

Stadt Finsterwalde NL.

Schloßstraße 7/8
03238 Finsterwalde



Beschlussvorlage

BV-2018-028

öffentlich

Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Südlich Brunnenstraße"

Einreicher: Bürgermeister	09.03.2018
Amt / Aktenzeichen: FB Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr / 60	Bearbeiter: Frau Stoislow

Beratungsfolge

Datum der Sitzung	Gremium	Anw.	Ja	Nein	Enth.
10.04.2018	Ausschuss Wirtschaft Umwelt Bauen				
12.04.2018	Hauptausschuss				
25.04.2018	Stadtverordnetenversammlung				

Beschlussvorschlag

- Der Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“, 1. Änderung (in Kraft getreten am 17.09.2004) wird innerhalb des in der beiliegenden Karte dargestellten Bereiches geändert.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden die folgenden allgemeinen Planungsziele angestrebt:
Ausweisung eines Mischgebietes für die Flurstücke 665 und 792 der Flur 15 anstelle der bisherigen Ausweisung eines Gewerbegebietes.
- Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Der Eigentümer der oben genannten Grundstücke hat den in der Anlage beigefügten Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Südlich Brunnenstraße“, 1. Änderung eingereicht. Er legt dar, dass es nicht gelungen ist, eine passende gewerbliche Nutzung für den gesamten Fabrikhochbau zu finden.

Es ist beabsichtigt, in diesem Gebäude hauptsächlich Wohnnutzungen unterzubringen. Darüber hinaus sollen die Wohnungsverwaltung, verschiedene Freizeiteinrichtungen sowie Werkstatt, Bibliothek- und Leseraum, Atelier, Gemeinschaftsraum und eine Bar darin untergebracht werden.

Auf dem Flurstück 791 ist der Neubau eines Wohngebäudes geplant, in dem auch Räumlichkeiten für eine Zahnarztpraxis vorgesehen sind. Darüber hinaus sollen auf dem Areal auch eine Werkstatt / Schlosserei, ein Fitnesscenter und ggf. eine Mensa untergebracht werden.

Der Vorhabenträger hat sich bereit erklärt, die Kosten für die Bebauungsplanänderung, die erforderlichen Gutachten dazu sowie für die ebenfalls notwendige Flächennutzungsplanänderung zu übernehmen. Dafür werden gesonderte Beschlüsse gefasst.

Der Bebauungsplan „Südlich Brunnenstraße“, 1. Änderung ist lärmkontingentiert. Die Bezugspunkte für die Ermittlung des Lärmkontingentes liegen derzeit an den schutzbedürftigen Nutzungen, die entweder im Plangebiet selbst oder aber in dessen Umgebung liegen.

Mit der Änderung der Gebietsausweisung ist die der Planung zugrunde liegende Lärmkontingentierung neu aufzustellen. Die Kosten dafür hat der Vorhabenträger zu übernehmen. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass für die verbleibenden Gewerbegebietsflächen kein Eingriff in die derzeit zulässigen Kontingente erfolgt. Die Stadtverordnetenversammlung wird nach Vorlage der Neukontingentierung entsprechend informiert werden.

Die Bebauungsplanänderung ist aus diesem Grund allein nur für die beantragten Flurstücke nicht möglich, da das Kontingent über die gesamten gewerblichen Flächen liegt und zudem die damaligen Rechtsgrundlagen: Immissionswirksamer Flächenschalleistungspegel (IFSP) nunmehr durch die DIN 45691 als Emissionskontingente (LEK) verbindlich für Bauleitplanung geregelt wurden.

Sollte sich im Verfahren herausstellen, dass aus dem v. g. Grund weitere Flächen in die Bebauungsplanänderung einbezogen werden müssen, so sind auch diese Planungskosten durch den Vorhabenträger zu übernehmen.

Darüber hinaus wurde für die Tuchmacherstraße ebenso der zu erwartende Verkehrslärm berechnet, daraus resultieren passive Lärmschutzmaßnahmen in den angrenzenden Mischgebietsflächen, die aus den nachfolgenden Gründen überprüft werden müssen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes sind die lärmtechnischen Berechnungen zur Tuchmacherstraße ggf. zu aktualisieren, da hierfür noch die Daten aus dem Verkehrsentwicklungsplan 1999 (8.900 Kfz/24 h) zu Grunde lagen. Nach derzeitigem Verkehrsentwicklungsplan jedoch andere Ausgangsdaten vorliegen, ggf. sind hier auch weitere Erfassungen und Prognosen erforderlich, da einige Maßnahmen aus dem Verkehrsentwicklungsplan (Stand 1009) zwischenzeitlich umgesetzt wurden.

Auch diese Kosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Dem Vorhabenträger ist darüber hinaus bekannt, dass die Stadtverordnetenversammlung das Planverfahren jederzeit wieder einstellen kann, soweit sich das Vorhaben aus öffentlich-rechtlichen Gründen als undurchführbar erweist oder die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Bürger Anlass zu begründeten Bedenken gibt. Schadensersatzansprüche gegen die Stadt entstehen hierdurch nicht.

Dem Vorhabenträger ist zudem auch bekannt, dass die Ausweisung eines Mischgebietes auch die spätere Umsetzung eines Mischgebietes erfordert und ausschließlich Wohnnutzungen nicht zulässig 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

1. Darstellung des vorgeschlagenen Änderungsplangebietes mit Kennzeichnung des Gesamtplanbereiches vom 15.03.2018
2. Antrag des Vorhabenträgers mit Vorhabenbeschreibung vom 07.03.2018
3. Plan - Darstellung der beiden beantragten Flurstücke
4. wirksamer Bebauungsplan zur Übersicht für Abgeordnete im Ratsinformationssystem