

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	19.02.2019	
Ausschuss für Stadtentwicklung	26.03.2019	
Hauptausschuss	27.03.2019	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2019	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 113 "Wohnbebauung Uferstraße - Alte Wollfabrik" hier:
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Das Grundstück Uferstraße 9 liegt im Stadtteil Mitte zwischen der Uferstraße und dem Nordufer der Spree. Das Grundstück wird nach Süden durch das Grundstück der Bundeswasserstraßenverwaltung der Bundesrepublik Deutschland begrenzt, welche dort einen nicht öffentlichen Uferweg an der Bundeswasserstraße Spree und eine Lagerstätte für Uferbefestigungsmaterialien unterhält. Von Norden führt die Straße "Am Rechenzentrum" auf das Grundstück zu. Das Grundstück ist in Teilbereichen mit größtenteils ruinösen, zum Teil verfallenen Gebäuden einer ehemaligen Fabrik der Baumwollverarbeitung bestanden. Große Grundstücksteile, insbesondere Richtung Spree, sind mit dichtem Baumbestand ausgestattet. Das Grundstück Uferstraße 9 grenzt im Westen und Osten an zwei Stellen an die Uferstraße und erstreckt sich ansonsten überwiegend rückseitig von Grundstücken an der Uferstraße.

Das Grundstück Uferstraße 9 ist Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Gewerbe- und Industriepark Lindenstraße GmbH (GIP GmbH). Die GIP GmbH beabsichtigt einen Verkauf des Grundstücks mit Bindung an die Einreichung eines städtebaulichen Entwurfs, der grundsätzliche Kriterien berücksichtigt. Der private Eigentümer des Grundstücks Uferstraße 9A hat Interesse, sein Grundstück in die Entwicklung des Gebiets einzubringen. Es wird deshalb in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen (Anlage 1). Das weitere Vorgehen ist noch abzustimmen.

Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt sind die Grundstücke Uferstraße 9A vollständig und Uferstraße 9 im nördlichen Bereich als Wohnbaufläche Typ 2 (GFZ bis 0,8) dargestellt. Im südlichen Bereich des Grundstücks Uferstraße 9 sind eine öffentliche Grünfläche und zusätzlich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt (siehe Anlage 2).

Auf dem Nordufer der Spree wurde östlich der Spreebrücke seit dem Aufstellungsbeschluss am 23.10.1997 das Aufstellungsverfahren zum selbstständigen Grünordnungsplan 04 (GOP 04) durch-

geführt. Am 06.07.2000 wurde die Aufteilung des sich in Aufstellung befindenden GOP 04 in die Teilbereiche GOP 04a (Westen) und GOP 04b (Osten) beschlossen (DS 3/270). Der GOP 04a, dessen Geltungsbereich westlich des Grundstücks Uferstraße 9 liegt, wurde als Satzung beschlossen. Das Verfahren zur Aufstellung des GOP 04b, in dessen Geltungsbereich auch das Grundstück Uferstraße 9 liegt, kam zum Stillstand, als offensichtlich wurde, dass die betroffenen Grundstückseigentümer östlich des Grundstücks Uferstraße 9 der Einrichtung eines öffentlichen Gehwegs auf ihren Grundstücken nicht zustimmen werden. Damit liegen auf der Ebene der selbstständigen Grünordnungsplanung für das Grundstück Uferstraße 9 keine Vorgaben beziehungsweise Festsetzungen vor. Seit dem Jahr 2009 liegt ein städtebauliches Konzept der Gruppe Planwerk vor, dessen Erarbeitung die GIP GmbH beauftragt hatte (siehe Anlage 3). Darin ist eine Bewertung des Vegetationsbestands eingeflossen (siehe Anlage 4).

Verfahren bis heute

Im Jahr 2016 wurde das Grundstück Uferstraße 9 durch die GIP GmbH öffentlich ausgeschrieben. Mit der Bewerbung hatten die Bieter ein Bebauungskonzept einzureichen, das aus dem Flächennutzungsplan der Stadt entwickelbar ist (Wohnbaufläche Typ 2, GFZ bis 0,8).

Drei Bieter gaben Angebote ab und reichten städtebauliche Konzepte ein, die zum Teil erheblich den Entwicklungsrahmen, den der Flächennutzungsplan vorgibt, überschritten.

Die städtebaulichen Konzepte, die bei der GIP GmbH vorlagen, wurden einem größeren Personenkreis bekannt. Mit der Drucksache [6/DS/475 Kriterien zur Entwicklung des Grundstücks Uferstraße 9 - ehem. Baumwolle](#) (Bürgerinfoportal/Ratsinformationssystem der Stadt Fürstenwalde/Spree - <http://binfo.fuerstenwalde-spree.de/infobi.php> - Stadt Fürstenwalde/Spree) wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung Kriterien für die Entwicklung des Grundstücks Uferstraße 9 zum Beschluss vorgelegt. Ein Beschluss wurde nicht gefasst. Es wurde im Stadtentwicklungsausschuss beantragt, eine Bürgerinformationsveranstaltung abzuhalten.

Um die Öffentlichkeit, in der das Vorliegen von städtebaulichen Konzepten für das Grundstück Uferstraße 9 bereits diskutiert wurde, umfassend zu informieren, wurde am 23.05.2017 ein Bürgerdialog im Festsaal des Alten Rathauses abgehalten. Hier wurde über die Kriterien der Grundstücksentwicklung, die drei städtebaulichen Konzepte und deren mögliche Folgeeffekte umfangreich informiert und Bürgerstellungen wurden mündlich und per Beteiligungskarten entgegen genommen. Anschließend wurde das Informationsmaterial (siehe Anlagen 7-11) vom 24.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 im Wartebereich der Stadtplanung öffentlich ausgelegt und diese Auslegung, wie auch der Bürgerdialog, als möglichst frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 1 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) für eine beabsichtigte Planung durchgeführt.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung sind insbesondere folgende Stellungnahmen geprüft worden:

- Die Gebäude der Baumwollfabrik sind, nach durchgeführter Besichtigung und Prüfung durch die Denkmalschutzbehörden, kein Baudenkmal (Schreiben vom 06.04.2018).
- Die befürchteten Verkehrsprobleme, verursacht durch die zukünftig dort Wohnenden, werden nicht entstehen. Das umgebende Straßennetz und seine Anknüpfungspunkte sind leistungsfähig genug, den Verkehr zu- und abzuführen (siehe Gutachten in Anlage 5).
- Zu prüfen ist die mögliche Verschattung von Solarmodulen auf dem Dach eines auf der Nordseite der Uferstraße stehenden Einfamilienwohnhauses. Hier ist abhängig vom Planentwurf eine Verschattungsstudie zu erstellen.
- Es wird vom Grundstückseigentümer der Uferstraße 9 A darum gebeten, dieses Grundstück mit in eine Planung aufzunehmen. Eine Aufnahme des Grundstücks Uferstraße 9A in den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplan ist aus städtebaulicher Sicht eine wertvolle Arrondierung des Plangebiets und kann der Schaffung einer gehobenen städtebaulichen Ordnung an der Uferstraße dienen.
- In weiten Teilen der Nachbarschaft wird die Entwicklung dieses innerstädtischen Standorts abgelehnt. Neue Wohngebiete sollen nur so entwickelt werden, dass die umliegenden Einwohner der Stadt keine neuen Nachbarn bekommen und diese nicht "deren" Straßen benutzen. Das Grundstück Uferstraße 9 ist ein "Tierparadies" in der Nachbarschaft der vorhandenen Wohnhäuser und soll es auch bleiben.

Siehe hierzu auch Anlage 12.

Weitere Stellungnahmen (siehe Anlage 13) erreichten die Stadt nach der ersten Beratung der Drucksache im Ausschuss für Stadtentwicklung am 19.02.2019.

Faunistische Untersuchungen zum Grundstück Uferstraße 9 sind im Jahr 2018 sowie die Abstimmung von Ersatzfledermausquartieren mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits im Jahr 2017 erfolgt. Als Fazit aus den noch nicht gedruckt vorliegenden faunistischen Untersuchungsergebnissen kann vorerst festgehalten werden: Eine Wohnbebauung auf der Fläche ist bedingt genehmigungsfähig. Die gravierendsten Hemmnisse sind das Winterquartier für Fledermäuse in den Kellern der Bestandgebäude und das gegebenenfalls geschützte Biotop Erlenwald.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses

Um das Grundstück Uferstraße 9 und das angrenzende Grundstück Uferstraße 9 A einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen, soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung des ca. 3,7 ha großen Bebauungsplans, der auch Anteile der Uferstraße umfasst, soll jedoch einigen grundsätzlichen Annahmen folgen, die die Grundlage einer dem Ort entsprechenden städtebaulichen, landschaftsplanerischen, dem Artenschutz gerechten und verkehrsplanerischen Planung bilden.

So muss grundsätzlich entschieden werden, ob eine Überplanung der Grundstücke Uferstraße 9 und 9 A durchgeführt werden soll. Bei einer Nichtüberplanung ist mindestens straßenbegleitend südlich der Uferstraße eine Bebauung gemäß [§ 34 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/34_BauGB) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) möglich. Im willkürfreien Ermessen der Entscheidung darüber liegt auch eine zweite Reihe einer Bebauung, wie sie westlich angrenzend ein Vorbild hat und östlich durch eine tiefe Nutzung der Grundstücke ebenfalls eine Entsprechung findet, im Rahmen der Möglichkeiten.

Eine Überplanung durch Aufstellung eines Bebauungsplans ist also nur erforderlich,

- wenn auf die Ausgestaltung der zulässigen Bebauung Einfluss genommen werden soll,
- wenn die zulässige Bebauung ausgeschlossen oder
- wenn eine weitergehende Bebauung ermöglicht werden soll.

Wird keine Planung zu einer Bebauung beschlossen, muss entschieden werden, was mit dem Grundstück geschieht. Daran schließt sich die Frage an, was mit den verfallenen und weiter verfallenden Gebäuden auf dem Grundstück geschehen soll. Grundsätzlich ist hierbei zu beschließen, ob und wie die auf dem Grundstück Uferstraße 9 vorhandenen zwei Winterquartiere für Fledermäuse erhalten bleiben und wenn nicht, wie für Kompensation gesorgt wird. Zudem ist zu entscheiden, ob das Grundstück sich selbst überlassen wird oder ob das Planungsziel eine öffentliche Grünfläche sein soll.

Sollte die Planung eine Bebauung zur Folge haben, ist zu bestimmen, zu welchem Nutzungszweck die Bebauung dienen soll. Hier ist vom Kleinsiedlungsgebiet über ein Dorfgebiet bis zum Industriegebiet das ganze Spektrum der Baugebiete gemäß [§§ 2 bis 9 BauNVO](https://www.gesetze-im-internet.de/2_bis_9_BauNVO) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) in Erwägung zu ziehen. Ebenso kommen Sondergebiete zur Erholung gemäß [§ 10 BauNVO](https://www.gesetze-im-internet.de/10_BauNVO) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) und Sonstige Sondergebiete gemäß [§ 11 BauNVO](https://www.gesetze-im-internet.de/11_BauNVO) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) (z.B. Sondergebiet Ferienwohnen und Dauerwohnen oder auch Sondergebiet Hafen) in Betracht.

Um keine Vorentscheidung seitens der Stadtplanung vorzunehmen, wird keine Gebietskategorie vorgeschlagen. Die Wohnbaufläche (Typ 2, GFZ bis 0,8) gemäß [§ 1 BauNVO](https://www.gesetze-im-internet.de/1_BauNVO) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) i.V.m. [§ 5 Abs. 2 BauBG](https://www.gesetze-im-internet.de/5_Abs_2_BauBG) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) die im Flächennutzungsplan der Stadt für den nördlichen Teil des Grundstücks Uferstraße 9 und für das Grundstück Uferstraße 9A dargestellt ist, ist nicht bindend und kann im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans entsprechend der Entscheidung über das Planungsziel für diesen Bebauungsplan geändert werden.

Es muss auch beschlossen werden, wie hoch der Grundstücksanteil der zusammengefassten Grundstücke Uferstraße 9 und Uferstraße 9A betragen soll, der für eine Bebauung zur Verfügung

gestellt werden soll. Die Flächendarstellung des FNP ist weder parzellenscharf noch abschließend bindend (siehe oben).

Nach einer Entscheidung über die Art der zukünftigen Nutzung muss entschieden werden, wie hoch die bauliche Nutzung auf dem Grundstück ausfallen soll. Da diese für die unterschiedlichen Nutzungen unterschiedlich ausfallen kann und auf unterschiedliche Weise festgesetzt werden kann, sei hier auf die Tabelle in [§ 17 BauNVO](https://www.gesetze-im-internet.de/§_17_BauNVO) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) verwiesen. Beispielsweise kann sich eine Grundflächenzahl (GRZ) in einem Bereich von 0,01 bis 0,8 bewegen, was bedeutet, dass 1 bis 80 % des Baugrundstücks überbaut werden dürfen. Es können auch absolute Angaben in m² zum Planungsziel bestimmt werden.

Neben der überbaubaren Grundstücksfläche ist das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen. Hier können beliebige sinnvoll nutzbare Höhen in Metern, beginnend ab ca. 3 m festgesetzt werden. Oder es wird gemäß [§ 17 BauNVO](https://www.gesetze-im-internet.de/§_17_BauNVO) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) eine Geschossflächenzahl (GFZ) (Grundfläche x Geschosse = Geschossfläche) bestimmt. GRZ und GFZ sind Relativzahlen, bezogen auf die Größe eines Baugrundstücks. Es kann auch die Anzahl der zulässigen Geschosse zum Planungsziel bestimmt werden.

Aus den festgelegten Kennzahlen lässt sich, sollte die Nutzung Wohnungen umfassen, eine potenzielle Bevölkerung hochrechnen. Gemäß [§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/§_9_Abs_1_Nr_6_BauGB) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) lässt sich die Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden auch direkt festsetzen. Hierzu ist nur aus den vorstehenden Vorgaben die mögliche Anzahl der Gebäude zu errechnen und die Anzahl der Wohnungen darin zu beschließen.

Weiter muss beschlossen werden, ob eine offene, geschlossene oder abweichende Bauweise vorzusehen ist. Daneben muss der Haustyp festgelegt werden.

Ein Bebauungsplan kann auch Festsetzungen als Stellplatzsatzung beinhalten. Der Umfang der zu errichtenden Stellplätze pro vorgesehene Wohneinheit ist zu beschließen.

Die Art einer internen Erschließung bestimmt sich mit dem Ob und dem Wie einer gewünschten zukünftigen Nutzung und soll beschlossen werden.

In allen sich bis jetzt abzeichnenden Varianten muss beschlossen werden, ob ein öffentlicher Weg nahe an der Spree durch das Grundstück Uferstraße 9 geführt werden soll. Hierbei ist mit zu beschließen, ob der Weg einen Anschluss im Westen finden soll, wie es im [Bebauungsplan Nr. 47 "An der Treidelbrücke"](http://stadtplan.fuerstenwalde-spree.de/#) (<http://stadtplan.fuerstenwalde-spree.de/#>, Geoportal der Domstadt Fürstenwalde/Spree) bereits vorgeplant und festgesetzt ist. Ebenfalls muss entschieden werden, ob die Option einer Verlängerung nach Osten vorgesehen wird. Dabei sollten auch die zwei Möglichkeiten der Anbindung dieses Weges an die Uferstraße in Erwägung gezogen werden.

Durch das Hineinnehmen eines Teils der Uferstraße in die Planung können bestehende Bäume zum Erhalt festgesetzt werden und neue zur Pflanzung. Umfang des Anteils der Uferstraße, zu erhaltene und zu pflanzende Bäume sind zu beschließen.

Grundsätzlich heißt es im Baugesetzbuch, dass die "städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung" ([§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/§_1_Abs_5_Satz_3_BauGB)) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) erfolgen soll. Damit ist eine vorrangige Pflicht definiert, der die Bauleitplanung gerecht werden soll und die als ein Grundsatz neben anderen Maßgabe für die städtebaulichen Entwicklung der Stadt Fürstenwalde/Spree ist.

Sollte die Überplanung der Grundstücke Uferstraße 9 und Uferstraße 9A beschlossen werden, so ist für die oben stehenden zu beschließenden Planungsziele gemäß [§ 2 Abs. 1 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/§_2_Abs_1_BauGB) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beschließen. Das Verfahren der Aufstellung eines Bebauungsplans dient der Findung einer städtebaulichen Lösung gemäß den Zielvorgaben. Mit dem Aufstellungsbeschluss wird das Verfahren eröffnet. Weder die Ziele, die Inhalte noch der Abschluss der Planung sind damit gesetzt. Konflikte, die sich neben den schon bekannten durch die Planung ergeben, werden im Planungsprozess erhoben und nach Möglichkeit bewältigt. Über die eingegangenen Stellungnahmen werden die Stadtverordneten nach der frühzeitigen Beteiligung gemäß [§ 3](https://www.gesetze-im-internet.de/§_3_BauGB)

[Abs. 1 BauGB](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) vor der Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) informiert. Die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) müssen durch die Verwaltung geprüft werden und über diese muss durch die Stadtverordnetenversammlung abwägend entschieden werden. Erst danach kann die Satzung auf der Grundlage der [§§ 3](#) und [28 Abs. 2 Ziff. 9](#) Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 23]) (https://bravors.brandenburg.de/de/vorschriften_schnellsuche, Landesregierung Brandenburg), in Verbindung mit [§ 10 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634 ff.) beschlossen werden und erst nach einer Bekanntmachungsanordnung gemäß [§ 1 Abs. 2 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von Satzungen und sonstigen ortsrechtlichen Vorschriften in den Gemeinden, Verbandsgemeinden, Ämtern und Landkreisen \(Bekanntmachungsverordnung -BekanntmV-\)](#) (https://bravors.brandenburg.de/de/vorschriften_schnellsuche, Landesregierung Brandenburg) vom 01.12.2000 (GVBl. II 2000, Nr. 24 , S. 435), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 15.10.2018 (GVBl. I 2018, Nr. 22, S. 29) durch den Hauptverwaltungsbeamten in Kraft gesetzt und damit geltendes Recht werden.

Finanzen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans verursacht Planungskosten, auch für Fachgutachten, und bindet personelle Kapazitäten in der Verwaltung. Die Mittel dafür sind in den Haushalt 2018/2019 eingestellt.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Als klimabegünstigende Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt können folgende Punkte benannt werden:

- | | |
|------------|--|
| E 1 | Energie- und klimabewusste Bauleitplanung |
| Ziel: | langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten |
| Maßnahmen: | 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: | Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsenken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauches
Beschattung von Straßen und Plätzen mit hitzeresistenten Bäumen (bei Neupflanzungen)
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 ortsnahen 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

Beschlussvorschlag:

1. Planung
 - Das Grundstück Uferstraße 9 soll überplant werden
 - Die Grundstücke Uferstraße 9 und Uferstraße 9A sollen überplant werden
 - Die Grundstücke Uferstraße 9 und Uferstraße 9A sollen nicht überplant werden
 - Es sollen die Flurstücke _____, Flur____; Flurstücke _____, Flur____ überplant werden

2. Bebaubarkeit
 - Die Grundstücke Uferstraße 9 und Uferstraße 9A sollen einer Bebauung zugeführt werden
 - Die Grundstücke Uferstraße 9 und Uferstraße 9A sollen nicht einer Bebauung zugeführt werden
 - Die Grundstücke Uferstraße 9 und Uferstraße 9A sollen eine öffentliche Grünfläche werden
 - Die Grundstücke Uferstraße 9 und Uferstraße 9A sollen nicht eine öffentliche Grünfläche werden
 - Die Gebäude auf den Grundstücken Uferstraße 9 und Uferstraße 9A sollen abgerissen werden
 - Die Gebäude auf den Grundstücken Uferstraße 9 und Uferstraße 9A sollen nicht abgerissen werden
 - Die Winterquartiere von Fledermäusen auf dem Grundstück Uferstraße 9 sollen erhalten werden
 - Die Winterquartiere von Fledermäusen auf dem Grundstück Uferstraße 9 sollen nicht erhalten werden
 - Die Winterquartiere von Fledermäusen sollen am Ort _____ kompensiert werden

3. Art der baulichen Nutzung
 - Die Art der baulichen Nutzung soll einem Kleinsiedlungsgebiet gemäß § 2 BauNVO entsprechen
 - Die Art der baulichen Nutzung soll einem Reinem Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entsprechen
 - Die Art der baulichen Nutzung soll einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO entsprechen
 - Die Art der baulichen Nutzung soll einem Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besonderes Wohngebiet) gemäß § 4a BauNVO entsprechen
 - Die Art der baulichen Nutzung soll einem Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO entsprechen
 - Die Art der baulichen Nutzung soll einem Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO entsprechen

- Die Art der baulichen Nutzung soll einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO entsprechen
- Die Art der baulichen Nutzung soll einem Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO entsprechen
- Die Art der baulichen Nutzung soll einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO entsprechen
- Die Art der baulichen Nutzung soll einem Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO entsprechen
- Die Art der baulichen Nutzung soll einem Sondergebiet, die der Erholung dient gemäß § 10 BauNVO entsprechen
- Die Art der baulichen Nutzung soll einem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit folgender Nutzung _____entsprechen
- Oben stehende Nutzungen sollen wie folgt kombiniert werden

4. Südliche Baugebietsgrenze

- Die Grenze des Baugebiets liegt 10 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 20 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 30 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 40 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 50 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 60 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 70 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 80 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 90 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 100 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 110 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 120 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 130 m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt ____ m nördlich der südlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9

5. Östliche Baugebietsgrenze

- Die Grenze des Baugebiets liegt 10 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 20 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9

- Die Grenze des Baugebiets liegt 30 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 40 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 50 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 60 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 70 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 80 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 90 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 100 m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt ___ m westlich der östlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9

6. Westliche Baugebietsgrenze

- Die Grenze des Baugebiets liegt 10 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 20 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 30 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 40 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 50 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 60 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 70 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 80 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 90 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt 100 m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9
- Die Grenze des Baugebiets liegt ___ m östlich der westlichen Grundstücksgrenze Uferstraße 9

7. Grundflächenzahl

- Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,1 begrenzt
- Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,2 begrenzt
- Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,3 begrenzt
- Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,4 begrenzt

- Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,5 begrenzt
 - Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,6 begrenzt
 - Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,7 begrenzt
 - Die Grundflächenzahl wird auf maximal 0,8 begrenzt
 - Die Grundflächenzahl wird auf maximal ____ begrenzt
 - Die Grundfläche auf den zusammengefassten Grundstücken Uferstraße 9 und Uferstraße 9A soll maximal _____ m² betragen
8. Geschossflächenzahl
- Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,1 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,2 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,3 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,4 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,5 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,6 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,7 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,8 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 0,9 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,0 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,1 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal 1,2 begrenzt
 - Die Geschossflächenzahl wird auf maximal ____ begrenzt
9. Gebäudehöhe/Geschosse
- Die Gebäudehöhe wird auf maximal 3,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 4,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 5,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 6,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 7,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 8,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 9,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 10,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 11,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 12,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 13,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal 14,0 m begrenzt
 - Die Gebäudehöhe wird auf maximal ____ m begrenzt
 - Es ist maximal 1 Geschoss zulässig
 - Es sind maximal 2 Geschosse zulässig
 - Es sind maximal 3 Geschosse zulässig
 - Es sind maximal 4 Geschosse zulässig
 - Es sind maximal ____ Geschosse zulässig

10. Anzahl der Wohnungen in allgemein zulässigen Wohngebäuden
- Pro Wohngebäude ist maximal 1 Wohnung zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 3 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 4 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 5 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 7 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 8 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 9 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 10 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 11 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 12 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 13 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 14 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 15 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal 16 Wohnungen zulässig
 - Pro Wohngebäude sind maximal __ Wohnungen zulässig
 - In Teilgebiet 1 sind pro Wohngebäude ist/sind maximal __ Wohnung/en zulässig
 - In Teilgebiet 2 sind pro Wohngebäude ist/sind maximal __ Wohnung/en zulässig
 - In Teilgebiet 3 sind pro Wohngebäude ist/sind maximal __ Wohnung/en zulässig
 - In Teilgebiet 4 sind pro Wohngebäude ist/sind maximal __ Wohnung/en zulässig
11. Bauweise
- Es ist eine offene Bauweise zu planen
 - Es ist eine geschlossene Bauweise zu planen
 - Es ist eine abweichende Bauweise zu planen
 - Die Bauweise soll in folgenden Punkt abweichen _____
12. Haustyp
- Es ist nur die Errichtung von Einzelhäusern festzusetzen
 - Es ist nur die Errichtung von Doppelhäusern festzusetzen
 - Es ist nur die Errichtung von Hausgruppen festzusetzen
 - Es ist die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern festzusetzen
13. Stellplätze
- Pro Wohnung ist 1 Stellplatz festzusetzen
 - Pro Wohnung sind 2 Stellplätze festzusetzen
 - Pro Wohnung sind 3 Stellplätze festzusetzen
 - Pro Wohnung sind 4 Stellplätze festzusetzen
 - Pro Wohnung sind __ Stellplätze festzusetzen
14. Erschließung
- Es ist eine Erschließung mit einer Stichstraße zu planen

- Es ist eine Erschließung mit einer Ringstraße zu planen

15. Spreeuferweg

- Es ist kein öffentlicher Gehweg am Ufer der Spree zu planen
- Es ist ein öffentlicher Gehweg am Ufer der Spree zu planen
 - Der öffentliche Gehweg am Spreeufer ist im Westen an die bestehende Planung anzuschließen
 - Der öffentliche Gehweg am Spreeufer ist im Westen nicht an die bestehende Planung anzuschließen
 - Der öffentliche Gehweg am Spreeufer ist im Osten so zu planen, dass er über das Grundstück der Uferstraße 9 hinaus verlängert werden kann
 - Der öffentliche Gehweg am Spreeufer ist im Osten so zu planen, dass er nicht über das Grundstück der Uferstraße 9 hinaus verlängert wird
 - Der öffentliche Gehweg am Spreeufer ist so zu planen, dass er im Westen an die Uferstraße anbindet
 - Der öffentliche Gehweg am Spreeufer ist so zu planen, dass er im Osten an die Uferstraße anbindet
 - Der öffentliche Gehweg am Spreeufer ist so zu planen, dass er im Westen und Osten an die Uferstraße anbindet

16. Straßenbäume Uferstraße

- Die Uferstraße ist vollständig vom westlichen Anfang der westlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Uferstraße 9 an der Uferstraße bis zum östlichen Ende der östlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Uferstraße 9 in die Planung einzubeziehen.
- Die Uferstraße ist halbseitig vom westlichen Anfang der westlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Uferstraße 9 an der Uferstraße bis zum östlichen Ende der östlichen Flurstücksgrenze des Grundstücks Uferstraße 9 in die Planung einzubeziehen.
- Bäume im Straßenraum und im Plangebiet sind zur Erhaltung festzusetzen
- Bäume im Straßenraum und in der Planung sind nicht zur Erhaltung festzusetzen
- Es sind weitere Bäume im Straßenraum und in der Planung zur Anpflanzung vorzusehen
- Es sind keine weiteren Bäume im Straßenraum und in der Planung zur Anpflanzung vorzusehen

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 113 "Wohnbebauung Uferstraße – Alte Wollfabrik" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet: Flur 131, Flurstück 113 tw, Flur 132, Flurstücke 125/4, 125/3, 309 tw., Gemarkung Fürstenwalde/Spree, wird beschlossen.
- b) Bei der Ausschreibung der Grundstücke Uferstraße 9 und 9 A sind die Beschlussergebnisse der Punkte 1 bis 16 zu beachten.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich
- Anlage 2: Lage im Flächennutzungsplan
- Anlage 3: Städtebauliches Konzept Fürstenwalde Uferstraße – Langfristige Entwicklungsperspektive
- Anlage 4: Fürstenwalde Uferstraße – Bewertung des Vegetationsbestands (Stand 23.06.2009)
- Anlage 5: Verkehrsgutachten für die Entwicklung des Geländes der ehemaligen „Baumwolle“ und des Jagdschlusses (Gruppe Planwerk, 27.06.2018)
- Anlage 6: Zeichnerische Vorgaben
- Anlage 7: Informationsposter Nr. 1 - Allgemeine Informationen zum Grundstück - aus dem Bürgerdialog am 23.05.2017 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) vom 24.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017
- Anlage 8: Informationsposter Nr. 2 - Städtebaulicher Entwurf BBF - aus dem Bürgerdialog am 23.05.2017 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) vom 24.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017
- Anlage 9: Informationsposter Nr. 3 - Städtebaulicher Entwurf Bonava - aus dem Bürgerdialog am 23.05.2017 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) vom 24.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017
- Anlage 10: Informationsposter Nr. 4 - Städtebaulicher Entwurf con-tura - aus dem Bürgerdialog am 23.05.2017 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) vom 24.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017
- Anlage 11: Informationsposter Nr. 5 - Auswirkungen des Vorhabens - aus dem Bürgerdialog am 23.05.2017 und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) vom 24.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017
- Anlage 12: Zusammenstellung der frühzeitig geäußerten Stellungnahmen aus dem Bürgerdialog am 23.05.2017 und Auslegung vom 24.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#)
- Anlage 13: Weitere Stellungnahmen, die die Stadt nach der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 19.02.2019 erreichten
- Anlage 14: Bürger, die Anregungen und Bedenken vorbrachten, Bürgerdialog am 23.05.2017 und Auslegung vom 24.05.2017 bis einschließlich 09.06.2017 gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#)