

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	14.05.2019	
Hauptausschuss	15.05.2019	
Stadtverordnetenversammlung	23.05.2019	

Beratungsgegenstand

Grundstück Uferstraße 9 "Alte Wollfabrik" - Kriterien der städtebaulichen Entwicklung; Bebauungsplan Nr. 113 "Wohnbebauung Uferstraße - Alte Wollfabrik", hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

In der Uferstraße 9 besitzt die Stadt Fürstenwalde/Spree über ihre Tochter Gewerbe- und Industriepark Lindenstraße GmbH (GIP) ein Grundstück, Flur 132, Flurstück 125/4, Gemarkung Fürstenwalde/Spree, welches für die Entwicklung eines Wohnstandorts geeignet ist. Das Grundstück bindet im Nordosten an zwei Stellen an die Uferstraße an und erstreckt sich ca. 180 m weit nach Südwesten bis an die Liegenschaften der Bundeswasserstraßenverwaltung, in denen die Spree liegt. Die Ausdehnung von Nordwest nach Südost beträgt ca. 290 m. Das Grundstück hat unvermessen eine geometrische Größe von 35.552 m², im Liegenschaftsbuch sind 35.379 m² eingetragen.

Gemäß [§ 34 Baugesetzbuch \(BauGB\)](https://www.gesetze-im-internet.de/) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) ist das Grundstück an der Uferstraße schon jetzt bebaubar, wobei sich eine bis zu 4-geschossige Bebauung in die Umgebung einfügen dürfte. Auch ist aus der Nachbarbebauung gemäß [§ 34 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) eine Bautiefe ableitbar, die aus mehr besteht als nur eine Blockrandbebauung an der Uferstraße.

Für die Entwicklung des Grundstücks Uferstraße 9, und sollte dem Antrag, das Nachbargrundstück Uferstraße 9 A mit zu entwickeln, gefolgt werden, auch für das Grundstück Uferstraße 9 A sollten einige Kriterien festgelegt werden. Hierzu können die Festlegungen aus dem [Integrierten Stadtentwicklungskonzept \(INSEK\) „Fürstenwalde 2030!“](http://www.fuerstenwalde-spree.de/seite/293373/integriertes-stadtentwicklungskonzept-(insek).html) (Stadt Fürstenwalde/Spree, 2018, [http://www.fuerstenwalde-spree.de/seite/293373/integriertes-stadtentwicklungskonzept-\(insek\).html](http://www.fuerstenwalde-spree.de/seite/293373/integriertes-stadtentwicklungskonzept-(insek).html)) und die Darstellungen des [Flächennutzungsplans \(FNP\) der Stadt Fürstenwalde/Spree](http://stadtplan.fuerstenwalde-spree.de) (Geoportal Domstadt Fürstenwalde/Spree, <http://stadtplan.fuerstenwalde-spree.de>) als Anhaltspunkte dienen.

- Die für eine Baulandentwicklung durch den FNP auf dem Grundstück Uferstraße 9 vorgesehene Fläche ist in diesem zeichnerisch dargestellt und hat eine Größe von ca. 17.500 m²; verbleiben ca. 18.000 m² für die Entwicklung einer Grünfläche. Das heißt, bei einer Entwicklung aus dem

Flächennutzungsplan stehen mehr oder weniger 17.500 m² zur Realisierung einer Wohnbebauung zur Verfügung.

- Der FNP stellt eine Wohnbaufläche Typ 2 mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von bis zu 0,8 dar. Daraus folgt, dass unabhängig von der Geschossigkeit der zukünftigen Wohngebäude die Geschossfläche auf ca. 14.000 m² begrenzt ist. Da die Darstellungen des FNP nicht parzellenscharf sind, sollte dieser Wert als Orientierungswert angesehen werden und kann sich je nach städtebaulichem Konzept geringfügig erhöhen. Eine deutliche Unterschreitung entspricht nicht den Darstellungen des FNP. Für Gebiete, in denen eine geringere bauliche Dichte gewünscht ist, stellt der FNP Wohnbauflächen des Typs 3 dar mit einer GFZ bis 0,3.
- Die Geschossfläche ermöglicht die Errichtung von ca. 140 Wohnungen à 100 m². Somit soll mit diesem Orientierungswert die maximale Anzahl der zu errichtenden Wohnungen unabhängig von Kubatur der Gebäude und deren Geschossigkeit auf maximal 140 Wohneinheiten begrenzt werden.
- Abgeleitet aus der Umgebungsbebauung an der Uferstraße bilden IV-Geschosse die Obergrenze in der Geschossigkeit der Bebauung.
- Die auf dem Grundstück zu errichtende Erschließungsstraße kann U- oder L-förmig erfolgen. Bei beiden Varianten soll die Straße im Westen gegenüber der Straße Am Rechenzentrum an die Uferstraße anbinden. Bei der L-förmigen Variante ist eine fußläufige Verbindung zur Uferstraße im Osten einzurichten. Die Erschließung soll Sichtachsen zur Spree ermöglichen.
- Es ist ein öffentlicher Uferweg für Fußgänger von West nach Ost in Spreenähe einzurichten. Dieser muss an die Konzeption aus dem westlich liegenden Bebauungsplan Nr. 47 "An der Treidelbrücke" anbinden und im Osten die Option einer Weiterführung über das Grundstück der Baumwolle hinaus bieten. Von diesem Weg soll an die Spree und den sich dort befindenden Uferweg des Wasserstraßenamtes angebunden werden.
- Auf dem Grundstück sind ca. 18.000 m² an öffentlicher Grünfläche und Platzflächen vorzusehen.
- Zu Mehrfamilienhäusern ist ein Stellplatz pro Wohnung vorzusehen.
- Straßenbäume an der Uferstraße sind zu erhalten; schon auf Grund des Alters sind die Bäume erhaltenswert.

Mit diesen Kriterien wäre das Grundstück Uferstraße 9 auszuschreiben. Bei einer Hinzunahme des Grundstücks Uferstraße 9 A mit einer Fläche von 1.615 m² erhöht sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten um 13 auf 153.

Zur Steuerung der Entwicklung des Grundstücks Uferstraße 9, auch im Zusammenhang mit dem Grundstück Uferstraße 9 A, ist ein Bebauungsplan das geeignete Instrument. Die Aufstellung eines solchen sollte beschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan können einem möglichen Investor Grenzen der Entwicklung, abgeleitet aus den oben stehenden Kriterien, gesetzt werden. In einem gewissen Maß muss dieser Bebauungsplan jedoch ausfüllbar sein. Das heißt, zu sehr darf ein Investor durch einen Bebauungsplan nicht gebunden werden. Über einen städtebaulichen Vertrag gemäß [§ 11 BauGB](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) kann Weiteres wie zum Beispiel die Anlage eines öffentlichen Uferwegs, des Ausgleichs im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB, die Bodensanierung, die Erschließung, die Erstellung von Gutachten sowie Planungsleistungen und Maßnahmen des Natur- und Artenschutzes sowie die Kostenübernahme dazu und darüber hinaus die Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen sowie der Erwerb angemessenen Wohnraums durch einkommensschwächere und weniger begüterte Personen der örtlichen Bevölkerung geregelt werden.

Liegt jedoch ein konkretes Vorhaben eines Investors nach der erfolgreichen Ausschreibung des Grundstücks Uferstraße 9 vor, so kann der abstrakte Bebauungsplan in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß [§ 12 BauGB](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) umgewandelt werden. Dieser dient der Umsetzung des vorher konkret festgelegten Vorhabens im zugehörigen Vorhaben- und Erschlie-

ßungsplan innerhalb einer angemessen zu setzenden Frist. Dazu ist ein Durchführungsvertrag über die Durchführung des Vorhabens und der Erschließung abzuschließen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz)), die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlichen Belange (§ 4 BauGB (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz)) in einem geordneten und gestuften Verfahren gemäß BauGB (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) mindestens zweimal durchgeführt und alle Belange geordnet erhoben sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz)) durchgeführt. Damit ist das Baugesetzbuch, wie auch sein Vorgänger das Bundesbaugesetz, seit jeher ein Gesetz, das Partizipation explizit vorschreibt. Insbesondere die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz) der Öffentlichkeit kann durch vielfältige Beteiligungsformate durchgeführt werden, angefangen von der klassischen Auslage von Unterlagen, über Erörterungsveranstaltungen (Bürgerdialoge) bis hin zu Workshops der Ideenentwicklung. All diese Formate jedoch immer als geordneter und gesetzlich vorgeschriebener Bestandteil des Aufstellungsverfahrens gemäß BauGB (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz).

Bisher bekannte Belange werden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

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.

Die Tragung der Kosten kann vertraglich auf einen Vorhabenträger übertragen werden.

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 Kohlenstoffsinken 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 CO2-Emissionen im Verkehrsbereich
Maßnahme:	Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes sowie regelmäßige Instandsetzung

Beschlussvorschlag:

- a) Das Grundstück Uferstraße 9 ist gemäß folgender Kriterien zu entwickeln:
1. Entwicklung des Plangebiets aus dem Flächennutzungsplan mit ca. 17.500 m² Wohnbaufläche (einschließlich Erschließung) zu einem Wohngebiet und einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie ca. 18.000 m² Öffentlicher Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage.
 2. Bebauung mit Mehrfamilienhäusern mit bis zu 4 Geschossen und einem Stellplatz je Wohnung.
 3. Die Anzahl der zu errichtenden Wohnungen wird auf 140 begrenzt.
 4. Reservierung von mindestens 10 % der Wohnungen für preisgebundenen Wohnraum.
 5. Innere Erschließung des Rohbaulands über Privatstraßen.
 6. Bau eines öffentlichen Fuß- und Radwegs entlang der Spree mit öffentlicher Erreichbarkeit von der Uferstraße sowohl im westlichen wie im östlichen Teil des Grundstücks und Möglichkeit zur Weiterführung an der Spree nach Westen und Osten.
 7. Erhalt der Straßenbäume an der Uferstraße.
- b) 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. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
 Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

- Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich
 Anlage 2: Lage im Flächennutzungsplan