

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	16.01.2018	
Stadtverordnetenversammlung	01.02.2018	

Beratungsgegenstand

Einfacher Bebauungsplan Nr. II "Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße" hier:
Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück des ehemaligen Amtsgerichts in der Ehrenfried-Jopp-Straße in Fürstenwalde Nord möchte ein Investor Wohnen für Senioren entwickeln. Er beabsichtigt, das seit vielen Jahren leer stehende zweigeschossige Bestandsgebäude um ein Geschoss aufzustocken und es mit Balkonen sowie einem Kopfbau in südlicher Richtung zu ergänzen. Außerdem soll durch Abgrabungen auf dem Grundstück das vorhandene Kellergeschoss freigelegt werden, um es ebenfalls für Wohnen und das Wohnen ergänzende Funktionen nutzen zu können. Insgesamt sind ca. 40 Wohnungen geplant. Die Erschließung ist über die Ehrenfried-Jopp-Straße gesichert.

Das 0,93 ha große Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Vorhaben sind hier zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das Grundstück grenzt im Norden und Osten an Allgemeine Wohngebiete mit überwiegend zweigeschossigen Ein- und Zweifamilienhäusern, gehört selbst jedoch zu einem Bereich, der keinem Baugebietstyp der Baunutzungsverordnung zugerechnet werden kann. In dieser Gemengelage befinden sich städtebaulich ungeordnet verschiedene Gewerbebetriebe ebenso wie Wohnnutzungen.

Zwar würde sich das Vorhaben hinsichtlich der Art der Nutzung (Wohnen) in die Umgebung einfügen. Durch die geplante Aufstockung sowie die Kellerfreilegung und nachfolgende Nutzung auch dieses Geschosses entsteht jedoch eine Nutzungsintensität auf vier Geschossebenen, welche das in der Umgebung vorhandene Nutzungsmaß deutlich überschreitet. Insofern wird hier vom Bauordnungsamt des Landkreises keine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB gesehen. Damit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da im Bebauungsplan nur Festsetzungen zum Maß der Nutzung notwendig sind, soll ein Einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden.

Der Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche und deren Nachverdichtung kann zugleich als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Mit dem

Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) oder eines nach Brandenburgischem Landesrecht UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet oder begründet noch bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes(BNatSchG), und es soll eine zulässige Grundfläche von weniger als 20000 Quadratmetern festgesetzt werden. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gegeben.

Klimaschutzkonzept:

Das geplante Vorhaben und die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes entsprechen den Zielen des Klimaschutzkonzeptes, insbesondere der Maßnahme E2 „Berücksichtigung des Klimawandels in der Stadtentwicklung“. Durch die Nachnutzung einer brachgefallenen Siedlungsfläche und deren Intensivierung müssen keine unversiegelten Außenbereichsflächen beansprucht werden. Damit geht eine umweltschonende und effektive Flächennutzung einher.

Finanzen:

Die finanziellen Aufwendungen für das Planverfahren werden vom Investor getragen. Durch die Aufstellung und nachfolgende Umsetzung des Einfachen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Fürstenwalde/Spree keine Folgekosten.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. II „Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße“ für das Gebiet der Flurstücke 453, 473, 544 der Flur 95; Gemarkung Fürstenwalde/Spree.
2. Der Bebauungsplan soll als Einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch ohne Umweltbericht aufgestellt werden.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Übersichtsplan