

Stadt Beelitz

Der Bürgermeister



Einreicher: **Der Bürgermeister**
Bearbeiter: **Stefanie Ahlfeld**
Bereich: **Bauamt**
Aktenzeichen:
Verfasser: Bartosz Peterek (Bauamt)

Beelitz, den: 01.12.2022

Beschlussvorlage - öffentlich

DB/Vorlage: **BV/0291/2022**

Betreff:

Bebauungsplan "Nürnbergstraße - Im Sichenholz, Stadt Beelitz, OT Beelitz im Verfahren nach § 13 b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - Aufstellungsbeschluss

Gremium	Datum	TOP	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Bau- und Raumordnung, Ordnung, Sicherheit und Verkehr	27.10.2022	1.7	mehrheitlich beschlossen Ja 4 Nein 1 Enthaltung 0 Befangen 0 BA/027/2022
Ortsbeirat Beelitz	08.12.2022	1.6	
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2022	1.16	

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beelitz fasst den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Nürnbergstraße - Am Sichenholz“, Stadt Beelitz, OT Beelitz im Verfahren nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren. Der Geltungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 221, 261, 46, 50, 51, 42, 142 sowie teilweise 31 und 220 der Flur 9 und das Flurstück 105 der Flur 10 der Gemarkung Beelitz. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 8.530 m².
2. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnnutzungen. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sollen als Allgemeines Wohngebiet mit einem der Eigenart der näheren Umgebung entsprechenden Nutzungsmaß ausgewiesen werden.
3. Das Aufstellungsverfahren wird nach § 13b BauGB - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren durchgeführt. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
4. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Nürnbergstraße - Am Sichenholz“, Stadt Beelitz ist ortsüblich bekanntzumachen.

Begründung:

Die Flächen des Geltungsbereichs grenzen rückwärtig an die gewachsene Siedlungsstruktur südlich der Clara-Zetkin-Straße sowie an den gemäß Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB definierten im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Stadt Beelitz an (Innenbereich). Der Geltungsbereich selbst ist derzeit überwiegend planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen.

Er ist bereits südlich über die Nürnbergstraße und westlich über Im Sichenholz erschlossen, wenngleich ein Teil der betreffenden privaten Flurstücke für den infrastrukturellen Ausbau der partiell noch unbefestigten Nürnbergstraße sowie Im Sichenholz an die Stadt Beelitz abzutreten sind. Das Ziel der Planung liegt diesbezüglich im öffentlichen Interesse um insbesondere die verkehrliche Erschließung im Verlauf der Nürnbergstraße nach Westen zu verbessern.

Die geplante Wohnbaufläche bildet eine sinnvolle, zentrumsnahe und gut erschlossene Ergänzung des Beelitzer Zentrums. Der Bahnhof Beelitz-Stadt ist fußläufig zu erreichen, ebenso die Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs auf der Clara-Zetkin-Straße. Das Grundversorgungszentrum an der Virchowstraße und der zentrale Versorgungsbereich der Altstadt befinden sich in unmittelbarer Nähe. Dies begründet eine hohe Erschließungsgunst für einen attraktiven Wohnungsstandort.

Der Geltungsbereich ist im Entwurf zum Flächennutzungsplan zum Teil als Misch- und als Wohngebiet dargestellt. Infolge der Novelle des Baugesetzbuches bietet sich die Möglichkeit, für diese Außenbereichsflächen einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen. Das Ziel der Planung, die Zulässigkeit von Wohnnutzungen mit einer Grundfläche von weniger als 10.000 m² auf Flächen zu begründen, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen, entspricht den Anwendungsvoraussetzungen des § 13b BauGB.

Das Aufstellungsverfahren wird im Einvernehmen mit den privaten Grundstückseigentümern durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die mit der Planung verbundenen Kosten tragen die Grundstückseigentümer als Planbegünstigte. Die Kostenübernahme und die Übertragung von Straßenverkehrsflächen werden vertraglich gesichert.

Anlagen:

Geltungsbereich des Bebauungsplans „Nürnbergstraße - Im Sichenholz“

