

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	16.10.2012	
Stadtverordnetenversammlung	25.10.2012	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 23 "Wohnen am Kastanienweg II" hier: Einleitungsbeschluss zur 2. Änderung

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen am Kastanienweg II“, geändert durch die 1. Änderung vom 25.05.2000, soll eine 2. Änderung erfolgen.

Das ca. 1,3 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Süd zwischen dem Kastanienweg im Norden und dem Rauener Kirchweg im Süden. Westlich und östlich grenzt Einfamilienhausbebauung an.

Der Geltungsbereich umfasst das historische Flurstück 39 der Flur 157, Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Im Bebauungsplan wurden ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung, Straßenverkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wurden im Plangebiet differenziert vorgenommen. In den direkt an den Kastanienweg und den Rauener Kirchweg angrenzenden Bereichen sind zwei Vollgeschosse möglich, im Gebietsinneren nur ein Vollgeschoss. Als Dachformen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Es gilt die Bauordnung für das Land Brandenburg (BbgBO) in der Fassung vom 01.06.1994 mit der darin enthaltenen Definition des Vollgeschosses.

Mit der 2. Änderung soll die textliche Festsetzung Nr. 15 dahingehend geändert werden, dass die Höhenbegrenzung der Gebäude an Stelle der Festsetzung von maximalen Traufhöhen durch die Festsetzung von maximalen Firshöhen erfolgt.

Anlass für die geplante Änderung ist ein Bauvorhaben an der Einmündung zum Kastanienweg, bei dem unter Einhaltung aller gegenwärtigen Festsetzungen eine erhebliche Gebäudehöhe entstehen wird. Durch dieses Vorhaben wird die städtebauliche Idee zur Betonung der Einmündungsbereiche deutlich überstrapaziert und der soziale Frieden mit der Nachbarschaft gefährdet. Für dieses Bauvorhaben greift die geplante Änderung nicht mehr, gleichwohl existieren im Plangebiet ein weiteres unbebautes und zwei bebaute Grundstücke, die in gleicher Weise bebaut werden könnten. Selbst auf den Grundstücken, auf denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, sind höhere, die Maßstäblichkeit des Gebietes erheblich beeinträchtigende Gebäude im Rahmen der bisherigen Festsetzungen möglich.

Da die geplante Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnen am Kastanienweg II“, geändert durch die 1. Änderung vom 25.05.2000, die Einleitung der 2. Änderung.
2. Die 2. Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Jürgen Roch
Fachbereichsleiter

Anlagen:

Übersichtsplan