

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	03.03.2009	
Stadtverordnetenversammlung	12.03.2009	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 09 "Wohngebiet Kastanienweg" hier: Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Satzung

Sachverhalt:

Für den Bebauungsplan Nr. 09 „Wohngebiet Kastanienweg“, geändert durch die 1. vereinfachte Änderung, soll ein Verfahren zur Aufhebung der Satzung eingeleitet werden.

Der Bebauungsplan trat am 07. August 1995 in Kraft, die 1. vereinfachte Änderung wurde am 25. Oktober 1996 rechtskräftig.

Das Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Süd zwischen Kastanienweg, Grenzstraße und Raue-ner Kirchweg. Der Geltungsbereich umfasste zum Zeitpunkt der Aufstellung: Flurstücke 17, 18, 19 und 20 der Flur 156; Flurstücke 3, 4, 5, 6 und 145 tw der Flur 157; Flurstücke 1 und 24 tw der Flur 162, Gemarkung Fürstenwalde.

Mit dem Bebauungsplan wurde Baurecht zur Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geschaffen.

Die Satzung weist eine sehr hohe Regelungsdichte auf. Eine Vielzahl von zeichnerischen und textli-chen Festsetzungen, resultierend aus dem Erkenntnisstand und der Rechtsauffassung der Nach-wendejahre, ist aus heutiger Sicht entbehrlich und führt im Einzelfall zu unzumutbaren Härten oder ist nicht mehr rechtskonform.

Eine umfassende Überarbeitung der Satzung müsste auf der Grundlage einer aktuellen Vermessung erfolgen und würde hohe Kosten verursachen.

Da der Bebauungsplan bereits viele Jahre rechtskräftig und weitgehend realisiert ist, erfolgte eine Prüfung, ob die Satzung weiterhin bestehen bleiben muss.

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes ist mit der Bebauung aller Parzellen das städtebauli-che Ziel vollständig erreicht. Lediglich in einem kleinen Teilbereich am Kastanienweg, mit Garagen bebaut und in Privatbesitz, sowie für das Baufeld einer Kindereinrichtung auf städtischem Grund-stück wurde das Baurecht nicht in Anspruch genommen.

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes kann nur erfolgen, wenn die in der Satzung definierten städtebaulichen Ziele auch danach dauerhaft gesichert werden können.

Für den bebauten Bereich würden zukünftig Bauvorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB beurteilt werden. Der Gebietscharakter entspricht einem Allgemeinen Wohngebiet, die Bebauung ist hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung sehr homogen. Daraus ergeben sich nur geringe Handlungsspielräume für bauliche Ergänzungen, so dass die mit dem Bebauungsplan geschaffene städtebauliche Ordnung weiterhin gewahrt bleibt. Auch bei den Lebensbedingungen wird bei einer Aufhebung der Satzung mit keinen Veränderungen gerechnet.

Für den Teilbereich mit den Garagen würde mit Aufhebung der Satzung das Baurecht für eine Wohnbebauung entfallen. Nach einem Abriss der Garagen käme § 35 BauGB zur Anwendung.

Um auch hier die Umsetzung der städtebaulichen Ziele zu sichern, wird für diesen Teilbereich die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes vorgeschlagen. Dieser soll die städtebauliche Grundstruktur des bestehenden Planes übernehmen, jedoch wesentlich weniger zusätzliche Regelungen beinhalten.

Aus der Aufhebung der Satzung können keine Entschädigungsansprüche abgeleitet werden. Auch für den mit Garagen bebauten Teilbereich bestand unter Berücksichtigung gesetzlicher Regelungen zur Kündigung von Pachtverträgen seit mehr als 7 Jahren Baurecht, welches nicht in Anspruch genommen wurde.

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 09 „Wohngebiet Kastanienweg“, geändert durch die 1. vereinfachte Änderung, für das Gebiet der Flurstücke 17, 18, 19 und 20 der Flur 156; Flurstücke 3, 4, 5, 6 und 145 tw der Flur 157; Flurstücke 1 und 24 tw der Flur 162, Gemarkung Fürstenwalde.

Im Auftrag

Jürgen Roch
Kommissarischer Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung

Anlage: Übersichtsplan