

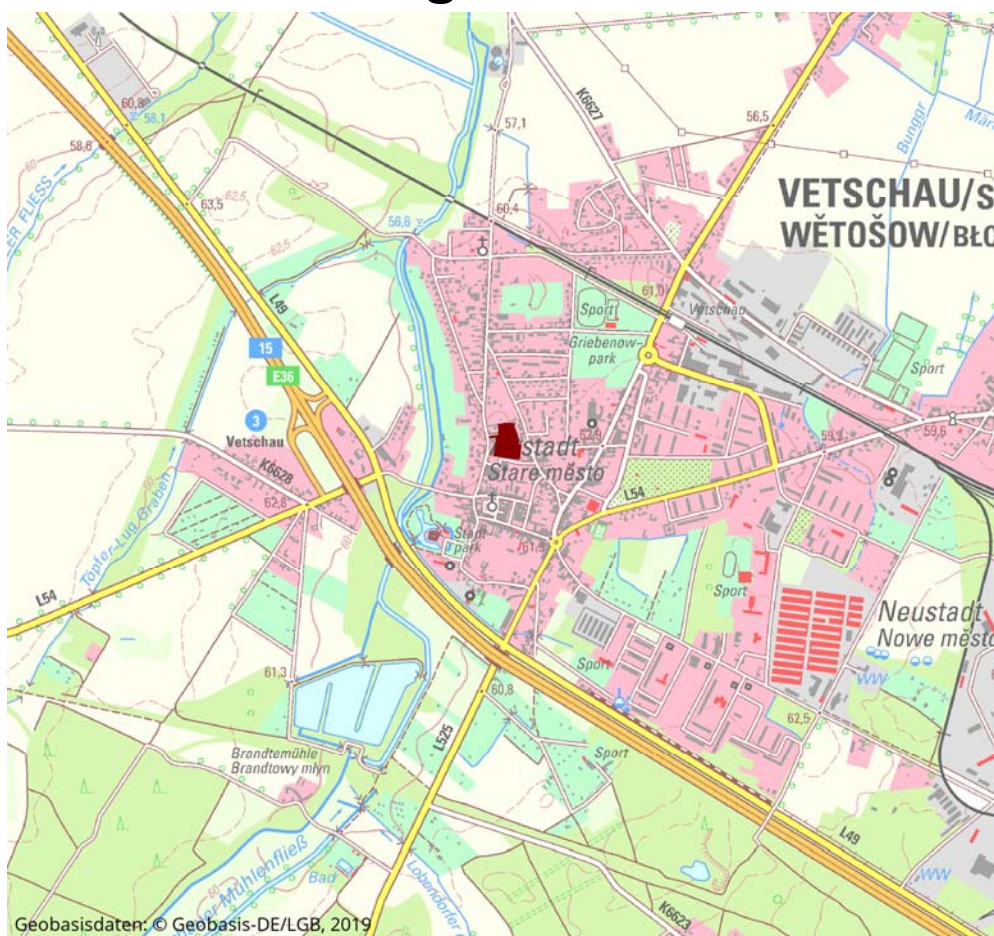
Vetschau / Spreewald

Ortsteil

Vetschau

Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
(vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 11 mit
integriertem Grünordnungsplan

"Kleines Wohngebiet"



Entwurf Dezember 2019

Arbeitsstand 14.01.2020

Impressum

Plangeber	Stadt Vetschau / Spreewald Schloßstraße 10 03226 Vetschau / Spreewald
Planvorhaben	Aufhebungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Kleines Wohngebiet“ mit integriertem Grünordnungsplan
Planverfahren	§13 BauGB
Planstand	Entwurf Januar 2020
Bearbeitungsstand	15.01.2020
Planverfasser	Planungsbüro Wolff GbR Carsten Wolff, Robert Wolff Planungsbüro Wolff Bonnaskenstraße 18 / 19 03044 Cottbus

Inhalt

1	rechtsverbindlicher Bauleitplan	3
1.1	Geltungsbereich	3
1.2	Durchführungsvertrag.....	4
1.3	Stand der Umsetzung des Bauleitplans	5
2	Aufhebung	6
2.1	Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele	6
2.2	Verfahren.....	6
2.3	Auswirkungen und Rechtsfolgen.....	7
2.4	Rechtsgrundlagen	8

1 rechtsverbindlicher Bauleitplan

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) / vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) (im folgenden Bauleitplan oder Bebauungsplan genannt) liegt im zentral Innenstadtbereich des Stadtgebietes und wird von den Straßen *Ernst-Thälmann-Straße* (westlich), der *Karl-Marx-Straße* (östlich) und der *Bedburger Straße* (südlich) begrenzt. Im Norden schließen gärtnerisch genutzte Grundstücke an.

Lage



Übersichtsplan



Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan) umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Vetschau der Flur 5: 473, 474, 475, 476, 484, 485, 486 sowie die Flurstücke 660, 661, 662, 663, 664, 665 und 666 (Bezeichnung der Flurstücke Stand Januar 2020).

Flurstücke

Der Bebauungsplan wurde zwei Mal geändert.

Änderungshistorie

Der „Urplan“ ist am 25.03.96 in Kraft getreten. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 03/96 vom 22.03.1996.

Die erste Änderung ist am 20.12.1997 in Kraft getreten. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 12/97 vom 19.12.1997.

Die zweite Änderung ist am 11.03.2000 in Kraft getreten. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 03/2000 vom 10.03.2000.

Die Flächen im Geltungsbereich, mit Ausnahme des Straßengrundstücks, liegen im privatem Eigentum

Eigentum

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 30 Abs. 2 BauGB. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Planungsrecht

1.2 Durchführungsvertrag

Vorhabenträger nach dem Durchführungsvertrag war die Gommla GmbH, Cottbuser Straße 16 in 03226 Vetschau / Spreewald. Der Durchführungsvertrag datiert vom 08.11.1995.

Vorhabenträger

Am 11.02.2002 wurde dieser Vertrag das erste Mal geändert. Als neuer Vorhabenträger wurde die Firma Haus- und Umwelttechnik Prof. Dr. Ing. Martin Neumann e.K. mit Sitz in Vetschau eingetragen.

Als Durchführungsfrist für die Erschließungsanlagen wurde der 31.12.1998 vereinbart.

Durchführungsfrist

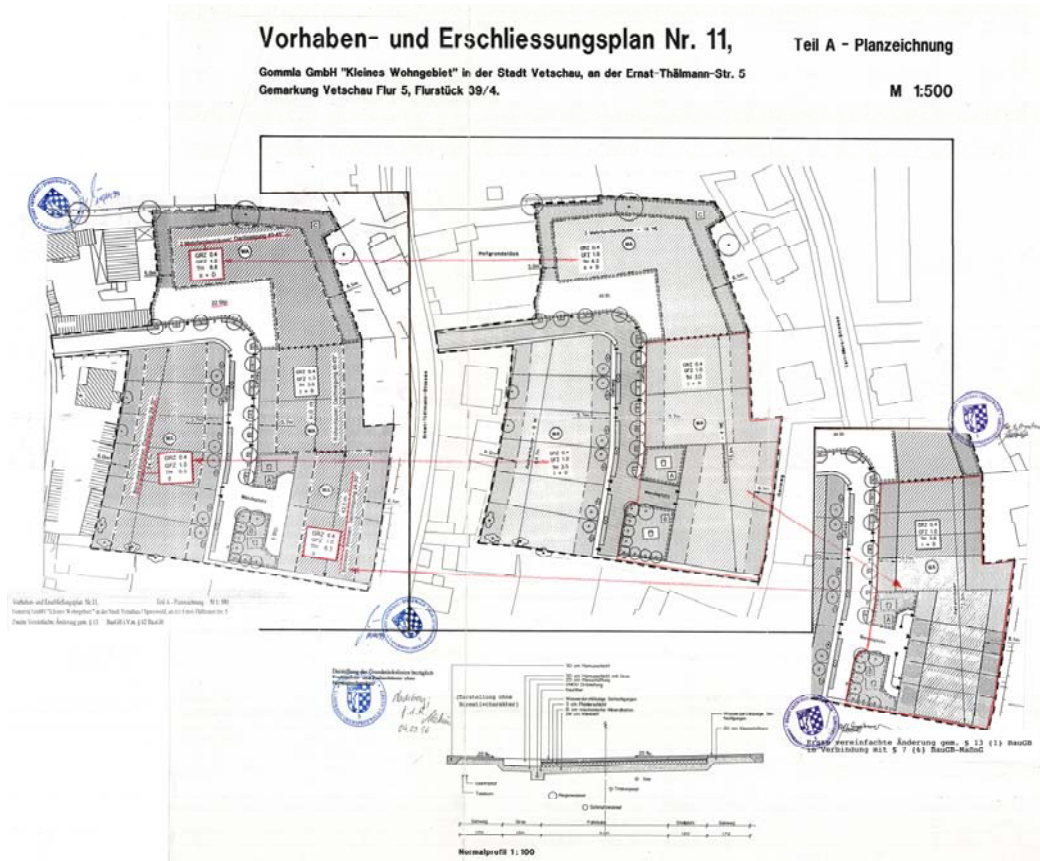
Der Vorhabenträger hat sich verpflichtet spätestens 6 Monate nach dem Inkrafttreten der Satzung einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Spätestens 6 Monate nach erteilter Baugenehmigung war mit den Bauarbeiten zu beginne. Die Bautätigkeit wurde mit maximal 24 Monaten vereinbart.

Für die Ausgleichsmaßnahmen wurde einer Fertigstellungstermin 12 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme vereinbart.

Der Fertigstellungstermin lag, unter Berücksichtigung der Annahmen: Inkrafttretens der 2. Planänderung am 11.03.2000, Bearbeitungszeit für einen Bauantrag maximal 4 Monaten, im Juni / Juli 2003. Die Ausgleichsmaßnahmen hätten im darauf folgenden Jahr fertig gestellt sein müssen.

Die Änderung des Durchführungsvertrags im Jahr 2002 auf einen neuen Vorhabenträger hat auf die Fertigstellungsfrist in sofern keinen Einfluss, da bei eingereichten Bauanträgen die Bauherrschaft im laufenden Genehmigungsverfahren ebenfalls geändert werden kann.

VEP / VBP



B-Plan mit seinen beiden Änderungen, Rechts 1. Änderung, links 2. Änderung

1.3 Stand der Umsetzung des Bauleitplans

Nachfolgend werden die bereits realisierten und nicht realisierten Vorhabenbestandteile beschreiben.

*Realisierungsgrad
Bauliche Anlagen*

Die Erschließungsstraße mit Wendepplatz wurden errichtet. Ein Fußweg wurde nur einseitig angelegt, die geplanten 6 Stellplätze für Besucher wurden nicht angelegt, ebenso wie die Straßenbeleuchtung.

Erschließungsstraße

Es ist davon auszugehen, dass der Bau der Straße mit den Beteiligten Behörden und der Stadt abgestimmt wurde und so der geänderte Straßenquerschnitt und der Umfang der Herstellung der Erschließung mit Zustimmung der zuständigen Behörde und der Stadt zur Ausführung kam.

Die für die Mehrfamilienhäuser bezifferten Stellplatz wurden weitestgehend realisiert (18 von 22). Es ist anzunehmen, dass im Rahmen der Bauantragstellung nur diese 18 Stellplätze als bauordnungsrechtlich notwendig bewertet wurden, sodass die übrigen 6 entfallen konnten. Ca. 10 dieser Stellplätze wurden nicht auf den in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen gebaut.

*Mehrfamilienhaus mit
Stellplätzen*

Die geplante Reihenhausbauung wurde weitestgehend gebaut. 4 der geplante 6 Reihenhäuser sind vorhanden.

Reihenhäuser

Die Stellplätze befinden sich auf den privaten Grundstücken.

Nicht realisiert worden sind das „Betreute Wohnen“ auf der Fläche westlich und südöstlich. Die dafür notwendigen Stellplätze wurden ebenfalls nicht gebaut. *"Betreutes Wohnen"*

Die im Plan vorgesehenen Spielplatzflächen im Süden des Plangebietes in Nachbarschaft zum Wendepplatz kamen ebenfalls nicht zur Ausführung. *Spielplatz*

Im Plan sind eine Vielzahl von Pflanzmaßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. *Ausgleichsmaßnahmen*

Die geplanten 6 Straßenbäume sowie die Strauchpflanzung westlich der Erschließungsstraße wurden nicht angelegt. 4 der geplanten 11 Straßenbäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind vorhanden. *Straßenbäume*

Die Bepflanzung auf den Spielplatzflächen sind nicht realisiert. *Spielplatz*

Es ist davon auszugehen, dass die auf den privaten Flächen umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen zur Ausführung gekommen sind (der Nachweis wäre gegeben gewesen durch Kontrolle der Freiflächenplanung bei den Bauvorlagen zum Genehmigungsantrag und durch die Kontrolle des Vollzugs durch die Bauaufsicht im Zuge der Baufertigstellungsanzeige). *private Grundstücke*

2 Aufhebung

2.1 Anlass / Erforderlichkeit / Planungsziele

Der vorliegende Bauleitplan wurde seit seiner Aufstellung mehrfach geändert und wurde letztlich nur teilweise umgesetzt.

Für den bisher nicht realisierten Bereich des vorliegenden rechtskräftigen Bauleitplans sehen die Festsetzungen die Entwicklung von ausschließlich „Betreutem Wohnen“ vor.

Mit einer vollständigen Realisierung des Bauleitplans ist nicht mehr zu rechnen. Die vertraglich vereinbarte Durchführungsfrist ist abgelaufen. Weiterhin steht der im Durchführungsvertrag aufgeführte Vorhabenträger nicht mehr zur Verfügung, bzw. ist nicht mehr an der Vorhabenumsetzung interessiert.

Die Grundstücke mit Neubaupotenzial wurden teilweise verkauft und stehen dem Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens nicht mehr zur Verfügung.

Für einige Flächen gibt es seit einiger Zeit konkrete Entwicklungsanfragen von Bürgern mit dem Ziel der Entwicklung von „normalem“ Wohnungsbau. Die Stadt befürwortet diese Entwicklungsabsicht. Allerdings ist diese Entwicklung nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bauleitplans vereinbar.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB sollen Gemeinden einen Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben, wenn dieser nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Durchführungsfrist umgesetzt worden ist.

Um die Planungsziele umsetzen zu können, hat sich die Stadt Vetschau / Spreewald dazu entschlossen, den Bauleitplan "Kleines Wohngebiet" aufzuheben.

Mit der Aufhebung des Bauleitplans werden die planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf den § 34 BauGB "Einfügegebot" zurückgeführt.

Damit können die Ziele der Stadt, der Entwicklung von Wohnungsbau, umgesetzt werden. Zusätzlich wäre die Ansiedlung von „Betreutem Wohnen“ weiterhin möglich.

2.2 Verfahren

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB kann bei der Aufhebung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes / vorhabenbezogenen Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. *§13 BauGB*

Im vereinfachten verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abgesehen werden.

Der betroffenen Öffentlichkeit ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Absatz 2

durchzuführen.

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist zu geben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Absatz 2 durchzuführen.

Im vereinfachten Verfahren wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Die Aufhebung des Bebauungsplanes durchläuft ein vorgegebenes Verfahren, in dem die betroffenen Behörden, Träger der öffentlichen Belange (TöB), Nachbargemeinden sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.

Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung hat auf ihrer Sitzung am die Einleitung des Aufhebungsverfahrens beschlossen.

Beschluss

Die Offenlage findet im Zeitraum vom bis einschließlich statt.

2.3 Auswirkungen und Rechtsfolgen

Im Folgenden werden die Folgen der Aufhebung beschreiben, die sich aus der Aufhebung des Bauleitplans ergeben werden.

Mit Inkrafttreten der Aufhebung dieser Satzung verliert der Vorhaben- und Erschließungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nr. 11 "Kleines Wohngebiet" mit integriertem Gründordnungsplan seine Rechtskraft. Das nachfolgende Planungsrecht richtet sich künftig nach §34 BauGB.

In der Umgebung des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst sind ausschließlich Nutzungen vorhanden, die in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind.

Der ehemalige Geltungsbereich wäre nach Planaufhebung als „faktisches allgemeines Wohngebiet“ zu bewerten. Es sind dann nach dem "Einfügegebot" damit nur solche Nutzungen zulässig, die in einem allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig wären.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept sind für den Bereich Neubaupotenziale ausgewiesen.

INSEK

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich teilweise als gemischte Baufläche und teilweise als Wohnbaufläche dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der Bereich liegt innerhalb des Sanierungsgebiets "Altstadt" der Stadt Vetschau / Spreewald. Der Umsetzungsplan sieht für den Bereich eine Ersatzneubebauung vor.

Sanierungsgebiet

Der Geltungsbereich des ehemaligen bebauungsplanes liegt ebenfalls innerhalb der Fördergebietskulisse Programm Stadtumbau. Im Plan Maßnahmenstrategie ist für den Bereich die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets vorgeschlagen.

Stadtumbaustrategie 2030

Mit der Zurücksetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeiten auf den § 34 BauGB können die Entwicklungsziele des Sanierungsgebiets, der Stadtumbaustrategie 2030 sowie dem INSEK umgesetzt werden.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und auf Grund der anschließenden Zulässigkeit von Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB findet im Plangebiet künftig kein Eingriff im naturschutzfachlichem Sinne statt.

Umwelt

Übrig bleiben die bisher nicht realisierten Ausgleichsmaßnahmen, die hätten anteilig ausgeführt werden sollen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauGB können der Aufhebung Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden.

Entschädigungsanspruch

2.4 Rechtsgrundlagen

- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BauNVO** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- BbgBO** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- BbgKVerf** Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38])