

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	04.12.2018	
Stadtverordnetenversammlung	13.12.2018	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 106 "Akademie Campus", hier: Ergänzung Geltungsbereich - Präzisierung der Planungsziele

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.11.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 106 "Akademie Campus" gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet: Flur 31, Flurstücke 56/1 teilweise (tw.), 64/1 tw., 137 tw. sowie Flur 94 Flurstücke 2 tw., 5, Gemarkung Fürstenwalde/Spree, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf das nördliche und östliche Umfeld der ehemaligen Aufbauschule (siehe Anlage 1). Gemäß der Drucksache 6/DS/604 sollen im östlichen Umfeld der ehemaligen Aufbauschule, auf dem derzeitigen Festplatzgelände, durch einen Investor Wohnheime für die Studenten und Sportanlagen errichtet werden. Nördlich der Aufbauschule sollen in Verbindung mit der Akademie, die in die Aufbauschule selbst einziehen soll, Seniorenwohnungen gebaut werden. Diese Planungsziele sollen grundsätzlich weiter verfolgt werden.

Um jedoch das gesamte Vorhaben - Reaktivierung des Gebäudes der ehemaligen Aufbauschule zu einer Hochschule für Gastronomie und Hotellerie einerseits als auch die Neuerrichtung von Studentenwohnheimen und Wohnungen für Mitarbeiter samt Sportanlagen auf dem Gelände des derzeitigen Festplatzes und Seniorenwohnen zu Ausbildungszwecken nördlich der Aufbauschule andererseits und darüber hinaus ein Hotel - in einem Plan zusammen zu fassen, muss der Geltungsbereich des Bebauungsplans um das Grundstück der ehemaligen Aufbauschule erweitert werden.

Die Zusammenfassung der unterschiedlichen Nutzungen in einen Bebauungsplan ermöglicht es, das Planungsziel der Einrichtung eines Bildungscampus zielkonform über die Festsetzung eines Sondergebiets Hochschule zu steuern. Im Sondergebiet Bildungscampus können die gewünschten zulässigen Nutzungen dezidiert und abschließend festgesetzt werden. Es besteht die Möglichkeit, durch die Bildung von Teilgebieten, diese Nutzungen einander räumlich zuzuordnen.

Weiter sollen im Bebauungsplan Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. Geh- und Radwege durch das Plangebiet hindurch) festgesetzt werden

Um die Planungsziele aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln zu können, soll der FNP geändert werden (27. FNP-Änderung); das Verfahren wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt.

Für den zukünftigen Geltungsbereich gilt: Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,1 ha und liegt nördlich der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (L 35), ca. 50 bis 75 m östlich der Hegelstraße (L 35). Es er-

streckt sich bis zu 195 Meter nach Norden an das Areal des Heimattiergartens heran. Es hat eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 330 m und umfasst den Festplatz der Stadt. Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Flurstücke: Flur 31, Flurstücke 56/1 teilweise (tw.), 62, 64/1 tw., 137 tw.; Flur 94, Flurstücke 2 tw., 5 tw.. Der erweiterte Geltungsbereich ist in der Anlage 2 dargestellt.

Finanzen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans verursacht Planungskosten, inklusive Fachgutachten, in Höhe von ca. 130.000 € und bindet personelle Kapazitäten in der Verwaltung.

Durch die Überplanung des bestehenden Festplatzes muss ein neuer Standort gegebenenfalls erworben, geplant, neu hergerichtet und erschlossen werden. Die Kosten dafür können zurzeit nicht abgeschätzt werden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Als klimabegünstigende Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt können in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 106 "Akademie Campus" folgende Punkte benannt werden:

E 1	Energie- und klimabewusste Bauleitplanung
Ziel:	langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten
Maßnahmen:	Errichtung von Gründächern bei geeigneten kommunalen Gebäuden grundsätzliche Planung von Straßen mit Bäumen (mindestens einseitig) Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken Gründächer bei Flachdächern insbesondere bei Gewerbegebieten
E2	Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung
Ziel:	Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels
Maßnahmen:	Beschattung von Straßen und Plätzen mit hitzeresistenten Bäumen (bei Neupflanzungen) Berücksichtigung von Starkregenereignissen bei der Entwässerung Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)
G2	Energieeffiziente Stadtbeleuchtung
Ziel:	schrittweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED
Maßnahmen:	Weiterführung der kontinuierlichen Umstellung auf LED Einsatz energiesparender Lampen mit Dimmung
V6	Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung
Ziel:	Reduktion des Energieverbrauchs
Maßnahmen:	In B-Plänen die Festsetzung zur ortsnahe Versickerung und zur Dachbegrünung bei Flachdächern erfolgen
M2	Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs
Ziel:	Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der CO ₂ -Emissionen im Verkehrsbereich
Maßnahme:	Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes sowie regelmäßige Instandsetzung Erhöhung der Sicherheit insbesondere für Kinder und ältere Menschen durch Schutzstreifen, ausreichende Breite der Radwege und Abstände zum Autoverkehr

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergänzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 106 " Akademie Campus " auf das Gebiet: Flur 31, Flurstücke 56/1 teilweise (tw.), 62, 64/1 tw., 137 tw.; Flur 94 Flurstücke 2 tw., 5, Gemarkung Fürstenwalde/Spree, wird beschlossen.

2. Planungsziele sind die Festsetzung eines Sondergebiets Hochschule, in dem folgende Nutzungen zulässig sind: Hochschule für Gastronomie und Hotellerie, studentisches Wohnen, Wohnen von Mitarbeitern, Sportanlagen, Seniorenwohnen zu Ausbildungszwecken und Hotel sowie Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. Geh- und Radwege durch das Plangebiet hindurch).

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich (alt)

Anlage 2: Übersichtsplan Geltungsbereich (neu)