

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	14.06.2022	
Hauptausschuss	22.06.2022	
Stadtverordnetenversammlung	30.06.2022	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 121 "Betriebshof Friedhofstraße", hier: Änderung Geltungsbereich und Festlegung Verfahrensart

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 121 „Betriebshof Friedhofstraße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree für das Gebiet Flur 130 Flurstücke 212 tw. und 229 tw. sowie die Aufstellung im Regelverfahren gemäß § 2 – 10 BauGB.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung vom 12.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Betriebshof Friedhofstraße“ (7/DS/342) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2021 ortsüblich im Amtsblatt bekannt gemacht.

Anlass der Planung

Die Stadt Fürstenwalde/Spree beabsichtigt die Neuordnung und Erweiterung des kommunalen Betriebshofes auf östlich angrenzende Flächen, um derzeit vom Betriebshof genutzte Flächen neu nutzen zu können und künftig Betriebsabläufe zu optimieren. Auf der Erweiterungsfläche sind beheizbare Hallen geplant, um einen reibungslosen Winterdienst und Reparaturtätigkeiten zu gewährleisten, sowie die Bereitstellung von Stell- und Lagerflächen für den Fuhrpark und vor der Witterung zu schützendes Material.

Grundlage ist die Vorplanung zum Umfeld „Neuer Friedhof“ mit Friedhofsvorplatz und Stellplatzanlage. Die aktuellen Planungen wurden in der gemeinsamen Sondersitzung der Ausschüsse für Stadtentwicklung und für Kultur, Sport, Soziales, Bildung, Integration und Gleichstellung am 29.03.2021 vorgestellt und mit Grundsatzbeschluss der Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2021 bestätigt (7/DS/441).

Für die Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit des Friedhofsgeländes und der Stellplatzsituation ist eine Verlagerung der Stellplätze vorgesehen. Hierfür müssen die stark sanierungsbedürftigen Hallen des Betriebshofes weichen. Die Stadt beabsichtigt zur Umsetzung der Planung den Erwerb einer 4.200 m² großen Teilfläche des Flurstücks 212 der Flur 130, Gemarkung Fürstenwalde/Spree vom Eigentümer Landkreis Oder-Spree, beschlossen am 02.11.2017 (6/DS/588).

Ziel der Planung

Der kommunale Betriebshof soll künftig als eingeschränktes Gewerbegebiet im Bebauungsplan festgesetzt werden, um Nutzungen zuzulassen, die das Wohnen in der näheren Umgebung nicht wesentlich stören.

Änderung des Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste im Aufstellungsbeschluss vom 12.05.2022 die Flurstücke 212, 252 und 253 sowie Teilflächen der Flurstücke 214, 229 und 251 der Flur 130 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree mit einer Gesamtfläche von 3,0 ha.

Das Flurstück 214 der Flur 130 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree befindet sich in Privateigentum und ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche Typ 2 (Geschossfläche bis 0,8) dargestellt. Mit Schreiben vom 22.04.2021 wurde dem Eigentümer mitgeteilt, dass die Stadt an einer gemeinsamen Wohnbauentwicklung interessiert ist und die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Hilfe eines städtebaulichen Vertrages anteilig aufgeteilt wird. Da der Eigentümer keine Entwicklungsabsichten gegenüber der Stadt bekundete, nimmt die Stadt von ihren Planungsabsichten für das Flurstück 214 Abstand.

Im Mai 2022 erörterte das Amt 21 – Stadtplanung zusammen mit dem Bauordnungsamt des Landkreises Oder-Spree die Grenzen des Innenbereiches. Die Flurstücke 252 und 253 der Flur 130 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree sind den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen, sodass Vorhaben gemäß § 34 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html, letzter Zugriff: 23.05.2022) genehmigungsfähig sind.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll sich daher nur noch auf Flurstücke erstrecken für die ein Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_1.html, letzter Zugriff: 23.05.2022) besteht. Da sich das Flurstück 212 der Flur 130 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree planungsrechtlich im Außenbereich befindet und das Vorhaben gemäß § 35 Abs. 1 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_35.html, letzter Zugriff: 23.05.2022) als nicht privilegiert eingestuft wird und somit planungsrechtlich derzeit nicht zulässig ist, ergibt sich ein Planerfordernis. Weiterhin ergibt sich eine Erforderlichkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, da die bestehende gewerbliche Nutzung im Umfeld der Wohnbebauung erheblich erweitert wird.

Die Größe der zu beplanenden Teilfläche des Flurstücks 212 richtet sich nach dem Grunderwerbsplan und dem Lageplan der Machbarkeitsstudie „Zusammenlegung Bau- und Grünhof Fürstenwalde/Spree“. Der Lageplan ist in der Anlage 2 dargestellt.

Der Bebauungsplan soll als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_30.html, letzter Zugriff: 23.05.2022), d.h. einschließlich der örtlichen Verkehrsfläche, aufgestellt werden, sodass das Straßenflurstück 229 der Flur 130 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree der Luise-Hensel-Straße Bestandteil des Geltungsbereiches ist. Das Straßenflurstück 251 der Friedhofstraße ist daher in der weiteren Planung nicht zwingend zu beachten und nicht mehr im Geltungsbereich enthalten.

Der angepasste Geltungsbereich besteht daher nur noch aus den Teilflächen der Flurstücke 212 und 229 der Flur 130 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree mit einer Gesamtfläche von ca. 0,56 ha. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt (Anlage 1).

Art des Verfahrens

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren gemäß §§ 2-10 BauGB, einschließlich Umweltprüfung, aufgestellt werden. Die im Beschluss vom 12.05.2021 angekündigte Vorprüfung der Planung hat ergeben, dass ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_13a.html, letzter Zugriff: 23.05.2022) nicht in Betracht kommt, da ein beschleunigtes Verfahren nur im Innenbereich möglich ist und sich das Vorhabengrundstück im Außenbereich befindet.

Entwicklung aus dem FNP

Der Vorhabenstandort ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche Typ 3 (Geschossflächenzahl bis 0,3) dargestellt. Aufgrund der Generalisierungsklausel erhalten Flächen unter 1,0 ha Größe keine gesonderte Darstellung. Da das Plangebiet mit einer Größe von ca. 0,56 ha deutlich unter diesem Grenzwert liegt, sind weder eine Änderung noch eine Berichtigung des FNP notwendig.

Finanzen:

Durch das Planverfahren werden sowohl finanzielle als auch arbeitstechnische Kapazitäten im Amt 21 - Stadtplanung gebunden. Die Kosten für den Grundstückskauf sind im Haushalt geplant.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 121 „Betriebshof Friedhofstraße“ ist die Erweiterung des bestehenden städtischen Betriebshofes. Um die Ziele des integrierten Klimaschutzkonzeptes zu wahren, werden im weiteren Planungsverfahren die Maßnahmen E1 – Energie- und klimabewusste Bauleitplanung, insbesondere die Errichtung von Gründächern und Versickerung von Regenwasser auf dem Vorhabengrundstück, erörtert. Eine Unterstützung der Maßnahme M2 – Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs und M 5 – Förderung von Elektromobilität in der Stadt wird ebenfalls angestrebt.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Dezernatsleiter Dezernat 2 - Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1 – Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 121 „Betriebshof Friedhofstraße“

