Stadt Luckenwalde
Die Bürgermeisterin

öffentlich

Amt: Stadtplanungsamt

Datum: 2005-11-08

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-4337/2005

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	06.12.2005
Hauptausschuss	22.11.2005
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	17.11.2005

Titel:

Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 13/94 "Zapfholzweg I"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Planbild (Anlage 1), der Legende (Anlage 2) und den textlichen Festsetzungen (Anlage 3), wird in der vorliegenden Fassung (November 2005) gebilligt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird einschließlich der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger öffentlicher Belange werden über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. 20.1:

Bürgermeisterin

Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter

Erläuterung/Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde hat in ihrer Sitzung am 24.09.1996 den Bebauungsplan Nr. 13/94 „Zapfholzweg I“ als Satzung beschlossen.

Auf Antrag der Stadt Luckenwalde vom 24.02.1997 erteilte das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen mit Schreiben vom 7.3.1997 die Genehmigung des Bebauungsplanes mit drei Maßgaben und einer Auflage.

Die Maßgabe 1 bezog sich auf eine nach Auffassung des Landesamtes nicht hinreichende Berücksichtigung von Immissionen auf schutzwürdige und schutzbedürftige Nutzungen. Die Festsetzung des Mischgebietes im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs wurde nicht genehmigt, weil die Schutzbedürftigkeit der im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzung nicht hinreichend berücksichtigt wurde.

Die Maßgabe 2 verlangte die Änderung einer Formulierung. Die verwendete Bezeichnung „in den zum Wohnungsbau vorgesehenen MI-Teilgebieten“ bestimmte nicht hinreichend, welche Teile des Mischgebietes gemeint sind.

Die Maßgabe 3 untersagte die Festsetzung einer maximalen Anzahl zulässiger Gebäude in einer Teilfläche des Mischgebietes.

Als Auflage erfolgte die Benennung der aktuellen Fassung des Baugesetzbuches.

Zusammenfassend wurde auferlegt, ein neues Satzungsdokument zu erstellen.

Während die Erfüllung der Auflage rein redaktioneller Natur ist, und die Erfüllung der Maßgaben 2 und 3 unproblematisch erfolgen konnte, weil ein Umformulieren bzw. ersatzloses Streichen der betroffenen textlichen Festsetzungen nicht die Grundzüge der Planung berührt, erwies sich die Erfüllung der Maßgabe 1 als ungleich schwieriger. Erst durch die Schließung der Deponie im Juni 2005 und die Änderung des Baugesetzbuches durch das EAG Bau im Jahr 2004 ergeben sich die sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen, die Maßgabe 1 zu erfüllen. Durch die Schließung der Deponie ist nunmehr anzunehmen, dass die Immissionsbelastung in einem überschaubaren Zeitrahmen soweit zurückgeht, dass nicht weiter von einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse ausgegangen werden muss. Durch die Änderung des BauGB ist es nunmehr möglich, bedingte Festsetzungen in den Bebauungsplan (§ 9 Abs. 2 Nr. 2) aufzunehmen. Damit wurde es möglich, die Zulässigkeit der Wohnnutzung in dem Mischgebiet in Abhängigkeit vom gutachterlichen Nachweis der Reduzierung der Immissionsbelastung zu stellen. Der Bestandsschutz für die vorhandene Wohnnutzung ist von der neu aufgenommenen Festsetzung nicht berührt.

Im Rahmen der Erstellung eines neuen Satzungsdokumentes wurden Planbild und textliche Festsetzungen grundlegend überarbeitet. Die Festsetzungstexte wurde inzwischen entwickelten und erprobten Musterformulierungen angepasst. Teilweise wurde auf Festsetzungen verzichtet, die inhaltlich wirkungslos blieben, oder die inhaltliche Wiederholungen zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen darstellten.

Über die Möglichkeit, den Bebauungsplan materiell-rechlich nach dem neuen Recht, formell aber nach den Übergangsvorschriften – also nach dem alten Verfahren -

fortzuführen, wurde eine entsprechende juristische Auskunft eingeholt. In der vorliegenden Stellungnahme wurde empfohlen, eine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich nicht. Die Erstellung des Entwurfs erfolgte ohne Einbeziehung externer Büros durch die Verwaltung.

Anlagen:

1: Planbild DIN A3
2 Legende zum Planbild
3 Textliche Festsetzungen