

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2013-087

öffentlich

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Bergheider Straße,,

Einreicher: Bürgermeister	03.05.2013
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislw

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
11.06.2013	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
13.06.2013	Hauptausschuss Z				
26.06.2013	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet Flur 18, Flurstücke 12 (teilweise), 13/20, 14/11, 16/5 (teilweise), 18/2 (teilweise), 19/13 (teilweise) und 301 (teilweise), gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 06.05.2013, wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt: Festsetzung einer Fläche zur Umsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Langer Damm und Weiterführung SSKES“ wurden immissionsschutzrechtliche Gutachten erstellt. Die geplanten Gewerbegebiete sind schallkontingentiert, damit die zulässigen Immissionsgrenzwerte an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen eingehalten werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war der Rückbau der Wohnblöcke Klingmühler Eck und Bergheider Straße bereits beschlossen. Aus v. g. Grund und auch, um auf den künftigen gewerblichen Bauflächen eine zweckentsprechende Nutzung zu ermöglichen, ist die damals vorhandene Blockbebauung nicht in die Kontingentierung eingestellt worden (vgl. Begründung zum Bebauungsplan S. 40 ff).

Das Areal der zurückgebauten Wohngebäude des Klingmühler Ecks ist bereits dem Außenbereich zugefallen, eine bauliche Nachnutzung daher nicht mehr möglich.

Um ein Heranrücken schutzbedürftiger Nutzungen an das neue Gewerbegebiet zu verhindern und eine für den Standort zweckmäßige Nutzung vorzubereiten, soll über die Flächen der ehemaligen Wohnblockbebauung Bergheider Straße ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da im Zusammenhang mit laufenden Planverfahren auch ständig Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen benötigt werden und im Stadtgebiet keine städtischen Grundstücke zur Verfügung stehen, bietet sich der Planbereich für eine Revitalisierung bzw. Konversion (Umwandlung im Hinblick auf neue Nutzung, hier Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen) an. Die auf

dem Areal durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen könnten dem Ökokonto (Flächenpool) der Stadt Finsterwalde (BV 2000-80) gutgeschrieben und bei neuen Bebauungsplanverfahren mit deren Eingriffen verrechnet werden (Als Ökokonto wird die gezielte Bevorratung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bezeichnet, die bei späteren Eingriffen in Natur und Landschaft als Kompensationsmaßnahmen angerechnet werden können.). Mit der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen wäre zudem eine optische Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet gegeben, was gleichzeitig zu einer Verbesserung der Wohnqualität führen würde.

Die Flächen sind zur Umsetzung der Maßnahmen von den Eigentümern (größtenteils Wohnungsgesellschaft) zu erwerben. Bei Festsetzung einer öffentlichen Fläche stehen die bodenordnungsrechtlichen Instrumente des BauGB zur Verfügung.

Zudem wird zur Sicherung der Planung empfohlen, eine Vorkaufsrechtssatzung nach § 25 BauGB zu beschließen.

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

Darstellung Plangebiet