

Anlage 1 zur Drucksache 7/DS/011



Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 111 „Bettina-von-Arnim-Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.04.2019

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom 10.04.2019 bis einschließlich 13.05.2019

Stand der Planung: Vorentwurf vom 26.03.2019

**zur Vorlage im Stadtentwicklungsausschuss am 03.09.2019,
im Hauptausschuss am 04.09.2019
und in der Stadtverordnetenversammlung am 19.09.2019**

Stand der Vorlage: 19.08.2019

Inhalt

R1	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5.....	5
R2	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungsstelle.....	5
T1	E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg GmbH, Struktureinheit Netzbetrieb	5
T2	EWE NETZ GmbH	6
T3	Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	6
T4	Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2	7
T5	Landesamt für Bauen und Verkehr	8
T6	Deutsche Telekom Technik GmbH.....	8
T7	Landkreis Oder-Spree	8
T8	Deutscher Wetterdienst	9
T9	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland	10
T10	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	10
N1	Amt Odervorland Sitz Briesen/Mark Bauamt.....	11
N2	Amt Scharmützelsee	11
N3	Amt Spreenhagen	11
N4	Gemeinde Grünheide (Mark) Bauamt	12
B1	Bürger/Bürgerin 1	13
B2	Bürger/Bürgerin 2	13
B3	Bürger/Bürgerin 3	14
B4	Bürger/Bürgerin 4 (Sammelstellungnahme, 190 Unterzeichner, Unterzeichnerinnen).....	18
B5	Bürger/Bürgerin 5	20
B6	Bürger/Bürgerin 6	20
B7	Bürger/Bürgerin 7	21
B8	Bürger/Bürgerin 8	22
B9	Bürger/Bürgerin 9	22
B10	Bürger/Bürgerin 10.....	27

R1 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 5

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange - Raumordnung -
Stellungnahme vom: 25.04.2019

Sachverhalt:

Die vorliegende Planung, die eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" innerhalb des Siedlungsgebietes von Fürstenwalde festsetzt, steht nicht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht sind:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) in der Fassung der Verordnung vom 27.05.2015 (GVBl. 11, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es unsererseits keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Daten liegen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) befindet sich zzt. im Aufstellungsverfahren. Der 2. Entwurf zum LEP HR wurde am 19.12.2017 von den Landesregierungen in Berlin und Brandenburg gebilligt, die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Dieser Entwurf kommt bei der Beurteilung der Planungsabsicht jedoch noch nicht zur Anwendung, da für die hier relevanten Regelungsbereiche die Festlegungen des rechtswirksamen LEP B-B bis zum Inkrafttreten des LEP HR verbindlich bleiben. Unabhängig davon teilen wir Ihnen mit, dass Widersprüche zwischen der vorliegenden Planung und dem LEP HR nicht zu erwarten sind.

Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung Ihrer Planungsabsicht geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.

Auswertung:

Zustimmung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wird zur Kenntnis genommen.

R2 Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Regionale Planungsstelle

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange - Raumordnung -
Keine Stellungnahme abgegeben

Sachverhalt:

Auswertung:

Prüfung entfällt

**T1 E.DIS Netz GmbH, Regionalbereich Ost Brandenburg GmbH, Struktureinheit
Netzbetrieb**

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme vom: 17.04.2019

Sachverhalt:

Keine eigenen Planungen, Vorbehaltlich der Sicherung des vorhandenen Anlagenbestandes: Keine Bedenken (Anlage: Bestandsplan)

Auswertung:

Aus dem Bestandsplan ist ersichtlich, dass in den Verkehrsflächen außerhalb des Plangebietes Stromleitungen liegen. Im Plangebiet selbst befinden sich vier Hausanschlussleitungen. Die Hausanschlussleitungen sind ggf. zurückzubauen. Der Anlagenbestand wird ansonsten durch den Bebauungsplan nicht berührt.

T2 EWE NETZ GmbH

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 15.04.2019

Sachverhalt:

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen. Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen. Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug. Um denkbare Unvereinbarkeiten auszuschließen, wurden mit Abfrage vom 28.05.2019 Leitungspläne zur Verfügung gestellt. Im Plangebiet bestehen danach lediglich auf der östlichen Seite Hausanschlussleitungen der Telekommunikation. Der Anlagenbestand wird ansonsten durch den Bebauungsplan nicht berührt.

T3 Zentraldienst Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 18.04.2019

Sachverhalt:

Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung.

T4 Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 23.04.2019

Sachverhalt T4/1:

Die übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben. Die Belange zum Naturschutz obliegen der unteren Naturschutzbehörde.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt T4/2:

Immissionsschutz: Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Flächen unterschiedlicher Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplan-Vorentwurf, Stand 26.03.2019, keine Bedenken.

Den Ausführungen im Kapitel 2.2.5 des Umweltberichtes kann gefolgt werden. Die Anwendung besonderer technischer Verfahren oder detaillierter Untersuchungen sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Rahmen der Umweltprüfung nicht erforderlich.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt T4/3:

Die wasserwirtschaftlichen Belange des LfU gemäß BbgWG § 126 Abs. 3, Satz 3 betreffend werden folgende Hinweise gegeben:

1. Grundsätzliche Hinweise zu den wasserwirtschaftlichen Belangen

Während der Bauphase besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen eine wassergefährdende Kontamination vermieden wird. (§ 1 BbgWG, § 5 Abs.1 WHG).

Die Versiegelung der Bauflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54b Abs. 4 Satz 1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf den Vollzug der Planung. Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser innerhalb der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zu bringen. Eine "Versiegelung von Bauflächen" ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

T5 Landesamt für Bauen und Verkehr

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme vom: 26.04.2019

Sachverhalt:

Die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt werden durch die Planung (Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage") nicht berührt. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können. Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T6 Deutsche Telekom Technik GmbH

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme vom: 09.05.2019

Sachverhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T7 Landkreis Oder-Spree

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme vom: 06.05.2019

Sachverhalt T7/1:

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung:

Bauordnungsamt
AG Bauleitplanung
Umweltamt
SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde
SG untere Naturschutzbehörde
SG untere Wasserbehörde.

Auswertung:

Die Nichtbetroffenheit der benannten Behörden wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt T7/2:

Bauordnungsamt, AG untere Denkmalschutzbehörde

Gegen die Planung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Da mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, machen wir auf folgende Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig. Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen aktenkundig zu belehren. Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das o. g. Bauvorhaben nicht berührt.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Denkmalschutzgesetz gilt unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung. Da bei der Anlage einer öffentlichen Grünfläche Erdarbeiten nur sehr beschränkt erforderlich werden, wird ein Hinweis für den Umgang beim Auffinden von Bodendenkmalen für nicht erforderlich gehalten.

T8 Deutscher Wetterdienst

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 07.05.2019

Sachverhalt:

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes. Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben. Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für die Landes-, Raum- und Städteplanung, für die Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

T9 Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 09.05.2019

Sachverhalt:

Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise und Forderungen bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Einwände. Der Zweckverband betreibt in Fürstenwalde im Bereich der Bettina-von-Arnim-Straße ein zentrales Trinkwasserver- sowie ein zentrales Schmutzwasserentsorgungsnetz und stellt mit diesen die öffentliche Aufgabe der Wasserver- und Abwasserentsorgung für die vorhandene Bebauung im Bereich der Bettina-von-Arnim-Straße sicher. Zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung im Umfeld des B-Plangebietes nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Trinkwasserversorgung

In der Fahrbahn der Bettina-von-Arnim-Straße, im Umfeld des B-Plangebietes, befindet sich eine nutzungsfähige Trinkwasserversorgungsleitung PE da 90, hergestellt 1998. Damit ist die Trinkwasserversorgung der im Umfeld des B-Plangebietes gelegenen Wohnbebauung gesichert. Das B-Plangebiet ist nicht an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage angeschlossen. Löschwasserbereitstellung (Grundschutz): Zur Bereitstellung von Löschwasser im Bereich des Plangebietes wird auf Antrag gesondert Stellung genommen.

2. Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der im Umfeld des B-Plangebietes gelegenen Wohnbebauung erfolgt über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz in der Bettina-von-Arnim-Straße, hergestellt 1998. Das B-Plangebiet ist nicht an den zentralen Schmutzwasserkanal angeschlossen.

3. Planungsabsichten des Zweckverbandes: In und um das Plangebiet sind mittelfristig keine Investitionen im Wirtschafts- und Investitionsplan des Zweckverbandes eingestellt.

4. Niederschlagswasserentsorgung

Im und um das B-Plangebiet ist keine öffentliche Anlage zur Niederschlagswasserentsorgung vorhanden oder geplant. Darüber hinaus lassen die vorhandenen Verhältnisse eine schadlose Unterbringung des anfallenden Niederschlagswassers ortsnah zu. Für die schadlose Unterbringung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers gelten die Anforderungen des Wasserhaushaltsgesetzes § 55 Abs. 2.

5. Hinweise/Forderungen

Werden bei den Bauarbeiten im Plangebiet Anlagen zur Wasserversorgung oder Abwasserentsorgung aufgefunden, ist umgehend der Zweckverband zu unterrichten.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsorgungsleitungen werden nach den vorgesehenen Festsetzungen nicht erforderlich. Die Niederschlagswasserentsorgung wird auf dem Grundstück erfolgen.

T10 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 09.05.2019

Sachverhalt:

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen gegenüber der Planungsabsicht der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ keine Bedenken.

Die Verbände regen an, dass nach Prüfung artenschutzrechtlicher Belange eine Ausführungsplanung zur grünordnerischen Gestaltung der knapp 800 m² großen Fläche erfolgt.

Hier ist anzumerken, dass aus naturschutzfachlicher Sicht bei Neuanlage/Neupflanzung bevorzugter Wert auf den Einsatz einheimischer standortgerechter und regionaler Laubgehölzarten/-sorten (Obstbäume) gelegt werden sollte. Vorstellbar wäre ebenso, eine kontrollierte sukzessive Entwicklung auf der Fläche zuzulassen (einmalige Mahd/Jahr).

Die Verbände bitten um Kenntnisgabe der Ausführungsplanung zur Grünordnung dieser Fläche.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Über die konkrete Ausgestaltung der Fläche wird in der nachfolgenden Planungsebene entschieden.

N1 Amt Odervorland Sitz Briesen/Mark Bauamt

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 12.04.2019

Sachverhalt:

Keine Äußerung

Auswertung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Prüfung entfällt.

N2 Amt Scharmützelsee

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 16.04.2019

Sachverhalt:

Keine Äußerung

Auswertung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Prüfung entfällt.

N3 Amt Spreenhagen

Nachbargemeinde

Stellungnahme vom: 9.05.2019

Sachverhalt:

Keine Äußerung

Auswertung:

Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, Prüfung entfällt.

N4 Gemeinde Grünheide (Mark) Bauamt

Nachbargemeinde

Keine Stellungnahme abgegeben

Sachverhalt:

Auswertung:

Prüfung entfällt

B1 Bürger/Bürgerin 1

Stellungnahme vom: 18.04.2019

Sachverhalt:

Die Errichtung einer Parkanlage unter Nutzung der seit der Bebauung des Areals vorhandenen Freifläche unterstütze ich vollinhaltlich. Den vorgetragenen Begründungen schließe ich mich ebenfalls vollinhaltlich an, möchte aber noch einen zusätzlichen Gedanken anbringen.

Als seinerzeit die Vermarktung der um diese Freifläche angeordneten Grundstücke erfolgte, war im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 46 - Wohnbebauung Rückertstraße – diese Freifläche als Grünfläche/Anger ausgewiesen. Erst mit dessen Aufhebung per Beschluss der SVV am 15.05.2014 entstand hier, wahrscheinlich ungewollt, Baurecht, wodurch es dann 2016 zum Kauf durch den heutigen Eigentümer, Herrn Dorow, kam.

Wäre diese Fläche schon während der Vermarktung als Bauland für eine dreigeschossige kompakte Wohnbebauung ausgewiesen worden, hätten die Grundstücke um die Fläche herum wahrscheinlich deutlich weniger Interesse hervorgerufen. Das derzeitige Bauvorhaben des Eigentümers kommt somit einer deutlichen Entwertung der Grundstücke gleich.

Auswertung:

Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Das zusätzliche Argument kann jedoch inhaltlich nicht geteilt werden. Vor der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 46 bestand – anders als in der Stellungnahme benannt – auf der Fläche, die im vorliegenden Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt werden soll, ein Baurecht für vier Doppelhaushälften (dreigeschossig im Sinne der BbgBO). Insofern war allen Erwerbern von Doppel- und Reihenhausgrundstücken zum damaligen Zeitpunkt bekannt, dass diese Fläche bebaut werden sollte. Mit der Aufhebung des VEP Nr. 46 mittels Satzungsbeschluss am 15.05.2014 wurde das vorliegende Plangebiet bewusst in eine Situation gebracht, die eine Bebauung über § 34 BauGB ermöglichen sollte. Die Erkenntnis, dass die vorhandene Situation schützenswert ist und aufgrund der kleinen Baugrundstücke, der hohen Dichte, der fehlenden Freiflächen etc. ein Erhalt der Fläche als öffentliche Grünfläche erfolgen sollte, ist erst nach erneuter Beurteilung der Situation im Jahr 2018 erfolgt. Durch die Ausnutzung eines vorhandenen Baurechtes erfolgt keine Entwertung von in gleicher Weise bebauten Grundstücken.

B2 Bürger/Bürgerin 2

Stellungnahme vom: 07.05.2019

Sachverhalt:

Zur Niederschrift: Die Bürgerin wünscht im Plangebiet eine Grünfläche mit Bänken sowie einen Bolzplatz für Kinder. Es sollen Nistkästen für Vögel angebracht und Insektenhotels errichtet werden. Als Begründung führt sie an, dass bereits eine starke Bebauung in der Umgebung vorhanden ist und dieser Platz die einzig freie Grünfläche in der Umgebung darstellt.

Auswertung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, betrifft aber im Wesentlichen eine spätere Objektplanung. Wie die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ umgesetzt werden soll, welche Art von Sitzgelegenheiten oder Bepflanzungen erfolgen sollen etc. obliegt einer späteren Ausführungsplanung für die Parkanlage. Städtebaulich ist die Umgebungsbebauung in die Typik von Einfamilienhaussiedlungsgebieten einzuordnen. Diese gehen immer mit entsprechenden meist privaten Grünflächen einher. Die nächste öffentliche Grünfläche an der Spree ist fußläufig in ca. 500 m erreichbar.

Anmerkung: Eine Bolzwiese für kleinere Kinder wäre grundsätzlich denkbar. Ein „Bolzplatz“ wird fachsprachlich hingegen eher als kleiner Fußballplatz oder auch Ballspielplatz für ältere Kinder oder

Jugendliche definiert und weist in der Regel einen harten Belag und einen hohen, umlaufenden Zaun auf. Ein Bolzplatz in diesem Sinne wäre vermutlich aus verschiedenen Gründen (keine Grünfläche, Immissionsschutz etc.) nicht zulassungsfähig.

B3 Bürger/Bürgerin 3

Stellungnahme vom: 07.05.2019

Sachverhalt:

Wir sehen die Entwicklung des Flurstücks 670 der Flur 142 zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" durch die Stadt als zwingend geboten an. Im "Integrierten Stadtentwicklungskonzept" (INSEK) auf den Seiten 98 ff wird unter anderem festgestellt:

"Die Aufwertung und Weiterentwicklung der Grüninfrastruktur in den Stadtteilen bzw. Stadtquartieren stellt für den Wohnstandort Fürstenwalde ein großes Entwicklungspotenzial dar (Stichworte: stadträumliche Identität, Aufenthaltsqualität und Begegnung, Biodiversität und Klimaschutz). Insbesondere in Fürstenwalde Süd gibt es noch in großen Teilbereichen Defizite an wohnortnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen und auch die Grünvernetzung ist noch unzureichend. Die Stadt hat diesen Bedarf erkannt und in die Planung des Wohngebietes "Ketschendorfer Feldmark" einen neuen Grünzug integriert. Weitere Maßnahmen sind notwendig, z.B. im Bereich um den Haltepunkt Süd. (...)"

Wir sehen das städtische Vorhaben, auf dem Flurstück 670 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage zu etablieren als wesentlich bedeutsamer an, als die Schaffung von 12 Wohnungen auf diesem Flurstück von knapp 800 m². Wir unterstützen das Anliegen der Stadt Fürstenwalde, den Eigentümer des Flurstücks 670 dafür entsprechend der Gesetzeslage angemessen zu entschädigen.

Im "Straßenareal": August-Bebel-Straße, Lange Straße und Rauener Straße wurden seit den 1990er Jahren drei Projekte zur Deckung des Wohnraumbedarfes realisiert:

- Wohn- und Reihenhäuser sowie zwei Läden im nördlichen Teil der Bettina-von-Arnim-Straße gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 28 "Wohnanlage Hauffstraße"
- Einfamilienhäuser sowie zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser im südlichen Teil der Bettina-von-Arnim-Straße gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 46 "Wohnanlage Rückertstraße"
- Einfamilienhäuser am Friedrich-Naumann-Platz gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 71 "Wohnen am Friedrich-Naumann-Platz"

Während dieser Zeit wurde in diesem "Straßenareal" noch keine Spiel- und Begegnungsstätte in Form einer Grünfläche/eines Parks entwickelt, wie wir sie jedoch für eine gesunde Stadtentwicklung dringend brauchen. Es gibt sie in diesem "Straßenareal" derzeit einfach nicht.

Somit kann die Stadt Fürstenwalde ihrem eigenen städtebaulichen Anliegen für die Bürger dieser Stadt gerecht werden, nämlich:

- der Beseitigung des Mangels an wohnungsnahen Grünflächen: im Radius von 300 m (5 min Gehumfeld) um das Flurstücks 670 wurde ein Bedarf von 5.000 m² Grünfläche ermittelt (843 Einwohner [Stand 31.12.2017) x 6 m² pro Einwohner gemäß Empfehlung zum Beispiel des Bundesamtes für Naturschutz)
- der Versorgung von Eltern mit Kindern, älteren Menschen, Kindern benachbarter KITA-Einrichtungen, Bewohnern der Samariter-Anstalten, ... im Umkreis von 500 m mit einer schnell erreichbaren, öffentlich zugänglichen Freifläche als Aufenthalts- und Spielort und Treffpunkt
- die konsequente Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Fürstenwalde durch den Erhalt von Frei- und Retentions- sowie begrünten Flächen im Bezug auf die Grundwasseranreicherung und weniger starke Erhitzung des Stadtklimas.

Wir stellen zusätzlich fest,

- dass im Zusammenhang mit der Schaffung der Grünfläche der derzeitige Parkraumbedarf, der in den späten Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende in der Regel nicht durch

die derzeit fünf vorhandenen öffentlichen Parkplätze abgedeckt werden kann, nicht ansteigen wird. Mit der Errichtung der Wohnungen auf dem Flurstück 670 würde sich dieser Bedarf als auch die Nichtabdeckung dieses Bedarfs drastisch erhöhen und die derzeit bestehende Toleranz gegenüber Falschparkern, in der Regel Gäste von Anwohnern, negativ beeinflussen.

- dass in unserem Wohnumfeld viele Insekten derzeit zu verzeichnen sind, insbesondere Wildbienen, Hummeln, diverse Schmetterlingsarten, ...; wir fördern diese, indem wir in unserem kleinen Gartenbereich bienenfreundliche Pflanzen angepflanzt und mehrere Insektenhotels aufgestellt haben; wir sehen mit der Gestaltung der Grünfläche die Möglichkeit, den Lebensraum auch dort durch geeignete Bepflanzung und durch Aufstellung eines Insektenhotels positiv zu gestalten.

Wir begründen dieses wie folgt:

Stichwort "stadträumliche Identität, Aufenthaltsqualität und Begegnung"

Die Möglichkeit, stadtplanerisch eine Grünfläche als Pocket -Park im "Straßenareal" August - Bebelstraße, Lange Straße und Rauener Straße aus den im INSEK genannten Gründen zu integrieren, wurde mit der vollständigen Bebauung des ehemaligen Sportplatzes am Friedrich-Naumann-Platz deutlich eingeschränkt. In diesem "Straßenareal" steht derzeit nur das Flurstück 670 als Freifläche zur Verfügung, der den festgestellten Mangel an Spiel- und Begegnungsfläche (Begründung dafür siehe Vorentwurf B-Plan Nr. 111 Seite 24ff) zu beseitigen hilft. In den 1990er Jahren erfolgte die Bebauung des Areals "Wohnanlage Rückertstraße" gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 46. Eine vorgesehene Bebauung des sich darin befindenden Flurstücks 670 mit jeweils zwei Doppelhaushälften blieb aus. Die Fläche verwilderte und wurde ab Beginn des Jahres 2011 von einem Anwohner regelmäßig (i.d.R. 14-tägig) gemäht, erst teilweise, ab 2013 dann vollständig. Sein Ziel war es, die brachliegende Fläche ansehnlich zu machen.

Kurze Zeit später wurde die dadurch entstandene Beispielbarkeit der Fläche von den Kindern in direkter Nachbarschaft, aber auch von den Kindern in den benachbarten Straßen entdeckt und seitdem intensiv genutzt (Fußball u.a. Ballspiele, diverse Rollenspiele, Reit-Parcours, Familienspiele in Zeltburgen, ...). Später fanden sich dann zu verschiedenen Anlässen Anwohner zusammen, um neben den dort täglich stattfindenden Spielaktivitäten der Kinder kleine Kinder-Events (Stockbrot-Backen, Mannschaftsspiele bei Kindergeburtstagen, Halloween-Kinderpartys, ...) auf der Begegnungsfläche, aber auch diverse Nachbarschafts-Events durchzuführen. Darüber hinaus wurde neben dem Spielplatz auch das Flurstück 670 von Kindergartengruppen aus den benachbarten Kindergärten (z.B. KITA Pustebume) besucht und insbesondere zum Rennen und Toben genutzt. In den letzten fünf Jahren wurde eine Bepflanzung mit bienenfreundlichen Pflanzen an dem Erdwall zum Parkplatz auf Höhe des Spielplatzes von den Anwohnern vorgenommen. All dieses geschah mit ausdrücklicher Zustimmung der Voreigentümer dieses Grundstücks. Auch der jetzige Eigentümer duldet die Nutzung bis zum Frühjahr dieses Jahres. Er bedankte sich noch im Sommer 2018 bei dem Anwohner für die Pflege seines Grundstücks.

Die Erwähnung dieses Sachverhaltes zeigt sehr eindrücklich, dass der stadtplanerisch festgestellte Mangel an Spiel- und Begegnungsfläche im "Straßenareal" bereits seit Bestehen des Baugebietes bestand und auf spontanem Wege in den letzten 8 Jahren aufgehoben wurde. Um auch weiterhin diesen Mangel auszugleichen, muss stadtplanerisch die Grünfläche eingefordert werden, so wie sie bereits seit 8 Jahren besteht und genutzt wird.

Seit der erwähnten Absperrung des Flurstücks 670 in diesem Frühjahr durch den Eigentümer haben sich die Spiel- und Begegnungsfläche grundlegend verändert. Das Spielen findet nun eingeschränkt auf der verkehrsberuhigten Straße selbst statt und hat sich teilweise auf die Gehwege im nördlichen Teil der Bettina-von-Arnim-Straße verlagert. Die Gefährdungslage für alle Verkehrsbeteiligten hat deutlich zugenommen, da Kinder bei ihren Spielen durch parkende Fahrzeuge verdeckt werden. Mit der Schaffung weiteren Wohnraums auf dem Flurstück 670 wird diese Gefährdungslage sich noch deutlicher verschärfen. Besonders in den späten Nachmittagsstunden und an den Wochenenden werden die Anzahl der unzulässig geparkten Fahrzeuge weiter zunehmen. Diese verringern den dann bereits eingeschränkten Begegnungsraum, bestehend dann nur noch aus dem Spielplatz und der öffentlichen Fahrbahn, noch zusätzlich.

Mit der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage (mit Sitzbänken) werden auch neue Nutzer in dem "Straßenareal" angesprochen. Die Bewohner der nahegelegenen Samariter-Anstalten,

die regelmäßig durch die Bettina-von-Arnim-Straße spazieren, können hier verweilen. Gleiches gilt für unsere älteren Mitbürger im "Straßenareal", die nun ein lohnendes Ausflugsziel geboten bekommen.

Stichwort "Klimaschutz"

Die Stadt Fürstenwalde/ Spree hat das integrierte Klimaschutzkonzept überarbeiten lassen, das durch Beschluss in der Stadtverordnetenversammlung am 09.06.2017 als Arbeitsgrundlage für die Verwaltung vorliegt. Die darin aufgeführten klimabegünstigende Vorschläge, wie:

- Energie- und klimabewusste Bauleitplanung
- Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
- Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung
- Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsenken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauches
- Erhebung, Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten
- 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)

können auf diesem Flurstück 670 als letzte Möglichkeit im "Straßenareal" vollständig verwirklicht werden.

Die innerstädtische Erwärmung ist abhängig von der Dichte der Bebauung, aber auch vom Grad der Versiegelung des Bodens. Je enger die Bebauung, je höher der Grad der Versiegelung des Bodens, desto höher die Erwärmung. Das Areal Bettina-von-Arnim-Straße weist im "Straßenareal" die dichteste Bebauungsdichte auf.

In den letzten Jahren stellen wir an unserem Haus fest, dass es sich in den Sommermonaten so stark erhitzt, dass die milden Nächte nicht ausreichen, um es abkühlen zu lassen. Mit der Offenhaltung des Flurstücks 670 ist zumindest für alle Häuser in diesem Bereich mit keiner Verschlechterung dieser Situation zu rechnen. Eine teilweise Bepflanzung der Grünfläche im nördlichen Bereich mit Bäumen (mindestens fünf) würde sich mikroklimatisch positiv auswirken, da durch Bäume beschattete Flächen kühler sind als die der bebauten Umgebung. Dieser Sachverhalt wird durch Studien belegt.

In den letzten Jahren waren regelmäßig Starkregengüsse in Fürstenwalde zu verzeichnen. Bei solchen Ereignissen stand auch die Bettina-von-Arnim-Straße vollständig unter Wasser. Die Kanalisation war nicht in der Lage, diese Wassermassen abzutransportieren. Die Bordsteinbegrenzung der Bettina-von-Arnim-Straße in Richtung Rückertstraße und in Richtung Stadtmitte fungierte bisher in solchen Fällen als Kanalsystem (richtiger Strömungsabflüsse !!!). Mit der Bebauung des Flurstücks 670 werden nicht nur ca. 800 m² Fläche der von der Stadt gewünschten Grundwasseranreicherung entzogen, sondern die der Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung stehenden Wassermassen laufen auf Grund der erhöhten Bebauung gleichfalls in den Straßenraum. Die Gefahr der Überflutung der tiefer gelegenen Grundstücke in beiden Richtungen nimmt deutlich zu.

Stichpunkt: "Biodiversität"

Wir haben in unserem kleinen Garten für die hier vorkommenden Wildinsekten eine artgerechte Bepflanzung sowie artgerechte Überwinterungsmöglichkeiten geschaffen. Die auf dem Flurstück 670 städteplanerisch geforderte Grünfläche kann auch hier einen Beitrag zur Artenerhaltung unserer Wildinsekten beitragen. Eine kleine Bepflanzung auf diesem Flurstück am Erdwall am Parkplatz macht dieses schon möglich. Über die reichhaltige Anzahl an Insekten freuen sich jedes Jahr die Mauersegler, die Rotkehlchen, diverse Finken-, Meisen-, Amselarten, ..., die in unserer Straße nisten und ihren Nachwuchs aufziehen, aber auch die Igel und Fledermäuse, die wir in unserem Garten und in der Nachbarschaft bereits mehrfach gesichtet haben. Die Einrichtung eines Wildinsekten-Biotops wird einen entscheidenden Beitrag zur Beibehaltung dieser Biodiversität leisten.

Wir wollen die im "Straßenareal" noch verbliebene Freifläche als einen grünen Freiraum im Ring der Bettina-von-Arnim-Straße bewahren, schützen und als ein Pocket-Park für das kollektive Leben in diesem Bereich für die Natur und unsere Kinder erhalten. Wir wollen keine Verdrängung der einzig

verbliebenen Grünfläche durch eine weitere Bebauung, für die an anderer Stelle unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte in Fürstenwalde ausreichend Platz zur Verfügung steht.
Zwei Unterzeichnende.

Auswertung:

Die Zustimmung zu dem Planungsziel wird zur Kenntnis genommen. Die vorgebrachten Argumente untermauern die bereits in der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplans aufgeführten Gründe für die geplante Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche. Zusätzlich wird als Argument die Möglichkeit benannt, positive Wirkungen für den Insektenschutz (wie z.B. Wildbienen, Hummeln, diverse Schmetterlingsarten) durch eine entsprechende Bepflanzung zu erreichen. Zudem werden als Argumente noch aufgeführt, dass bei einer Bebauung die Niederschlagswasserbeseitigung durch die hohe Dichte schwieriger würde und das Ausweichen von spielenden Kindern in den Straßenraum auch Sicherheitsaspekte berühren würde. Diese Argumente werden zur Kenntnis genommen und können weitgehend geteilt werden: Im Bestand weist die betroffene Fläche keine besondere Bedeutung für den Insektenschutz auf, so dass artenschutzrechtliche Aspekte nicht zum Tragen kommen. Ungeachtet dessen könnte die Fläche natürlich in Zukunft eine stärkere diesbezügliche Bedeutung erlangen.

Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zur Versickerung zu bringen. Hierzu kann kein Nachbargrundstück herangezogen werden. Eine Einleitung in das zentrale Abwassernetz ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei einer Bebauung würde eine Ableitung auf die Straßenverkehrsfläche voraussichtlich keine Genehmigung erhalten und deshalb keine Verschlechterung der Situation eintreten.

Nicht geteilt werden können die Aussagen zum Gewohnheitsrecht. Die Stadt sieht die Existenz eines solchen nicht als gegeben an. Sie begründet dies damit, dass das Plangebiet im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 46 wiederholt in der Stadtverordnetenversammlung behandelt wurde. Die Planungsziele für die benannten Flurstücke waren damit öffentlich bekannt. Die Aussagen untermauern zwar sehr gut den tatsächlichen Bedarf an gemeinschaftlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen. Auf der anderen Seite wussten die Erwerber und Nutzer von Eigenheimen bereits bei der Bebauung des Gebietes, d.h. beim Kauf bzw. bei der Anmietung ihrer Immobilien, dass die Grundstücke und die öffentlichen Flächen zugunsten einer hohen Ausnutzung in den 1990er Jahren sehr minimalistisch bemessen wurden. Die Planung auf der "Mittelinsel" des Angerbereichs sah von Beginn an eine Bebauung vor, so dass die bestehende Grünfläche lediglich einen momentanen Zustand eines unbebauten Baugrundstücks darstellt, dessen Nutzung vom Eigentümer geduldet wurde. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, ist die Bebauungsdichte bei der Konzipierung der Siedlung damals sehr hoch angesetzt worden. Allerdings wurde, entgegen der Aussage in diesem Schreiben, auf einer kleinen Fläche südlich des Plangebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz neu geschaffen und in Eigenheimgebieten findet Naherholung in erster Linie auf den - wenn auch kleinen - Eigenheimgrundstücken statt.

Aus heutiger Sicht ist der Erhalt der Freifläche als öffentlich zugängliche Grünfläche im Gesamtkontext der Siedlung sehr wünschens- und unterstützenswert. Wohnungsnahen Grünflächen sind im Gegensatz z.B. zu siedlungsnahen Grünflächen (z.B. Park an der Spree) insbesondere auch dann von besonderer Bedeutung, wenn die Bebauungsdichte nur wenige alternative Möglichkeiten für einen gemeinsamen Aufenthalt, gemeinsames Spielen von Kindern etc. zulässt. Dies kann man im vorliegenden Bereich bejahen. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche kann die Stadt Fürstenwalde eine ungünstig geplante Situation nunmehr planungsrechtlich deutlich verbessern.

Nicht uneingeschränkt geteilt werden kann die Aussage, dass für Bebauung an anderer Stelle ausreichend Platz zur Verfügung steht. Um Bauland zu schaffen, muss die Stadt Bebauungspläne aufstellen und anschließend neue Straßen und Versorgungsanlagen bauen. Um Bauland zu nutzen, muss die Stadt im Eigentum der Grundstücke zu sein. Das ist mit teils erheblichen Eingriffen in Umweltbelange und nicht unerheblichen Kosten verbunden. Die Stadt ist verpflichtet, sich nicht unmäßig über den bestehenden Siedlungsbereich auszudehnen. Innerstädtische Flächen kommen also vorrangig für Neubauentwicklung in Betracht. Deshalb sprechen durchaus städtebauliche Aspekte dafür, das in Rede stehende, vollständig erschlossene Grundstück einer Bebauung zuzuführen.

Die Stadt Fürstenwalde muss im Planverfahren öffentliche und private Belange miteinander und gegeneinander abwägen. Die privaten Belange des Eigentümers des bisherigen Baugrundstücks (Verwertungsinteresse) und die der Anwohner im weiteren Umfeld (Erhalt Grünfläche) sind vom Grundsatz her unvereinbar. Die Erhaltung einer öffentlichen, wohnungsnahen Grünfläche kann als öffentlicher Belang gesehen werden und dies umso mehr, wenn es im Umfeld eine starke Unterversorgung an öffentlichen Grünflächen gibt. (Für die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen wird häufig ein Wert von 6 m² pro Einwohner empfohlen. Insgesamt resultiert aus der Bevölkerungszahl in einem Radius von 300 m um das Plangebiet ein rechnerischer Bedarf an etwa 5.000 m² wohnungsnaher Grünfläche.) Hierbei sind jedoch die der Allgemeinheit entstehenden Kosten ins Verhältnis zu setzen zu dem öffentlichen Nutzen und zu allen anderen Projekten und Maßnahmen der Stadt. Außerdem ist der mit dieser Planung verbundene enteignungsgleiche Eingriff in das durch Artikel 14 Grundgesetz geschützte Eigentum des Grundstücksbesitzers mit hoher Gewichtung in der Abwägung zu berücksichtigen.

B4 Bürger/Bürgerin 4 (Sammelstellungnahme, 190 Unterzeichner, Unterzeichnerinnen)

Stellungnahme: Unterzeichner vom 4.05.2019 – 13.05.2019

Sachverhalt:

Wir, die Unterzeichnenden, sehen die Entwicklung des Flurstücks 670 der Flur 142 zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" durch die Stadt als zwingend geboten an.

Die Etablierung dieser Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ist für uns wesentlich bedeutsamer als die Schaffung weiteren Wohnraumes (12 zusätzliche Zwei- und Dreiraumwohnungen) auf diesem Areal von knapp 800m². Wir begründen dieses wie folgt:

Im "Straßenareal": August-Bebel-Straße, lange Straße und Rauener Straße wurden seit den 1990er Jahren drei Projekte zur Deckung des Wohnraumbedarfes realisiert:

- Wohn- und Reihenhäuser sowie zwei Läden im nördlichen Teil der Bettina-von-Arnim-Straße gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 28 "Wohnanlage Hauffstraße"
- Einfamilienhäuser sowie zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser im südlichen Teil der Bettina-von-Arnim-Straße gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 46 "Wohnanlage Rückertstraße"
- Einfamilienhäuser am Friedrich-Naumann-Platz gemäß Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 71 "Wohnen am Friedrich-Naumann-Platz"

Während dieser Zeit wurde in diesem "Straßenareal" noch keine Spiel- und Begegnungsstätte in Form einer Grünfläche/eines Parks entwickelt, wie wir sie jedoch für eine gesunde Stadtentwicklung dringend brauchen. Es gibt sie in diesem "Straßenareal" derzeit einfach nicht. Die Stadt äußert sich selbst dazu in Ihrem 2017 verabschiedeten "Integrierten Stadtentwicklungskonzept" (INSEK) auf den Seiten 98 ff:

" ... Die Aufwertung und Weiterentwicklung der Grüninfrastruktur in den Stadtteilen bzw. Stadtquartieren stellt für den Wohnstandort Fürstenwalde ein großes Entwicklungspotenzial dar (Stichworte: stadträumliche Identität, Aufenthaltsqualität und Begegnung, Biodiversität und Klimaschutz). Insbesondere in Fürstenwalde Süd gibt es noch in großen Teilbereichen Defizite an wohnortnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen und auch die Grünvernetzung ist noch unzureichend. Die Stadt hat diesen Bedarf erkannt ..."

Nur die Freifläche des Flurstücks 670 steht seit der Realisierung des Projektes "Wohnen am Friedrich Naumann- Platz" für die Schaffung dieser Grünfläche als öffentlich zugängliche Freifläche, als Aufenthalts- und Spieleort und als Treffpunkt zur Steigerung von stadträumlicher Identität und zur Verbesserung von Aufenthaltsqualität und Begegnungsmöglichkeiten für die Anwohner:

- Familien mit Kindern

- ältere Menschen
 - Bewohner der Samariter-Anstalten
 - Kindergartengruppen
- in diesem "Straßenareal" zur Verfügung

Und genau diese Fläche erfüllte unter Tolerierung der jeweiligen Eigentümer in den vergangenen 8 Jahren für einen Teil dieser Menschen genau diesen Zweck. Die Freifläche wurde von den Kindern in direkter Nachbarschaft, aber auch von den Kindern in den benachbarten Straßen intensiv genutzt (Fußball, u.a. Ballspiele, diverse Rollenspiele, Reit-Parcours, Familienspiele in Zeltburgen, ...). Zu verschiedenen Anlässen fanden sich Anwohner zusammen, um kleine Kinder-Events (Stockbrotbacken, Mannschaftsspiele bei Kindergeburtstagen, Halloween-Kinderpartys, ...) auf der Begegnungsfläche, aber auch diverse Nachbarschafts-Events durchzuführen. Kindergartengruppen auf Ihren Spaziergängen durch die Bettina-von-Arnim-Straße nutzten neben dem Spielplatz das Flurstück 670 zum Rennen und Toben.

Mit der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage (mit Sitzbänken) werden auch neue Nutzer in dem Straßenareal angesprochen. Die Bewohner der nahegelegenen Samariter-Anstalten, die regelmäßig durch die Bettina-von-Arnim-Straße spazieren, können hier verweilen. Gleiches gilt für unsere älteren Mitbürger im "Straßenareal", die nun ein lohnendes Ausflugsziel geboten bekommen.

Wir, die Unterzeichnenden, sehen in der Etablierung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" einen wichtigen Beitrag zur Nichtsteigerung des schon heute bestehenden Mangels an öffentlichem Parkraum in den Abendstunden sowie an Wochenenden und an Feiertagen in diesem Areal. Der Verlust der jetzt schon als Spiel- und Begegnungsstätte genutzten Freifläche würde die Gefährdungslage für auf dem Spielplatz und dann auch verstärkt auf den Fußgängerwegen spielenden Kindern deutlich erhöhen. Dieses gilt es unbedingt abzuwenden.

Wir, die Unterzeichnenden, sehen in der Etablierung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz, den sich die Stadt 2017 in Ihrem integrierten Klimaschutzkonzept auferlegt hat.

Innerhalb des "Straßenareal" weist die Bettina-von-Arnim-Straße die dichteste Bebauungsdichte auf. Mit der Offenhaltung des Flurstücks 670 wird sich keine mikroklimatische Verschlechterung (kein weiteres Erwärmungspotential) vor Ort ergeben, mit der teilweisen Bepflanzung der Grünfläche im nördlichen Bereich mit Bäumen (mindestens fünf) kann sogar eine geringfügige Verbesserung erreicht werden.

Mit der Offenhaltung des Flurstücks 670 bleiben knapp 800 m² Fläche für die von der Stadt gewünschte Grundwasseranreicherung erhalten. Die bereits jetzt bestehende Gefahr der Überschwemmung tiefer gelegener Grundstücke durch nicht aufgenommenes Regenwasser bei Starkregen verschärft sich bei der Offenhaltung des Flurstücks nicht.

Wir, die Unterzeichnenden, sehen in der Etablierung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" einen wichtigen Beitrag zur Biodiversität. Die auf dem Flurstück 670 städteplanerisch geforderte Grünfläche kann einen wichtigen Beitrag zur Artenerhaltung unserer Wildinsekten beitragen. Eine kleine Bepflanzung auf diesem Flurstück am Erdwall am Parkplatz trägt schon heute dazu bei. Die Mauersegler, Rotkehlchen, diverse Finken, Meisen, Amselarten ..., die in der Bettina-von-Arnim-Straße nisten und ihren Nachwuchs aufziehen, aber auch die Igel und Fledermäuse, die dort bereits mehrfach gesichtet wurden, finden weiterhin ein ausreichendes Nahrungsangebot. Die zusätzliche Einrichtung eines Wildinsektenbiotops wird einen entscheidenden Beitrag zur Beibehaltung dieser Biodiversität leisten.

Wir, die Unterzeichnenden, wollen die im "Straßenareal" noch verbliebene Freifläche als einen grünen Freiraum im Ring der Bettina-von-Arnim-Straße bewahren, schützen und als ein PocketPark für das kollektive Leben in diesem Bereich für die Natur und unsere Kinder erhalten. Wir wollen keine Verdrängung der einzig verbliebenen Grünfläche durch eine weitere Bebauung, für die an anderer Stelle unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte in Fürstenwaide ausreichend Platz zur Verfügung steht.

(es folgen Unterschriftenlisten mit insgesamt 190 Unterzeichnenden aus dem gesamten Stadtgebiet und anderen Gemeinden)

Auswertung:

Die Zustimmung und Unterstützung des Planungsziels der Stadt wird zur Kenntnis genommen. Zum Umgang mit der Stellungnahme vgl. Stellungnahme B3.

B5 Bürger/Bürgerin 5

Stellungnahme vom: 07.05.2019

Sachverhalt:

Für eine bessere Aufenthaltsqualität in Fürstenwalde unterstütze ich die Planung einer Parkanlage in der Bettina von Arnimstraße.

Auswertung:

Die Zustimmung zu dem Planungsziel der Stadt wird zur Kenntnis genommen.

B6 Bürger/Bürgerin 6

Stellungnahme vom: 10.05.2019

Sachverhalt:

Wir sehen die Entwicklung des Flurstücks 670 der Flur 142 mit der Zweckbestimmung: Parkanlage als zwingend geboten an. Die Etablierung dieser Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist für uns wesentlich bedeutsamer als die Schaffung weiteren Wohnraumes (12 zusätzliche Zwei- und Dreiraumwohnungen) auf diesem Areal von knapp 800 m². Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept" (INSEK) auf Seite S.99/100 wird festgestellt:

"... Die Aufwertung und Weiterentwicklung der Grüninfrastruktur in den Stadtteilen bzw. Stadtquartieren stellt für den Wohnstandort Fürstenwalde ein großes Entwicklungspotenzial dar (Stichworte: stadträumliche Identität, Aufenthaltsqualität und Begegnung, Biodiversität und Klimaschutz). Insbesondere in Fürstenwalde Süd gibt es noch in großen Teilbereichen Defizite an wohnortnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen und auch die Grünvernetzung ist noch unzureichend. Die Stadt hat diesen Bedarf erkannt und in die Planung des Wohngebietes "Ketschendorfer Feldmark" einen neuen Grünzug integriert. Weitere Maßnahmen sind notwendig, zB. im Bereich um den Haltepunkt Süd ..."

Wir sehen das städtische Vorhaben, auf dem Flurstück 670 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung:

Parkanlage zu etablieren, damit die Stadt Fürstenwalde ihren städtebaulichen Anliegen für die Bürger dieser Stadt gerecht werden kann, nämlich:

- der Beseitigung des Mangels an wohnungsnahen Grünflächen; im Radius von 300 m (5 min Gehumfeld) um das Flurstück 670 wurde ein Bedarf von 5.000 m² ermittelt (843 Einwohner, Stand 31.12.2017) x 6 m² pro Einwohner gemäß Empfehlung zum Beispiel des Bundesamtes für Naturschutz)
- der Versorgung von Eltern mit Kindern, älteren Menschen, Kindern benachbarter KITA-Einrichtungen, Bewohner der Samarita-Anstalten im Umkreis von 500 m mit einer schnell erreichbaren, öffentlich zugänglichen Freifläche als Aufenthalts- und Spielort und Treffpunkt
- die konsequente Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Fürstenwalde durch den Erhalt von Freiflächen und Retentionsflächen sowie begrünten Flächen im Bezug auf die Grundwasseranreicherung und weniger starke Erhitzung des Stadtklimas

als wesentlich bedeutsamer an, als die Schaffung von 12 Wohnungen auf diesem Flurstück von knapp 800 m². Wir unterstützen das Anliegen der Stadt Fürstenwalde, den Eigentümer des Flurstücks 670 dafür entsprechend der Gesetzeslage angemessen zu entschädigen.

In den 1990er Jahren erfolgte die Bebauung des Areals "Wohnanlage Rückertstraße" gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 46. Eine Bebauung des sich darin befindenden Flurstücks 670 mit jeweils zwei Doppelhaushälften blieb aus. Die Fläche verwilderte und wurde ab Beginn des Jahres 2011 durch mich, Torsten Hinze regelmäßig (Ld.R. 14-tägig) gemäht, erst teilweise, ab 2013 dann vollständig.

Mein Ziel war es, die brachliegende Fläche ansehnlich zu machen. Kurze Zeit später wurde die dadurch entstandene Beispielbarkeit der Fläche von den Kindern in direkter Nachbarschaft, aber auch von den Kindern in den benachbarten Straßen entdeckt und seitdem intensiv genutzt. All dieses geschah mit ausdrücklicher Zustimmung der Voreigentümer dieses Grundstücks. Auch der jetzige Eigentümer duldet die Nutzung bis zum Frühjahr dieses Jahres. Er bedankte sich noch im Sommer 2018 bei mir persönlich für die Pflege seines Grundstücks.

Ergänzend sei noch zu erwähnen, dass ich seit 03/2014 der Spielplatzpate des angrenzenden städtischen Spielplatzes bin. Dadurch erfolgte von Anfang an eine sehr gute Kommunikation mit der SPIKO (Frau Fiege) und man entwickelte schon damals gemeinsam Ideen, das Grundstück für die Kommune zu erwerben um eine Erweiterung des Spielplatzes zu ermöglichen. Diese Ideen scheiterten zu diesem Zeitpunkt an der Finanzierung. Mit der Schaffung einer öffentlichen Grünfläche als Parkanlage (mit Sitzbänken) werden auch neue Nutzer in dem Dreiecks-Areal angesprochen. Die Bewohner der nahegelegenen Samariter-Anstalten, die regelmäßig durch die Bettina-von-Arnim-Straße spazieren, können hier verweilen. Gleiches gilt für unsere älteren Mitbürger im Dreiecks-Areal, die nun ein lohnendes Ausflugsziel geboten bekommen.

Wir, (drei Unterzeichner), stellen zusätzlich fest, dass im Zusammenhang mit der Schaffung der Grünfläche der derzeitige Parkraumbedarf, der in den späten Nachmittags- und Abendstunden sowie am Wochenende in der Regel nicht durch die derzeit vier vorhandenen öffentlichen Parkplätze abgedeckt werden kann, nicht ansteigen wird. Mit der Errichtung der Wohnungen auf dem Flurstück 670 würde sich dieser Bedarf als auch die Nichtabdeckung dieses Bedarfs drastisch erhöhen und die derzeit bestehende Toleranz gegenüber Falschparkern negativ beeinflussen.

In den letzten Jahren waren regelmäßig Starkregengüsse in Fürstenwalde zu verzeichnen. Bei solchen Ereignissen stand auch die Bettina-von-Arnim-Straße vollständig unter Wasser. Die Kanalisation war nicht in der Lage, diese Wassermassen abzutransportieren. Die Bordsteinbegrenzung der Bettina-von-Arnim-Straße in Richtung Rückertstraße und in Richtung Stadtmitte fungierte bisher in solchen Fällen als Kanalsystem (richtiger Strömungsabfluss!). Mit der Bebauung des Flurstücks 670 werden nicht nur ca. 800 m² Fläche der von der Stadt gewünschten Grundwasseranreicherung entzogen, sondern die der Grundwasseranreicherung nicht mehr zur Verfügung stehenden Wassermassen laufen auf Grund der erhöhten Bebauung gleichfalls in den Straßenraum. Die Gefahr der Überflutung der tiefer gelegenen Grundstücke in beiden Richtungen nimmt deutlich zu. Wir möchten, dass die noch verbliebene Freifläche als ein grüner Freiraum im Ring der Bettina-von-Arnim-Straße bewahrt, geschützt und als ein PocketPark für das kollektive Leben in diesem Bereich für die Natur und unsere Kinder erhalten wird. Wir wollen keine Verdrängung der einzig verbliebenen Grünfläche durch eine weitere Bebauung, für die an anderer Stelle unter Berücksichtigung städtebaulicher Aspekte in Fürstenwalde ausreichend Platz zur Verfügung steht.

Auswertung:

Die Zustimmung und Unterstützung des Planungsziels der Stadt wird zur Kenntnis genommen. Zum Umgang mit der Stellungnahme vgl. Stellungnahme B3.

B7 Bürger/Bürgerin 7

Stellungnahme vom: 07.05.2019

Sachverhalt:

Für eine bessere Aufenthaltsqualität in Fürstenwalde unterstütze ich die Planung einer Parkanlage in der Bettina von Arnimstraße.

Auswertung:

Die Zustimmung zu dem Planungsziel der Stadt wird zur Kenntnis genommen.

B8 Bürger/Bürgerin 8

Stellungnahme vom: 10.05.2019

Sachverhalt:

Für eine bessere Aufenthaltsqualität in Fürstenwalde unterstütze ich die Planung einer Parkanlage in der Bettina von Arnimstraße.

Auswertung:

Die Zustimmung zu dem Planungsziel der Stadt wird zur Kenntnis genommen.

B9 Bürger/Bürgerin 9

Stellungnahme vom: 10.05.2019

Sachverhalt B9/1:

Hiermit erheben wir als Eigentümer des Flurstücks 670 Einspruch gegen die Planungsunterlagen B-Plan Nr. 111 "Parkanlage Bettina-von-Arnim-Straße" der Stadt Fürstenwalde/Spree.

Die Gründe hierfür möchte ich Ihnen mit diesem Schreiben näher erläutern. Anknüpfend an den Planungsanlass möchte ich die Ziele und Zwecke der Planung anzweifeln sowie in den folgenden fünf Punkten argumentativ untermauern und Ihnen aufzeigen, wie notwendig das geplante Wohnbauvorhaben der Familie ... für die Stadt Fürstenwalde sowie dessen Bürger wäre. Hierbei greife ich die beschlossenen Handlungsfelder des INSEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) auf und gebe Ihnen repräsentative Beispiele welche für eine Wohnungsbebauung sprechen. Desweiteren fügen wir als Eigentümer hinzu, dass das Wohnheitsrecht der wenigen Einzelnen sich nicht über dem Baurecht aller stellen sollte. Aus unserer Sicht wäre eine Umwidmung äußerst bedauernswert, da bei dem Bauvorhaben ein öffentliches Interesse, nämlich der Bedarf an energieeffizientem sowie modernem Mietwohnraum, bedient werden würde.

Auswertung:

Die Bedenken bezüglich der Ziele und Zwecke der Planung werden zur Kenntnis genommen, überwiegend jedoch nicht geteilt.

Zum Wohnheitsrecht stellt die Stadt klar: Die Erwerber und Nutzer von Eigenheimen an der Bettina-von-Arnim-Straße im mit dem VEP Nr. 46 überplanten Gebiet wussten bereits bei Entstehung des Wohngebietes, d.h. beim Kauf bzw. bei der Anmietung ihrer Immobilien, dass die Grundstücke und die öffentlichen Flächen in den 1990er Jahren zugunsten einer hohen Ausnutzung sehr minimalistisch bemessen wurden. Die Planung auf der "Mittelinsel" des Angerbereichs sah von Beginn an eine Bebauung vor, so dass die bestehende Freifläche lediglich einen momentanen Zustand eines unbebauten Baugrundstücks darstellt, dessen Nutzung vom Eigentümer geduldet wurde. Aus der Duldung des Eigentümers allein lässt sich kein Rechtsanspruch auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in einem Bebauungsplan ableiten.

Im Einzelnen wird der Umgang mit den Argumenten in den Punkten B9/2 bis B9/6 behandelt.

Sachverhalt B9/2:

1.Punkt

Für die wohnortnahe Versorgung mit öffentlichen Grünflächen sehe ich keinen Anlass aus folgenden Gründen. An dem Flurstück unmittelbar angrenzend befindet sich das Flurstück 512 welches eine Grünfläche mit ca. 250 Quadratmeter inkl. zusätzlichem Spielplatz, als Rückzugsort für die direkte Anwohnerschaft bildet. Desweiteren ist, wie im Punkt 1.4.3 die Umgebung des Planungsgebietes beschrieben, die Bebauung vorrangig aus Doppelhaushälften, Einfamilienhäusern oder freistehender Reihenhausstruktur beschaffen. Alle diese Objekte haben vollzählig Grünflächen auf deren Flurstücken und nutzen diese.

Es besteht kein beweisbarer Mangel an Grün und Erholungsflächen in diesen Liegenschaften. Ein weiterer Kritikpunkt ist der vorhandene Bestand von weiteren öffentlichen Grünflächen in der unmittelbaren Umgebung. Es erfolgt ein Verweis auf die öffentlichen Grünflächen entlang der Spree in 500 m Entfernung und einen 1.200 m² großen Spielplatz in der Heinrich-Zille-Straße, 450 m vom Plangebiet entfernt.

Auswertung:

Die Einschätzung, dass der bestehende Spielplatz sowie die unbebauten Grundstücksflächen der Eigenheime für eine wohnungsnaher Versorgung mit Grünflächen ausreichen, kann nicht vollumfänglich geteilt werden. Zwar findet Naherholung in Eigenheimgebieten auf den Eigenheimgrundstücken statt. Wie jedoch in der Begründung erläutert, gibt es im näheren Umfeld (300 m-Radius) neben dem 250 m² großen Spielplatz keinerlei weitere wohnungsnaher öffentlich zugängliche Grünflächen. Die Grundstücke sind zudem sehr klein, es bestehen im nördlichen Bereich der Bettina-von-Arnim-Straße auch Geschosswohnungen ohne entsprechend nutzbare Freiflächen. Für den Aufenthalt im Freien sowie eine Begegnung insbesondere von weniger mobilen Menschen (Kinder, ältere Menschen) besitzen wohnungsnaher Aufenthalts-, Grün- und Spielflächen eine besondere Bedeutung. Diese Bedeutung wird unterstrichen durch die über Jahre geduldete intensive Nutzung auf dem Privatgrundstück, die den tatsächlichen Bedarf veranschaulicht. Entfernungen von mehr als 300 m können für weniger mobile Bevölkerungsgruppen bereits ein großes Hindernis darstellen.

Sachverhalt B9/3:

2.Punkt

Die Begründung den B-Plan Nr. 111 "Parkanlage Bettina-von-Arnim-Straße" zu erheben kann nicht das Ziel haben den Erhalt eines offenen und großzügigen städtebaulichen Erscheinungsbild zu sichern. Hier möchte ich mit weitaus bedeutungsvollen Punkten, festgehalten in dem aktuellen INSEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) der Stadt Fürstenwalde, dieses Vorhaben dementieren und aufzeigen dass durch eine Wohnungsbebauung dieses Flurstücks nachhaltig die in dem INSEK dargestellten Handlungsfelder positiv entgegengewirkt werden können. Hierzu einige Beispiele:

"Bevölkerungswachstum. Aufgrund der Nähe zu Berlin und der sehr guten Verkehrsanbindung kann Fürstenwalde von der dynamischen Entwicklung in der Metropolregion Berlin-Brandenburg in den vergangenen Jahren profitieren. Nach vielen Jahren der Bevölkerungsabwanderung wächst die Anzahl der Einwohner seit 2012 kontinuierlich und wird unter Berücksichtigung aller regionalen, nationalen und globalen Entwicklungen auch zukünftig weiter ansteigen. Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bieten Potenziale bis zu 50.000 Einwohnern. Mit der für breite Bevölkerungsgruppen zunehmend problematischen Situation auf dem Wohnungs- und vor allem Mietwohnungsmarkt im nachgefragten Land Berlin, der kleiner werdenden Flächenverfügbarkeit und den damit einhergehenden steigenden Immobilien- und Mietpreisen in Berlin bzw. im "Speckgürtel" der Bundeshauptstadt wird der Druck auch auf die verfügbaren Wohnbauflächen in Fürstenwalde zunehmen. Zudem verstärken zeitintensive Planungsprozesse und komplexe Akteursgemengelage in Berliner Planungsprozessen den

Druck auf die umliegenden Gemeinden. Fürstenwalde möchte vom "Blick über den Berliner Tellerrand" weiterhin profitieren und setzt sich in der strategischen Stadtentwicklung das Ziel, insbesondere im Bereich Wohn- und Infrastrukturentwicklung, ein tragfähiges Gerüst für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Wachstum zu sichern und dieses stadtverträglich zu entwickeln."

(aus: INSEK Fürstenwalde/Spree, Überarbeitung 2017, Seite 13)

"Wohnbaupotenziale: Fürstenwalde verfügt über eine Reihe an Wohnbauflächenpotenzialen in attraktiven und integrierten Lagen. Diese nachgefragten Flächenpotenziale sollen genutzt werden und können kurzfristig Bedarfe decken. Vor dem Hintergrund einer potenziell weiteren Nachfrage sollten für den Wohnungsneubau weitere Flächen bedarfs- und zielgruppenorientiert gesichert werden. Im Stadtteil Fürstenwalde Süd liegt ein großer Teil der ausgewiesenen Wohnbaupotenzialflächen. Die zukünftige Nachverdichtung des Stadtteils macht den weiteren Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur notwendig. Gleichzeitig gilt es, stadt- und freiräumliche Qualitäten zu sichern und auszubauen."

(aus: INSEK Fürstenwalde/Spree, Überarbeitung 2017, Seite 13)

"Globale Zuwanderung. Bedingt durch die geopolitische Lage bzw. die weltweiten Krisenherde ist 2015 die Zahl der Migranten und speziell Asylbewerber in Deutschland und damit auch in Brandenburg sprunghaft gestiegen. Dies stellt den Bund, die Bundesländer und insbesondere die Kommunen als Lebensort der Neuankömmlinge vor sehr große Herausforderungen auf allen Handlungsebenen. Die Aufgabe und das erklärte Ziel ist, langjährigen Bewohnern und Zuwanderern aus dem In- und Ausland gleichermaßen einen Ort des Miteinanders zu schaffen. Damit steht auch der Landkreis Oder-Spree vor der Herausforderung, die Voraussetzungen für geeignete Unterkünfte bzw. günstigen Wohnraum und Integrationsangebote zu schaffen. Das heißt auch, die soziale Infrastruktur auf Mehrbedarf unter Berücksichtigung kultureller Faktoren anzupassen, Migranten nachhaltig in die Stadtgesellschaft zu integrieren und alle durch eine transparente und sachliche Kommunikation in diesen Prozess einzubinden. Obwohl die langfristige Entwicklung der Flüchtlingszahlen von politischen Entscheidungen auf Bundesebene abhängig ist, die zum Zeitpunkt der INSEK Erstellung nicht absehbar sind, besteht die Aufgabe, Ressourcen für die Integration aktuell in Fürstenwalde lebender Flüchtlinge zu aktivieren und zu nutzen."

(aus: INSEK Fürstenwalde/Spree, Überarbeitung 2017, Seite 14)

Auswertung:

Das „offene und großzügige städtebauliche Erscheinungsbild“ ist in der Stadtentwicklung des 21. Jahrhunderts ein grundlegendes planerisches Ziel. Dieses gilt es bei nachverdichtender Entwicklung in gewachsenen Quartieren zu berücksichtigen. Das gesamtstädtische Planungs- und Entwicklungsziel, wie es im INSEK für die Stadt Fürstenwalde und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wurde, ist dabei ein Grund von vielen, der für die Offenhaltung der Fläche spricht. Allein würde dieser Grund nicht ausreichen, die berechtigten privaten Belange des Eigentümers für eine öffentliche Nutzung zurückzustellen.

Die Ausnutzung von Wohnungsbaupotenzialen ist ein generelles Ziel der Stadtentwicklung. Grundvoraussetzung für alle Ziele aus dem INSEK ist jedoch, dass bei allen Maßnahmen eine hohe Lebens- und Wohn- bzw. Arbeitsqualität gewährleistet werden kann. Dabei muss in der planerischen Entwicklung und Steuerung von zukunftsfähigem und nachhaltigem Wachstum auch – wie in der Stellungnahme aus dem INSEK „Fürstenwalde 2030!“ zitiert - die Schaffung von bedarfsangepasstem Wohnraum mitgedacht werden. Die für das angrenzende Umfeld des Plangebietes im Verhältnis zum Stadtteil untypische städtebauliche Dichte und damit einhergehende Nutzungskonflikte würden bei einer Bebauung zusätzlich erhöht werden.

Die beschriebenen Auszüge aus dem INSEK zeigen zwar deutlich die prognostizierten Bedarfe an der Weiterentwicklung und ggf. Schaffung von zielgruppenorientiertem Wohnraum im erschlossenen Siedlungsgebiet; die Eignung einzelner Grundstücke wird auf dieser konzeptionellen Ebene jedoch nicht vorweggenommen. Für das konkrete Grundstück in seiner spezifischen Lage ist die Sicherung

als öffentlich nutzbare Grünfläche von besonderer Bedeutung. Die Schaffung von neuem Wohnraum ist hingegen nicht speziell an genau diesen Standort gebunden. Hierfür stehen geeignetere Standorte zur Verfügung.

Sachverhalt B9/4:

3. Punkt

Die Sicherung der städtebaulichen Ordnung sowie die Vermeidung von Parkplatzsuchverkehren ist gewährleistet da sich das geplante Bauvorhaben in die umliegende Bebauung nach § 34 BauGB anpasst und auf dem Flurstück eine Vielzahl an Parkplätzen kostenlos dessen Bewohnern zur Verfügung steht. Eine stärkere bauliche sowie verkehrsmäßige Verdichtung kann hierbei entgegen gewirkt werden.

Desweiteren kann eine Randbeparkung der umliegenden Anwohnerschaft, wie zum gegenwärtigen Zeitpunkt, auch in Zukunft ermöglicht werden, da genügend Parkplätze auf dem Flurstück 670 für dessen Bewohner bestehen.

Auswertung:

Die Einschätzung wird zur Kenntnis genommen. Die Auffassung wird jedoch nur teilweise geteilt. Es ist richtig, dass das vorhandene Defizit an Stellplätzen im Umfeld des Bebauungsplans nicht dem Eigentümer eines verbleibenden Baugrundstückes angelastet werden darf. Hier geht es aber auch darum, einen bestehenden Konflikt nicht weiter zu verschärfen. Die Erfahrung in der Stadt zeigt, dass sich mit der Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten die Nachfrage nach Stellplätzen erhöht und die vorhandenen privaten PKW im öffentlichen Straßenraum abgestellt werden; selbst wenn Stellflächen auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung stehen. Die Erfahrungen aus anderen Wohngebieten der Stadt zeigen zudem, dass ein Stellplatz pro Wohneinheit in Fürstenwalde in der Regel nicht ausreicht. Ein zweites Auto der Bewohner sowie erforderliche Besucherstellplätze führen zu Defiziten in der Ausstattung des ruhenden Verkehrs. Deshalb werden auch in anderen Wohngebieten in Fürstenwalde neben den (möglichst bis zu zwei) Stellplätzen auf den Baugrundstücken zusätzlich Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorgesehen (z.B. Ketschendorfer Feldmark).

Das Kriterium des ruhenden Verkehrs ist nur ein Kriterium unter vielen, unterstützt aber das Ansinnen der Stadt nach einer Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche.

Sachverhalt B9/5:

4. Punkt

Die Integration und Abwägung öffentlicher und privater Belange muss hier genauer definiert werden. Ein privates Belangen welcher Personen? Eine tiefe zentrale Frage in diesem Politikum, die eine Umwidmung eines kürzlich privat erworbenen Baulandes antreibt um dort eine Baubehinderung der Eigentümer zu bewirken. Viel eher ein Mißbrauch von Umweltpolitik im Zuge der Kommunalwahlen um Interessen weniger Einzelner Anwohner zu unterstützen. Wie sich herausgestellt hat, ist die wesentliche Kraft welche das Begehren an dieser Umwidmung ersucht, einzig und allein die Anwohnerinitiative der Bettina-von-Arnim-Straße und ein viel zu knappes Ergebnis der Abgeordnetenversammlung. Einige Anwohner und viele Bürger heißen eine Wohnungsbebauung an diesem Standort willkommen, da energieeffizienter bezahlbarer Wohnraum in der Stadt Fürstenwalde wenig Bestand hat und auch viele Bürger keine Notwendigkeit an der Vergrünung dieser Fläche sehen. Ein weiteres öffentliches Belangen möchte ich hier aus dem INSEK aufgreifen indem Leitbildbereiche sowie übergeordnete Entwicklungsziele der Stadtentwicklung 2030+ in kurzen Entwicklungsschemata dargestellt wurden. Ein Wohnstandort mit Lebensqualität stellt eine der Leitlinien dar auf welche sich die Domstadt, Gewerbestadt sowie Spreestadt Fürstenwalde primär konzentrieren möchte.

(hier eingefügt: Grafik: Wohnort mit Lebensqualität, aus: INSEK Fürstenwalde/Spree, Überarbeitung 2017, Seite 114)

Auswertung:

Die Stadt Fürstenwalde/Spree muss im Planverfahren öffentliche und private Belange miteinander und gegeneinander gerecht abwägen. Die privaten Belange des Eigentümers (Verwertungsinteresse) und die der Anwohner und Bewohner im weiteren Umfeld (Erhalt Grünfläche) sind vom Grundsatz her unvereinbar. Dem Schutz des Eigentums ist hierbei ein besonderer Stellenwert beizumessen. Da der Eigentümer nicht im Plangebiet wohnt und in seiner persönlichen Lebensführung nicht beeinträchtigt wird, kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei seinen Belangen in erster Linie um ein berechtigtes Verwertungsinteresse handelt. Die starke Beteiligung im vorliegenden Bebauungsplanverfahren (annähernd 200 Unterstützer einer Grünfläche aus der Stadt und anderen Gemeinden) zeigt, dass – anders als in der Stellungnahme dargestellt - das Anliegen nicht nur von vereinzelt Anliegern befürwortet wird. An dieser Stelle ist jedoch seitens der Stadt ebenso zu berücksichtigen, dass eine besondere Betroffenheit in der Abwägung sich nur für die Anwohner ergibt. Die absolute Anzahl der gleichlautenden Stellungnahmen zum Planungsziel ist nicht ausschlaggebend für die Gewichtung in der Abwägung zum Plan.

Als öffentliche Belange können sowohl die Schaffung von Wohnraum, insbesondere auch energieeffizientem, bezahlbarem Wohnraum mit nachfrageorientierten Wohnungsgrößen und -ausstattungen, als auch die Qualitätsverbesserung in bestehenden Wohngebieten (u.a. Schaffung von wohnungsnahen Grünflächen) benannt werden. Diese öffentlichen Belange sind in diesem konkreten Fall unvereinbar. Der Schaffung einer wohnungsnahen Grünfläche wird hier insbesondere aufgrund der vorhandenen spezifischen Situation ein höherer Stellenwert beigemessen. In Auswertung der zu berücksichtigenden Belange, u.a. auch der Anforderung einer ressourcenschonenden städtebaulichen Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen unter Einbeziehung der zu erwartenden Kosten für die Stadt (Entschädigungsleistungen), sollen die Planungsziele beibehalten werden.

Sachverhalt B9/6:

5. Punkt

Es besteht aus unserer Sicht wie auch vieler Bürger ein massiver Zweifel, ob die Sicherstellung, Integration und Belange der Natur und Umwelt in nur geringstem Maße einen Beitrag für den Umweltschutz, auf einem nur 768 Quadratmeter großen Grundstück, leisten kann. Für uns als einstige Bauherren ein abstruses Vorhaben, da das Grundstück ohnehin dem Maße der baulichen Nutzung mit nur einer Fläche von maximal vierzig Prozent bebauter Fläche entspricht und mehrheitlich mit Grünanlagen sowie Balkon und Terrassengärten versehen wird. Eine Integration von Natur und Umwelt sollte hier trotz Einbeziehen der 768* Handlungsfelder des INSEK sichergestellt sein.

Leider muss ich der Angabe, dass der Vorsitzende des Stadtentwicklungsausschusses einen Flächentausch angeboten haben sollte widersprechen. Ein offizielles Gespräch zu dem Bebauungsplan, Flächenaustausch sowie eventuelle Entschädigungen mit uns als Eigentümer bzw. Dokument hat es nie gegeben.

Neben dem o.g. Einspruch würden wir es in Zukunft begrüßen, wenn wir als Eigentümer, der in diesen B-Planentwurf allein persönlich betroffen ist, über etwaige B-Planänderungen bzw. einhergehende Flächennutzungsänderungen vorher frühzeitig postalisch informiert werden und uns somit fristgemäß zu dem Vorhaben äußern können.

Auswertung:

Die naturschutzfachlichen sowie klimatischen Folgen der Grünflächensicherung können zwar nur eine geringe und eher kleinräumige Wirkung entfalten. Dennoch sind auch diese Wirkungen unbestreitbar und fügen sich in die Umweltziele der Stadt ein. Hauptargument für die Erhaltung und Entwicklung der Grünfläche ist jedoch das Versorgungsdefizit an wohnungsnahen Grünflächen.

Es stehen sich die protokollierte Aussage des Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses und die des Eigentümers zum Flächentausch gegenüber. Dessen ungeachtet ist die Stadt Fürstenwalde/Spree an einem freihändigen Flächenerwerb interessiert. Sie hat dem Eigentümer mit Schreiben vom 25.06.2019 ein Kaufangebot zum Verkehrswert unterbreitet. Die Eigentümer haben eine Antwort für Ende August angekündigt.

Durch den vorliegenden gerichtlichen Streitfall bezüglich der Zurückstellung des Baugesuchs hat der Eigentümer Kenntnis über den Verfahrensstand des Bebauungsplanes erhalten. Deshalb ist es für den Eigentümer bzw. seinen Anwalt durchaus zumutbar, Termine für die Beteiligung der Öffentlichkeit aus den öffentlichen Bekanntmachungen zu erfahren und sich die Planunterlagen – wie andere Bürger auch - in der Verwaltung oder im Internet anzusehen.

B10 Bürger/Bürgerin 10

Stellungnahme vom: 09.05.2019

Sachverhalt:

Anschreiben vom Verwaltungsgericht Frankfurt (Oder) an die Stadt Fürstenwalde/Spree mit Weiterleitung einer Stellungnahme des Antragstellerbevollmächtigten vom 9. Mai 2019 aus dem verwaltungsgerichtlichen Verfahren:

Wir nehmen zum Schriftsatz der Beigeladenen vom 29.04.2019 und dem Planentwurf wie folgt Stellung:

Die Beigeladene begründet die Zurückstellung mit der Umsetzung ihres Klimaschutzkonzeptes. Der Umsetzung dieses Klimaschutzkonzeptes soll der Bebauungsplan Nr. 111 "Parkanlage Bettina-von-Arnim-Straße" dienen. Das ist vorgeschoben.

In der Planbegründung (Seite 9) wird das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2017) zitiert. Darin wird ausdrücklich aufgeführt, dass neben klassischen Grünanlagen neue Begrünungsarten, beispielsweise Fassadenbegrünung, Gründächer oder Urban Gardening das Potential darstellen, wodurch das Thema Grünversorgung der Stadt verstärkt werden könne. Die Planungsalternativen der Beigeladenen (Planbegründung Seite 22) lassen diese Alternativen vollständig vermissen. Stattdessen will die Beigeladene ein lediglich 787 m² großes Grundstück, welches von Straßen umgeben ist, (isoliert) zur Grünanlage aufwerten. Wenn der Befund der Antragsgegnerin zutrifft, dass in der näheren Umgebung verdichteter Eigenheimbau realisiert wurde (vgl. Planbegründung Seite 5), stellt sich die Frage, weshalb die Ausweisung ausschließlich des Grundstücks der Antragsteller ohne weitergehende Planung der näheren Umgebung der Umsetzung der Klimaschutzziele der Beigeladenen dienen soll.

Diese Bedenken manifestieren sich insbesondere mit Blick auf die Planungsalternative (Planbegründung Seite 22). Hiernach verzichtet die Beigeladene ausdrücklich bewusst auf eine Festsetzung zulasten ihres Eigentums als öffentliche Grünfläche. Sie begründet dies mit der "eigentumsrechtlichen Sicherung". Tatsächlich ist es aber umgekehrt so, dass die Planung unter Verletzung des Gebots der Lastengerechtigkeit zunächst nur das Privateigentum der Antragsteller belastet/ in Anspruch nimmt. Damit trägt die Planung ausdrücklich den Makel der Verhinderung auf der Stirn.

Auswertung:

Den Argumenten der Stellungnahme kann nicht gefolgt werden. Hauptargumente für die Aufstellung des Bebauungsplans sind die Sicherung einer wohnungsnahen Grünfläche für die Bewohner im Umfeld des Plangebietes, das starke Versorgungsdefizit mit derartigen Flächen sowie die Tatsache, dass alternative, unbebaute und verfügbare Flächen in diesem Bereich nachweislich nicht zur Verfügung stehen. Weitere benannte Argumente, die für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sprechen, sind städtebaulicher Art (untypisch hohe Dichte der vorhandenen Bebauung, Probleme ruhender Verkehr, attraktiver Angerbereich, Begrünung) sowie Verbesserungsmöglichkeiten für das Klima und den Natur- und Artenschutz. Die letztgenannten Aspekte alleine würden jedoch nicht ausreichen, die privaten eigentumsrechtlichen Belange in der Abwägung zurückzustellen. Im Gegenteil wird bereits in der Begründung zum Vorentwurf betont, dass die Auswirkungen auf das Klima inhaltlich und räumlich naturgemäß begrenzt sind.

Die Auffassung zur Lastengerechtigkeit wird ebenfalls nicht geteilt. Es bestehen im weiteren Umfeld von über 300 m Entfernung (Radius Luftlinie) nur die beiden Flächen des bestehenden Spielplatzes und die des Flurstücks 512, die nicht bebaut sind und damit für eine wohnungsnaher öffentliche

Grünflächenversorgung in Frage kommen. Beide Flächen sollen gleichermaßen gesichert werden. Die Fläche des Spielplatzes befindet sich jedoch im städtischen Eigentum, so dass die Sicherung dieser Fläche auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan gewährleistet werden kann. Hier fehlt es demnach bei gleicher Zielsetzung an der Erforderlichkeit der Einbeziehung.