

Beschlussvorlage

Abteilung: Bauverwaltung / Facility Management

Aktenzeichen:

Wildau: 13.03.2017

Beratung:	..x. Planungs- Wirtschafts- und Bauausschuss	Sitzung am:	28.03.2017
	..x. Hauptausschuss	Sitzung am:	25.04.2017
Beschluss:	..x. Stadtverordnetenversammlung	Sitzung am:	09.05.2017
		Beschluss-Nr.:	S 15/274/17

Betreff: **Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet „Zentrum Oberes Wildau“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB - vertiefende Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses -**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Der räumliche Geltungsbereich umfasst zum aktuellen Stand eine Fläche von ca. 0,9 ha und beinhaltet das Flurstück 90/5 und jeweils Teilflächen der Flurstücke 445 und 454 der Flur 11 der Gemarkung Wildau. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes ist aus der beigefügten Anlage 1 ersichtlich. Wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs vorzunehmen.
2. Die Beschlüsse S 02/48/14 vom 14.10.2014 zur Aufstellung des Bebauungsplans "Zentrum Oberes Wildau" und S 10/195/16 vom 03.05.2016 zur Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses werden weiter vertiefend ergänzt und präzisiert, so dass die von der Stadt Wildau verfolgten Planungsziele nun wie folgt formuliert sind:

Art der baulichen Nutzung:

Wohnen; kleinteiliges wohn- bzw. mischgebietsverträgliches Gewerbe und nicht großflächiger Einzelhandel – Einzelhandelsbetriebe als Nachbarschaftsläden bis max. 400 m² Verkaufsfläche; Ausschluss von Vergnügungsstätten; mind. 75 % der überbauten Erdgeschossflächen sind für gewerbliche Nutzungen und für Einzelhandelseinrichtungen festzusetzen.

Festsetzung als Mischgebiet (MI), ggf. als urbanes Gebiet.

Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,6 als Obergrenzen;

drei Vollgeschosse als Mindestmaß, fünf Vollgeschosse als Höchstmaß

Erschließung, Stellplätze und Freiflächen:

Alle gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Wildau vorgeschriebenen Stellplätze sind in einer Tiefgarage nachzuweisen;

wegen des erhöhten gewerblichen Anteils ist der für Gewerbeflächen vorgeschriebene Schlüssel der Stellplatzsatzung um 50 % zu erhöhen.

Innerhalb der Bebauungsstruktur sind zum Aufenthalt geeignete und durch Bepflanzung gestaltete öffentliche Räume zur Schaffung von Grün- sowie von fußläufigen Wegeverbindungen zwischen der Straße der AWG, der Fichtestraße, der Freiheitstraße und ggf. der Geschwister-Scholl-Straße vorzusehen.

Gestaltungs- und Qualitätsanforderungen

Max. 50 % der Fassadenflächen dürfen transparent (Fenster) ausgeführt werden.

Mind. 20 % der Fassadenflächen sind zur Wahrung der Ortstypik und als identitätsstiftendes Element in rotem Sichtklinkermauerwerk zu gestalten.

Für 10 % der Fassadenflächen sind Begrünungsmöglichkeiten und 50 % der Dachflächen sind als Gründächer auszubilden.

Mindestquote an Flächen für preisgebundene Mietwohnungen

Es sind gemäß § 9 Abs. 1 Pkt. 7 BauGB ein Mindestanteil von 20 % an Flächen festzusetzen, auf denen ganz oder nur teilweise Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die vertiefende Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Für das Gebiet, das im Norden durch die Freiheitstraße, im Osten durch die Bebauung der Grundstücke Straße der AWG 1 - 4 und 5 - 8 sowie Geschwister-Scholl-Str. 5 - 7, im Süden durch die Geschwister-Scholl-Straße und im Westen durch die Fichtestraße begrenzt wird, wurde am 14.10.2014 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und dieser mit Beschluss vom 03.05.2016 hinsichtlich der Planungsziele ergänzt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt und soll eine urbane Mischung aus sozial verträglichem Wohnen, kleinteiligem Gewerbe für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie sichern.

Die weiter wachsende Nachfrage nach Wohnraum, der inzwischen deutliche Mangel an preisgebundenen Wohnungen und die verstärkten Bemühungen auch der Landesregierung, den Bau entsprechend geförderter Wohnungen zu unterstützen, veranlasst die Stadt Wildau erneut, die Planungsziele auch für diesen zentralen Standort bezüglich seiner Eignung für die Wohnnutzung zu präzisieren. Das Ziel, hier eine urbane städtebauliche Mischung umzusetzen, verlangt weitergehende Festlegungen hinsichtlich dafür erforderlicher Qualitätsmerkmale. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte Sondernutzung "Großflächiger Einzelhandel" wird nicht weiter verfolgt. Im Bedarfsfall ist der Flächennutzungsplan gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Parallelverfahren zu berichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Alleine mit dem Aufstellungsbeschluss und seinen Ergänzungen ergeben sich keine Kosten, die den Haushalt der Stadt Wildau belasten. Die Kosten für die erforderlichen weiteren Planungen und den Fortgang des Bebauungsplanverfahrens sind dann vom Projektentwickler zu übernehmen.

Abstimmungsergebnis:

beschlossen:^X.....
abgelehnt:
zurückgezogen:
überwiesen an den Ausschuss:
beschlossen mit den Änderungen:

Vermerk:

Es war(en)⁰..... Mitglied(er) der Stadtverordnetenversammlung auf Grund des § 22 der Brandenburgischen Kommunalverfassung (BbgKVerf) von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.



Angela Homuth
Vorsitzende der Stadtverordnetenversammlung



Anlage 1: Flächenumgriff