

Vorlage	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich Vorlage-Nr.: 461/06
Der Bürgermeister Fachbereich/Abt.: Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:
Datum: 27. Okt. 2006	zur Unterrichtung an: <input type="checkbox"/> Personalrat zum Beschluss an: <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung
Betreff: Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sicherung und Ergänzung der Industriegebietsfläche an der Forststraße“ in Schwedt/Oder	
Beschlussentwurf: 1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die planungsrechtliche Sicherung und Ergänzung der Industriegebietsfläche der ortsansässigen Firmen an der Forststraße in Schwedt/Oder. Der Geltungsbereich umfasst ca. 8 ha gesamt, davon ca. 7 ha Bestandfläche, sowie ca. 1 ha Ergänzungsfläche. Der Geltungsbereich ist auf der Anlage 2 dargestellt, er wird begrenzt: <ul style="list-style-type: none"> • im Nordosten durch die Bundesstraße B2, • im Südosten sowie im Südwesten von einem Waldstück in Richtung der Straße „Zum Beyerswald“, • im Nordwesten durch die Forststraße. Die maximale Kantenlängen der Geltungsbereichsgrenzen betragen an der Forststraße ca. 365 m, an der Bundesstraße B2 ca. 230 m sowie an der südöstlichen Grenze ca. 210 m. 2. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der bereits gewerblich und industriell genutzten Flächen sowie die planungsrechtliche Sicherung der Ergänzungsflächen im südlichen Teilbereich des Bebauungsplanes als Gewerbe- und Industrieflächen. Gleichzeitig soll damit die abschließende Größenordnung der Gi-Flächen in dem Stadtbereich Breite Allee planungsrechtlich festgesetzt werden, verbunden mit den im B-Planverfahren möglich festzusetzenden max. industriellen Nutzungen, unter Beachtung der umgebenden naturräumlichen und Wohnungsbaustandorte.	
Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt <input type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt <input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt. <input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> im Haushaltsplan eingestellt. Einnahmen: Haushaltsstelle Haushaltsjahr Ausgaben: Haushaltsstelle: Haushaltsjahr: <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindereinnahmen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag: Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin: _____/	

Bürgermeister/in _____ Beigeordnete/r _____ Fachbereichsleiter/in _____

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
 Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

3. Auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauBG ist zur Sicherung der Belange des Naturschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind.
4. Dieser Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB zusammen mit den zu diesem Beschluss gehörenden Plänen der Anlagen 1 und 2 ortsüblich bekannt zu machen.

Begründung:

Die Firma Recon-T GmbH, Forststraße 20 – 24 in Schwedt/Oder stellte im Oktober dieses Jahres an die Stadt den Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gemäß § 12 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu entscheiden.

1. Planverfahren

Zur Vorbereitung dieser Entscheidung prüfte die Verwaltung diesen Antrag.

Aufgrund der vom Antragsteller beabsichtigten und auch vom Fachamt als sinnfällig eingeschätzten Gesamtplanfläche, die jeweils zwei Grundstückseigentümer und zwei Firmen berührt, wird den Stadtverordneten ein Planverfahren vorgeschlagen, dass einen Satzungsbeschluss nach § 10 BauGB zum Ziel hat („Klassischer Bebauungsplan“)

Die gesamten Kosten des Verfahrens trägt der Antragsteller, vertragliche Regelungen nach

§ 11 BauGB sichern diese Verpflichtungen des Antragstellers ab. Ein Anspruch auf einen „Planerfolg“ besteht nicht und kann auch nicht (finanziell) rückwirkend geltend gemacht werden.

2. Planungsveranlassung

Das Stadtgebiet nordwestlich der Eigenheimsiedlung Monplaisir ist seit einigen Jahren ein wichtiges Planungs- und Entwicklungsgebiet der Stadt. So wurde bereits Mitte der 90er Jahre der Bebauungsplan „Breite Allee I“ (Gewerbe- und Industriegebiet) aufgestellt. Die Straßenplanung und der Bau der B 2 erfolgte in den anschließenden Jahren, neue Firmen siedelten sich ebenso auf vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen in der Breiten Allee (heute Forststraße) an. Die Stadt stellte aber auch mit der Parkentwicklungskonzeption für den Park Monplaisir und mit dem B-Plan-Aufstellungsbeschluss „Schutzgrün Breite Allee“ neue Ziele für die naturräumliche Entwicklung auf. Mit dem nun beabsichtigten Planverfahren soll – und dies stellt der Vorhabenträger in seinem Antrag deutlich hervor – die abschließende räumliche und nutzungsbedingte Flächenzuordnung planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden. An einer stabilen und verlässlich geregelten Nutzungsstruktur für dieses Gebiet kann und muss jedem gelegen sein, sowohl den jeweiligen Grundstückseigentümern (Gewerbetreibende und Bewohner) als auch der Stadt selber sowie allen beteiligten Behörden.

Dieses Ziel verfolgt das beabsichtigte Planverfahren. Verlässlichkeit und Transparenz sowie öffentliche und behördliche Beteiligung wird durch das Bebauungsplan-Verfahren garantiert. Somit wird eine „schleichende“, ungeplante Inanspruchnahme von Freiraum für gewerbliche oder infrastrukturelle Nutzungen verhindert. Gleichzeitig wird jedoch auch der gewerbliche Standort gestärkt und Arbeitsplätze gesichert.

3. Wesentliche Planungsziele

Mit der Überplanung von ca. 8 ha Gesamtfläche wird im Wesentlichen die Sicherung der bisherigen gewerblich genutzten Grundstücke angestrebt. Davon ausgehend besteht im südöstlichen Teilbereich die Absicht einer Arrondierung dieser Gewerbeflächen in einer Größenordnung von weniger als einen Hektar. Dabei wird die beabsichtigte Erweiterung der nutzbaren Gewerbefläche prinzipiell der Größe der Fläche entsprechen, die in dem daneben liegenden Bebauungsplan „Schutzgrün Breite Allee“ derzeit als gewerblich - industrielle Flächen erkennbar ist bzw. war. (nicht bewaldete Fläche entlang der heutigen Forststraße, siehe Anlage 2 bzw. 3) Diese Flächen sollen neu aufgeforstet werden.

Eine beabsichtigte Firmenerweiterung auf diese westliche Seite der Forststraße durch die Firma Recon T GmbH wurde mit dem Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan im letzten Jahr verhindert, weil ein räumliches Heranrücken der gewerblichen Nutzungen an die Wohnsiedlung Monplaisir nicht zugelassen werden sollte.

Mit der hier vorliegenden räumlichen und strukturellen Zielstellung wird ein Heranrücken dieser unterschiedlichen Nutzungsarten verhindert, jedoch ein flächenmäßiger Ausgleich in etwa angestrebt.
Alle weiteren Flächen des Arrondierungsgebietes sollen in den Randbereichen als Abstandsflächen oder Randbegrünung keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Die zulässigen Nutzungen und damit auch die zulässigen Immissionen auf den GI-Flächen sollen ebenso planungsrechtlich im Verfahren geprüft und festgesetzt werden und damit die industriellen Entwicklungsmöglichkeiten abschließend geregelt werden.

Die Anlagen liegen digital nicht vor.