

**Stadtverwaltung Finsterwalde
Schlossstr. 7/8**

03238 Finsterwalde

, den 07.03.2018

**Betrifft: Antrag auf Änderung Bebauungsplan "Südlich Brunnenstraße"
der Stadt Finsterwalde**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit stelle ich Antrag auf Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplanes



1. Änderung Bebauungsplan "Südlich Brunnenstraße" der Stadt Finsterwalde, August 2004.

Begründung:

Für die ehemalige Feintuchfabrik der Stadt Finsterwalde, befindlich auf den Flurstücken 665, 791 & 792 der Flur 15, besteht derzeit ein hohes Potenzial zur Umnutzung.

Auf dem historischen Gelände befinden sich der Hochbau mit angrenzendem Kontorgebäude sowie das ehemalige Gefolgschaftshaus (Flurstück 792) gemäß aktuellem Bebauungsplan im Gewerbegebiet.

Geplant ist die Sanierung und Umnutzung der historischen Gebäude zu einem Wohnkomplex; eine erläuternde Vorhabensbeschreibung ist beigelegt.

Eine Änderung der Flurstücke 665 & 792 zu einem Mischgebiet wird hiermit beantragt.

Absichtserklärung:

Sofern durch diese Beantragung ein (oder mehrere) Verfahren eingeleitet wird (oder werden), werde ich als Eigentümer und Vorhabenträger die Kosten für die Bebauungsplanänderung sowie für erforderliche Gutachten als auch für die Flächennutzungsplanänderung übernehmen.

Mit freundlichen Grüßen,

Anlagen: Vorhabensbeschreibung (4-Seiten-Dokument)

Stadtverwaltung Finsterwalde Schlossstr. 7/8

03238 Finsterwalde

, den 07.03.2018

Betrifft: **Antrag auf Änderung Bebauungsplan "Südlich Brunnenstraße"
der Stadt Finsterwalde**

Vorhabensbeschreibung

Vorwort:

Die ehemalige Feintuchfabrik der Stadt Finsterwalde befindet sich unweit des Stadtkerns und in unmittelbarer fußläufiger Nähe zur Stadtschwimmhalle "fiwave", zur Bürgerheide, zum Tierpark, zum Sängerstadt-Gymnasium oder auch zur Musikschule "Gebrüder Graun".

Die Gesamtanlage der ehemaligen Fabrik verteilt sich über die Flurstücke 665, 791 & 792 der Flur 15; die Lagedarstellung ist der Abbildung 01 zu entnehmen.

Heute noch bestehende Gebäude sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg unter der Hauptdokumentnummer 09135564, T aufgeführt (http://www.bldam-brandenburg.de/denkmalinformationen/denkmalliste-denkmaldatenbank_ Zugangsdatum: 19.02.2018).

Der Abbildung 02 auf der Seite 02 ist ein Überblick zum Gebäudebestand mit Zuordnung der Baujahre zu entnehmen.



Mit Ausnahme des ehemaligen Pfortnerhauses, befindlich auf dem Flurstück 790, befinden sich übrige Denkmalgebäude auf dem Flurstück 792.

Gemäß bauordnungsrechtlicher Grundlage ist der derzeit gültige Bebauungsplan "Südlich Brunnenstraße" der Stadt Finsterwalde mit 1. Änderung vom August 2004, maßgebend für alle Planungsbelange.

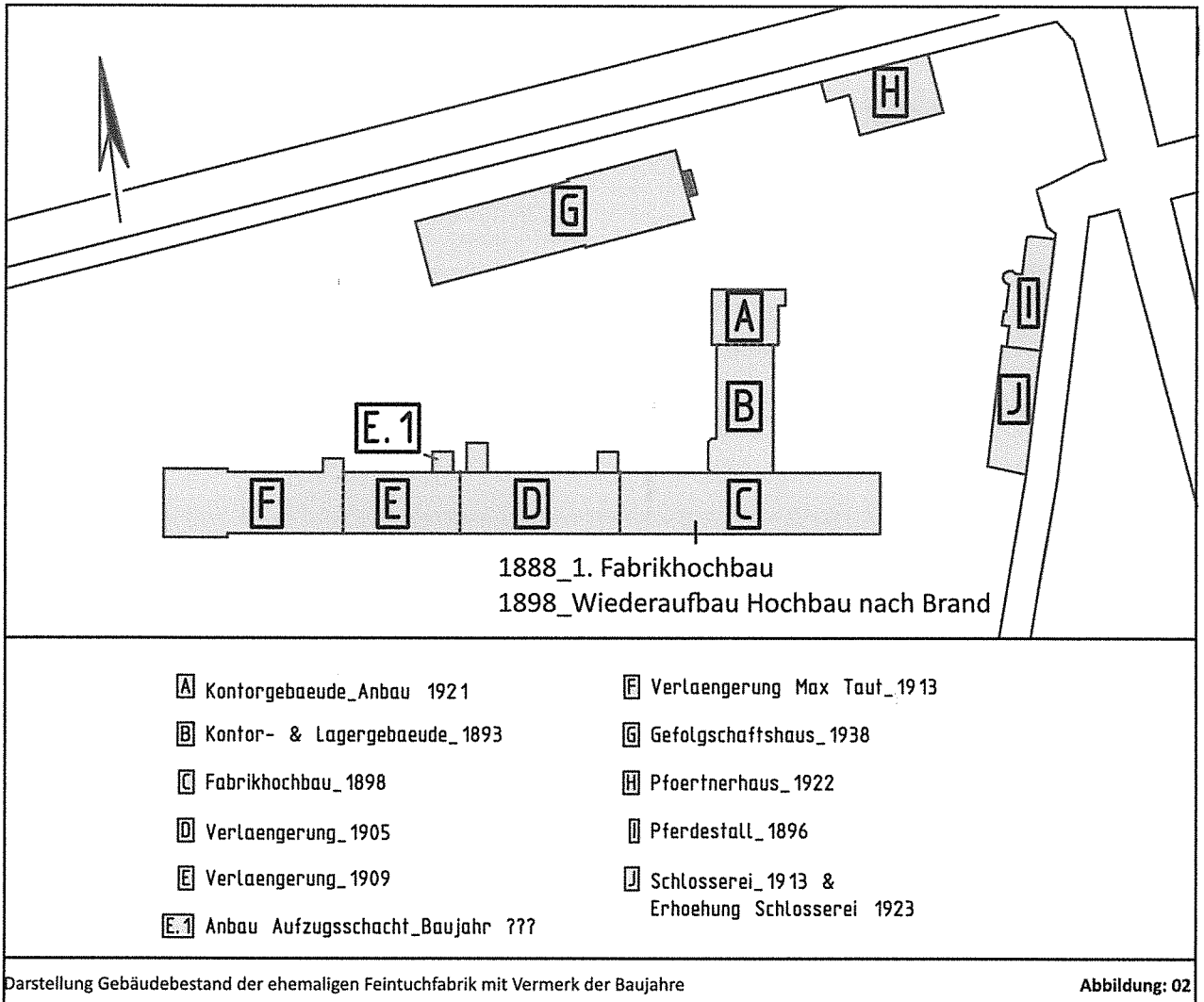
Demnach befinden sich Fabrikhochbau mit Kontorgebäude sowie das ehemalige Gefolgschaftshaus in einem Gewerbegebiet; das ehemalige Pfortnerhaus, Pferdestall mit Remise und Schlossereigebäude in einem Mischgebiet.

Nach langer Recherche und unzähligen Gesprächsführungen zeichnet sich derzeit erstmalig ein hohes Umnutzungspotenzial für die bestehende Gesamtanlage ab.

Das Konzept wird mit dieser Zusammenfassung grundlegend beschrieben.

Eine Änderung deklarerter Gewerbeflächen südlich der Brunnenstraße zu Mischgebietsflächen wird hiermit beantragt.

(Dies betrifft die Flurstücke 665 & 792 welche sich in meinem Besitz befinden.)



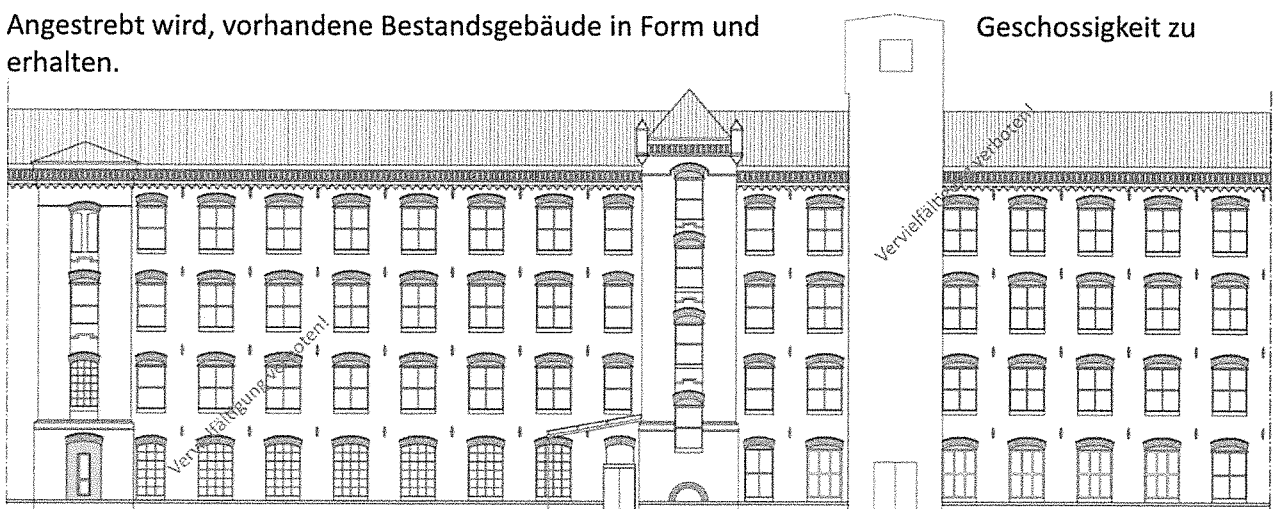
Es ist mir in den vergangenen Jahren leider nicht gelungen, eine passende gewerbliche Nutzung für den gesamten Fabrikhochbau zu finden.

Aufgrund von Immobilienkaufpreisentwicklungen in Dresden oder auch Berlin zeichnet sich derzeit eine hohe Nachfrage nach Eigentum im Umkreis dieser Ballungstädte ab.

Die Stadt Finsterwalde zeigt seit einigen Jahren eine enorme Entwicklung auf; die Nachfrage nach Wohnraum in unserer Stadt ist ein wichtiger Indikator.

Hieraus ist der Gedanke entstanden, die Gebäude auf dem seit ca. 20 Jahren ungenutzte Areal zu sanieren und vor dem weiteren Verfall zu wahren.

Angestrebt wird, vorhandene Bestandsgebäude in Form und erhalten.

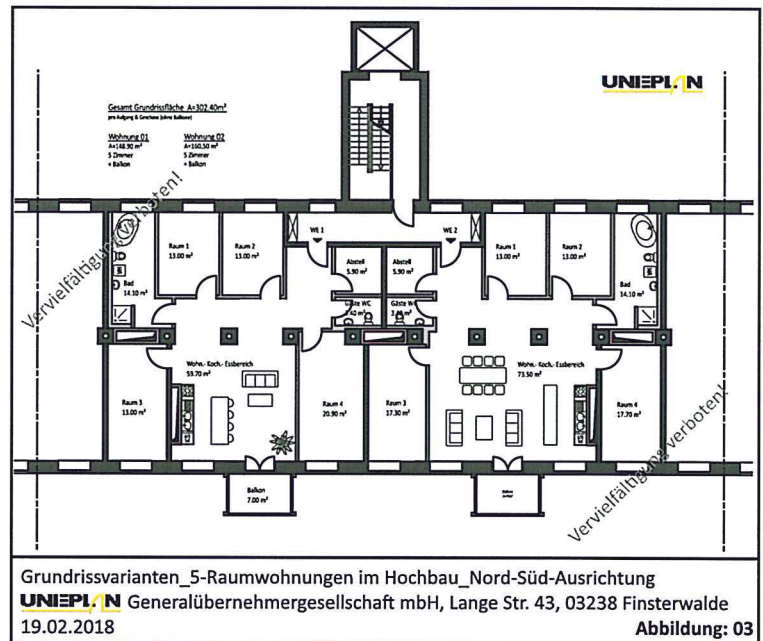


Vorhabensbeschreibung Gebäude:

Für den Fabrikhochbau (Kennzeichnung A-F, Abbildung 2) ist eine Umnutzung in ein Wohngebäude angedacht. Verschiedene Grundrisslösungen von 1 - 5 Raumwohnungen werden untersucht; das Dachgeschoss wird mit verschiedenen "Penthouse"-Lösungen ausgestattet.

Die Abbildung 3 zeigt eine prinzipielle Grundrisslösung für 5-Raum-Wohnungen auf.

Alle Wohneinheiten werden durch eine Verwaltung vor Ort gepflegt. Der Sitz dieser Verwaltung wird im Kontorgebäude_Anbau (Kennzeichnung A, Abbildung 2) integriert sein. Dieser Gebäudeteil wurde im Firmenalltag der Feintuchfabrik zur Repräsentation verschiedener Stoffe und Produkte genutzt; der künftige Sitz der Wohnungsverwaltung wird mit Hinblick auf die Historie hier untergebracht.



Die Nutzung des Erdgeschosses Fabrikhochbau ist derzeit noch nicht eindeutig festgelegt. Aufgrund einer bodenständigen Photovoltaikanlage (Aussicht) südlich des Hochbaus wird zum Einen die Ausbildung verschiedener Freizeiteinrichtungen zur hauptsächlichen Nutzung durch Bewohner der Anlage geprüft. Hier könnten beispielsweise eine Werkstatt für Hobbybastler, ein Bibliotheks- und Leseraum, ein Atelier oder ein Gemeinschaftsraum untergebracht werden; denkbar wäre auch eine kleine Bar als abendlicher Treffpunkt und Zufluchtsort. Andererseits sind auch hier Wohngrundrisse denkbar.

Das ehemalige Pförtnerhaus (Kennzeichnung H, Abbildung 2) soll künftig 3 Wohnungen beinhalten. Hierfür sind Ausbau und Sanierung des vorhandenen Dachgeschosses notwendig.

Pläne hierfür liegen bereits vor. Eine denkbare Ansicht nach der Sanierung ist durch die Unieplan GmbH freundlichst zur Verfügung gestellt worden und der Abbildung 4 zu entnehmen.



Angedacht ist, auf dem Flurstück 791, ein neues Wohngebäude zu erreichen. Dies soll in seiner Kubatur einer Stadtvilla entsprechen und sich mit seiner Geschossigkeit am Pförtnerhaus orientieren. Das Gebäude könnte so mit bis zu 4 Wohneinheiten ausgestattet werden. Für die Gebäude "ehemaliger Pferdestall" und "Schlosserei" (Kennzeichnung I & J, Abbildung 2) wird die Ausbildung von Räumlichkeiten für eine Zahnarztpraxis vorgesehen. Eine konkrete Anfrage hierfür liegt bereits vor.

Die Unterbringung einer weiteren Wohnung nebst Werkstatt / Schlosserei wird für die ehemalige Schlosserei angestrebt. Die hier untergebrachten Nutzungen sind für Wartung und Pflege auf dem Areal angedacht und folgen dem Prinzip einer Hausmeisterwohnung.

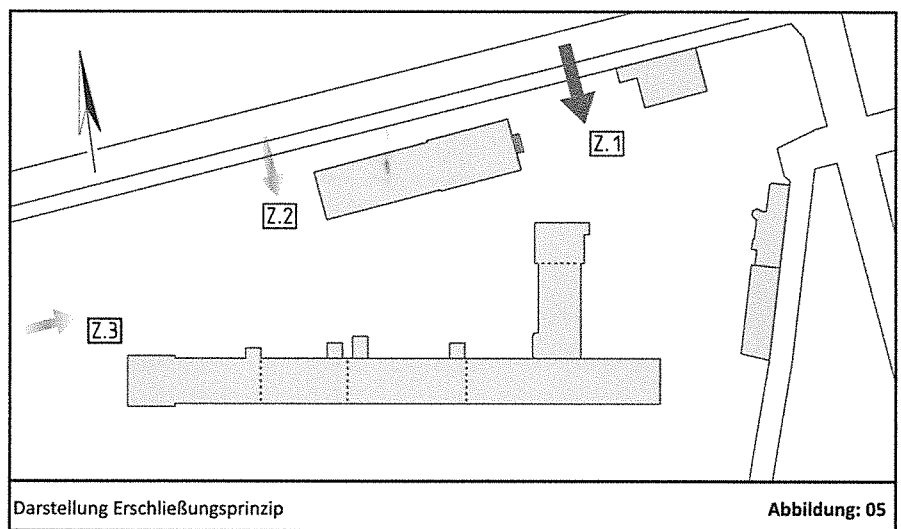
Für das Gebäude des ehemaligen Gefolgschaftshauses (Kennzeichnung G, Abbildung 2) gibt es bisher folgende Überlegungen: die Unterbringung eines Fitnesscenters für Arealbewohner, die Nutzung des Gebäudes als Parkgarage oder sogar die Unterbringung einer öffentlich zugänglichen Mensa nebst Speisesaal.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Schwimmhalle, Bürgerheide, Tierpark und Schulgebäuden ist die Anbindung des Gefolgschaftshauses zur Öffentlichkeit durchaus denkbar.

Der Erhalt aller Gebäude ist oberste Priorität.

Vorhabensbeschreibung Erschließung:

Grundsätzlich soll die vorhandene Einfahrt zum Areal als Hauptzufahrt erhalten bleiben (Kennzeichnung Z.1, Abbildung 05). Denkbar wäre auch die Herstellung einer weiteren, nordwestlich gelegenen Zufahrt von der Brunnenstraße (Kennzeichnung Z.2, Abb. 05.) oder auch eine Zufahrt von der Max-Koswig-Straße (Z.3).



Diese Variante setzt allerdings die Zustimmung des Eigentümers Flurstück 714 voraus.

Vorhabensbeschreibung Flächenversiegelung:

Eine genaue Flächengegenüberstellung derzeit versiegelter Flächen zu künftig versiegelter Flächen liegt noch nicht vor. Das ehemalige Fabrikgelände wurde seinerzeit großflächig durch Betonplatten versiegelt um dem Lastenverkehr gerecht zu werden. Vom heutigen Standpunkt der Konzepterstellung wird von einer Entsiegelung von Flächenanteilen ausgegangen.

Konzeptumsetzung:

Das zuvor beschriebene Konzept ist bereits in der Vorbereitungsphase. Bestandsaufmaß und -pläne werden bereits erstellt.

Sofern der Antrag auf Änderung des derzeit gültigen Bebauungsplanes "Südlich Brunnenstraße" durch die Stadt Finsterwalde positiv bewertet werden kann, wird von einer zeitnahen Konzeptumsetzung ausgegangen.

Die zeitliche Phase der Bebauungsplanänderung wird zeitgleich genutzt, um nötige Gutachten (Statik, Lärmschutz, Schadenskartierungen etc.) als auch bauantragsfertige Unterlagen zu erstellen.

Angedacht ist, für die Umsetzung dieses Bauprojektes eine Gesellschaft zu gründen. Gespräche mit überregionalen, erfahrenen Bauträgern sind bereits geführt.

Absichtserklärung:

Sofern durch diese Beantragung ein (oder mehrere) Verfahren eingeleitet wird (oder werden), werde ich als Eigentümer und Vorhabenträger die Kosten für die Bebauungsplanänderung sowie für erforderliche Gutachten als auch für die Flächennutzungsplanänderung übernehmen.