



Beschlussvorlage

BV0081/2016

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		07.09.2016
Hauptausschuss		14.09.2016
Stadtverordnetenversammlung		21.09.2016

Einreicher: Bürgermeister
vorgelegt von: **Fachdienst II/1 Stadtplanung**

Betreff: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "Neubrück"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Neubrück“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 ergibt sich aus der Darstellung in Anlage 2. Die Anlage 2 ist Bestandteil des Beschlusses.
2. die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Neubrück“ gemäß § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründung:

I. Sachverhalt

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 47 umfasst ein ca. 13,5 ha großes Plangebiet, das wie folgt begrenzt ist:

im Westen durch den Oder-Havel-Kanal
im Norden/ Nordosten durch die Ruppiner Chaussee
im Südosten von Wald (Kletterwald)
im Südwesten vom Bahndamm der Kremmener Bahn.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Flurstücke:

Gemarkung Stolpe Süd, Flur 4:

Flurstücke: 60/2, 61/2; 62/1, 62/2, 63, 64/1, 66/1, 66/2, 66/3, 66/4, 67, 68, 79/2, 79/3, 80/1, 80/2, 80/3, 81/1, 83/1, 83/3, 83/4, 83/5, 165, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 209, 217, 218, 219; 220

Gemarkung Stolpe Süd, Flur 5:

Flurstücke: 32/1tw, 33, 35, 36/1, 36/3, 37/8, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107

Gemarkung Hennigsdorf, Flur 1:

Flurstücke: 72, 73, 74, 75, 76

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Plandarstellung in Anlage 2 ersichtlich.

2. Planungsanlass

Das Plangebiet ist gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan der Stadt Hennigsdorf östlich der Straße „Am Havelufer“ als gemischte Baufläche und westlich der Straße „Am Havelufer“ als Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzes und Park ausgewiesen.

Derzeit bestehen im Gebiet die vielfältigsten Nutzungen wie Wohnungen, Unterkünfte für Asylbewerber, eine Marina und diverse genehmigte und ungenehmigte gewerbliche Nutzungen. Daneben gibt es ruinöse, brachgefallene bauliche Anlagen.

Eine öffentliche Erschließung ist derzeit nicht bzw. nur unzureichend und teilweise gesichert.

Die Stadt hat bereits 2009/2010 in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern eine Machbarkeitsstudie zur möglichen künftigen Bebauung und Nutzung der Flächen erarbeitet (MV 0026/2010). Leider konnten in den darauf folgenden Jahren keine weitergehenden und vertiefenden Planungsansätze mit den Eigentümern gefunden werden.

Zur Vermeidung der weiteren Verfestigung der Splittersiedlung, zur Sicherstellung einer geordneten Entwicklung des Gebietes und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes unumgänglich. Dies gilt auch vor dem Hintergrund, dass weitere bauliche Aktivitäten festzustellen bzw. angekündigt sind.

3. Planungsziele

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet sind

- die Flächen aus dem Flächennutzungsplan durch die verbindliche Bauleitplanung zu entwickeln;
- Baurechte für Wohnen und Gewerbe zu schaffen;
- den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung zu tragen;
- die öffentliche Erschließung mit Verkehrsanbindungen für alle Verkehrsteilnehmer sowie die Ver- und Entsorgung des Bereiches in ausreichendem Umfang durch Infrastruktureinrichtungen zu sichern;
- Bodenordnungsmaßnahmen durchzuführen;
- Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie öffentliche und private Grünflächen zu sichern;
- die Klimaschutzziele der Stadt (auch im Hinblick auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie der sparsamen Nutzung von Energie) umzusetzen;
- allen Schutzgebietsanforderungen (insb. Boden und Trinkwasser) Rechnung zu tragen sowie

- Entsiegelungen von Flächen und sonstige Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für teilweise bereits erfolgte und künftige Eingriffe in Natur- und Landschaft innerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Es ist beabsichtigt, die Erarbeitung des Bebauungsplanes in Regie der Stadt und in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern vorzunehmen.

Die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes, insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen, soll mit Erschließungsverträgen nach § 124 BauGB auf die Eigentümer der Flächen übertragen werden.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

keine

III. Finanzielle Auswirkungen ja nein

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Abgrenzung Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 47 „Neubrück“

Hennigsdorf, 21.07.2016

Bürgermeister