

- öffentliche -

BESCHLUSSVORLAGE
für die **Gemeindevertretung**
der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow

TOP	Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan J4 „Gewerbefläche Löwenbrucher Weg“ im Ortsteil Jühnsdorf
------------	--

Beratungsfolge

Datum	Gremium	Ergebnis
31.08.2020	Ortsbeirat Jühnsdorf der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Anhörung
03.09.2020	Bauausschuss der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow	zur Vorberatung
24.09.2020	Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde - Mahlow	zur Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Blankenfelde-Mahlow beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes J 4 „Gewerbefläche Löwenbrucher Weg“ im Ortsteil Jühnsdorf.

Das Plangebiet umfasst auf einer Fläche von rd. 3,3 ha folgende Flurstücke (Anlage 1):

Gemarkung/ Flur	Flurstücke	Flurstücke teilw.
Gemarkung Jühnsdorf, Flur 1	59; 219; 225; 252; 253; 254; 255; 268; 272	69; 271

Vornehmliches Planungsziel ist die Herstellung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit eines Gewerbestandes im Bereich des Löwenbrucher Weges im OT Jühnsdorf. Unter anderem sollen die Flächen als Standort für Handwerker und Kleingewerbe entwickelt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat keine finanziellen Auswirkungen. Die Ausarbeitung der notwendigen Planungen wird von der Gemeinde auf den Vorhabenträger übertragen. Hierzu wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in welchem sich der Vorhabenträger verpflichtet, sämtliche Kosten für die Ausarbeitung der städtebaulichen und grünordnerischen Planungen sowie sonstiger notwendiger Gutachten zu tragen. Die Verantwortung der Gemeinde für das gesetzlich vorgesehene Planfeststellungsverfahren bleibt dabei unberührt. Grundlage hierfür ist § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

Begründung

Mit dem Aufstellungsbeschluss leitet die Gemeinde das Bauleitverfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplans J 4 „Gewerbefläche Löwenbrucher Weg“ im Ortsteil Jühnsdorf ein.

Die Entwicklungsfläche befindet sich im westlichen Teil des Ortsteiles Jühnsdorf und umfasst eine Fläche von rd. 3,3 ha (Anlage 1 i.V.m. Anlage 2). Die Zufahrt soll ausschließlich über den Löwenbrucher Weg erfolgen, der bereits den bestehenden Pferdehof sowie ein Motorradcenter mit Werkstatt erschließt.

Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich gemischte Bauflächen dar, lediglich eine im westlichen Randbereich des Flurstückes 271 befindliche Teilfläche wird als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfs ist dies zu beachten, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

Auf der gesamten Fläche besteht eine Vorprägung durch ehemals landwirtschaftliche Nutzung. Diese wurde mit der Wiedervereinigung aufgegeben und durch unterschiedliche Nutzungen fortgeführt – in den letzten Jahren beispielsweise durch einen Recyclingbetrieb. Nach Angaben des neuen Eigentümers und Vorhabenträgers, soll die Fläche nun als Standort für Handwerker und Kleingewerbe sowie der eigenen Betriebsstätten entwickelt werden.

Die Trennung zwischen Gewerbe und dem Dorfkern soll durch einen bereits im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünzug erfolgen. Zum bereits bestehenden Bebauungsplan „Alte Schäferei Jühnsdorf“ werden eine geschlossene Baustruktur sowie ein Grüngürtel vorgesehen. Zur Gewährleistung einer verkehrssicheren Anbindung, ist die Verkehrsfläche ebenfalls in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Um für diese Entwicklungsideen die planungsrechtliche Zulässigkeit zu sichern, ist vor der Umsetzung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich.

Wenn die Gemeinde einen Aufstellungsbeschluss fasst, ist im nächsten Schritt ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Erstellung eines Vorentwurfs zu beauftragen. Sobald dieser Entwurf erstellt wurde und vorliegt, wird die Gemeinde mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung befasst.

Mitzeichnungen

Hauptamt _____

Kämmerei _____

Kommunalservice _____

Gemeindeplanungsamt _____

Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 - Geltungsbereich

Anlage 2 - Luftbild Lage des Plangebietes