Stadt Finsterwalde NL.
Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde

Beschlussvorlage BV-2017-022

öffentlich

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan "Südlich Bergmühle"

Einreicher: Bürgermeister	20.02.2017
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 15, Flurstücke 281, 282, 283, 284 und Flur 21, Flurstücke 47, 48/2, 48/3, 48/4, 49, 50, 51, 52, 53 und 57, Gemarkung Finsterwalde gemäß anliegendem Lageplan (Anlage 1) vom 20.02.2017 wird ein Bebauungsplan aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan „Südlich Bergmühle“ 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

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.

Zum vorgeschlagenen Planbereich liegt eine mündliche Anfrage eines Eigentümers vor. Er möchte aus Altersgründen Teile seines Flurstückes und auch einen weiteren Garten zum Zwecke der Bebauung veräußern. Die östlichen Gartenparzellen entlang der Straße Nach dem Horst (Flurstück 53) befinden sich im Eigentum der Stadt. Die Grundstücke sind aufgrund der prägenden Bebauung (Gärten) planungsrechtlich derzeit nicht mit Wohngebäuden bebaubar.

Erste Anfragen bei der Stadtwerke Finsterwalde GmbH haben ergeben, dass die medientechnische Erschließung der künftigen Baugrundstücke möglich wäre. Weitere Einzelheiten sind im Planverfahren zu klären.

Mit der Abteilung Tiefbau / Grünpflegeverwaltung haben erste mündliche Abstimmungen stattgefunden, eine Verbreiterung des Weges ist aufgrund der 2-seitigen Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und der

geringen Bebauungsdichte nicht zwingend erforderlich.

Es wird eingeschätzt, dass zum Jahreswechsel 2017/18 bereits einige erschlossene neue Baugrundstücke für bauwillige junge Finsterwalder zur Verfügung stehen könnten.

Problematisch könnte eventuell die Versorgung mit Löschwasser werden. Ein Teil des Planungsraumes wird über den Feuerlöschbrunnen an der Einmündung Eichholzer Straße / Nach dem Horst in einem Radius von 300 m abgedeckt. Allerdings hat dieser nur eine Leistung von 750 l/min (45 m³/h). Ob diese Leistung ausreichend ist und wie die Sicherung für den anderen Teil des Planbereiches erfolgen soll, ist im weiteren Planverfahren zu klären, ggf. sind durch den zuständigen Fachbereich Mittel für die Anlage neuer Löschwasserversorgungsreinrichtungen im Einzugsbereich des Plangebietes im Haushalt einzustellen. Dies würde ggf. dazu führen, dass vor Mitte 2018 keine erschlossenen Bauflächen an dieser Stelle vorhanden wären.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Finsterwalde ist die betreffende Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

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 11.000 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.

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

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 20.02.2017
2 Auszug Flächennutzungsplan mit Darstellung Plangebiet 20.02.2017