

Stadt Vetschau/Spreewald

| | | | | | |
|--|-------------|------------------------|-------|------|-------|
| Beschlussvorlage öffentlich | Vorlage-Nr: | BV-StVV-603-08 | | | |
| | AZ: | 601-1-mö | | | |
| | Datum: | 07.05.2008 | | | |
| | Amt: | Bauamt | | | |
| | Verfasser: | Gabriele Möbius | | | |
| Beratungsfolge | | Anw. | Dafür | Dag. | Enth. |
| 22.05.2008 Hauptausschuss | | | | | |
| 29.05.2008 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald | | | | | |
| Betreff Bebauungsplan Nr. 12/2002 "Am Kulturhaus" der Stadt Vetschau/Spreewald: Aufstellung der 1. Änderungssatzung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04/2008 "Am Kulturhaus" aufgrund Erweiterung des Geltungsbereiches | | | | | |

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald beschließt die Aufstellung der 1. Änderungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 12/2002 „Am Kulturhaus“ zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Nr. 04/2008 „Am Kulturhaus“ (siehe Anlage 1) gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet befindet sich auf dem Areal des ehemaligen Kulturhauses mit Parkplatz und Spielplatz und wird begrenzt:

im Norden von Hausgärten sowie vom Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12/2002 „Am Kulturhaus“,

im Westen von der Bahnhofstraße und den Hofbereichen privater Grundstücke,

im Süden von der W.-Pieck-Straße und

im Osten von der Abzweigung der Kleinen Bahnhofstraße.

Für die Planänderung ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

Das Vorhaben dient der Versorgung der Innenstadt Vetschau/Spreewald.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau/Spreewald ist für das Vorhaben nicht zu berichtigen.

Beschlussbegründung:

Beachte: § 28 GO!

Anlass der Planänderung ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung von 2 SB-Märkten durch die Firma BEKA Bau GmbH Hamburg. Der Geltungsbereich der Voranfrage umfasst 8 Flurstücke der Gemarkung Vetschau, Flur 5. Für 3 dieser Flurstücke besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan der Stadt Vetschau/Spreewald, Nr. 12/2002 „Am Kulturhaus“. Dieser Bebauungsplan steht den Zielen der Voranfrage entgegen.

Die beantragten SB-Märkte befinden sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes der Stadt Vetschau/Spreewald sowie im Geltungsbereich der „Gestaltungssatzung Altstadt Vetschau/Spreewald“. Die Ansicht der Märkte, hier auffallend die Dachneigungen, stehen den Festsetzungen der Gestaltungssatzung entgegen.

Aus den vorgenannten Gründen ist:

1. der Bebauungsplan Nr. 12/2002 in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VB) gem. § 12 BauGB zu ändern und der Geltungsbereich anzupassen und zu vergrößern;
2. die Gestaltung der SB-Märkte, besonders im Bereich der Bahnhofstraße, den Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprechend zu fordern und als bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan festzuschreiben;

3. im VB ist zu prüfen, inwieweit die 2 SB-Märkte schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche befürchten lassen;
4. die Fragen der Erschließung bezüglich der Straßenanbindungen im Bebauungsplan zu klären und mit den Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.
5. Zur Lösung des Problems der Zweckbindung (für 25 Jahre) für den geförderten öffentlichen Spielplatz ist der Neubau eines Spielplatzes auf einem Ersatzgrundstück gleicher Größe mit gleicher Ausstattung erforderlich. Hierzu ist eine gesonderte Abstimmung, ggf. mit der Bewilligungsstelle der Fördermittel (Landesamt für Bauen und Verkehr), erforderlich. Von einer Einordnung einer Spielfläche im bisherigen Bereich an der Bahnhofstraße wird dringend abgeraten, da diese Fläche durch ihre ungünstige Lage vandalismusgefährdet sein wird.
6. Der Erschließungsvertrag mit dem vormaligen Investor des B-Planes 12/2002 ist aufzuheben und mit dem neuen Investor, BEKA Bau GmbH, ein neuer Durchführungsvertrag für den VB 04/2008 zu vereinbaren. Ein Vorvertrag wird erarbeitet.

Für den zu überplanenden Bereich wird das Vorhaben der 2 SB-Märkte insoweit positiv beurteilt, da nach dem INSEK (integriertes Entwicklungskonzept der Stadt) der Einzelhandel vermehrt in den Altstadtbereich gezogen werden sollte. Das Vorhaben führt zur funktionalen Aufwertung des Sanierungsgebietes und insbesondere zur Funktionsstärkung des Bereiches um die Bahnhofstraße.

Das Gebäude des ehemaligen Kulturhauses ist in keinem repräsentativen Stand und von ständig wechselnden gastronomischen und anderen Einrichtungen frequentiert. Das Gebäude an sich, in seinem Erscheinungsbild, ist nicht erhaltenswert. Die Neugestaltung des Areals unter Beachtung der Bestimmungen der Gestaltungssatzung in Bezug auf die Baukörper kann hier durchaus eine Aufwertung der Stadtsituation bewirken.

Hinweise

Der Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau/Spreewald weist an der Stelle keine Sonderbaufläche für Einzelhandel aus. Großflächiger Einzelhandel ist in Sondergebieten Einzelhandel nach § 11 (3) BauNVO zulässig.

Der Einzelhandelserlass als Runderlass Nr. 23/2007 vom 10.04.2007 ist für die beantragten Vorhaben zu beachten. Demnach handelt es sich bei den beantragten Vorhaben nicht um Vorhaben, die vom § 11 (3) BauNVO erfasst sind. Das heißt, die Handelseinrichtungen sind jedes für sich funktionsfähig und somit nicht im Komplex zu beurteilen. Die Geschossfläche von 1.200 m² als Bezugsgrenze für die Großflächigkeit wird von keinem der Einrichtungen überschritten. Somit bedarf es für die Zulässigkeit keiner Sonderbaufläche. Der FNP der Stadt Vetschau/Spreewald ist für das Vorhaben nicht zu berichtigen.

Die Studie zur Straßenraumgestaltung im nördlichen Sanierungsgebiet der Stadt Vetschau/Spreewald soll die Anbindung für die beantragten SB-Märkte von der Kleinen Bahnhofstraße aus berücksichtigen.

Der gesamte Planbereich ist entsprechend den Sanierungszielen hinsichtlich des Erhaltes der Grünstrukturen zu untersuchen und Möglichkeiten der Vertikalbegrünung der Gebäudefassaden und die Einordnung von Bäumen zu nutzen.

Beachte: § 28 GO!

Finanzielle Auswirkungen: keine

:

Mitarbeiter

Sachbearbeiter

Amtsleiter

Bürgermeister