



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7329/2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	15.03.2022
Stadtverordnetenversammlung	05.04.2022

Titel:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 50/2022 "Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Für die Fläche in der Gemarkung Frankenfelde, Flur 4, Flurstücke 45/1 (teilweise) soll der Bebauungsplan Nr. 50/2022 „Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“ aufgestellt werden. Die in der Anlage 2 abgebildete städtebauliche Konzeption soll hierbei die planerische Grundlage bilden.
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 § 3 Abs. 1 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.
Darüber hinaus wird der Frankenfelder Ortsbeirat an dem Verfahren beteiligt.
4. Die Bürgermeisterin wird ermächtigt, einen städtebaulichen Vertrag zur Übertragung der Planungsleistungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/2022 „Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“ der Stadt Luckenwalde gemäß § 11 BauGB abzuschließen.

Finanzielle Auswirkung: [nein]

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

- veröffentlichungspflichtig -

Bürgermeisterin

Amtsleiter Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter Stadtplanungsamt

Erläuterung/Begründung:

Mit Schreiben vom 18. November 2021 hat der Eigentümer des Grundstückes Dorfstraße 58 in Frankenfelde als Vorhabenträger die Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung auf der Fläche in der Gemarkung Frankenfelde, Flur 4, Teilfläche des Flurstückes 45/1 beantragt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50/2022 „Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilien- bzw. Doppelhäusern auf 6 Baugrundstücken geschaffen werden.

Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein genutztes Wohngebäude mit mehreren Nebengebäuden (z.B. Garagen, Schuppen). Diese sollen bestehen bleiben und in die Planung integriert werden. Hierfür wird ein Baufeld im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches festgesetzt. Entlang der Straßenfront sind zwei weitere Baufelder für vier Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser und im nordöstlichen Teil des Geltungsbereiches ist ein Baufeld für ein Einfamilienhaus vorgesehen. Insgesamt sollen demnach vier Baufelder für eine Bestandsbebauung und fünf zusätzliche Einfamilien- bzw. Doppelhäuser festgesetzt werden. In der Anlage 2 ist das Baukonzept zu erkennen.

Die Baugrundstücke entlang der Straßenfront werden über die Dorfstraße erschlossen sein. Für die Erschließung der östlichen Baugrundstücke ist die Herrichtung einer Privatstraße als Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen. Im Bebauungsplan soll eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden.

Des Weiteren soll die optimale Ausnutzung der Solarpotentiale untersucht werden und in entsprechende Festsetzungen münden (z.B. Ausrichtung der Gebäude, Vorgaben zur verpflichtenden Montage von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie).

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

- Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 7.495 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. Auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

Abs. 1 BauGB wird 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 dem Antrag vom 18. November 2021 zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat der Vorhabenträger die Übernahme sämtlicher Kosten, die im Rahmen des Planverfahrens, der inneren Erschließung sowie Anbindung an die vorhandene Dorfstraße und der sonstigen damit verbundenen Erfordernisse anfallen, zugesichert. Hierfür wird zwischen der Stadt Luckenwalde und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB abgeschlossen. Ein weiterer städtebaulicher Vertrag (Herrichtung der Erschließungsanlagen, Nutzung des Solarpotentials etc.) wird zum Ende des Verfahrens geschlossen. Für die Stadt Luckenwalde entstehen keine Kosten durch den Bebauungsplan.

Anlage:

Anlage 1 - Bebauungsplan Nr. 50/2022 "Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58" - Geltungsbereich

Anlage 2 - Bebauungsplan Nr. 50/2022 "Frankenfelde Wohnbebauung Dorfstraße 58" - Bebauungskonzept