

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	05.11.2019	
Hauptausschuss	06.11.2019	
Stadtverordnetenversammlung	14.11.2019	

### Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II"  
 hier: Beschluss über den Entwurf zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

### Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" (Stand 21.10.2019) wird zur Kenntnis genommen.
2. Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" (Stand 21.10.2019) ist die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie i.V.m. § 4a BauGB gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

### Sachverhalt:

Zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto Lilienthal-Straße II" erfolgte der Aufstellungsbeschluss am 18.10.2018 (6/DS/775 Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß [§ 2 Abs. 1 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019)). Parallel wurde mit der Drucksache 6/DS/844 '29. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree (Otto-Lilienthal-Straße) hier: Einleitungsbeschluss' für einen Teil des Geltungsbereichs und darüber hinaus nachvollziehend für das benachbarte Gebiet des Bebauungsplans Nr. 78 "Otto-Lilienthal-Straße" eine Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet, um die Darstellungen des Flächennutzungsplans von Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe zu gewerbliche Baufläche zu ändern

### Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,61 ha und liegt östlich des Kaufland-Standorts in Fürstenwalde-Nord. Von der Otto-Lilienthal-Straße im Süden erstreckt es sich, anfänglich mit einer Breite von ca. 14 m, ungefähr 200 m nach Norden bis an die Grenze des Schrottplatzes an der Juri-Gagarin-Straße. Nach Osten wird das Plangebiet durch ein Anschlussgleis der ehe-

maligen Oderbruchbahn begrenzt. Im Süden des Plangebiets bildet die Borodinstraße, beziehungsweise ihre Verlängerung nach Westen, die Grenze des Plangebiets. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Fürstenwalde/Spree: Flur 73, Flurstücke 26/1 tw., 165 tw., 167 tw., 57/1, 171, 172, 173, 175, 176. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

#### Ziel der Planung

Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets, in dem als Fremdkörper ein Wohnhaus im Bestand bestehen bleibt und das vom Emissionspotenzial keine negativen Einflüsse auf die benachbarte Wohnbebauung erwarten lässt. Im Bereich der Otto-Lilienthal-Straße und der Borodinstraße soll öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" sollen innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr.05 "Juri-Gagarin-Straße/-Steinhöfeler Chaussee" außer Kraft gesetzt werden.

#### Bisheriges Verfahren der Aufstellung

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto Lilienthal-Straße II" erfolgte am 18.10.2018. (6/DS/775 Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß [§ 2 Abs. 1 BauGB](#)) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__2.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 1 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_4.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__4.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß [§ 2 Abs. 2 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__2.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) zum Vorentwurf des Bebauungsplans erfolgte mit Anschreiben vom 07.05.2019. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Vorentwurfs der Planung gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_3.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__3.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) erfolgte vom 15.05.2019 bis einschließlich 17.06.2019.

Bei der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_3.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__3.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 28.10.2019) sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 1 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_4.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__4.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 28.10.2019) wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die den Vollzug der Planung in Frage stellen. Die Umnutzung einer bereits vorgeprägten Fläche findet breite Zustimmung. Einzig die Problemstellung Lärm wurde durch das Landesamt für Umwelt thematisiert. Hier zeigt jedoch die schalltechnische Untersuchung, dass das geplante Vorhaben (Spedition) unterhalb des Irrelevanzkriteriums belastet.

Im Ergebnis der Beteiligungen, siehe Stellungnahmen und deren Berücksichtigung in der Planung in der Anlage 2, ist ein Entwurf erstellt worden. Zum Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung, eine Erfassung der Biotoptypen, eine Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse sowie eine Brutvogelkartierung erarbeitet.

Mit dem nun vorliegenden Entwurf mit Stand 21.10.2019 soll die Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_3.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__3.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) vorgenommen werden. Parallel dazu soll gemäß [§ 4 a BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_4.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__4.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 2 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_4.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__4.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 2 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_4.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/__4.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) vorgenommen werden.

internet.de/bbaug/\_\_\_4.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß [§ 2 Abs. 2 BauGB](#) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_\\_\\_2.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/___2.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 22.10.2019) stattfinden.

### **Finanzen:**

Durch die Bauleitplanung entstehen der Stadt Fürstenwalde/Spree keine Kosten für die Planerstellung, Gutachten sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, da diese vollständig durch die MSG Verwaltungsgesellschaft GmbH getragen werden.

Mit der Planung werden Arbeitskapazitäten in der Fachgruppe Stadtplanung gebunden.

Mit der zukünftigen Durchführung von Vorhaben im Plangebiet sind für die Stadt Einnahmen aus Steuern zu erwarten.

### **Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:**

Sollte die Planung durchgeführt werden, können als klimabegünstigende Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" folgende Punkte benannt werden:

E1	Energie- und klimabewusste Bauleitplanung
Ziel:	langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten
Maßnahmen:	Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken Gründächer bei Flachdächern insbesondere bei Gewerbegebieten
V6	Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung
Ziel:	Reduktion des Energieverbrauchs
Maßnahmen:	In B-Plänen die Festsetzung zur ortsnahen Versickerung und zur Dachbegrünung bei Flachdächern erfolgen

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

### **Anlagen:**

DS 7/DS/049 Anlage 1: BP 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" - Übersichtsplan Geltungsbereich

DS 7/DS/049 Anlage 2: Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II", Stand: 12.09.2019

DS 7/DS/049 Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" (Entwurf 21.10.2019)

- DS 7/DS/049 Anlage 4: Begründung zum Entwurf Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" (Stand 21.10.2019)
- DS 7/DS/049 Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" in Fürstenwalde/Spree (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Bericht vom 04.04.2019)
- DS 7/DS/049 Anlage 6: Fürstenwalde/Spree, Otto-Lilienthal-Straße - Erfasste Biotoptypen (Martina Faller - Landschaftsplanerin, 09/2019)
- DS 7/DS/049 Anlage 7: Artenschutzrechtliche Untersuchung in Vorbereitung von Gebäudeabrissen - Bebauungsplan Nr. 110 „Otto-Lilienthal-Straße II“ - Hier: Untersuchung der Artengruppe Fledermäuse - Begehung am 14.02.2019 (Kerstin Genz, Stadtplanung, 28.02.2019)
- DS 7/DS/049 Anlage 8: Ergebnisbericht Brutvogelerfassung „BP 110 Lilienthalstraße“, 15517 Fürstenwalde/Spree, (Naturbeobachtung Brunkow, 08.07.2019)
- DS 7/DS/049 Anlage 9: Ergebnisbericht Brutvogelerfassung „BP 110 Lilienthalstraße“, 15517 Fürstenwalde/Spree - Anlage 1, Kartographische Darstellung (Naturbeobachtung Brunkow, 08.07.2019)