

Stadt Lübben (Spreewald)/Lubin (Błota)

Staatlich anerkannter Erholungsort



Informationsvorlage für die

öffentliche Sitzung nicht öffentliche Sitzung

der/ des

- | | |
|---|-----------------------|
| <input type="checkbox"/> Bildungsausschuss | am: _____ |
| <input type="checkbox"/> Finanzausschuss | am: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Bauausschuss | am: <u>13.02.2019</u> |
| <input type="checkbox"/> Werksausschuss SEL | am: _____ |
| <input checked="" type="checkbox"/> Hauptausschuss | am: <u>18.02.2019</u> |
| <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung | am: <u>28.02.2019</u> |
| <input type="checkbox"/> 1. Lesung | am: _____ |
| <input type="checkbox"/> 2. Lesung | am: _____ |
| <input type="checkbox"/> Ortsvorsteher/ Ortsbeirat | |

Fachbereich Bauwesen

Sachgebiet: Stadtplanung

Aktenzeichen: 61 26

Teilakte/Vorgang: BP Nr. 4 - 1

Informationsvorlage

Datum: 06.02.2019

Information über das Ergebnis des mit Beschluss 2018/120 erteilten Prüfauftrages:

1. Die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4-1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ zur Förderung des Geschosswohnungsbaus führt voraussichtlich zu Kosten in Höhe von 85.000 €.
2. Die erforderliche Bearbeitungszeit, d. h. die Verfahrenszeit zur Änderung des Bebauungsplanes, einschließlich der vorherigen Erarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes, beträgt ca. 27 Monate.

Beschluss 2018/120:

Die Verwaltung wird aufgefordert zu prüfen, welche Auswirkungen eine Überarbeitung von Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 4-1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ hat, um den Mehrfamilienhausbau zu fördern.

In der Begründung zur Beschlussvorlage heißt es dazu: Geprüft werden soll, welche finanziellen Aufwendungen notwendig sind, um auf Teilflächen des Plangebietes Mehrfamilienhausbau zu ermöglichen. Gleichzeitig ist darzustellen. Welche Bearbeitungszeit notwendig ist, um das Ziel zu erreichen.

Stand der Umsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 4-1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“ ist seit dem 13.03.2011 rechtskräftig und gewährleistet die Entwicklung von ca. 34 Eigenheimgrundstücken. Aufgrund langwieriger, letztlich erfolgreicher Grundstücksverhandlungen ist eine Parzellierung bislang noch nicht erfolgt. Die zur Entwicklung anstehenden unbebauten Flurstücke befinden sich mittlerweile im Eigentum der Stadt. Der Stadt liegen 96 Anträge von grundsätzlichen Interessenten für Eigenheimgrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes vor. Der Beschluss zur Vergabe von Planungsleistungen für die Verkehrsanlagen wurde von den Stadtverordneten am 20.08.2018 gefasst, der Ingenieurvertrag zur Planung der Verkehrsanlagen für die Leistungsphasen 1 bis 9 sowie die örtliche Bauüberwachung daraufhin abgeschlossen. Erste Planungsleistungen wurden sowohl vom Ingenieurbüro als auch von den Versorgungsunternehmen erbracht.

Ziel der Stadtentwicklung:

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Mein Lübben 2030“ (INSEK) hat sich die Stadt zum Zielszenario bekannt, dass einen Bevölkerungszuwachs auf 15.000 Einwohner bis 2030 sieht. Dieses Wachstum soll qualitativ und nachhaltig erfolgen. Bei allen planerischen Überlegungen sollen künftig die Prinzipien der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, der „Nutzungsmischung“ und „Stadt der kurzen Wege“ beachtet werden (Klimaschutzkonzept S. 72).

Um das Zielszenario für 2030 zu erreichen, sind zeitnahe Anstrengungen zur Schaffung neuer Wohnungsangebote notwendig (INSEK S. 59). Für den Stadtteil Lübben Ost, überwiegend durch Einfamilienhausbebauung geprägt und ohne erkennbares Quartierszentrum, sieht das INSEK Entwicklungs- und Verdichtungspotential in Wohn- und Gewerbegebieten (INSEK S. 121).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-1 lagen noch die Ziele des INSEK 2020 zugrunde, d. h. Einwohnerrückgang, Wohnungsleerstand und ein Nachholbedarf an Eigenheimgrundstücken.

Die Neuausrichtung in der Stadtentwicklung hat folgerichtig zum Prüfauftrag der Stadtverordneten geführt mit dem Ziel, eine Änderung des zwar rechtskräftigen, derzeit aber noch nicht umgesetzten Bebauungsplanes Nr. 4-1 in Erwägung zu ziehen.

Chancen der Planänderung:

Würde für den Bereich des Bebauungsplanes heute ein Planverfahren begonnen, so müssten sich die städtebaulichen Ziele an den heutigen Rahmenbedingungen orientieren, d.h. eine höhere städtebauliche Dichte, Flächen für Geschosswohnungsbau, Funktionenmischung im Sinne eines Allgemeinen Wohngebietes, anstatt der Festsetzung eines Reinen Wohngebietes.

Der Parzellierungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 4-1 weist 34 Eigenheimgrundstücke aus, somit kann Wohnraum für rd. 100 Einwohner geschaffen werden. Allein durch Erhöhung der städtebaulichen Dichte von der jetzt festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 auf eine in Wohngebieten übliche GRZ von 0,4 (§ 17 BauNVO) kann auf einer gleichgroßen Grundstücksfläche eine doppelt so große Gebäudegrundfläche geschaffen werden. Bei einer gemischten Bebauung aus Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten sind so mindestens 50 Wohneinheiten zu erzielen, d. h. Wohnraum für rd. 150 Einwohner.

Die Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes bietet die Chance, ein attraktives Zentrum für den Lübbener Osten in Form eines modernen klimagerechten Quartiers zu entwickeln. Auch eine Mischung der Sozialstruktur ist durch ein facettenreiches Angebot an Wohnformen zu erzielen. Der gesamte Stadtteil Lübben-Ost kann so an städtebaulicher Qualität gewinnen.

Im Sinne der Stadt der kurzen Wege bietet der Standort die Möglichkeit die Kinder fußläufig sowohl in die Kita als auch zur Schule zu bringen. Einrichtungen der Nahversorgung sind ebenfalls auf kurzem Weg erreichbar. Das Quartier ist besonders attraktiv für junge Familien, durch die dann zulässige Errichtung von Geschosswohnungsbauten auch für Familien mit mittlerem bis geringem Einkommen.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Friedrich-Ludwig-Jahn-Grundschule. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-1 lagen Pläne zur Umgestaltung der Außenanlagen vor. Ergänzend zum Hauptzugang über den Dreilindenweg sichert der Bebauungsplan daher einen öffentlichen Zugang über den am westlichen Rand des Plangebietes liegenden neuen Straßenabschnitt.

Das Erfordernis einer Erweiterung des Schulgrundstückes oder der Bedarf eines neuen KITA-Standortes in Lübben-Ost war zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht absehbar. Für den Stadtteil besteht bereits seit Entwicklung der Vogelsiedlung (BP Nr. 7) ab 2001 ein erhöhter Bedarf an Kindergartenplätzen, der zum damaligen Zeitpunkt jedoch durch die vorhandenen KITAs im Stadtgebiet aufgefangen werden konnte.

Von allen untersuchten potentiellen KITA-Standorten ist der Bereich an der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße unter den TOP vier der Standorte. Bei einer möglichen Erweiterung des Schulhofes sowie dem Neubau einer KITA bis 2021/22 könnten ein „Bildungskampus“ und durch multifunktionale Gebäudenutzung ein Quartierstreff entstehen.

Die Wärmeversorgung der Friedrich-Ludwig-Jahn-Grundschule muss kurzfristig saniert und entsprechend des Klimaschutzkonzeptes (KSK) neu ausgerichtet werden (KSK Maßnahme E1a). Auf Grundlage eines zu erstellenden Wärmeversorgungskonzeptes könnten KITA, Schule, Turnhalle, Hort sowie private Wohngebäude über Nahwärme versorgt werden. Auch die Eigenbetriebe der Stadt könnten sich zielführend bei der Entwicklung des Gebietes einbringen. (Wohnungsbau und Versorgung).

Bei einer Änderung des Bebauungsplanes sollten auch diese Bedarfe mit berücksichtigt werden. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von ca. 5,6 ha ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich.

Risiken der Planänderung:

Derzeit besteht Rechtskraft für die Entwicklung dringend benötigten Wohnbaulands, so dass noch in 2019/2020 die Erschließung des Gebiets und die Vermarktung der 34 Eigenheimgrundstücke erfolgen können. Den Interessenten für Baugrundstücke wurde die Realisierung bereits in Aussicht gestellt. Die Durchführung eines Planverfahrens führt dazu, dass dieses Gebiet erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes, d. h. ab 2021 entwickelt werden kann. Bei einer Entscheidung für die Planänderung muss mit dem Unverständnis und Unmut der Bauwilligen gerechnet werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Biosphärenreservat Spreewald sowie im Hochwasserrisikogebiet HQ 100. Diese Belange mussten bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-1 berücksichtigt werden und sie werden auch bei der Änderung bzw. Neuaufstellung des Bebauungsplanes zu Auflagen im Planverfahren mit fiskalischen Folgen führen. Die Höhe der Kosten ist derzeit nicht abschätzbar.

Die Planänderung führt zu Mehrkosten in Höhe von ca. 101.000 € (85.000 € Planungskosten und 16.000 € Mehrkosten aufgrund unnötiger bzw. doppelter Leistungen zur Straßen- und Erschließungsplanung), zuzüglich des nicht kalkulierten Verwaltungsaufwands.

Bei Fortführung des Planungsvertrages mit höheren anrechenbaren Kosten und damit höheren Honoraren würden vom beauftragten Planungsbüro für die Straßenplanung keine weiteren Forderungen aufgemacht. In wie weit die beteiligten Versorgungsunternehmen Schadensersatzforderungen infolge einer Planänderung stellen, ist nicht absehbar.

Zudem muss eine neue Priorisierung der zur Bearbeitung anstehenden Bebauungspläne erfolgen, da die Bearbeitung dieses Bebauungsplanverfahrens in der Arbeitsplanung der Verwaltung für 2019/2020 bislang nicht vorgesehen ist. Auch sind bislang keine Haushaltsmittel für die Durchführung dieses Planverfahrens eingestellt.

Finanziellen Aufwendungen:

Bereits erfolgte Aufwendungen:

- Rd. 29.000 € Planungskosten aus dem Planverfahren BP Nr. 4 von 1994-1997, das Verfahren wurde aufgrund Bedenken der Genehmigungsbehörde (05/1997), formal eingestellt
- Rd. 39.100 € Planungskosten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4-1
- Ca. 16.000 € reine Mehrkosten für Leistungen zur Straßen- und Erschließungsplanung

Geschätzte Planungskosten für das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes:

- Ca. 85.000 € Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann gemäß den Bestimmungen des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 2 BauGB aufgestellt werden. Die Erarbeitung eines erneuten Artenschutzfachbeitrags ist jedoch unerlässlich.

Geschätzte Planungskosten insgesamt:

- Ca. 169.100 € (ohne internen Verwaltungsaufwand sowie Erschließungsaufwand), dies sind bei einer zugrunde gelegten Wohnbaufläche von ca. 30.000 m² (36.000 m² gemäß Begründung BP 4-1, S. 21, abzüglich 6.000 m² für Schulhoferweiterung und KITA-Grundstück) rund 6 € je m² Wohnbauland.

Bearbeitungszeit:

- Ca. 3 Monate Vergabe Planungsleistungen
- Ca. 3 Monate Erstellung städtebaulicher Entwurf
- Ca. 21 Monate Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes

Unterschriften:

gez. i. V. Dr. Städter

gez. Kolan

Fachbereichsleiter/in

Bürgermeister

Anlage:

Parzellierungsentwurf zum Bebauungsplan Nr. 4-1 „Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße“



**Bebauungsplan Lübben 4-1
"Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße"**

Erschließung,
mögliche Grundstückszuschnitte

Stand: 30.09.2009, ohne Maßstab