

Stadt Vetschau/Spreewald

Beschlussvorlage öffentlich	Vorlage-Nr: AZ: Datum: Amt: Verfasser:	BV-StVV-154-09 601-1 12.08.2009 Bauamt Gabriele Möbius				
Beratungsfolge			Anw.	Dafür	Dag.	Enth.
15.10.2009 Hauptausschuss 22.10.2009 Stadtverordnetenversammlung Vetschau/Spreewald						
Betreff 1. Änderungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04/2008 "Am Kulturhaus" gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch (BauGB) aufgrund Erweiterung des Geltungsbereiches im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB sowie im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB 1. Offenlage						

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vetschau/Spreewald billigt den Entwurf der 1. Änderungssatzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04/2008 „Am Kulturhaus“, Anlage 1 (Variante 1 - Stand: September 2009, der Planungsgemeinschaft Lange + Kirchbichler) aufgrund Erweiterung des Geltungsbereiches im vereinfachten Verfahren nach § 13a (3) BauGB.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt.

Die Begründung (Anlage 2, Stand September 2009) wird gebilligt.

Ort und Dauer der Offenlage werden fristgerecht ortsüblich bekannt gemacht.

Beschlussbegründung:

Beachte § 22 (4) Kommunalverfassung Brandenburg.

Grundlage der Entscheidung für die Variante 1 bildet die Auswertung durch das Fachamt (siehe Anlage 3).

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes dient der gebotenen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.

Verfahrenswechsel

Die Stadt hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 26.02.2009 Verfahren gewechselt. Eine Umweltprüfung ist aufgrund des gewählten Verfahrens nicht erforderlich.

Ableitung des B-Planes und Zielstellungen:

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau/Spreewald mit ihren 10 Ortsteilen sind für die Planfläche Mischbauflächen, ein Parkplatz, ein Spielplatz und Wohnbauflächen vom Geltungsbereich der Änderungssatzung betroffen. Der Geltungsbereich des Planes soll für das geplante Vorhaben als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ ausgewiesen werden. Es ist dafür der Flächennutzungsplan der Stadt Vetschau/Spreewald anzupassen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Planes als Sonderbaufläche umfasst ca. 10.000 m².

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden von Hausgärten,

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 mit einem Teil des städtischen Flurstücks 353/1.

Zur Planzeichnung:

Art der Nutzung:

Für das Plangebiet sind Sonderbauflächen ausgewiesen.

Es handelt sich bei den beantragten Vorhaben - 2 SB-Märkte - um Vorhaben, die vom § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) erfasst sind. Dass heißt, die Geschossfläche von 1.200 m² als Bezugsgrenze für die Großflächigkeit wird von einer der Einrichtungen überschritten. Somit bedarf es für die Zulässigkeit einer Sonderbaufläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 entsprechend der BauNVO für Sondergebiete festgeschrieben.

Die Dachneigung (DN) ist mit 35-50° festgesetzt. Somit wird die künftige Dachform der Gebäude den Vorgaben der Gestaltungssatzung „Vetschau/Altstadt“ entsprechen.

Art der baulichen Ausführung: Angedacht sind Ausführungen der Gebäude versetzt, verputzt sowie mit Unterteilung der Fassaden.

Die Ausführungsart wird im städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) abschließend geregelt, der vor dem Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger und der Stadt rechtsverbindlich vorliegen muss.

Äußere Erschließung des Plangebietes: die Haupt- und Lieferzufahrt soll von der Wilhelm-Pieck-Straße aus erfolgen. Ein Zufahrt von der Bahnhofstraße für Besucher, nur links abbiegend, sowie eine Ausfahrt nur für Linksabbieger für Besucherverkehr (PKW), ist vorgesehen. Zusätzlich ist für den Durchgangsverkehr der Radfahrer und Fußgänger von der Bahnhofstraße zur Kleinen Bahnhofstraße die Anbindung als Geh- und Radweg gewährleistet.

Innere Erschließung: Es sind dazu Festsetzungen für die Flächen für Zuwegungen zur Errichtung und Wartung der Gebäude sowie der Nebenanlagen erforderlich. Vorgaben für den technischen Ausbau und die Finanzierung der Wege/Straßen/Parkflächen werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Mitarbeiter

Sachbearbeiter

Amtsleiter

Bürgermeister