

| | | | |
|--|-----------------------------------|--|---------------|
| Drs-Nr.: BV/0567/2016 | Einreicher Fachbereich | Der Bürgermeister / Herr Thomas Krieger | |
| Beschlussvorlage-VW öffentlich | Sachbearbeiter | Fachbereich III / Frau Oelschlägel | |
| | Datum | Frau Ebert | |
| | | 04.08.2016 | |
| Bebauungsplan BP 33 "Akazienstraße" - Aufstellungsbeschluss | | | |
| Beratungsfolge: | | | |
| Status | Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| Ö | 08.12.2016 | Ortsentwicklungs- und Bauausschuss | Empfehlung |
| Ö | 13.12.2016 | Hauptausschuss | Empfehlung |
| Ö | 22.12.2016 | Gemeindevertretung Fredersdorf-Vogelsdorf | Beschluss |

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Fredersdorf-Vogelsdorf beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes BP 33 „Akazienstraße“ zwischen Akazienstraße und Landstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4 ha und umfasst die Flurstücke 22/3, 23, 24, 25 (teilweise) und 904 (teilweise) der Flur 2, Gemarkung Fredersdorf (Anlage 1).

Im Bebauungsplanverfahren sind folgende Ziele umzusetzen:

1. Festsetzung als „Reines Wohngebiet“ gemäß §3 Baunutzungsverordnung,
2. Bebauung der dazu im Flächennutzungsplan vorgesehenen Fläche mit lockerer Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit einer Mindestgrundstücksgröße von 600 m², einer GRZ von bis zu 0,2, einer Geschossflächenzahl von bis zu 0,25 und einer Höhenbegrenzung von bis zu 2 Vollgeschossen,
3. Öffnung des Grabens und Sicherung des vorhandenen Grünzugs in der im Flächennutzungsplan im Planungsgebiet vorgesehenen Dimension. Der Grünzug wird nach Abschluss des Projektes in Gemeindeeigentum übernommen,
4. Herstellen von direkten Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer in einer Mindestbreite von 2 m
 - a) durch den Grünzug zwischen Akazienstraße und Landstraße ,
 - b) von der Ulmen- oder der Ebereschenstraße zum Grünzug
5. Ausführen der notwendigen Erschließungsstraßen in Anschluss an die vorhandenen Straßen (Akazienstraße, Ebereschenstraße, Ulmenstraße, Lange Straße) in einer Fahrbahnbreite von 5 m unter Berücksichtigung des Aufhebens der derzeit vorhandenen Sackgassensituation ohne Wendemöglichkeit für Ulmen- und Ebereschenstraße.
6. Sicherung der Landstraße zwischen Lange- und Taubenstraße für landwirtschaftlichen Verkehr und ggf. notwendige Erschließung von Wohngebäuden im Plangebiet in einer Breite von mindestens 5 m.

7. Prüfen der Möglichkeit einer Verkehrsverbindung zwischen den südlichen (Lange-, Ulmen-, Ebereschenstraße) und nördlichen Wohnbereichen (Landstraße) sowie deren verkehrliche Auswirkungen auf die genannten Wohnbereiche.
8. Klärung der Versickerung des auf der Fläche anfallenden Regenwassers sowie sonstiger hydrologischer Auswirkungen einer Bebauung zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die umliegenden Wohngrundstücke.
9. Notwendige Stellplätze sind auf dem Wohngrundstück vorzunehmen.

Die Ausarbeitung des Planentwurfs und aller für das Vorhaben notwendigen Unterlagen wird durch den Vorhabenträger TAMAX GE Märkisch-Oderland GmbH finanziert und beauftragt.

| | |
|--|--|
| Finanzielle Auswirkungen: keine | |
| Höhe: € | <input type="checkbox"/> planmäßig <input type="checkbox"/> überplanmäßig mit € <input type="checkbox"/> außerplanmäßig |
| Mittel unter Produkt / Konto: | |
| Hinweis zur Deckung: | |

Darstellung des Vorgangs:

Mit Schreiben vom 20.07.2016 beantragt die TAMAX GE Märkisch-Oderland GmbH die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Bebauung der Flurstücke 23 und 22/3 der Flur 2, Gemarkung Fredersdorf, Areal Akazienstraße.

Der Bebauungsplan ist entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Block 254 an der Akazienstraße in Fredersdorf-Nord ist im Flächennutzungsplan teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen. Ein Teil der Fläche unmittelbar am Graben ist als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesen.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan S. 35 heißt es dazu:

Folgende Flächen werden zusätzlich als Wohnbauflächen ausgewiesen:

Akazienstraße, Block 254, Bruttofläche 3,4 ha

Arrondierung der Siedlungskante in Anlehnung an den (...zum damaligen Zeitpunkt...) vorliegenden Bebauungsplanentwurf bis zur Grenze des (...damals...) geplanten LSG ohne Gefährdung des Grünzuges zur Schaffung von Wohnflächen im S-Bahnbereich (ca.800m). Der Eingriff ist ausgleichbar. Der Umfang der Ausweisung wurde im Rahmen der Offenlegung reduziert.

– Die Ausweisungen schließen die Siedlungskante, ohne die Grenzen des geplanten Schutzgebietes zu überschreiten oder anderweitig die ausgewiesene übergeordnete Grünverbindung zu beschränken. Außerdem werden ausgewiesene potentielle Siedlungsgebiete zu Gunsten des Erhalts wertvoller Grünpotentiale (Luch) freigehalten.

Im Bebauungsplan soll als bebaubare und gärtnerisch nutzbare Fläche nur die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche in Anspruch genommen werden. Die Fläche soll als Bereich für ruhiges Wohnen in interessanter und unbedingt zu erhaltender landschaftlicher Situation mit hoher Wohnqualität gesichert werden. Deshalb sollen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die insbesondere in Bebauungsdichte und Bauweise auf die typische, ortsbildprägende Bebauungsstruktur Rücksicht nehmen, getroffen werden. Die Grundstücksgröße soll mindestens 600m² betragen und die Höhe für bauliche Anlagen im gesamten Plangebiet auf maximal 2 Vollgeschosse beschränkt werden.

Für die Verkehrsflächen wird der geforderte Verkehrsraum von mind. 10 m zur Unterbringung der voraussichtlichen Fahrbahnbreite 5 m, Bankette, Straßenentwässerung und Straßenbeleuchtung zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsflächen und Verkehrsanlagen sollen der Gemeinde übertragen und öffentlich gewidmet werden.

Die im Flächennutzungsplan als Fläche für Landwirtschaft ausgewiesene Fläche soll unbebaut bleiben und als Grünzug gesichert werden. Die Grünfläche kann für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und Maßnahmen für Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, genutzt werden. Die Gestaltung des Bereiches soll in Fortführung des beschlossenen Grünkonzeptes für den Freiraum zwischen Akazienstraße und Altlandsberger Chaussee erfolgen (BE-BV/0887-2011). An Stelle der vorhandenen Trampelpfade soll eine öffentliche Durchwegung weitergeführt werden.

Die Sicherung des Grünzuges liegt im öffentlichen Interesse. Deshalb soll diese Fläche nach Abschluss der Maßnahmen der Gemeinde übertragen werden. Dem hat der Vorhabenträger bereits zugestimmt.

Im FNP ist ein Spielplatzsymbol dargestellt. Die geplanten Grundstücke sind relativ groß, so dass sich speziell für dieses Wohngebiet kein gesonderter Bedarf ergibt. Für den gesamten Bereich existiert in unmittelbarer Nähe an der Landstraße der Bolzplatz mit Spielgeräten. Sinnvoller als ein eigener Spielplatz ist ein finanzieller Zuschuss für die Erweiterung oder Erhaltung eines bereits vorhandenen Spielplatzes in der Umgebung, wozu sich der Vorhabenträger bereit erklärt hat.

Bei der Planung sind insbesondere die hydrologischen Besonderheiten des Gebietes mit hohem Grundwasserleiter zu betrachten. Dazu sind die bereits vorhandenen hydrologischen Betrachtungen zu berücksichtigen und an Hand der aktuellen Planung zu überarbeiten und entsprechende Maßnahmen festzulegen.

Es sind grundwasserbeeinträchtigende Maßnahmen und Nutzungen unter Beachtung der hydrologischen Situation des Gebietes zu vermeiden und Festsetzung von vorsorgenden Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet zu treffen sowie Regelungen zum Wasserabfluss aus dem Gebiet mit Anschluss an die entsprechende Vorflut vorzusehen. Bereits vorab hat der Vorhabenträger einen hydrologischen Fachbeitrag zur Machbarkeit des geplanten Vorhabens erarbeiten lassen (Anlage 2). Dieser stellt fest, dass durch das Vorhaben nicht mit einer Verschlechterung der Schichtenwasserproblematik zu rechnen ist.

Thomas Krieger
Bürgermeister

Anlagen:

Gemeinde Fredersdorf-Vogelsdorf
VI. Wahlperiode

Anlage 1 Geltungsbereich

Anlage 2 Hydrologischer Fachbeitrag vom 17.10.2016

Anlage 3: Fragenkatalog

Abstimmungsergebnis

| Gremium Ortsentwicklungs- und Bauausschuss | | | | | Sitzung am | |
|--|--------------------------|----|------|--------------|-----------------------------|---------------------------|
| Drs-Nr.: | Einstimmig | Ja | Nein | Enthaltungen | lt. Beschluss- vorschlag | abweichender Beschluss |
| BV/0567/201 6 | <input type="checkbox"/> | | | | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |