

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	08.09.2020	
Ausschuss für Kultur, Sport, Soziales, Bildung, Integration und Gleichstellung	09.09.2020	
Hauptausschuss	16.09.2020	
Stadtverordnetenversammlung	01.10.2020	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 118 "Spree-Campus Fürstenwalde Süd" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118 "Spree-Campus Fürstenwalde Süd" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet: Flur 21, Flurstücke 137 tw., 142 tw., 143, 144 tw., 145 tw., 183 tw., Flur 22, Flurstücke-498, 499, 501, 502 tw., 565, Flur 158-Flurstücke 180 tw., 378 tw., 381 tw., 382, 385, Flur 164, Flurstück-60 tw., Gemarkung Fürstenwalde/Spree, wird beschlossen.

Sachverhalt:

Der Landkreis Oder-Spree errichtet derzeit bis Ende 2020 an der Beeskower Chaussee in Fürstenwalde-Süd den Neubau der Spree-Oberschule, eine vierzügige Oberschule (Sekundarschule) für etwa 450 Schülerinnen und Schüler der Klassenstufen 6–10 sowie für 40 Lehrerinnen und Lehrer und weiteres Fachpersonal inklusive einer Schulporthalle.

Der Landkreis plant darüber hinaus in diesem Bereich den Neubau einer 2-zügigen Grundschule mit Hort. Die geplante Schule hat insgesamt 12 Primarklassen mit einer Gesamtschülerzahl von ca. 276 bis 336 Schülerinnen und Schülern, sofern man von einer Frequenz zwischen 23 und 28 Schülerinnen und Schülern pro Klasse ausgeht. Darüber hinaus werden 200 Hortplätze benötigt, wobei der Hortbereich baulich vom Schulteil abgegrenzt sein soll. Ebenso soll eine weitere Zweifeldschulsporthalle errichtet werden.

Als weitere Schule ist am Standort eine Schule für geistig behinderte Menschen geplant. Diese Schule ist als zweizügige Ganztagschule mit Früh- und Spätbetreuung sowie Ferienangebot für 150 Schülerinnen und Schüler und 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zuzüglich zehn Einzelhelferinnen und Einzelfallhelfer geplant. Es gibt zwölf Klassenstufen mit jeweils zwei Klassen und Klassenstärken von acht Schülerinnen und Schülern.

Aufgrund der Ausrichtung ist ein breites Portfolio von Therapie- und Spezialräumen (wie z.B. eine Schwimmhalle) notwendig.

(Informationen des Landkreis Oder-Spree – siehe auch Anlage 2)

Diese Schulen werden sich mehr oder weniger nach Süden zur Beeskower Chaussee hin orientieren. Es ist aber jetzt schon absehbar, dass sich die Realisierung der Schulbauten in das derzeitige Plangebiet des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" hinein erstrecken wird. Grundlage hierfür ist ein Abstimmungsgespräch des Landkreises mit der Stadt am 11.06.2020. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" wird mit dem nächsten Verfahrensschritt angepasst.

Auf diesen Flächen sollen dann für den Landkreis noch weitere Nutzungen untergebracht werden.

Dazu gehört aufgrund der guten Erreichbarkeit und zur Verbesserung der Servicequalität durch die Konzentration von Verwaltungsleistungen der Neubau eines Verwaltungsgebäudes für ca. 200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der geschätzte Flächenbedarf auf Basis eines non-territorialen Bürokonzeptes zur Steigerung der Produktivität der Verwaltung durch verbesserte, zukunftsfähige Arbeitsbedingungen beträgt ca. 6.000 m² Bruttogeschossfläche.

Hinzu kommen Außenanlagen wie:

- Außen- und Sportanlagen der Schulen
- Grünes Klassenzimmer
- Grünstreifen zum Gewerbegebiet
- Erschließungsstraße von der Lise-Meitner-Straße
- Fußläufige und Radwege-Verbindung zwischen der Beeskower Chaussee und der Lise-Meitner-Straße
- Parkplätze für die Gebäude des Spree-Campus
- Parkplätze für das Feuerwehr- und Katastrophenschutz-Technische Zentrum bei Veranstaltungen und im Katastrophenfall
- Übungsflächen für das THW und den Katastrophenschutz

Sowie Verkehrsanlagen:

- Straßenbegleitender Geh- und Radweg entlang der nördlichen Seite der Beeskower Chaussee und der südlichen Seite der Lise-Meitner-Straße durch die Stadt Fürstenwalde

(Informationen des Landkreis Oder-Spree – siehe auch Anlage 2)

Im insgesamt ca. 8,5 ha großen Plangebiet kann über die bebauten Bereiche an der Beeskower Chaussee hinaus, Innenbereich gemäß [§ 34 BauGB](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html) (Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_34.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 20.08.2020), durch einen Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfolgen.

Planungsrecht

Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren mit Umweltbericht aufgestellt werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind in diesem Bereich ca. 2,8 ha Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Verwaltung“ sowie 2,4 ha Waldfläche dargestellt. Nördlich davon weist der FNP gewerbliche Baufläche aus.

Damit lässt sich dieser Bebauungsplan mit den beabsichtigten Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“, „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und „Verwaltung“ nicht vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickeln.

Der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" ist im Westen in seinem Geltungsbereich zu ändern, damit beide Planverfahren unabhängig voneinander durchgeführt werden können. Die Änderung des Geltungsbereichs des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" muss mit dem nächsten Schritt in diesem Verfahren vollzogen werden.

Ziel der Planung

Der Bebauungsplan soll eine Fläche für Gemeinbedarf für die geplanten Einrichtungen und Anlagen wie Schulen, Sportanlagen oder öffentliche Verwaltungen festsetzen. Für die Errichtung des Verwaltungsgebäudes kann alternativ in Teilbereichen des Plangebiets auch ein Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Weitere Planungsziele sind die Festsetzungen von Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Geh- und Radwege sowie Grünflächen.

Geltungsbereich der Planung

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 8,5 ha liegt zwischen der Lise-Meitner-Straße, im Nordwesten, Wald im Osten und der Beeskower Chaussee im Südwesten. Es hat vom Bereich des Zusammentreffens dieser Straßen eine West-Ost-Ausdehnung von ca. 315 m und erreicht im Osten eine Nord-Süd-Ausdehnung von ca. 500 m. Es umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Fürstenwalde/Spree: Flur 21, Flurstücke 137 tw., 142 tw., 143, 144 tw., 145 tw., 183 tw., Flur 22, Flurstücke 498, 499, 501, 502 tw., 565, Flur 158-Flurstücke 180 tw., 378 tw., 381 tw., 382, 385 sowie Flur 164, Flurstück-60 tw. und ist im beigefügten Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellt.

Finanzen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen derzeit noch nicht bezifferbare Kosten.

Die Finanzierung wird in einer Vereinbarung zwischen Stadt und Landkreis geregelt werden. In dieser werden auch die Grundstücksangelegenheiten geregelt, da der Landkreis für sein Vorhaben auch Flächen benötigt, die Eigentum der Stadt beziehungsweise der städtischen Tochter Gewerbe- und Industriepark Lindenstraße GmbH sind.

Die Inanspruchnahme von bisher nicht bebaubaren Flächen erfordert Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Versiegelung, Wald). Kosten verursachen auch absehbare Maßnahmen des Artenschutzes (Umsiedlung von Tieren, Schaffung von Ersatzquartieren). Auch hier ist die Kostentragung zu vereinbaren.

Es werden Arbeitskapazitäten der Fachgruppe Stadtplanung gebunden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Sollte die Planung durchgeführt werden, können als klimabegünstigende Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 118 "Spree-Campus Fürstenwalde Süd" 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 |
| M2 | Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs |
| Ziel: | Reduzierung des Motorisierten Individualverkehrs (MIV) und der CO ₂ -Emissionen im Verkehrsbereich |
| Maßnahmen: | |
| - | Ausbau und Lückenschluss des Radwegenetzes sowie regelmäßige Instandsetzung |
| - | Erhöhung der Sicherheit insbesondere für Kinder und ältere Menschen durch Schutzstreifen, |
| - | ausreichende Breite der Radwege und Abstände zum Autoverkehr |

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlage 2: Antrag des Landkreises Oder-Spree vom 25.08.2020