

## Der Bürgermeister

# Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	26.05.2020	
Hauptausschuss	03.06.2020	
Stadtverordnetenversammlung	18.06.2020	

### Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 96 "Wohnen an der Ferdinand-Bauer-Straße",  
hier: Änderung des Aufstellungsbeschlusses

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Änderung des Beschlusses zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnen an der Ferdinand-Bauer-Straße“ vom 10.09.2015 wie folgt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnen an der Ferdinand-Bauer-Straße“ für die Flurstücke 110/2 teilweise, 110/3 teilweise, 117 teilweise, 568, 709 und 711 der Flur 157 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree.
2. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit Umweltbericht gemäß §§ 2 - 10a BauGB weitergeführt werden.

### Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 10.09.2015 einstimmig die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 „Wohnen an der Ferdinand-Bauer-Straße“ als Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne die Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen (Drucksache 6/158, Anlage 1). Mit dem ursprünglichen Geltungsbereich sollte ein größtenteils brach liegendes Grundstück mit einer Fläche von ca. 0,6 ha überplant werden. Ziel des Planes waren die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) und einer Straßenverkehrsfläche zur Schaffung des Planungsrechts für die Errichtung von Eigenheimen, also von Einfamilienhäusern zur Selbstnutzung, durch einen Vorhabenträger.

#### *Änderung des Geltungsbereichs*

Zur Ausbildung marktgängiger Grundstücke erwarb der Vorhabenträger südlich angrenzende Flächen. Dies ermöglicht ihm auch die Gestaltung einer besser nutzbaren Erschließung einschließlich einer Anbindung an das östliche Einzelhandelsgrundstück (Lidl-Markt). Durch die Veränderung erweitern sich der Geltungsbereich und die Größe des Plangebietes auf etwa 1,2 ha. Die Erweite-

rung fand auf Flächen statt, die dem planerischen Außenbereich zuzuordnen sind und die in geringen Teilen im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree als Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt sind. Aus diesem Grund liegen die Voraussetzungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ohne Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß 2 Abs. 4 BauGB<sup>1</sup> nicht mehr vor.

Aufgrund dessen soll der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 angepasst werden, um nachfolgend die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden durchzuführen.

#### *Vorhaben*

Auf den Grundstücken an der Ferdinand-Bauer-Straße sollen Einfamilienhäuser zur Selbstnutzung errichtet werden. Zur Schaffung von Planungsrecht für diese Nutzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Durch das Vorhaben soll an dieser Stelle auch eine für Radfahrer und Fußgänger öffentlich nutzbare Verbindung zwischen Ferdinand-Bauer-Straße und Lidl-Markt (bzw. August-Bebel-Straße) geschaffen werden. Es entsteht dadurch auch eine Verbindung zur Bushaltestelle „Polizei“, die von Stadt- und Regionalbussen bedient wird.

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet befindet sich östlich der Ferdinand-Bauer-Straße, südlich der Polizeiwache und westlich des Lidl-Marktes in Fürstenwalde-Süd. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 110/2 teilweise, 110/3 teilweise, 117 teilweise, 568, 709 und 711 der Flur 157 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree. Er ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 2) dargestellt.

#### *Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK) „Fürstenwalde 2030!“*

Es handelt sich um Flächen, die im städtischen Gefüge liegen, vorgeplant bzw. anthropogen überformt sind. Mit der vorrangigen Entwicklung solcher Flächen zu Bauflächen agiert die Bauleitplanung der Stadt Fürstenwalde/Spree nachhaltig und es werden entsprechend der Ziele des INSEKs der Stadt Fürstenwalde/Spree bestandsverdichtende Wohnbauflächenpotenziale genutzt – Leitbildbereich „Wohnstandort mit Lebensqualität“. Die nachfragebegründete Wohnbauentwicklung mit Bauflächen für Einfamilienhäuser mit kleinen Grundstücksgrößen als Selbstnutzer im Stadtteil Süd entspricht dem Ziel einer zielgruppenorientierten Wohnraumversorgung in der Stadt.

#### *Ziel der Planung*

Im Plangebiet sollen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) und Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree ist es als Wohnbaufläche Typ 2 (GFZ bis 0,8) sowie im südwestlichen Bereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese Maßnahmenfläche liegt mit einer Größe von ca. 0,1 ha deutlich unterhalb der Schwelle, die als Maßstab für die Notwendigkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes dient. Der Bebauungsplan ist demnach aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelbar.

#### **Finanzen:**

Durch die Änderung des Beschlusses ergibt sich keine Änderung hinsichtlich der Finanzen: Die Kosten des Planverfahrens trägt weiterhin der Vorhabenträger.

Durch das Planverfahren werden Arbeitskapazitäten in der Fachgruppe Stadtplanung gebunden.

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

Unabhängig vom Integrierten Klimaschutzkonzept der Stadt Fürstenwalde/Spree ist jede Entwicklung von Flächen, die unversiegelt sind oder nicht anderweitig schon anthropogen überformt wurden, grundsätzlich klimaschädlich. Es wird für eine solche Entwicklung Boden in Anspruch genom-

---

<sup>1</sup> BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, im Internet: <http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>, letzter Zugriff am 12. Mai 2020

men, der eine klimastützende Funktion hat – und sei es nur durch die CO2-Bindung des natürlichen Aufwuchses.

Das Vorhaben berührt folgende Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes:

- E 1 Energie- und klimabewusste Bauleitplanung
- V 6 Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung
- M 1 Stärkung des ÖPNV
- M 2 Stärkung des Fuß- und Radverkehrs

Im Auftrag

Christfried Tschepe  
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

---

**Anlagen:**

- Anlage 1: Drucksache 6/158
- Anlage 2: Übersichtsplan