



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7199/2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	16.03.2021
Stadtverordnetenversammlung	13.04.2021

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 49/2021 "Wohnanlage Beelitzer Straße 12"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für die Fläche in der Gemarkung Luckenwalde, Flur 5, Flurstücke 240/2 und 419 soll der Bebauungsplan Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer-Straße 12“ aufgestellt werden.
2. Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a BauGB und soll demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen:
Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wird der Öffentlichkeit frühzeitig die Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen unterrichten zu lassen und sich zur Planung zu äußern.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten und zur Äußerung sachdienlicher Hinweise aufzufordern.
4. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag zur Übertragung der Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer-Straße 12“ der Stadt Luckenwalde gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Finanzielle Auswirkung: [nein]

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter Stadtplanungsamt

Erläuterung/Begründung:

Mit Schreiben vom 08.01.2021 hat die VR-Bank Fläming eG, Baruther Straße 23, 14943 Luckenwalde, die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohnprojekt mit drei Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser zur Vermietung), einer privaten Wohnstraße und Nebenanlagen auf der Fläche in der Gemarkung Luckenwalde, Flur 5, Flurstücke 240/2 und 419 (Anlage 1 und Anlage 2) beantragt. Die Grundstücke sollen an die Beelitzer Straße angebunden werden.

Der derzeitige Bestand besteht aus 1-4 geschossigen, teilweise stark baufälligen Gebäuden, die an den Längsseiten der Grundstücksgrenzen errichtet und ehemals als Brauerei genutzt wurden. Diese brachliegenden Gewerbebauten im Blockinnenbereich sind weder architektonisch noch stadträumlich prägend. Ein Erhalt ist daher nicht zwingend und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten als nicht erhaltenswert bewertet worden.

Das Grundstück der alten Brauerei liegt in einem Bereich, für den Entwürfe städtebaulicher Planungen aus den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Karrée“ der Stadt Luckenwalde entwickelt wurden.

Die Grundzüge der städtebaulichen Zielkonzeption aus der VU „Karrée“ und der vorliegenden Planungsabsichten stimmen weitgehend überein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49/2021 „Wohnanlage Beelitzer Straße 12“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnanlage mit bis zu 27 Wohneinheiten geschaffen werden.

Folgende Planziele sollen verfolgt werden:

- Die Erschließung erfolgt über die Beelitzer Straße mit einer eigenen Wohnstraße.
- Nach Nordosten (Haag) und Südwesten sollen optional fußläufige Anschlussmöglichkeiten vorgesehen werden.
- Die Bebauung soll eine bessere Durchlüftung des städtebaulichen Raumes zwischen Graben- und Beelitzer Straße ermöglichen.
- Eine Teilentsiegelung ist vorzunehmen, Naturnahe Grünflächen, Insektenwiesen und Fassadenbegrünungen sind vorrangig einzuplanen.
- Straßen und Wege sollen mit wasserdurchlässigen Materialien ausgebaut und die Niederschlagentwässerung auf dem Grundstück realisiert werden.
- Errichtung von Wohngebäuden mit maximal drei Vollgeschossen und einer GRZ von maximal 0,4 und einer GFZ von maximal 1,2.
- Je Wohnung ist maximal ein PKW-Stellplatz und mindestens vier Fahrradstellplätze nachzuweisen

Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien des § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.000 qm. Die zulässige Grundfläche des Bebauungsplanes wird demnach deutlich unter 20.000 qm liegen.
- Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten.
- Es ist auch nicht anzunehmen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Daher kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Dabei kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Es ist jedoch gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB öffentlich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann, und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird hingegen nicht verzichtet.

Das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Nichtsdestotrotz sind die Umweltbelange zu ermitteln (z.B. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit Schreiben vom 01.02.2021 hat die VR-Bank Fläming eG die Übernahme sämtlicher Kosten, die im Rahmen des Planverfahrens und der sonstigen damit verbundenen Erfordernisse anfallen, zugesichert. Hierfür wird zwischen der Stadt Luckenwalde und der VR-Bank Fläming eG ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Für die Stadt Luckenwalde entstehen keine Kosten durch den Bebauungsplan.

Die VR-Bank Fläming eG hat sich auch bereit erklärt, nach erfolgreichem Abschluss des Bauleitplanverfahrens die gesamte Erschließung des Plangebietes auf seine Kosten zu übernehmen. Zu diesem Zweck wird zwischen der Stadt Luckenwalde und der VR-Bank Fläming eG und ggf. dem Land als Straßenbaulastträger der Beelitzer Straße ein gesonderter Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Anlage:

Anlage 1: Lageplan, Bbg-Viewer Auszug Luftbild Oktober 2020 Beelitzerstraße.pdf

Anlage 2: Standort Beelitzer Straße 12 – Geltungsbereich, Lageplan und Aussenanlagen

Anlage 1 Lageplan, Bbg-Viewer Auszug Luftbild Oktober 2020 Beelitzerstraße

Anlage 2 Standort Beelitzer Straße 12 - Geltungsbereich, Lageplan und Aussenanlagen

1_250