

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	02.06.2009	
Stadtverordnetenversammlung	11.06.2009	

Beratungsgegenstand

2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 "Wohnen am Spreebogen" hier: Verkleinerung des Geltungsbereiches, Auslagebeschluss

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 16.08.2007 für den Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnen am Spreebogen“ die Einleitung der 2. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet befindet sich in Fürstenwalde Mitte und wird begrenzt:

- östlich durch die Spree,
- westlich durch die Dr.-W.-Külz-Straße bzw. durch bebaute Grundstücke an derselben,
- nördlich durch den Bereich des Stadtparks und
- südlich durch die Sembritzkistraße.

Der Geltungsbereich umfasst: Flurstücke 12 tlw., 14, 16 bis 21, 65 bis 67, 68 tlw., 69 tlw., 70 tlw., 75, 76, 78, 82 bis 95, 109 bis 115, 116 tlw., 117 und 118 der Flur 106, Flurstücke 50 und 51 der Flur 118, Gemarkung Fürstenwalde.

Anlass der Änderung sind umfangreiche Veränderungen im Bereich der Straßenplanung und Baumaßnahmen des Zweckverbandes Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde. So kann auf den Durchstich der Karl-Marx-Straße durch das ehemalige Stadthaus verzichtet werden. Als Folge ändern sich Lage und Dimensionierung von im Plangebiet liegenden Erschließungsstrassen und damit einhergehend auch der Zuschnitt von Baugebieten und des Martinigartens. Zusätzlich werden Änderungen der Festsetzungen für einzelne Baugebiete notwendig, um das von einem Bauträger geplante Konzept für Eigentumswohnungen realisieren zu können.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.09.2007 bis einschließlich 22.10.2007. In dieser Zeit gab es keine Äußerungen zur vorliegenden Planung.

Die berührten Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 18.09.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig beteiligt. Ihre Äußerungen, aufgeführt in der Anlage 1, wurden behandelt. Im Ergebnis wurden Festsetzungen auf der Planzeichnung und textliche Festsetzungen konkretisiert und die Begründung ergänzt.

Der bereits für November 2007 vorbereitete Auslagebeschluss musste durch die Verwaltung zurückgezogen werden, da kurzfristig eingereichte Änderungswünsche des Bauträgers eine nochmalige Überarbeitung des Planentwurfes erforderlich machten.

Weitere Veränderungen für das Plangebiet ergaben sich durch die Machbarkeitsstudie für das Gebäude des ehemaligen „Schwans“ in der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße 43 und die Vorplanung des Martinigartens. Im Ergebnis dieser Planungen wurden die Stellplatzanlage, die Zufahrt durch den Martinigarten und die private Grünfläche für den Schwan in den Planentwurf integriert.

Zusätzlich soll die nördliche Grenze des Bebauungsplanes im Bereich des WA 3 verändert werden. Die teilweise im Plangebiet liegenden Flurstücke südlich der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße, für die der Bebauungsplan keine Festsetzungen mehr trifft, sollen nicht im Geltungsbereich verbleiben. Durch einen Beschluss zur Verkleinerung des Geltungsbereiches können diese Flurstücke zukünftig wieder vollständig nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Die jetzt vorliegende Auslagefassung berücksichtigt die Weiterentwicklung des Entwurfs für einen neuen Vorhabenträger.

Als nächste Verfahrensschritte sollen parallel die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden erfolgen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Verkleinerung des Plangebietes. Der neue Geltungsbereich umfasst aktuell: Flurstücke 11 tw, 12, 14, 65, 66, 67, 75, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 110, 111, 115, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 138 der Flur 106, Flurstücke 50, 51, 59 tw der Flur 118, Gemarkung Fürstenwalde.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, den Planentwurf der 2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnen am Spreebogen“ mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Im Auftrag
Jürgen Roch
Kommissarischer Fachbereichsleiter
Stadtentwicklung

Anlagen:

1. Behandlung der Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen
2. Ausschnitt Planzeichnung
3. textliche Festsetzungen

Die Planzeichnung in Originalgröße mit Begründung liegt am Sitzungstag vor.