

Änderung des Bebauungsplans

„Seniorenresidenz Vitalis“

- VORENTWURF -

Planung:



Gemeinde Briesen
Amt Odervorland
Bahnhofstraße 1
15518 Briesen (Mark)

Planverfasser:



Edel-Projekt GbR
Büro für Freiraum und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Petra Edel und Dipl.-Ing. André Edel

Berliner Straße 11 M
15517 Fürstenwalde

Stand der Planung:

18. März 2020

Inhalt – Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

1	Einführung	2
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	2
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung.....	4
2.2	Bebauung und Nutzung.....	4
2.3	Erschließung.....	4
2.4	Ver- und Entsorgung	4
2.4.1	Niederschlagswasserentsorgung	4
2.4.2	Abwasserentsorgung.....	4
2.4.3	Sonstige Medien.....	4
2.5	Eigentumsverhältnisse	5
3	Planungsbindungen	5
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	5
3.2	Landes- und Regionalplanung.....	5
3.3	Flächennutzungsplanung	6
4	Planungskonzept	6
4.1	Ziele und Zwecke der Planung.....	6
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
5	Planinhalt – Abwägung und Begründung	7
5.1	Nutzung	7
5.1.1	Art der Nutzung	7
5.1.2	Maß der Nutzung.....	7
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	8

1 Einführung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In den vergangenen Jahren ist aufgrund des demografischen Wandels die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum kontinuierlich gestiegen. Das betrifft sowohl Ballungsräume als auch ländliche Siedlungsbereiche.

Dabei werden vorzugsweise zentrale Wohnlagen nachgefragt, da diese eine gute Versorgungssituation und günstige Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr aufweisen, so dass ein weitgehend selbstständiges Wohnen auch dann möglich ist, wenn die Mobilität der betroffenen Bewohner eingeschränkt ist.

Neben dem barrierefreien Charakter sollen zusätzliche Angebote, wie Physiotherapie und Tagespflege für Senioren die Lebensqualität erhöhen.

Mit diesem Ziel hat die Gemeinde Briesen am 19.10.2017 den Bebauungsplan „Seniorenresidenz Vitalis“ in Briesen (Mark), der zur Satzung beschlossen.

Im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes als komplexe Wohnanlage und des fortschreitenden Planungsprozesses ergaben sich detaillierte Problemstellungen und Zielvorstellungen, die mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenresidenz Vitalis“ allein nicht mehr realisierbar sind. Eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans ist daher beabsichtigt.

Folgende konkrete Punkte begründen die Absicht zur Änderung:

- Die Beschaffenheit des Baugrundes (Grundwassernähe, schwierige Entwässerungssituation) ergibt einen erheblichen baulichen und finanziellen Mehraufwand, der die Errichtung eines (beabsichtigten) Kellergeschosses in Frage stellt. Ein Verzicht auf ein Kellergeschoss verringert zudem die Beeinträchtigung des Bodens und des Grundwassers.
- Der Verzicht auf das Kellergeschoss macht seitliche Erweiterung des Baukörpers in Richtung Bestandsbebauung Bahnhofsstraße erforderlich, um die geplanten Nutzungen unterzubringen
- Durch die Planerweiterung ist die unmittelbare Verbindung der geplanten Bebauung mit der Bestandsbebauung auf dem Flurstück Nr. 1308 möglich (Lückenschluss) sowie die Einbeziehung des baulichen Bestandes in das Entwicklungs- und Nutzungskonzept der Wohnanlage Vitalis.
- Die bauliche Schließung der Flucht zwischen Bestand und Planung führt voraussichtlich zu einer merklichen Verringerung der Schallbeeinträchtigung durch die Bahn auf der Südseite der Bebauung.

Mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Vitalis“ hält die Gemeinde Briesen an dem Ziel fest, das Angebot an seniorengerechtem Wohnraum zu stärken. Die zeitnahe Realisierung ist durch einen privaten Investor zu erwarten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Für die Gemarkung Briesen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke mit einer Gesamtgröße von ca. 0,23 ha:

Gemarkung: Briesen
Flur: 1
Flurstücke: 1295, 1297, 1298, 1299 und 1308

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Zentrum der historischen Ortslage von Briesen direkt südlich des Bahnhofs.

Das Plangebiet ist im Westen von der Bahnhofstraße, im Süden von der Bahnhofstraße mit angrenzendem Verbrauchermarkt, im Norden und Nordosten vom Bahnhofsgelände und im Südosten von der Wochenendhaussiedlung „Der Mühe Wert“ begrenzt.

Der Geltungsbereich stellt sich derzeit überwiegend als Garten bzw. Gartenbrache dar. Im Westen besteht ein 3-geschossiges Wohnhaus.

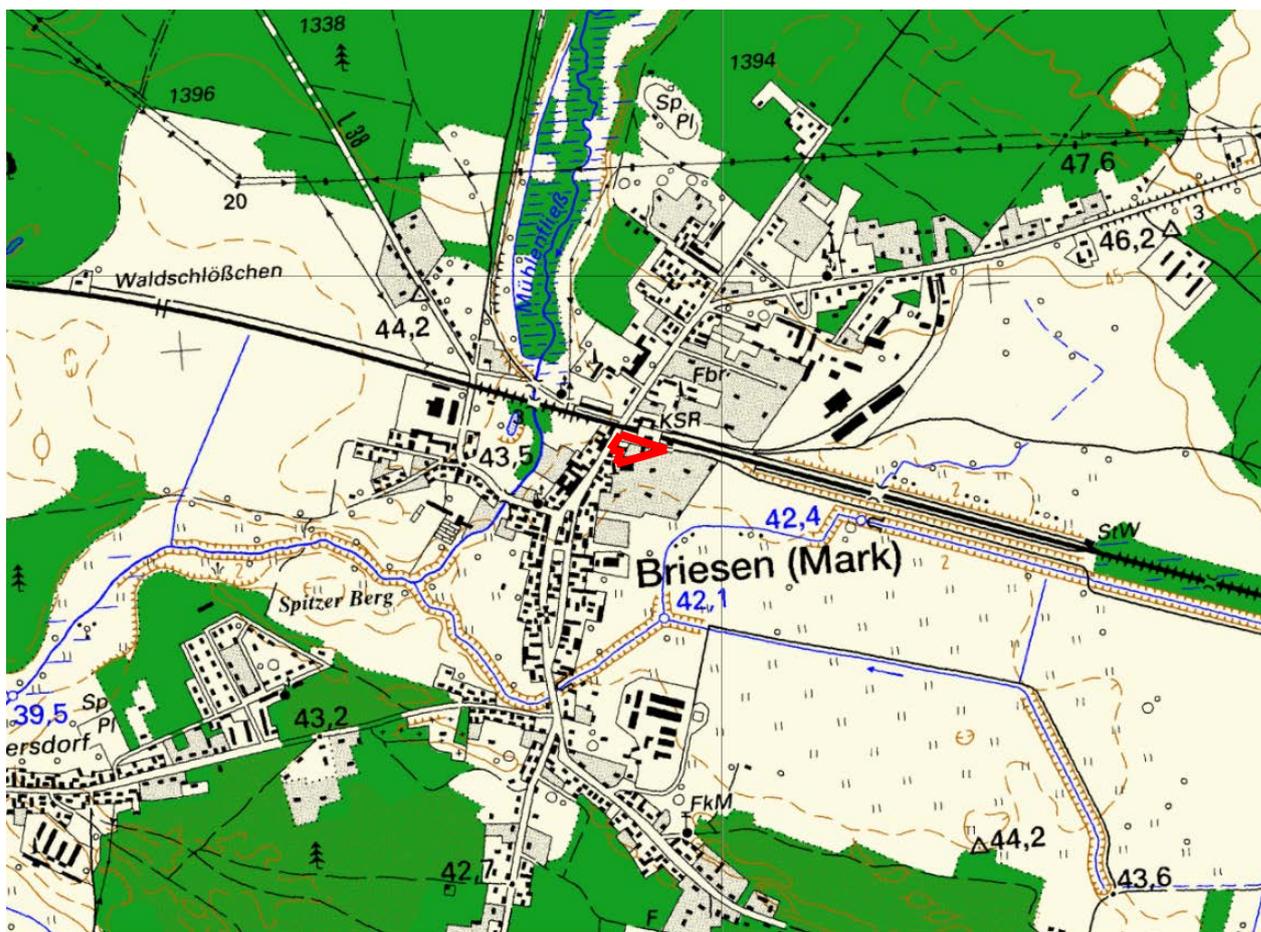


Abbildung: Übersichtskarte, Lage des Geltungsbereichs, unmaßstäbig

Kartengrundlage: TK 25, Auszug, Stand 2005

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der zentralen Siedlungsfläche der historischen Ortslage von Briesen und ist von Bebauung unterschiedlicher Art der Nutzung umgeben. Im Südwesten setzt sich die 3-geschossige Wohnbebauung fort, im Norden grenzt die 1- bis 3-geschossige Bebauung der ehemaligen Bahnhofsgebäude an, in denen sich unter anderem eine Gaststätte befindet. Direkt südlich grenzt das Gelände eines Verbrauchermarktes mit großvolumiger Bebauung und Parkplatz an den Geltungsbereich.

Der Geltungsbereich und die umgebenden Siedlungsflächen sind infrastrukturell erschlossen.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Bestandsdarstellung beruht auf dem Lageplan von Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. M. Waurich, Stand Oktober 2016.

Im Plangebiet besteht aktuell lediglich auf der westlichen Erweiterungsfläche ein 3-geschossiges Wohnhaus mit angrenzendem Garten. Der Gebietsteil des bestehenden Bebauungsplans ist noch unbebaut und stellt sich überwiegend als Gartenbrache dar.

2.3 Erschließung

Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden unmittelbar an die öffentliche Nebenstraße „Bahnhofstraße“, die an zwei Punkten nord- und südwestlich in die Landesstraße L 38 (ebenfalls „Bahnhofstraße“) mündet.

2.4 Ver- und Entsorgung

2.4.1 Niederschlagswasserentsorgung

Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der geringen Überdeckung des obersten Grundwassers voraussichtlich nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs versickert werden. Die mögliche Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser über eine bereits bestehende Anlage (Pumpwerk und Zuleitung) in das Kersdorfer Mühlenfließ ist zu prüfen.

2.4.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt analog zu den bereits erschlossenen angrenzenden Siedlungsflächen über das anliegende zentrale Abwassernetz.

2.4.3 Sonstige Medien

Die Erschließung des Geltungsbereichs durch Medien der Versorgung mit Elektroenergie, Trinkwasser und der Telekommunikation ist über die öffentlichen Straßen gesichert. Die Versorgung des Plangebiets mit Erdgas durch das regionale Versorgungsunternehmen ist gesichert.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die von dem geplanten Geltungsbereich betroffenen Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums im unmittelbaren Bebauungszusammenhang zum Siedlungsbereich. Aufgrund der Vorhabenscharakteristik und der zu erwartenden Gebäudekubatur ist das Gesamtvorhaben voraussichtlich weder gemäß bestehendem Bebauungsplan noch gemäß § 34 BauGB genehmigungsfähig, so dass die Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage durch Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans erforderlich ist.

Die Bebauungsplanung dient der Innenentwicklung und erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für die vorliegende Planung ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. IS. 235) sowie aus der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 35]) in Kraft getreten am 1. Juli 2019.

Durch den LEP HR wird die räumliche Ordnung der Daseinsvorsorge durch ein System Zentraler Orte der Stufen Metropole, Oberzentren und Mittelzentren festgeschrieben, die als räumlich-funktionale Schwerpunkte komplexe Funktionen für ihr jeweiliges Umland erfüllen.

Die Grundversorgung wird innerhalb der amtsfreien Gemeinden und Ämter im Land Brandenburg abgesichert.

Die Gemeinde Briesen (Mark) ist dem Oberzentrum Frankfurt (Oder) zugeordnet.

Das Plangebiet ist nicht vom Freiraumverbundsystem berührt.

Weiterhin sind nach LEP HR u.a. folgende Grundsätze zu berücksichtigen:

2.4 (G)

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfes soll innerhalb der amtsfreien Gemeinden und innerhalb der Ämter für die amtsangehörigen Gemeinden abgesichert werden.

4.1 (G)

Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen. Innerhalb der Gemeinden soll eine Konzentration der zusätzlichen Wohnsiedlungsflächenentwicklungen auf die siedlungsstrukturell und funktional geeigneten Siedlungsschwerpunkte angestrebt werden. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

3.3 Flächennutzungsplanung

Für die Gemarkung Briesen existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan. Dieser stellt den Geltungsbereich als Mischgebiet dar.

4 Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Vitalis“ ist die Errichtung eines dreigeschossigen Gebäudes mit Ein- und Zweiraumappartements, die barrierefrei ausgestattet sind. Weiterhin sind Begegnungsräume mit Gemeinschaftsküche und Balkon geplant.

Zudem ist eine Einrichtung der Senioren-Tagespflege und eine Physiotherapiepraxis geplant.

Die unversiegelten Bereiche des Grundstücks werden im Interesse einer hohen Qualität des Umfeldes gärtnerisch angelegt.

Auf einer östlichen Teilfläche erfolgt die Einrichtung von ca. 5 bis 8 KFZ-Stellplätzen.

Unter Berücksichtigung der für die Gemeinde Briesen geltenden Stellplatzsatzung¹ werden weitere erforderliche Stellplätze gemäß Anlage 1 zur Stellplatzsatzung außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Briesen als Mischgebiet dargestellt.

Mit der Ausweisung eines Mischgebietes im Bebauungsplan erfolgt die Entwicklung der Planinhalte aus dem Flächennutzungsplan.

¹ Satzung der Gemeinde Briesen über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 15.05.2006

5 Planinhalt – Abwägung und Begründung

5.1 Nutzung

5.1.1 Art der Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Mischgebiet. Innerhalb des Baugebietes gelten weitergehende Festsetzungen:

- Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Absatz 5 und 6 BauNVO die nach § 6 Absatz 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie nach § 6 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Die Festsetzung dient dazu, die Ansiedlung von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und Vergnügungsstätten auszuschließen und so wichtige Standortmerkmale zu sichern, die die angestrebte städtebauliche Qualität des Plangebiets als weitgehend ungestörter, homogener Wohn- und Gewerbestandort gewährleisten.

5.1.2 Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt. Dieses ergibt sich aus den städtebaulich-funktionellen Erfordernissen, insbesondere dem erheblichen Bedarf an qualitativ hochwertigem Wohnraum für Senioren mit eingeschränkter Mobilität bzw. erhöhtem Betreuungsbedarf.

Die hohen Nutzungsansprüche an die vergleichsweise kleine Grundstücksfläche mit ihrem schwierigen dreieckigen Zuschnitt machen eine intensive Nutzung der überbaubaren Grundstücksfläche notwendig.

Mit dem Ziel der effektiven Nutzung der zur Verfügung stehenden überbaubaren Fläche ist im Vergleich zu der überwiegend dreigeschossigen Bebauung des städtebaulichen Umfeldes eine viergeschossige Bebauung mit regelgerechten Vollgeschossen realisierbar.

Die Planung hat die Überschreitung der für Mischgebiete vorgegebenen Obergrenze der GFZ nach § 17 Absatz 1 BauNVO gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO auf 1,8 zur Folge.

Die festzusetzende maximale Gebäudehöhe liegt im Bereich der Bauhöhen der umgebenden Bebauung (Firsthöhe Hauptgebäude ehemaliger Bahnhof: 58,00 m NHN; Firsthöhe westliche Wohnbebauung an der Bahnhofstraße/ L 38: 58,25 m; 57,84) und orientiert sich an der Firsthöhe des nunmehr innerhalb des Geltungsbereichs liegenden westlichen Bestandsgebäudes mit 58,75 m NHN.

Innerhalb des Mischgebiets gelten dem entsprechend folgende Festsetzungen:

- Die maximale Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NHN wird auf 58,75 m NHN festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl GRZ beträgt gemäß §17 BauNVO 0,6.
- Die Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß wird auf 1,8 festgesetzt. (Überschreitung der Obergrenzen beim Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 2 BauNVO)

Begründung zur Überschreitung der Obergrenze beim Maß der baulichen Nutzung
Erfordernis durch besondere städtebauliche Gründe gemäß § 17 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO:

Der Standort weist aufgrund seiner Lage im Zentrum der Ortslage Briesen eine besondere Eignung für die Entwicklung als Wohnstandort für Senioren und Menschen mit eingeschränkter Mobilität auf. Dafür sprechen insbesondere die Nähe von Verwaltung, Verbrauchermarkt, Rettungsstelle sowie die unmittelbare Anbindung an den öPNV (Bahnhof Briesen). Mit dem Ziel wirtschaftlichen Bauens und des schonenden Umgangs von Grund und Boden sowie des Grundwassers wird in Abweichung zum rechtskräftigen Bebauungsplan auf ein Kellergeschoss verzichtet. Zur Kompensation des Flächenverlustes wird der Geltungsbereich nach Westen erweitert und hier die Gebäudefläche an die bestehende Bebauung herangeführt. Der Bestand wird in den Geltungsbereich der Planung integriert, so dass zu den Bahnanlagen hin nach Norden eine geschlossene Bebauung aus Bestand und Neubau möglich ist.

Nachweis der Umstände bzw. Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen gemäß § 17 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO

Aufgrund der Vorhabenscharakteristik ist davon auszugehen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden, da gerade gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine wesentliche Voraussetzung und Zielstellung der Umsetzung sind.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten bzw. werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen.

Das Vorhaben führt aufgrund der bestehenden Rahmenbedingungen nicht zu einer wesentlichen Mehrbelastung durch Verkehr.

Die Schaffung einer geschlossenen Bebauung zu den Bahnanlagen hin lässt vielmehr eine verbesserte Schallschutzsituation mit deutlich geringerer Geräuschbelastung auf der Südseite der Bebauung und dem hier angrenzenden Freiraum erwarten.

Die festzusetzende maximale Bauhöhe orientiert sich an der Bestandsbebauung und überschreitet diese nicht.

Sonstige öffentliche Belange gemäß § 17 Absatz 2 Nr. 2

Sonstige Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen Festsetzungen zur Lage des Gebäudes durch Baugrenzen. Auf eine gesonderte Festsetzung einer Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird verzichtet.

Flächenbilanz

Nutzungsart	Flächengröße (qm)	Anteil (%)
Plangebiet gesamt	2.333	100
Mi – Mischgebiet	2.333	100
GRZ	0,6	1.400 m ²
GFZ	1,8	4.200 m ²

Flächenbilanz Bebauungsplan (gemäß Anlage 2²)

Planbezeichnung	Änderung des Bebauungsplans „Seniorenresidenz Vitalis“ Briesen (Mark)
Gemeinde/Ortsteil	Briesen
Amt	Odervorland
Landkreis	Oder-Spree
Reg. Nr. GL	

(Flächenangaben in ha)	Bestand	Geplante Veränderung (+/-)
Geltungsbereich		
1. Siedlungsraum	0,23 ha	0,0 ha
Bruttobauflächen	0,23 ha	0,0 ha
Wohnbauflächen		
Gemischte Bauflächen	0,23 ha	0,0 ha
Gewerbliche Bauflächen		
Sonderbauflächen Freizeit		
Sonderbauflächen Handel		
Sonderbauflächen Sonstiges		0,00 ha
Gemeinbedarfsflächen		
Sonstige Flächen	0,0 ha	0,00 ha
2. Freiraum	0,0 ha	0,0 ha

² Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung, Ziellanpassung im Rahmen der Behördenbeteiligung und Auskunftspflicht über das In-Kraft-Treten eines Bauleitplanes, Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 10. August 2005