

KITTELMANN
Grundbesitz & Vermögensverwaltung

Stadt Liebenwalde
eingegangen am:

16. Aug. 2024

BM

I

II

KITTELMANN GRUNDBESITZ & VERMÖGENSVERWALTUNG
Ernst-Thälmann-Straße 153 | 14532 Kleinmachnow

Bauamt Liebenwalde
Herrn Henke
Herrn Seefeld
Marktplatz 20
16559 Liebenwalde

KITTELMANN
Ernst-Thälmann-Straße 153
14532 Kleinmachnow
Sprechzeiten nach Vereinbarung
Mieter-Briefkästen an Mietobjekten
HV@Kittelmann-Grundbesitz.com

Vorab per E-Mail

Kleinmachnow, den 16. August 2024

S.K./s.rei. 24/3005-08-04 (bitte stets angeben)

Grundstück Bischofswerder Weg 5-9 in 16559 Liebenwalde
Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines
Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Sehr geehrter Herr Henke,
sehr geehrter Herr Seefeld,

mit herzlichem Dank für die letzte Besprechung mit Ihnen und Herrn Siegmüller überreichen wir Ihnen anliegend:

- den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans,
- das hierzu entwickelte Konzept als Plan.

Wir würden uns freuen, wenn wir unser Projekt auch persönlich in Ihren Sitzungen vorstellen dürfen.

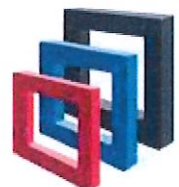
Zur Abstimmung stehen wir unter der Handynummer 0174-3218080 jederzeit sehr gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Victoria & Simon
Kittelmann

Anlagen



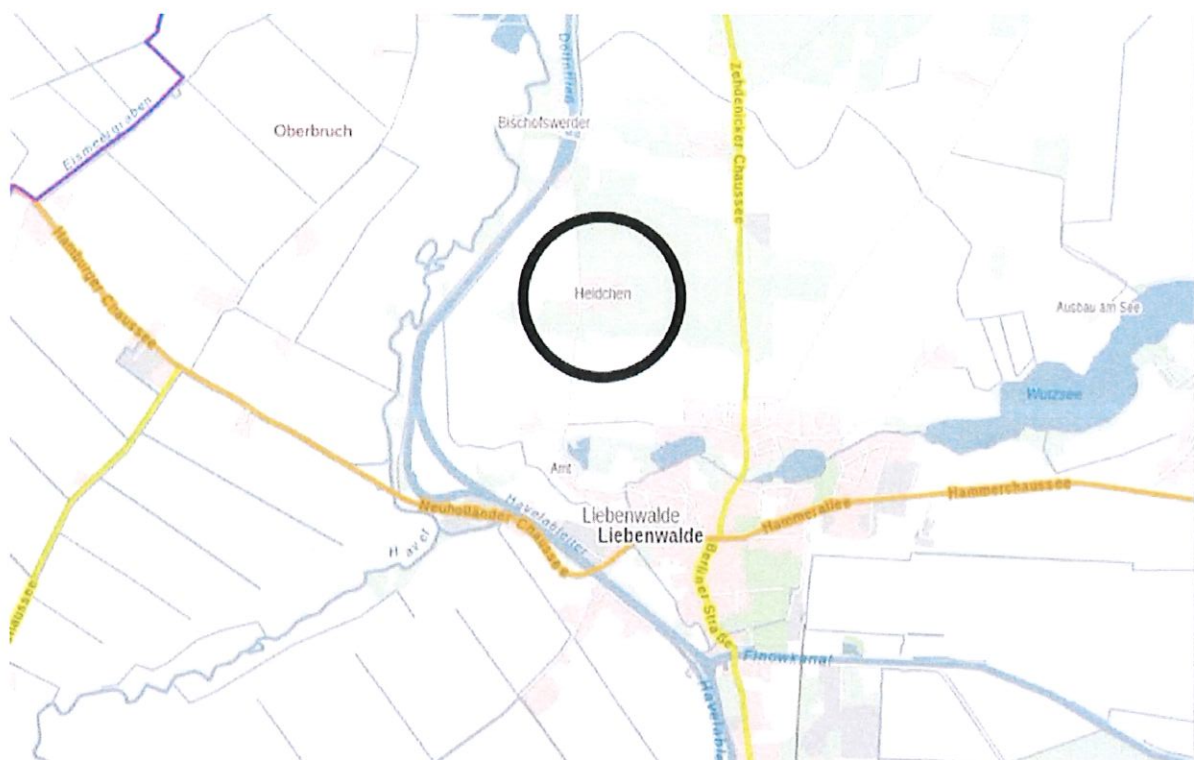
Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Bereich des Wohnplatz Heidchen der Stadt Liebenwalde

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Flurstücks 528 der Flur 1 der Gemarkung Liebenwalde (Bischofswerder Weg 5-9). In Ergänzung zur Sanierung der Bestandsgebäude planen wir die Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern auf den baulich vorgeprägten Flächen. Da zur Umsetzung unseres Vorhabens die planungsrechtlichen Grundlagen fehlen, beantragen wir hiermit die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Bereich des Wohnplatzes Heidchen der Stadt Liebenwalde zwischen den Straßen „Bischofswerder Weg“ und „Heidchen“. Das Plangebiet umfasst das Flurstück 528 der Flur 1 der Gemarkung Liebenwalde (Bischofswerder Weg 5-9) und wird über die Straßen Bischofswerder Weg und Heidchen erschlossen. Es hat eine Fläche von ca. 1,2 ha und ist Bestandteil des Siedlungsbereichs.



Lage des Plangebiets im Stadtgebiet¹

¹ Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 21. August 2023



Abgrenzung des Plangebiets²

2. Bestand

Das Grundstück ist entlang der Straße „Bischofswerder Weg“ mit fünf Gebäuden mit derzeit insgesamt 20 Wohneinheiten bebaut:

- Bischofswerder Weg 5, zwei Vollgeschosse zzgl. nicht ausgebautem Dach,
- Bischofswerder Weg 6/6B, zwei Vollgeschosse zzgl. nicht ausgebautem Dach,
- Bischofswerder Weg 7, ein Vollgeschoss zzgl. ausgebautem Dach,
- Bischofswerder Weg 8 (ehem. Pförtnerhaus), ein Vollgeschoss zzgl. nicht ausgebautem Dach,
- Bischofswerder Weg 9 (ehem. Direktorenvilla), zwei Vollgeschosse zzgl. ausgebautem Dach.

Die bestehenden Gebäude wurden bzw. werden derzeit durch uns saniert.

An der Straße „Heidchen“ war das Grundstück mit 22 eingeschossigen Nebengebäuden/ Garagen bebaut, die mit einer Ausnahme zurückgebaut wurden. Das letzte Nebengebäude wird im Herbst mit Auslauf des Mietvertrages zurückgebaut. Baumbestand prägt die Freiflächen des Grundstücks. Östlich der Straße „Heidchen“ ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit sechs Doppelhäusern, 24 Reihenhäusern und Nebengebäuden vorhanden. Südwestlich der Straße „Bischofswerder Weg“ stehen einzelne ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden. Nördlich und südlich grenzen baumbestandene Flächen (Wald), nordwestlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

² Plangrundlage: Brandenburgviewer, © GeobasisDE/LGB, dl-de/by-2-0, Zugriff am 21. August 2023

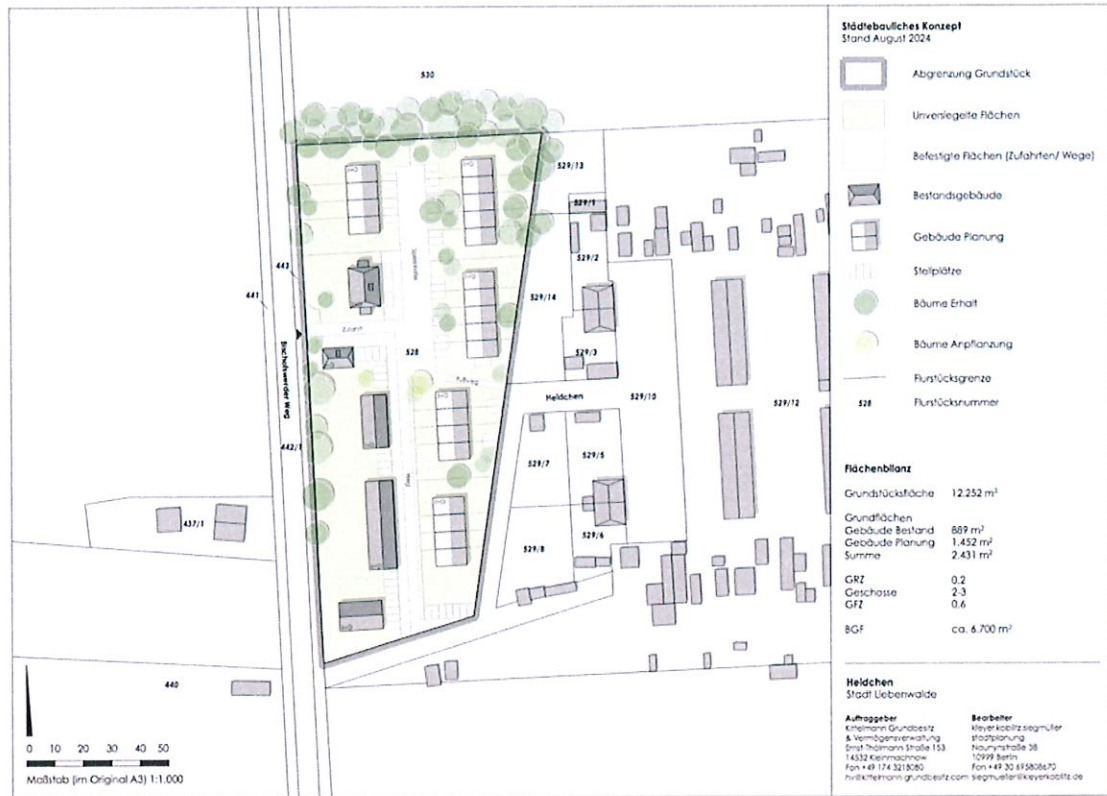


Sanierte Bestandsbebauung an der Straße „Bischofswerder Weg“ und Rückwärtiger Grundstücksbereich



3. Vorhaben

Geplant ist der Neubau von zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden sowohl an der Straße „Bischofswerder Weg“ als auch auf den rückwärtig liegenden Flächen entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Konzepts. Die Erschließung erfolgt über den „Bischofswerder Weg“ und die Straße „Heidchen“. Die vorhandenen nicht ausgebauten Dachgeschosse der Bestandsgebäude sollen ausgebaut werden.



Städtebauliches Grobkonzept³

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Ein Flächennutzungsplan (FNP), aus dem der Bebauungsplan (B-Plan) entwickelt werden könnte, liegt für den Wohnplatz Heidchen der Stadt Liebenwalde nicht vor.

Antrag

In Vorbereitung der Antragstellung wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Brandenburg Berlin und dem Landkreis Oberhavel abgefragt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat mit Schreiben vom 29.2.2024 mitgeteilt, dass Ziele der Raumplanung nicht entgegenstehen. Die Planung kann als Innenentwicklung im Sinne von Z 5.5 Abs. 2 LEP HR gewertet werden und ist ohne Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption der Stadt Liebenwalde möglich.

Der Landkreis Oberhavel hat mit Schreiben vom 16.4.2024 mitgeteilt, dass der Bebauungsplan im Regelverfahren (mit Umweltbericht) aufzustellen ist.

³ kleier.koblitz.siegmüller stadtplanung, August 2024