

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	16.08.2011	
Stadtverordnetenversammlung	01.09.2011	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 71 "Wohnen am Friedrich-Naumann-Platz" hier: Änderung des Geltungsbereiches, Auslagebeschluss

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27. Januar 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Wohnen am Friedrich-Naumann-Platz“ beschlossen.

Anlass dafür ist die geplante Aufgabe der bisherigen sportlichen Nutzung nach der Fertigstellung der neuen Sportanlage in Fürstenwalde Süd. Das Areal soll zukünftig für den Eigenheimbau genutzt werden.

Das Plangebiet des Friedrich-Naumann-Platzes befindet sich in Fürstenwalde Süd. Der Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss umfasst das Flurstück 196 der Flur 142, Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Im Bebauungsplan soll ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden.

Im Flächennutzungsplan ist dieser Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportfläche dargestellt. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgte mit Schreiben vom 19.04.2011. Im Antwortschreiben vom 20.05.2011 teilte die Raumordnungsbehörde mit, dass die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt und die relevanten Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt wurden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Variantenuntersuchung vom 30.03.2011 bis einschließlich 15.04.2011. In diesem Zeitraum gab es keine Äußerungen zu den Planungsabsichten.

Mit Vorliegen der Vermessung wurde deutlich, dass das Flurstück 196 in der Historie nach dem Bestand der Einfriedungen gebildet wurde. Die Grenzen weisen keine Parallelität zu den gegenüberliegenden Straßenflurstücksgrenzen aus und es existieren keine Grenzpunkte. Um nachfolgend eine

kostensparende Grenzbildung mit möglichst wenigen Grenzpunkten herstellen zu können, sollen deshalb die Baugebietsflächen parallel zu den gegenüberliegenden Straßenflurstücksgrenzen geplant werden. Das Flurstück 196 befindet sich dadurch nur noch teilweise im Plangebiet. Neu dazu kommen Teilflächen der Flurstücke 195 und 607. Das macht eine formelle Änderung des Geltungsbereiches erforderlich.

Im Bereich des Bebauungsplanes soll in Umsetzung des beschlossenen Klimaschutzkonzeptes der Stadt Fürstenwalde/Spree die Möglichkeit, einen Nullenergiehaus-Standard zu erreichen, Berücksichtigung finden. Zwar erlaubt das Baugesetzbuch bisher kaum entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Stadt als Eigentümerin des Grundstückes hat es jedoch in der Hand, diesbezügliche Vorschriften für die Bauherren in die Kaufverträge aufzunehmen. In Frage kommen insbesondere Festlegungen über die Art und/oder den Umfang des Einsatzes regenerativer Energieformen. Der Bebauungsplan legt die Grundlage dafür, indem er auf sonst übliche städtebauliche Festsetzungen zur Stellung der Baukörper, zur Dachform und zum Materialeinsatz verzichtet. Damit wird ein hohes Maß an Flexibilität auch für ausgefallene Baukörper geschaffen, wenn sie sich durch niedrigen Energieverbrauch und/oder die Nutzung regenerativer Energien auszeichnen.

Durch die Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement wird ein Musterkaufvertrag mit Vorschlägen zum Energieeinsatz erarbeitet, welcher der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung über den Bebauungsplan vorgelegt wird. Die Vermarktung der Grundstücke soll mit einer Bauherrenberatung sowohl zu den technisch verfügbaren Lösungen als auch zu den Fördermöglichkeiten einhergehen.

Der Bebauungsplanentwurf kann jetzt öffentlich ausgelegt werden. Zeitgleich sollen die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden beteiligt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Änderung des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 71 „Wohnen am Friedrich-Naumann-Platz“. Der geänderte Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 195 tw, 196 tw und 607 tw der Flur 142, Gemarkung Fürstenwalde/Spree.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a BauGB öffentlich auszulegen.

Jürgen Roch
Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung

Anlagen:

Auszug Planzeichnung mit Legende

Textliche Festsetzungen

Begründung