 474 und 475 der Flur 15 (Grüner Weg) in der Gemarkung Finsterwalde ab.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Jahr 2020 die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen vorzubereiten, um eine Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Brunnenstraße“ 1. Änderung vornehmen zu können.

A n d r e a s H o l f e l d

Vorsitzender der Stadtverordnetenversammlung

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 08.04.2019/15.04.2019/15.04.2019 wurde ein Antrag auf Einleitung eines Planverfahrens zur Schaffung von Baurecht für zwei Einfamilienhäuser gestellt.

Der Antrag wird aus den nachfolgenden Gründen abgelehnt:

Das Vorhaben soll auf einem Grundstück errichtet werden, das weder über eine ausreichende verkehrlich noch eine abwassertechnische Erschließung verfügt.

Die Straße Grüner Weg ist beidseitig mit dem Verkehrszeichen 260 Verbot für Kraftfahrzeuge gekennzeichnet. Das Befahren mit Krafträdern, Mofas, Kraftwagen und sonstigen mehrspurigen Fahrzeugen ist daher untersagt. Lediglich Fahrräder dürfen diesen Weg befahren. Darüber hinaus ist die tatsächlich zur Verfügung stehende Fahrgasse nicht ausreichend dimensioniert, um Müllabfuhr und Rettungsfahrzeugen den Zugang zum Grundstück zu ermöglichen.

Zwar sind im wirksamen Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“ 1. Änderung für Teile der Verkehrsfläche Grüner Weg Verbreiterungen vorgesehen. Die planungsrechtliche Festsetzung ist bisher aber nicht umgesetzt worden. Auch liegen innerhalb dieser Verkehrsfläche nicht die für eine Bebauung erforderlichen Medien an. Für die westlichen Grundstücke am Grünen Weg, ab Höhe Max-Koswig-Straße ist eine bauliche Entwicklung nicht vorgesehen. Hier setzt der Bebauungsplan lediglich den schmalen Weg als Fußgängerbereich für die Erschließung der Gärten fest, so dass auch nach Umsetzung der derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen die verkehrliche Erschließung über diese Verkehrsfläche für die nunmehr beantragten Flächen nicht gesichert werden könnte.

Zwar liegen lt. Auskunft der Stadtwerke Trinkwasser und Elektroenergie an den beantragen Grundstücken an, für die schadstofflose Abwasserentsorgung wäre aber eine abflusslose Sammelgrube oder eine biologische Kläranlage zu errichten.

Der Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“ 1. Änderung setzt südlich des Grünen Weges bis in Höhe Max-Koswig-Straße ein allgemeines Wohngebiet fest, was jedoch aufgrund der fehlenden Erschließung bisher nicht entwickelt wurde, westlich anschließend befinden sich zwischen Bebauungsplan und nunmehr beantragter Fläche weitere Gartengrundstücke. Die Ausweisung im Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“ 1. Änderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ab Höhe Max-Koswig-Straße ist in Richtung Westen im Flächennutzungsplan Fläche für Kleingärten dargestellt. Ab dieser Höhe wäre auch ein Anschluss der westlichen Gartengrundstücke an das Abwassernetz nur noch mittels Pumpstation möglich.

Die Ausweisung der beiden beantragten Flurstücke zur Entwicklung als Wohnbauland entspricht keiner geordneten städtebaulichen Entwicklung, da zwischen beiden Planflächen (unabhängig von der mangelhaften bzw. fehlenden Erschließung) weitere Gartenflächen (4 Gärten) verbleiben würden).

Auch die im Antrag angesprochene Erschließung über die südlichen Plangebietsflächen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Gartenweg am Westplatz“ entspricht nicht den Prinzipien einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Sofern an dieser Stelle die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehen werden soll, wäre städtebaulich zweckmäßig, den Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“ erneut zu ändern, indem auch für den westlichen Teil die Verbreiterung der Verkehrsfläche vorgesehen wird und gleichzeitig oder im Anschluss die medientechnische und verkehrliche Erschließung des Grünen Weges vorzubereiten. Es ist auch möglich, die hier thematisierten Gartengrundstücke in die o. g. Bebauungsplanänderung einzubeziehen, so dass es keines weiteren 2. Planverfahrens bedarf.

Zwar wurde im Jahr 2018 zur Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Brunnenstraße“ 1. Änderung bereits ein Beschluss gefasst und per städtebaulichem Vertrag die Planungskosten auf den Vorhabenträger (ehemalige Feintuchimmobilie) übertragen. Planunterlagen wurden der Verwaltung bisher nicht übergeben.

Unabhängig vom Planungsrecht können Baugesuche nur positiv beschieden werden, wenn auch die Erschließung gesichert ist. Da im Grünen Weg weder Medien anliegen, noch ausreichende Verkehrsflächen zur Verfügung stehen, ist daher mit hohen Kosten und demzufolge auch mit entsprechenden Erschließungsbeiträgen nach § 127 BauGB für die Anlieger zu rechnen.

Auch die angesprochene Bebauungsplanänderung wird aufgrund der Plangröße und der zu ändernden Inhalte, der erforderlichen Fachbeiträge mit relativ hohen Honorarkosten verbunden sein. Für die thematisierte Verkehrsflächenverbreiterung entlang der verbliebenen Gärten ist zudem Grunderwerb (bisherige GE-Fläche) erforderlich. Darüber hinaus sind auf den möglichen Verkehrsverbreiterungsflächen (jetzt GE, mit Anpflanzungsbindung) mit Abschluss des Planverfahrens vermutlich die darauf festgesetzten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen für den Solarpark bereits umgesetzt, so dass auch für einen adäquaten Ausgleich entsprechende Kosten einzuplanen sind.

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 (im Ratsinformationssystem abrufbar)

- 1 Antrag vom 08.04.2019 (ohne Anlagen 2-4 und 6-17) mit 2 Ergänzungen vom 15.04.2019 mit Anlagen
- 2 Übersichtsplan mit Darstellung Grundstück
- 3 Übersichtsplan mit Darstellung der im Umfeld vorhandenen wirksamen B-Pläne und der laufenden Planverfahren
- 4 Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“ 1. Änderung
- 5 Auszug Flächennutzungsplan
- 6 Stellungnahme der Stadtwerke vom 24.04.2019
- 7 Zielmitteilung der Raumordnung vom 07.05.2019
- 8 Daten des Antragstellers (nur für Abgeordnete)