

Amtliche Bekanntmachung

A u f s t e l l u n g s b e s c h l u s s

zum Bebauungsplan Nr. 33a „Birkenwerder West“ und Änderung des Flächennutzungsplanes (01/2023) „Birkenwerder West“ der Gemeinde Birkenwerder

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat in ihrer Sitzung am 12.12.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ gemäß § 2 Absatz 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und gemäß § 8 Absatz 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans (01/2023) „Birkenwerder West“ im Parallelverfahren beschlossen (Beschl.-Nr. 2369/2023).

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen der bebauten Ortsrandlage von Birkenwerder.

Der Geltungsbereich soll sich im Wesentlichen an den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 33 „Birkenwerder West“ orientieren. Zusätzlich soll der südliche Bereich der Havelstraße bis zum angrenzenden Geltungsbereich des Grünordnungsplans „Ortsinneres Briesetal“ - südlicher Teil - Birkenwerder (GOP) erweitert werden. Des Weiteren soll sich der Geltungsbereich westlich um ein Teilstück bis zum Altarm (Havel) erweitern.

Das Plangebiet wird begrenzt: im Norden durch den Stichkanal 1, im Osten durch die Straßen Am Mühlenfeld, Borgsdorfer Weg über die Havelstraße und Stolper Weg, im Süden zwischen Havelstraße und der Briese bzw. 25 m südlich der Havelstraße und im Westen durch die Grundstücke der Havelstraße 63d, 63e und 63f bis zum Vereinshaus des Anglervereins „Gründling e.V.“ in der Havelstraße 63c, über die Havelstraße bis zum Altarm (Havel), das Flurstück 872 der Flur 9 teilweise und die Wiesen am Erenkamp (Flurstück 756, 757, 758, 457/7 und 465/18 der Flur 9).

Folgende Straßen befinden sich im Plangebiet: Am Mühlenfeld, Erenkamp teilweise, Havelstraße teilweise, Weidenweg, Wendenplan, Fischerwall und Reihersteg.

Der ca. 17,6 ha große räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes (01/2023) „Birkenwerder West“ der Gemeinde Birkenwerder ergibt sich aus dem beigefügten Kartenausschnitt (Anlage 1). Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder vollständig:

329	330	331/1	332	333	334	335	337	338
339	340	341	342	343	344	345	346	348/1
349	350	351	352	353	354	356	357	358
359	360/1	360/2	361	363	364	365	366	367
368	370	372	374	375	376	377	378	379
380/1	381	382	383	384	388	389	390	391
392	393	394	395	396	397	398	399	400
401	402	403	404	405	406	407	408	409
410	412	413	414	415	416	417	418	419
420	421	422	423	424	425	426	429	430

431	432	433	434	438	439	442	443	444
445	446	447	449	450	451	452	453	456/1
457/1	457/2	457/3	458	460	462	463	465/1	465/2
465/3	465/8	465/9	466	467	468	469	470	471
472	473	474	475	476	477	478	479	480
481	482	483	484	485	486	487	488	491
492	493	494	495	496	497	498	500	501
502	503	504	505	506	507	508	509	510
511	512	513	514	515	516	517	518	519
520	521	522	523	524	525	526	527	528
529	530	531	532	533	534	742	743	747
750	751	752	753	759	762	763	768	770
772	777	778	779	782	783	784	786	787
788	789	790	791	792	793	795	796	797
798	799	800	802	803	804	806	807	808
809	810	811	812	832	833	871	887	899
900	905	914	915	932	933	957	958	

Die Flurstücke 539, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552/1, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 560/1, 560/2, 561, 562, 563, 564, 566, 801, 813, 836, 872 und 925 der Flur 9 der Gemarkung Birkenwerder liegen nur teilweise im Geltungsbereich.

Bestehende Situation, Planungsziele, Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planung

Derzeit beurteilt sich die planungsrechtliche Situation für Vorhaben gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. Ziel der Bauleitplanung ist es, die vorhandene bauliche Struktur neu zu fassen und festzuschreiben, sowie einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und durch geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, sodass eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung der z.T. gewachsenen Struktur des grüingeprägten Wohngebiets dauerhaft gesichert wird. Ziel ist es ein allgemeines Wohngebiet mit max. zwei Vollgeschosse/ Geschosse festzusetzen, welche sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Die max. Höhe baulicher Anlagen soll im Verfahren näher definiert werden.

Vorwiegend sollen die Festsetzungen des ehemaligen Bebauungsplan Nr. 33 „Birkenwerder West“ wieder aufgenommen werden. Gleichzeitig sollen die Belange des Umweltschutzes, insbesondere des Trinkwasserschutzes Berücksichtigung finden. Um der Trinkwasserschutzzone gerecht zu werden, soll die max. zulässige Grundfläche baulicher Anlagen in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen festgesetzt werden.

Die Grundfläche baulicher Anlagen soll wie folgt festgesetzt werden:

Auf allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll festgesetzt werden, dass

- je Baugrundstück mit einer Größe unter 500 m² eine max. GR von 90 m² und einer Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO um max. 20 m²,
- je Baugrundstück mit einer Größe ab 500 m² bis unter 900 m² eine max. GR von 100m² und einer Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO um max. 25 m²,
- je Baugrundstück mit einer Größe ab 900 m² eine max. GR von 125 m² und einer Überschreitung gemäß § 19(4) BauNVO um max. 25 m² zulässig ist.

Planverfahren

Der Bebauungsplan soll als einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt werden. Da der Flächennutzungsplan für das Gebiet kein wirksames Baugebiet darstellt, soll gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan gleichzeitig mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt werden.

Für die Belange des Umweltschutzes ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben für die Aufstellung des Bebauungsplans eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umfang der Umweltprüfung wird sich nach bisherigem Kenntnisstand schwerpunktmäßig auf die Schutzgüter Fläche/Boden, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Wasser, Mensch/Menschliche Gesundheit (Immissionsschutz, Erholung) sowie Denkmalschutz erstrecken.

Sicherung der Planung

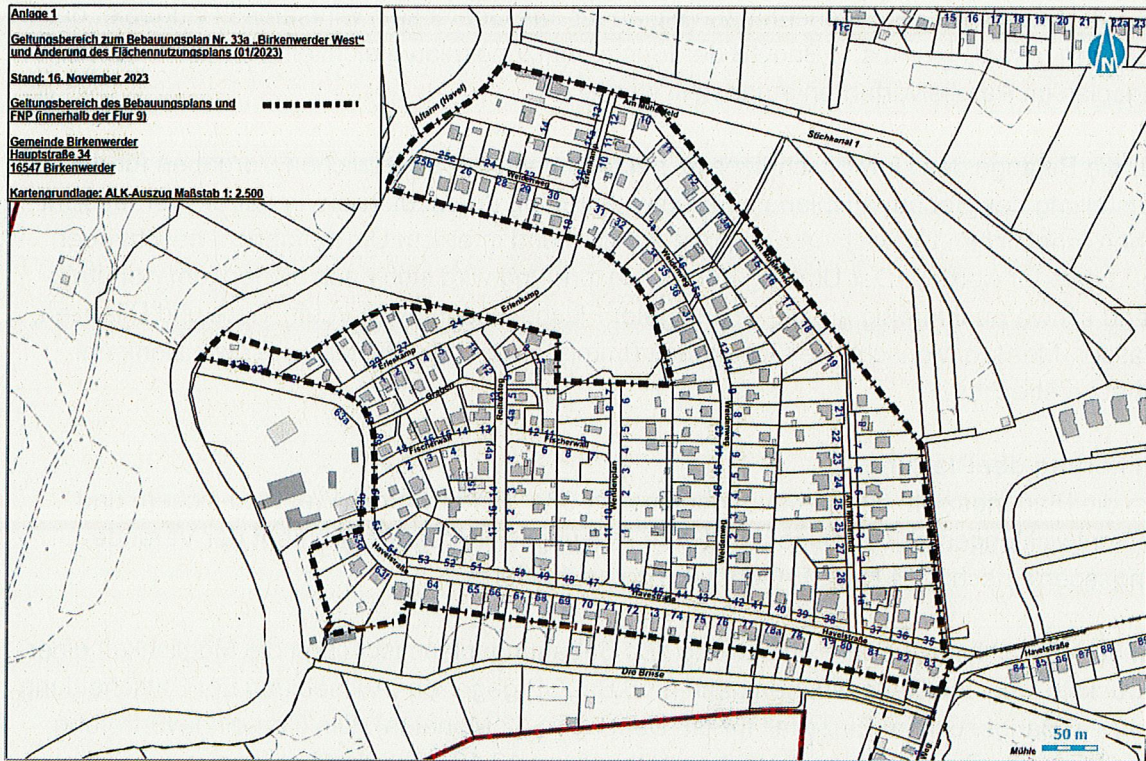
Um die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ zu sichern und Fehlentwicklungen zu vermeiden, soll vom Planungssicherungsinstrument der Veränderungssperre nach § 14 BauGB Gebrauch gemacht werden.

Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans ist schon die Möglichkeit einer Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB gegeben (Aussetzung der Entscheidung über ein Baugesuch im Einzelfall für die Dauer von 12 Monaten). Die Gemeindevertretung der Gemeinde Birkenwerder hat in ihrer Sitzung am 12.12.2023 darüber hinaus zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB beschlossen (Beschl.-Nr. 2369/2023).

Rechtliche Voraussetzungen

Die gesetzlichen Grundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 33a „Birkenwerder West“ und die Änderung des Flächennutzungsplanes (01/2023) „Birkenwerder West“ der Gemeinde Birkenwerder gemäß § 1 Abs. 3 BauGB liegen vor. Die Planverfahren sind mit den Grundsätzen des § 1 Abs. 5 BauGB vereinbar.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der nachfolgenden maßstabslosen Übersichtskarte (Anlage 1).



Die Karte mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs, die dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde lag, liegt zur allgemeinen Einsicht bei der Gemeinde Birkenwerder, Hauptstraße 34, 16547 Birkenwerder, während der nachfolgend genannten Öffnungszeiten aus:

Montag, Mittwoch, Donnerstag: 09:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 – 15:00 Uhr
Dienstag: 09:00 Uhr – 12:00 Uhr und 13:00 – 18:00 Uhr
Freitag: 09:00 Uhr – 12:00 Uhr

Außerhalb dieser Zeiten ist die Einsichtnahme nach vorheriger telefonischer Abstimmung unter der Telefonnummer 03303 290-139 möglich.

Birkenwerder, den 02.01.2024

Stephan Zimniok
Bürgermeister

