

# Bebauungsplan Nr. 37 „Alte Langewahler Chaussee West“

## Beteiligung der Bürger (2. Auslage) sowie der betroffenen Träger öffentlicher Belange

Stand der Planung: 20.09.2003  
 Vorlage zur Abwägung zur Drucksache 4/325  
 Stand der Vorlage: 12.01.2004

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Bürger	Sachverhalt der Bedenken/Anregungen		Abwägungsvorschlag für die Stadtverordnetenversammlung
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung	
<b>B - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</b>				
01)	Landkreis Oder-Spree Beeskow 16.12.03			
01a)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt untere Naturschutzbehörde		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Der vorliegende Textteil enthält nur allgemeine unzureichende Aussagen. Die Kompensationsmaßnahmen sind konkret zu benennen und durch Abschluß städtebaulicher Verträge zu gewährleisten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ In der Begründung ist der Stand zur Eruierung von Ersatzmaßnahmen dargelegt. Die notwendige Größenordnung ist ausgewiesen. Im weiteren Planverfahren werden konkrete Maßnahmen auf der Grundlage dieser Größenordnung benannt und gesichert.</li> </ul>
01b)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt untere Wasserbehörde		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus den Unterlagen (Minderungsmaßnahmen) ist zu entnehmen, daß die Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung in zweckmäßigen Einrichtungen erfolgen soll. Dies stellt ein Einleiten in das Grundwasser im wasserrechtlichen Sinne dar und bedarf einer Erlaubnis in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren. Entsprechende Antragsunterlagen sind bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Bei geringen Grundwasserflurabständen sind bestimmte Anlagen nicht erlaubnisfähig.</li> <li>• Versickerungsbecken (Teiche) sind bei zu geringem Grundwasserflurabstand mit gedichteter Sohle auszuführen, so daß eine Versickerung nur über den Böschungsbereich erfolgen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information an die nächste Planungsebene</li> <li>• Information an die nächste Planungsebene</li> </ul>

			<p>kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einer zulässigen Versiegelung von 0,8 kann nur zugestimmt werden, wenn der Nachweis der schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung (in erlaubnisfähigen Anlagen) erbracht wird. Der Nachweis der möglichen schadlosen Niederschlagswasserbeseitigung in erlaubnisfähigen Anlagen durch Flächen und Muldenversickerung nach ATV 138 wurde erbracht, da eine überschlägliche Bemessung anhand der zukünftig bebaubaren Fläche durchgeführt wurde. Ob das tatsächliche Entwässerungsverhalten der versiegelten Flächen aufgrund der Höhenverhältnisse dem entsprechen ist ungewiss.</li> <li>• Die Aussage in Ausgleichsmaßnahme A5, Daß die Festsetzung des Sachverhaltes im BP „Vegetationsflächen sollen tiefer liegen als die umgebende Bebauung“ dem § 54 Abs. 4 BbgWG entgegensteht, ist nicht nachvollziehbar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Information an die nächste Planungsebene</li> <li>▪ Eine solche Festsetzung hat die Versickerung von Regenwasser zum Ziel. Eine Festsetzung zur Versickerung ist durch § 54 Abs. 4 BbgWG nicht möglich.</li> </ul>
01c)	Landkreis Oder-Spree Bauordnungsamt		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur Reduzierung des Plangebietes (Wegfall WA rückwärtig zu den MI) bestehen infolge der Nichtberücksichtigung des Bestandes erhebliche Bedenken. Die Plangebietsgrenze führt teilweise durch bauliche Anlagen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Rechtsgrundlage für diese Aussage ist nicht benannt. In Kommentaren zum BauGB konnte ein direkter Hinweis dazu nicht gefunden werden. Die Bedeutung der Plangebietsgrenze wird zwar herausgehoben, jedoch gibt es keinen Hinweis, dass vorhandene Gebäude nicht nur partiell Bestandteil des Plangebietes sein dürfen. Der Planentwurf bleibt wie in der Beteiligung vorgestellt unverändert.</li> </ul>
01d)	Landkreis Oder-Spree Amt für Kreisentwicklung SG Bauleitplanung		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aus der Planzeichnung ist ersichtlich, daß die Plangebietsgrenze durch vorhandene Bebauung geführt wurde, Dies ist unzulässig, wenn davon auszugehen ist, daß die vorhandenen Gebäude im Bestand erhalten werden sollen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Eine Rechtsgrundlage für diese Aussage ist nicht benannt. In Kommentaren zum BauGB konnte ein direkter Hinweis dazu nicht gefunden werden. Die Bedeutung der Plangebietsgrenze wird zwar herausgehoben, jedoch gibt es keinen Hinweis, dass vorhandene Gebäude nicht nur partiell Bestandteil des Plangebietes sein dürfen. Der Planentwurf bleibt wie in der Beteiligung vorgestellt unverändert.</li> </ul>
01e)	Landkreis Oder-Spree Umweltamt untere Bodenschutz- behörde	Keine Ein- wendungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Einwendungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kein abzuwägender Gesichtspunkt</li> </ul>

01f)	Landkreis Oder-Spree Straßenverkehrsamt		<ul style="list-style-type: none"> <li>keine Einwendungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein abzuwägender Gesichtspunkt</li> </ul>
01g)	Landkreis Oder-Spree Gesundheitsamt		<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine einwandfreie Trinkwasserversorgung ist zu gewährleisten.</li> <li>Abwasser muß so beseitigt werden, daß Gefahren für die menschliche Gesundheit nicht entstehen.</li> <li>Die im BP unter 3.1 – Abwägung und Begründung einzelner Festsetzungen – letzter Abschnitt, sind unter Berücksichtigung des Verkehrs- und Gewerbelärms Festsetzungen und deren Umsetzung, zum Schallschutz für schutzbedürftige Räume, zu realisieren.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trinkwasser- und Abwassersystem liegen vor Ort an. Ein Anschluß ist, da der Zweckverband in seiner Stellungnahme nichts gegenteiliges ausgeführt hat, grundsätzlich möglich.</li> <li>Im BP ist eine textliche Festsetzung vorhanden, die diesem Rechnung trägt.</li> </ul>
01h)	Landkreis Oder-Spree Untere Abfallwirtschaftsbehörde		<p>Anregungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Verantwortlichkeit des Abfallerzeugers/ Abfallbesitzer für die ordnungsgemäße Verwertung / Beseitigung (§§ 5 ff. u. 11 ff. KrW-/ AbfG)</li> <li>Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (LOS) zur überlassen</li> <li>Sonderabfälle sind der Sonderabfallgesellschaft mbH Brandenburg/ Berlin anzudienen</li> <li>Dem Anschluß- und Benutzerzwang an die öffentliche Abfallentsorgung ist nachzukommen.</li> <li>Im LOS kommen 3-achsige Müllfahrzeuge (26 t) zum Einsatz. Entsprechend sind die Verkehrsanlagen anzulegen. Zukünftig ist nur noch 1 Müllwerker / Fahrzeug vorgesehen. Die Abfallgefäße werden dann vom Fahrerhaus aus fernbedient.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kein abzuwägender Gesichtspunkt</li> <li>Im Plangebiet befinden sich nur Verkehrsstraßen, die über das Plangebiet hinausgehen.</li> </ul>
02)	Landesamt für Bauen, Verkehr und Straßenwesen Dahlwitz-Hoppegarten 19.12.2003		<ul style="list-style-type: none"> <li>Der Baumaßnahme wird zugestimmt. Es wird auf die Stellungnahme vom 13.02.03 verwiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein abzuwägender Gesichtspunkt</li> </ul>
03)	IHK Frankfurt (Oder) 18.12.2003		<ul style="list-style-type: none"> <li>Eine erneute Stellungnahme ist nicht erforderlich, es wird auf die Stellungnahme vom 06.02.03 verwiesen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein abzuwägender Gesichtspunkt</li> </ul>
04)	Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung		<ul style="list-style-type: none"> <li>Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden landwirtschaftliche und agrarstrukturelle Belange nicht beeinträchtigt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>kein abzuwägender Gesichtspunkt</li> </ul>

	Fürstenwalde 16.11.2003		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aus Sicht der Flurordnung und ländlichen Entwicklung, insbesondere der Agrarstruktur und Landwirtschaft, gibt es keine Einwände.</li> </ul>	
05)	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abt. Bodendenkmalpflege 19.11.2003		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich des Plangebietes befinden sich an mit Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale.</li> <li>• Hinweise auf den Inhalt des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg( Dokumentationspflichtigkeit von Veränderungen, Mitteilung der Erdarbeiten 2 Wochen vor Beginn bei der unteren Denkmalbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Kostenübernahme und Sicherstellung der Dokumentation durch den Investor, Anzeige von Funden, Erhalt der Fundstätte in unverändertem Zustand für mindestens 5 Werktage, Ablieferungspflichtigkeit der Funde, Belehrung der Bauausführenden über die genannten Sachverhalte).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das bekannte Bodendenkmal ist bereits in der Planzeichnung im Nordwesten des Plangebietes eingetragen.</li> <li>• Darüber hinaus wurde auf der Planzeichnung der Hinweis aufgenommen, daß sich im gesamten Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale befinden.</li> </ul>
06)	Wehrbereichsverwaltung Ost Strausberg 21.11.2003		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durch die Planung werden Belange der Bundeswehr nicht berührt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kein abzuwägender Gesichtspunkt</li> </ul>
07)	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland/ Spreewasser Gesellschaft für Wasserwirtschaft 25.11.2003		<ul style="list-style-type: none"> <li>• die Stellungnahme vom 16.01.03 des Zweckverbandes bleibt im wesentlichen unverändert.</li> <li>• Zu ergänzen ist, daß im Bereich zwischen A.-Bebel-Str. und Zoo-Center (Flurstücke 10, 11, 12 Flur 163) lediglich ein Abwasserdruckleitung vorhanden ist. Die Entsorgung eines evtl. Einleiters ist in diesem Bereich ohne größeren technischen Aufwand oder die Neuverlegung eines Gefällekanals nicht möglich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein abzuwägender Gesichtspunkt Information an die nächste Planungsebene (die Flurstücke 10 u. 11 sind als Grünflächen ausgewiesen)</li> </ul>
08	Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpfl. u. Archäolog. Landesmus. Praktische Denkmalpflege 24.11.03		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gegen die Planung bestehen nach bisherigem Kenntnisstand keine denkmalpflegerischen Bedenken</li> <li>• Hinweis: Die Stellungnahme der Abt. Bodendenkmalpflege ist gesondert einzuholen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein abzuwägender Gesichtspunkt</li> <li>• Die Stellungnahme ist eingeholt worden</li> </ul>

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Bürger	Sachverhalt der Bedenken/Anregungen		Abwägungsvorschlag für die Gemeindevertretung
Lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung	
<b>C - Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) BauGB</b>				
02)	G. Umstätter Mühlheim-Kärlich 20.12.03		<p>Als Miteigentümer wird wie folgt Stellung genommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Die Beschränkung der Verkaufsflächen auf max. 200 qm bedeutet eine Wertminderung und enorme Einschränkung der Vermarktungsmöglichkeiten des Grundstücks (Gesamtgröße 8500 qm). Der Sinn einer solchen Begrenzung kann nicht nachvollzogen werden. Warum werden im BP für den Stadtrand Verkaufsflächenbegrenzungen festgelegt, die nur für Innenstädte relevant sind. Dadurch werden von vornherein mögliche Investoren ausgeschlossen, was nicht im Interesse von Fürstenwalde liegen kann. Es wird darum gebeten, diese Beschränkung zu überprüfen und die Größe der Verkaufsfläche von Fall zu Fall zu entscheiden.</li> <li>▪ Die geplante Hecke neben „Roller“ wird für überflüssig gehalten, da die fensterlose Fassade des Gebäudes (Roller) bereist mit Efeu bepflanzt ist. Warum müssen in einem Gewerbegebiet einzelne Grundstücke durch Hecken unterteilt werden. Die vorhandenen Festsetzungen (Fläche von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft – 5 m breiter Streifen am Graben, 5 Bäume, 300 qm Strauchflächen, je 4 Stellplätze ein Laubbaum) dürften die Naturschutzmaßnahmen hinreichend berücksichtigen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Im Plangebiet ist nicht die Verkaufsfläche auf max. 200 qm begrenzt, sondern durch textliche Festsetzung sind Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 200 qm Verkaufsraumfläche im Plangebiet für nicht zulässig erklärt worden. Da in Fürstenwalde ein Überhangangebot an Verkaufsraumflächen vorhanden ist, ist diese Festsetzung, die Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet nicht ausschließt, jedoch in ihrer Ausdehnung einschränkt, nachvollziehbar.</li> <li>• Die Baumhecken sind im Rahmen des Integrationsprozesses (Aufnahme von Festsetzungen des GOP in den BP) auf der Grundlage der Stellungnahme der uNB festgesetzt worden. Ziel ist eine gewisse Durchgrünung, insbesondere des Gewerbegebietsteiles, der durch eine hohe mögliche Versiegelung gekennzeichnet ist. Diese Maßnahme dient gleichzeitig der Verbesserung des Mikroklimas. Die Hecken bieten für Tiere gleichzeitig einen Bewegungskorridor und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Festsetzung bleibt im BP in geänderter Form bestehen Die Festlegungen im südlichen BP-Bereich sind im wesentlichen mit dem Ziel des Schutzes der Randzone des Grabens in den BP aufgenommen worden.</li> </ul>