

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	12.01.2021	
Hauptausschuss	20.01.2021	
Stadtverordnetenversammlung	28.01.2021	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße", hier: Beschluss über den Entwurf zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" (Stand 06.01.2021) wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" wird auf folgende Flurstücke der Gemarkung Fürstenwalde/Spree geändert: Flur 21, Flurstücke 36, 37, 38, 142 tw., 144 tw., 145 tw., 146 tw., 147, 149 tw., 151 tw., 153 tw., 155 tw., 156 tw., 168 tw., 180.
3. Mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" (Stand 06.01.2021) 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:

Die Planung zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" wurde bis in das Jahr 2010 fast vollständig durchgeführt. Anlass der Planung war die vorgesehene Ansiedlung eines Gewerbebetriebs auf dem südlich der Lise-Meitner-Straße gelegenen Teil der Konversionsfläche Pionierpark. Insbesondere die Festsetzungen zur Beschränkung der Geruchs- und Geräuschemissionen waren auf diesen Gewerbebetrieb und sein geplantes Betriebsgelände zugeschnitten.

Nachdem die Ansiedlung nicht zustande kam, wurde der Planungsprozess nicht zu Ende geführt. Die Planung sollte offen bleiben, um sie gegebenenfalls schnell konkreten Ansiedlungswünschen anpassen zu können.

Da sich im Zuge der Tesla-Ansiedlung in Grünheide (Mark) Industrieunternehmen seit Dezember 2019 vermehrt für Standorte auch in der Stadt Fürstenwalde/Spree interessieren, soll die Planung nun abgeschlossen werden.

Durch den Zeitablauf können die 2010 eingegangenen Stellungnahmen nicht mehr als abwägungsrelevant eingestuft werden. Die Verfahrensschritte gemäß [§ 3 Abs. 2 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#)¹ und [§ 4 Abs. 2 BauGB](#), Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sind zu wiederholen, ebenso die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß [§ 2 Abs. 2 BauGB](#).

Aus diesem Grund wurde mit der Erarbeitung eines neuen Entwurfs begonnen. Dazu wurden neue Gutachten angefertigt und in Vorbereitung behördliche Einschätzungen, z.B. zum Wald, eingeholt. Eine Feststellung der Waldeigenschaft ist mit Schreiben vom 26.03.2020 erfolgt (siehe Anlage 16).

Ebenso hat die Planung am Schulstandort an der Beeskower Chaussee über den Bebauungsplan Nr. 118 "Spree-Campus Fürstenwalde Süd" Einfluss auf den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße". Zum einen liegt ein Teil des Geltungsbereichs des geplanten Bebauungsplans Nr. 118 "Spree-Campus Fürstenwalde Süd" auf dem Gebiet des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" (Entwurf 2010), zum anderen ist ein Waldpuffer zwischen schulischer und industrieller Nutzung festgelegt worden, dem im westlichen Entwurfsbereich mit der vorgesehenen Festsetzung von Wald nachgekommen wird.

Der 14,3 ha große Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindenden Bebauungsplans Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" wird im Westen um den Bereich verkleinert, der für eine Planung zum Bebauungsplan Nr. 118 "Spree-Campus Fürstenwalde Süd" benötigt wird. Im Norden wurde die Planung bis zur Mitte der Lise-Meitner-Straße erweitert. Hierdurch wird in einer einheitlichen Straßenverkehrsfläche der Bau eines Geh- und Radwegs an der Lise-Meitner-Straße planerisch vorbereitet. Mit der Festsetzung von örtlichen Verkehrsflächen erfüllt der Entwurf zum Bebauungsplan neben anderen Kriterien die Voraussetzungen eines so genannten qualifizierten Bebauungsplans gemäß [§ 30 Abs. 1 BauGB](#).

Geltungsbereich der Planung

Das reduzierte Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 12,6 ha und liegt südlich der Lise-Meitner-Straße. Die Ostgrenze des Plangebiets verläuft von einem Punkt ca. 83 m westlich der Einmündung der Marie-Curie-Straße in die Lise-Meitner-Straße in Nord-Süd-Richtung ca. 205 m nach Süden über die Konversionsfläche bis zum geschlossenen Kiefernwald. Ab diesem Punkt verläuft die südliche Grenze des Plangebiets entlang des Kiefernwalds ca. 700 m nach Osten bis zur B 168 im Bereich der Einmündung der Lise-Meitner-Straße. Die Lise-Meitner-Straße bildet die Grenze des Plangebiets nach Norden, wobei überwiegend die südliche Hälfte der Lise-Meitner-Straße im Plangebiet liegt. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Fürstenwalde/Spree: Flur 21, Flurstücke 36, 37, 38, 142 tw., 144 tw., 145 tw., 146 tw., 147, 149 tw., 151 tw., 153 tw., 155 tw., 156 tw., 168 tw., 180. Der geänderte Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt (Anlage 1).

Ziel der Planung

Planungsziel ist die Festsetzung eines Industriegebiets gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BaunVO) mit Beschränkungen der Geruchs- und Geräuschemissionen. Weitere Festsetzungen sind Flächen für Wald und öffentliche Straßenverkehrsflächen zur Verbesserung der Gebietserschließung im Umweltverbund.

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_3.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_30.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_9.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 07.01.2021

Bisheriges Verfahren der Aufstellung

Zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" erfolgte der Aufstellungsbeschluss am 15.10.2009 (6/122 Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß [§ 2 Abs. 1 BauGB](#) . Parallel wurde am 15.10.2009 die 17. Änderung am Flächennutzungsplan eingeleitet, um die Darstellungen des Flächennutzungsplans von Wald zu "gewerbliche Baufläche" zu ändern.

Zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" wurde das Verfahren begonnen, zur FNP-Änderung wurde es vollständig durchgeführt. Durch Beschluss, Genehmigung und Bekanntmachung ist die 17. FNP-Änderung seit 17.12.2010 wirksam.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 1 BauGB](#) zum frühzeitigen Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" wurde vom 30.11.2009 bis einschließlich 08.01.2010 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß [§ 4 Abs. 1 BauGB](#) sowie eine frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß [§ 2 Abs. 2 BauGB](#) erfolgte mit Datum vom 30.11.2009.

Daran schloss sich vom 17.05.2010 bis einschließlich 18.06.2010 die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß [§ 3 Abs. 2 BauGB](#) zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" an.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß [§ 4 Abs. 2 BauGB](#) mit Datum vom 11.05.2010 zum Entwurf beteiligt. Mit selben Datum wurde die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß [§ 2 Abs. 2 BauGB](#) zum Entwurf durchgeführt.

Eine abschließende Abwägung und ein Satzungsbeschluss gemäß [§ 10 BauGB](#) erfolgte nicht.

Finanzen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen Kosten für Planung und Gutachten in Höhe von 76.589,47 €.

Die Finanzierung wird in einer Vereinbarung zwischen Stadt und GIP – Gewerbe- und Industriepark Lindenstraße GmbH geregelt werden. Eine solche Vereinbarung ist bislang nicht getroffen worden.

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 im Amt 21 - Stadtplanung gebunden.

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

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 02.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_3.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_3.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_4.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 03.11.2020

Gesetze im Internet, https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_10.html, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, aufgerufen am 0.11.2020

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Bei Umsetzung der Planung kann als klimabegünstigende Maßnahme aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" folgender Punkt benannt werden:

E1 Energie- und klimabewusste Bauleitplanung
Ziel: langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten
Maßnahmen: Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Dezernatsleiter
Dezernat 2 - Stadtentwicklung

Anlagen:

- Anlage 1: BP 66 "Lise-Meitner-Straße" - Übersichtsplan Geltungsbereich
- Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße", Entwurf, Stand: 17.01.2021
- Anlage 3: Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße", Begründung Entwurf, Stand: 07.01.2021
- Anlage 4: Fürstenwalde/Spree, Lise-Meitner-Straße, Biotoptypen Bestand, Martina Faller, Landschaftsplanerin, 09/2020
- Anlage 5: Biotoptypenkartierung Fürstenwalde/Spree Lise-Meitner-Str., Dipl.-Ing. Maria-Sofie Rohner, Stand: 7.5.2020
- Anlage 6: Fürstenwalde/Spree, Lise-Meitner-Straße, Versiegelung Bestand, Martina Faller, Landschaftsplanerin, 09/2020
- Anlage 7: Fürstenwalde/Spree, Lise-Meitner-Straße, Waldflächen Bestand - B-Plan, Martina Faller, Landschaftsplanerin, 09/2020
- Anlage 8: Fürstenwalde/Spree, Lise-Meitner-Straße, Versiegelung Bestand - B-Plan, Martina Faller, Landschaftsplanerin, 09/2020
- Anlage 9: Biotoperfassung auf Luftbild
- Anlage 10: Tabelle: Versiegelung Bestand aufgrund ursprünglicher Vermessung und Grünordnungsplan, Martina Faller, Landschaftsplanerin, 04.09.2020
- Anlage 11: Bebauungsplan Nr. 66, Lise-Meitner-Straße, Stadt Fürstenwalde/Spree, Schmetterlingskartierung, Bernd Heuer, Gutachter
- Anlage 12: Projekt: Lise-Meitner-Str., BP Nr. 66, Stadt Fürstenwalde, Gruppe: Schmetterlinge (Lepidoptera), Beobachtungsstatistik, 11.07.2020-04.08.2020
- Anlage 13: Wissenschaftliche und deutsche Namen der Schmetterlinge

- Anlage 14: Faunistische Kartierung Brutvögel BP 66 „Lise-Meitner-Straße“ Fürstenwalde/Spree, Ergebnisbericht, B. Sc. Nico Brunkow (Brutvögel), Naturbeobachtung Brunkow, September 2020
- Anlage 15: Amphibien- und Reptilienuntersuchungen und Artenschutzprüfung - Endbericht -, Götz Nessing, Büro für faunistische Untersuchungen, 25. September 2020
- Anlage 16: Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde, Feststellung der Waldeigenschaft, 26.03.2020
- Anlage 17: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenkonzept Teilfläche Mars-La-Tour-Kaserne – Kurzstudie, Stadt Fürstenwalde/Spree, SWUP GmbH 18.12.2019
- Anlage 18: Konzeption für die Umsetzung von Maßnahmen in der Mars-La-Tour-Kaserne im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen für den Bau eines Großhandelszentrums innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36 „Gewerbestandort Pionierpark“ entlang der Lise-Meitner-Straße der Stadt Fürstenwalde/Spree, Brandenburg, Dipl.-Ing. Frank w. Henning, Fernwald, 10.9.2020
- Anlage 19: Beurteilung der Schallimmissionen durch Gewerbelärm geplanter Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße" der Stadt Fürstenwalde/Spree, sfi sachverständige für immissionsschutz gmbh 02.11.2020
- Anlage 20: Beurteilung der Geruchsimmissionen innerhalb und außerhalb geplanter Nutzungen des B-Plangebietes Nr. 66 „Lise-Meitner-Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree, sfi sachverständige für immissionsschutz gmbh 02.11.2020
- Anlage 21: Objekt - BP 66: Gewerbegebiet an der Lise- Meitner- Straße, Fürstenwalde, Bearbeitungsphase - Bauleitplanung: Altlastenerkundung, Ergebnisbericht, Energie und Umweltschutz Consult GmbH, 17.12.2009
- Anlage 22: Objekt - BP 66: Gewerbegebiet an der Lise- Meitner- Straße, Fürstenwalde, Bearbeitungsphase - Bauleitplanung: Altlastenerkundung, Anlagen (Prüfzeugnisse) Ergebnisbericht, Energie und Umweltschutz Consult GmbH, 17.12.2009
- Anlage 23: Aktennotiz - Bebauungsplan Nr. 66 "Lise-Meitner-Straße", Darstellung von Altlasten, Untere Bodenschutzbehörde, Amt 21 - Stadtplanung, 12.11.2020/24.11.2020
- Anlage 24: Faunistische Kartierung Fledermäuse BP 66 „Lise-Meitner-Straße“ Fürstenwalde/Spree, Ergebnisbericht zur faunistischen Erfassung (Fledermäuse), Naturbeobachtung Brunkow, Januar 2021