

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.12.2018	
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2018	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 104 "Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II" hier: Satzungsbeschluss

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 26.01.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 104 „Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II“ beschlossen.

Das ca. 4,65 ha große Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Süd im Gebiet zwischen Langewahler Straße, Bahnhofstraße und Krausestraße. Es wird im Nordosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Langewahler Straße liegenden Grundstücke begrenzt. Im Südwesten grenzt es an den Bebauungsplan Nr. 88 „Kita-Standort Heuweg“ und die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der an der Bahnhofstraße liegenden Grundstücke. Im Nordwesten bildet der Bebauungsplan Nr. 91 „Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark I“ die Grenze.

Der Geltungsbereich umfasst gemäß Vermessungsgrundlage vom Dezember 2014, ergänzt im Juni 2016: Gemarkung Fürstenwalde/Spree, Flur 151, Flurstücke 150, 151, 152, 153, 179/1, 179/2 teilweise, 282 teilweise, 379, 391 teilweise. Durch mehrmalige Weiterführung des Katasters umfasst der Geltungsbereich gegenwärtig nur noch das Flurstück 462 teilweise der Flur 151. Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur (ÖBVI) bescheinigt jedoch die Richtigkeit der Plangrundlage für den Zeitpunkt des Aufmaßes. Eine nachträgliche Änderung von Flurstücksbezeichnungen in der Planunterlage ist deshalb nicht möglich.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen und einer geringen Zahl von Mehrfamilienhäusern geschaffen werden. Im Plangebiet sollen Allgemeine Wohngebiete, öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität, eine Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich, Fußgänger und Radfahrerbereich, Anliegerverkehr) festgesetzt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 26.04.2017 bis einschließlich 29.05.2017. In diesem Zeitraum hat sich niemand zu den Planungsabsichten geäußert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2017 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung und durch weiterführende Überlegungen im Fachbereich Stadtentwicklung

gab es Änderungen und Konkretisierungen in der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 a BauGB erfolgte vom 04.10.2018 bis einschließlich 06.11.2018. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 01.10.2018 gemäß § 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen aus dieser Beteiligung und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 1 aufgeführt. Sie führten zu einer Änderung der textlichen Festsetzung 1.11 auf der Planzeichnung. Auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde sollen an Stelle der bisher vorgesehenen 25 hochstämmigen Bäume jetzt 20 hochstämmige Bäume und 50 Sträucher auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ gepflanzt werden. Die Grundzüge der Planung sind davon nicht berührt. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

Im vorliegenden Planverfahren werden der Stadtverordnetenversammlung keine alternativen Beschlussvorschläge unterbreitet. Die Ketschendorfer Feldmark soll insgesamt nach dem Grundkonzept aus dem 2013 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Rahmenplan bebaut werden. Von Beginn an war vorgesehen, das Gebiet in zwei Abschnitten zu entwickeln. Verkehrerschließung, Leitungsnetze und auch der durchgehende Grünzug sind auf eine Gesamtbebauung ausgerichtet. Ein Verzicht auf die Weiterführung des Planverfahrens wäre weder städtebaulich noch im Hinblick auf die bereits getätigten finanziellen Aufwendungen eine sinnvolle Alternative.

Für den Bebauungsplan Nr. 104 „Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II“ kann jetzt der Satzungsbeschluss erfolgen.

Finanzen:

Die Entwicklung der Ketschendorfer Feldmark zu einem Wohngebiet ist mit zahlreichen Kosten verbunden. Einige Positionen sind bereits im Zusammenhang mit der Erstellung des Gesamtkonzeptes entstanden. Dazu gehören die Planungskosten für den Rahmenplan, das Verkehrskonzept und die stadttechnische Erschließung sowie die Kosten für den Grunderwerb der Flächen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 104 sind bisher für folgende Leistungen Kosten angefallen:

- Erstellen der Vermessungsgrundlage für den Bebauungsplan und die Straßenausführungsplanung
- Ausführungsplanung für die Verkehrsflächen
- Planung des Wasser- und Abwassernetzes
- Bebauungsplan mit Umweltbericht
- Gutachterliche Stellungnahme zu den Schallimmissionen
- Störfallgutachten
- Artenschutzgutachten
- Umweltfachliche Voruntersuchung gemäß BBodSchV.

Für folgende Leistungen werden für die Stadt im Zusammenhang mit der Entwicklung noch Kosten anfallen:

- Beseitigung der Altlasten durch Bodenaustausch
- Realisierung der Verkehrsflächen
- Bau der Wasser- und Abwasserleitungen
- Baukostenzuschuss zur Elektroerschließung

- Planung und Realisierung des Grünzugs
- Planung und Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im und außerhalb des Plangebietes und deren Pflege für 20 Jahre.

Die insgesamt angefallenen und noch anfallenden Kosten werden zusammengefasst und bei der Festlegung der Mindestgebote für den Verkauf der Bauparzellen berücksichtigt.

Mit Realisierung des Wohngebietes entstehen der Stadt dauerhafte Kosten. Bei den Verkehrsflächen sind das Unterhaltungskosten für die Straßen, für die Mulden (Regenentwässerung) und die Bäume sowie Stromkosten für die Beleuchtung. Für die Grünflächen fallen ebenfalls dauerhafte Pflegekosten an.

Einnahmen für die Stadt bzw. die öffentliche Hand gibt es u. a. durch die Grunderwerbssteuer, die Grundsteuer sowie die Lohn- und Einkommenssteuer.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Als klimabegünstigende Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt können in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II“ folgende Punkte benannt werden:

E 1 Energie- und klimabewusste Bauleitplanung

Ziel: langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten

Maßnahmen: Schaffung einer Frischluftschneise durch die Weiterführung des Grünzuges aus dem ersten Teilbereich

Ausreichend breite Straßenräume ermöglichen die Pflanzung von hitzeresistenten Bäumen, die nachfolgend Schatten spenden

Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung

Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet

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

E 2 Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung

Ziel: Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels

Maßnahmen: Schaffung einer Frischluftschneise durch die Weiterführung des Grünzuges aus dem ersten Teilbereich

Ausreichend breite Straßenräume ermöglichen die Pflanzung von hitzeresistenten Bäumen, die nachfolgend Schatten spenden

Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung

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

V 6 Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Ziel: Reduktion des Energieverbrauchs

Maßnahme: Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet

M 2 Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs

Ziel: Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs und der CO2-Emissionen im Verkehrsbereich

Maßnahme: Planung sicherer Fuß- und Radwegverbindungen

Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 a BauGB keine Stellungnahmen abgegeben wurden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils i. V. m. § 4a BauGB, Stellungnahmen eingegangen sind. Über den Sachverhalt aller im Verfahren eingegangenen Stellungnahmen, ersichtlich in der Anlage 1, wird entschieden. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird durch Beschluss zum Protokoll der Abwägung.
2. Der Bebauungsplan Nr. 104 "Wohnen auf der Ketschendorfer Feldmark II" für das Gebiet der Gemarkung Fürstenwalde/Spree, Flur 151, Flurstücke 150, 151, 152, 153, 179/1, 179/2 teilweise, 282 teilweise, 379, 391 teilweise (aktuell: Flurstück 462 teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgK-Verf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18 Nr. 23), und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wird gebilligt.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

1. Abwägungsvorschlag der Verwaltung
2. Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen (Stand: 9. November 2018)
3. Begründung (Stand: 9. November 2018)

Das Satzungsexemplar in Originalgröße mit Siegel und Unterschrift des ÖBVI liegt im Stadtentwicklungsausschuss und in der Stadtverordnetenversammlung vor.