

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	22.05.2018	
Stadtverordnetenversammlung	07.06.2018	

Beratungsgegenstand

Einfacher Bebauungsplan Nr. II "Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße" hier: Auslagebeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 01.02.2018 die Aufstellung des Einfachen Bebauungsplanes Nr. II „Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Amtsgerichts möchten die Eigentümer Wohnen für aktive Senioren und die Generation 50+ entwickeln. Sie beabsichtigen, das 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 und die Buggenhagenstraße gesichert.

Das Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Nord auf der nördlichen Seite der Ehrenfried-Jopp-Straße. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 453, 473, 544 der Flur 95, Gemarkung Fürstenwalde/Spree.

Das 0,93 ha große Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. 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. Damit wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Da im Bebauungsplan nur Festsetzungen zur zulässigen Höhe sowie zu Abgrabungen erforderlich sind und entsprechend keine hinreichenden Festlegungen zur Art und zum sonstigen Maß der baulichen Nutzung und den örtlichen Verkehrsflächen getroffen werden (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB), ist der Bebauungsplan als Einfacher Bebauungsplan zu bezeichnen, bei dem Vorhaben bezüglich der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Grundfläche und der örtlichen Verkehrsflächen weiterhin nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

Er wird zudem als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Das bedeutet, dass u.a. auf die Umweltprüfung einschließlich Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Zudem gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu erwartende Eingriffe als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“.

Es fand keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB statt. Jedermann konnte sich ab dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Fürstenwalde/Spree am 13.02.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen. Es bestand die Möglichkeit, sich bis einschließlich 28.02.2018 zur Planung zu äußern. Diese Möglichkeit wurde von den Bürgerinnen und Bürgern nicht in Anspruch genommen.

Die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde durch die Gemeinsame Landesplanung, Dienstsitz GL 5, Frankfurt (Oder) mit Schreiben vom 26.02.2018 bestätigt.

Für den Einfachen Bebauungsplan Nr. II „Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße“ liegt jetzt der Planentwurf mit Begründung vor. Mit diesem Entwurf (Stand: 04.05.2018) sollen die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Finanzen:

Die finanziellen Aufwendungen für das Planverfahren werden von den Eigentümern getragen. Durch die Aufstellung und nachfolgende Umsetzung des Einfachen Bebauungsplanes entstehen der Stadt Fürstenwalde/Spree keine Kosten und auch keine Folgekosten.

Auswirkung auf das Klimaschutzkonzept:

Als klimabegünstigende Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt kann in Verbindung mit dem Einfachen Bebauungsplan Nr. II „Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße“ folgender Punkt benannt werden:

E2 Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung

Ziel: Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels

Maßnahme: Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

Durch die Nachnutzung einer brachgefallenen Siedlungsfläche und deren Intensivierung müssen keine unversiegelten Außenbereichsflächen beansprucht werden. Damit geht eine umweltschonende und effektive Flächennutzung einher.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt den Entwurf zum Einfachen Bebauungsplan Nr. II „Seniorenwohnen Ehrenfried-Jopp-Straße“ (Stand: 04.05.2018) zur Kenntnis. Mit diesem Entwurf ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, durchzuführen.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

- Planentwurf (Stand: 04.05.2018)
- Begründung (Stand: 04.05.2018)