

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	26.05.2020	
Hauptausschuss	03.06.2020	
Stadtverordnetenversammlung	18.06.2020	

### Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II"  
 hier: Abwägung und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

### Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauGB keine Stellungnahmen abgegeben wurden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingegangen sind. Über den Sachverhalt der Stellungnahmen, ersichtlich in der Anlage 'DS 7/DS/164 Anlage 2: Abwägung der Belange aus den Stellungnahmen der Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" der Stadt Fürstenwalde/Spree (Stand: 06.05.2020)', wird entschieden. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird durch Beschluss zum Protokoll der Abwägung.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) und der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19, S. 286) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, Nr. 38), wird der Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" - für das Gebiet der Gemarkung Fürstenwalde/Spree: Flur 73, Flurstücke 26/1 tw., 165 tw., 167 tw., 57/1, 171, 172, 173, 175, 176 - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.
3. Mit dem Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" treten im Bereich des Bebauungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 05 "Juri-Gagarin-Straße/Steinhöfeler Chaussee" außer Kraft.

## **Sachverhalt:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 2,63 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 ehemaligen 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 (siehe Anlage 'Anlage DS 7/DS/164 Übersichtsplan zur Lage des Plangebiets').

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" ersetzt werden.

Der Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelbar. Deshalb hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.04.2020 die 29. Änderung beschlossen. Erst wenn der Landkreis Oder-Spree diese genehmigt hat, kann der Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" in Kraft gesetzt werden.

## Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 110 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet in der Stadt Fürstenwalde/ Spree geschaffen. Darüber hinaus soll eine Neuordnung der zulässigen Gewerbebetriebe erfolgen.

## Bestand

Es handelt sich im Wesentlichen um ein bestehendes Gewerbe- und Handelsgebiet, das in Teilen extensiv genutzt wird oder auch brachgefallen ist. Im Osten des Plangebiets befinden sich ein Wohnhaus mit Nutz- und Ziergarten sowie ein Niederschlagsversickerungsbecken. Östlich und nördlich der Gartenflächen haben sich infolge der extensiven Nutzung des Geländes Gehölzflächen infolge einer länger währenden Sukzession entwickelt.

Aufgrund der vielfältigen entstandenen Vegetationsstrukturen ist der brachgefallene Teil des Gewerbegebiets vor allem für die örtliche Fauna als Rückzugsraum von gewisser Bedeutung.

## Umweltprüfung

Zur Wahrung des Lebensraumes insbesondere für die Fauna werden auf Grundlage der Bestandserhebung die erforderlichen Festsetzungen zum Erhalt der besonders wertvollen Vegetationsstrukturen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Den Belangen des Grundwasserschutzes (hier Versickerung des Niederschlagswassers) wird in der Planung des Bebauungsplans durch Ausschluss der Überbaubarkeit im Bereich der bestehenden Geländevertiefung Rechnung getragen. Für die Entwicklung der Lebensräume für die Flora und Fauna werden Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Flächen vorgesehen. Mit einem zeitweisen Rückgang der biologischen Vielfalt durch die Nutzungsintensivierung ist zu rechnen.

## Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Da in dem bislang gültigen Bebauungsplan Nr. 05 als geltendes verbindliches Baurecht die überbaubaren Grundstücksflächen mit großen Entwicklungsspielräumen flächig

festgesetzt und die zulässigen überbaubaren Flächen im BP Nr. 110 weitestgehend innerhalb der auch bisher überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen werden, begründen die geplanten Festsetzungen keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die zulässige Versiegelung bleibt bei einer Kappungsgrenze von 74% der Grundstücksfläche. Die im Bebauungsplan Nr. 05 zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehenen Festsetzungen werden mit Ausnahme der zwei Einzelbaumfestsetzungen übernommen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_3.html) (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 11.05.2020) und [§ 4 a BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4a.html) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_4a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4a.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 11.05.2020) erfolgte vom 15.01.2020 bis einschließlich 17.02.2020. Während dieser Zeit wurden keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11.12.2019 gemäß [§ 4 Abs. 2 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4.html) (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 11.05.2020) beziehungsweise [§ 2 Abs. 2 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html) (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 11.05.2020), jeweils in Verbindung mit und [§ 4 a BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4a.html) (Gesetze im Internet, [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_4a.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4a.html), Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 11.05.2020), beteiligt.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen und der Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in der Anlage 'DS 7/DS/164 Anlage 2: Abwägung der Belange aus den Stellungnahmen der Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II"' der Stadt Fürstenwalde/Spree (Stand: 06.05.2020)' aufgeführt.

Über das Ergebnis der Beteiligungen, siehe Anlage 'DS 7/DS/164 Anlage 2: Abwägung der Belange aus den Stellungnahmen der Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II"' der Stadt Fürstenwalde/Spree (Stand: 06.05.2020)' muss abwägend entschieden werden.

Für den Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" kann bei Beschluss des Abwägungsvorschlags der Verwaltung der Satzungsbeschluss erfolgen.

### **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:

E 1	Energie- und klimabewusste Bauleitplanung
Ziel:	langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten
Maßnahmen:	Errichtung von Gründächern bei geeigneten kommunalen Gebäuden grundsätzliche Planung von Straßen mit Bäumen (mindestens einseitig) Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken Gründächer bei Flachdächern insbesondere bei Gewerbegebieten

E2	Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung
Ziel:	Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels
Maßnahmen:	Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsinken 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)
G2	Energieeffiziente Stadtbeleuchtung
Ziel:	schrittweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED
Maßnahmen:	Weiterführung der kontinuierlichen Umstellung auf LED Einsatz energiesparender Lampen mit Dimmung

i.A.

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

**Anlagen:**

DS 7/DS/164 Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

DS 7/DS/164 Anlage 2: Abwägung der Belange aus den Stellungnahmen der Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" der Stadt Fürstenwalde/Spree (Stand: 06.05.2020)

DS 7/DS/164 Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" (Stand: 06.05.2020)

DS 7/DS/164 Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan (Stand: 06.05.2020)

DS 7/DS/164 Anlage 5: Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" in Fürstenwalde/Spree (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Bericht vom 04.04.2019)