

Bebauungsplan Nr. 36 "Gewerbestandort Pionierpark", 1. Änderung - Zusammenstellung der Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtungen und Abstimmung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB zur mit Einfluss auf die Ausgestaltung des Entwurfes

Absender:

Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, Außenstelle Frankfurt (Oder), 03.06.2008, Rücksprache 17.06.1008

Sachverhalt:

"Mitteilung von Bereichen in denen Bodendenkmale vorhanden sind beziehungsweise vermutet werden." Ein konkretes Vorhandensein kann, im Gegensatz zum Bereich westlich der Scharmützel-seebahn nicht nachgewiesen werden.

Berücksichtigung:

Es wird nur ein Hinweis auf dem Plan erfolgen.

Absender:

EWE Netz GmbH, 28.04.2008

Sachverhalt:

Es liegt eine Transportleitung im Plangebiet. Durch den Konzessionsvertrag kann das Erdgasleitungsnetz ständig erweitert werden, z.B. für Hausanschlüsse. Die Lage der Leitungen wird übermittelt.

Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lage der Leitungen wird elektronisch lagerichtig in den Entwurf zum Bebauungsplan übernommen. Die Freihaltezonen wurden bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mit zu Grunde gelegt.

Absender:

Fachbereich öffentliche Sicherheit und Ordnung, 29.04.2008

Sachverhalt:

Im Baugebiet müssen 96 m³/h Löschwasser für zwei Stunden zur Verfügung stehen. Von jedem Bauobjekt muss die vorgenannte Löschwasserversorgung im Umkreis von max. 300 m zur Verfügung stehen. Bei der Versorgung durch ein Hydrantennetz darf der Abstand max. 150 m betragen. Da das Leitungsnetz üblicherweise nur zur Trinkwasserversorgung auslegt, ist zu prüfen, ob weitere Maßnahmen möglich sind, z.B. Brunnen, Entnahme aus der Spree. Die Anfahrbarkeit der Grundstücke muss gewährleistet sein. Die Ausgestaltung von Verkehrsräumen darf Rettungsfahrzeuge nicht behindern. Die Bepflanzung mit Bäumen darf den Einsatz von Drehleitern oder ähnlichem Gerät nicht behindern. Die Fachgruppe ist in die weitere Planung einzubeziehen.

Berücksichtigung:

Im Baugebiet selbst werden keine neuen öffentliche Straßenräume eingerichtet und keine neuen öffentliche Anlagen errichtet. Die Versorgung mit Löschwasser wird im Rahmen der laufenden Erschließung des Plangebietes entsprechend gesichert.

Absender:

Landkreis Oder-Spree, 29.05.2008

Untere Wasserbehörde

Sachverhalt:

Es fehlen Aussagen zur Versickerung des Niederschlagswassers. Bedingungen für die Versickerung werden genannt. Der Flächenbedarf für die Versickerung muss berücksichtigt werden.

Berücksichtigung:

Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser können in einem Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Keine Einwände aus naturschutzfachlicher Sicht, wenn für die Ausdehnung des Gewerbes in die Maßnahmefläche M 5 ausreichender Ersatz geschaffen wird. Die Überplanung von 3,4 ha auf der Fläche M 5 ist mit geeigneten landschaftspflegerischen Maßnahmen Rechnung zu tragen. In diesem Zusammenhang ist die Initialpflanzung von 150 Bäumen und 2000 Sträuchern zu überprüfen. Die fortschreitende Sukzession auf den Flächen lässt diese Maßnahme als nicht mehr geeignet erscheinen. Kritisch wird auch, nach Wegfall der Straßenverkehrsfläche, 130 Straßenbäume an anderer Stelle im Plangebiet zu pflanzen bewertet.

Im weiteren Planungsverlauf ist zu prüfen, ob die Schaffung eines Trockenrasenbiotops durch umfangreiche Entbuschungsmaßnahmen südlich der Lise-Meitner-Straße eine geeignete landschaftspflegerische Maßnahme darstellt. Die langfristige Offenheit der Fläche, auf der derzeit Abbruchmaßnahmen durchgeführt werden, wäre ein wichtiger Beitrag zur Entwicklung der Artenvielfalt.

Berücksichtigung:

Die Vergrößerung der Gewerbe- bzw. Industriefläche ist ein wichtiger Baustein in der gewerblichen Entwicklung der Stadt Fürstenwalde und stärkt den wirtschaftlichen Standort als Mittelzentrum. Die Maßnahme auf der Fläche M5 ist auf Vollziehbarkeit geprüft worden und wurde angepasst. Der Charakter der Maßnahme wird auch ohne weitere explizit ausgewiesenen Pflanzungen gewahrt.

Der Verweis auf die Flächen außerhalb des Plangebietes sind ein wichtiger Hinweis für zukünftige Maßnahmen an dieser Stelle südlich der Lise-Meitner-Straße. Der Bebauungsplan nördlich dieser Straße ist davon nicht betroffen.

Amt für Kreisentwicklung

Sachverhalt:

Im Flächennutzungsplan ist an der B 168 ein schmaler Waldstreifen im Plangebiet festgesetzt. Die Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen sollten aus dem ursprünglichen Plan übernommen werden, damit die Entwicklung aus dem FNP gegeben ist.

Berücksichtigung:

Die Darstellung werden im geänderten Plan nicht berührt, sie erfolgen auch im Entwurf des geänderten Bebauungsplans.

SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, FB Kreis- und Verkehrsplanung, FB Wirtschaftsförderung

Sachverhalt:

Das Mittelzentrum und der Regionale Wachstumskern Fürstenwalde wird gestärkt. Das Vorhaben zur Ansiedlung von ODERSUN wird ausdrücklich begrüßt

Berücksichtigung:

Hat keinen direkten Einfluss auf die Ausprägung des Bebauungsplanentwurfs, stärkt jedoch die Vorgehensweise der Stadt und den grundlegenden Planungsgedanken, auf innerstädtischen Konversionsflächen Gewerbe- und Industriegebiete einzurichten, um den Wirtschaftsstandort Fürstenwalde zu stärken.

Bauordnungsamt, AG Denkmalschutz

Sachverhalt:

In Abstimmung Landesamt für Denkmalpflege und dem mit dem Archäologischen Landesmuseum wird bekannt gegeben, dass Bodendenkmale bekannt sind beziehungsweise vermutet werden.

Berücksichtigung:

Es wird auf die Vermutung des Auffindens von Bodendenkmalen verwiesen. Gemäß Landesamt für Denkmalpflege und dem Archäologischem Landesmuseum sind keine darzustellende Bodendenkmale konkret vorhanden oder im Plangebiet gefunden worden.

Absender:

e.on – edis, 02.06.2008

Sachverhalt:

Keine Einwände, doch Hinweis auf die Durchführung der Dienstbarkeit zur Zuwegung des Umspannwerkes. Das Gewerbegrundstück südlich und westlich des Umspannwerkes sollte von Bebauung frei gehalten werden.

Berücksichtigung:

Die Dienstbarkeit wird besser dargestellt und im Plan gesichert. Das Gewerbegrundstück wird in eine Fläche für die Versorgung mit Elektroenergie umgewandelt.

Absender:

Deutsche Telekom, 24.04.2008

Sachverhalt:

Es sind Telekommunikationsanlagen im Plangebiet vorhanden. Die Einrichtungen von Anschlüssen muss im Plangebiet möglich sein.

Berücksichtigung:

Die vorhandenen Leitungen sind im Entwurf zum Bebauungsplan dargestellt. Neue Anschlüsse müssen vom Vorhabenträger in Abstimmung mit seinen Bauvorhaben abgestimmt werden.

Absender:

Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Ost (06.06.2008)

Immissionsschutz

Sachverhalt:

Es stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Entwicklung des Standortes nicht erheblich berührt. Eine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation ist nicht erkennbar.

Berücksichtigung:

Hat keinen Einfluss auf die weitere Durchführung der Planung.

Naturschutz

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt südlich des FFH-Schutzgebiets "Scharmützelseegebiet". Es sind durch die Planänderung keine erheblichen oder nachteiligen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Berücksichtigung

Hat keinen Einfluss auf die weitere Durchführung der Planung.

Absender:

Amt für Forstwirtschaft Wünsdorf, 03.06.2008

Sachverhalt:

Die forstwirtschaftlichen Belange wurden durch den Waldumwandlungsbescheid aufgezeigt. Es bestehen keine Einwände.

Berücksichtigung:

Die Änderung am Bebauungsplan kann wie angestrebt weiter durchgeführt werden.

Absender:

Eigene Ermittlungen, Geruchsgutachten Solarzellenfertigung SunTwo, 15.04.2008

Sachverhalt:

Er besteht kein geruchsseitiger Einfluss auf die Christopheruswerkstätten.

Berücksichtigung:

Die Änderung am Bebauungsplan kann wie angestrebt weiter durchgeführt werden.

Absender:

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände, 26.05.2008

Sachverhalt:

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände. Die Kompensation des Mehreingriffs innerhalb des Plangebietes ist als kritisch zu bewerten. Es wird bezweifelt, dass ausreichend Maßnahmenflächen zur Verfügung stehen. Es wird angeregt, Maßnahmenflächen außerhalb des Plangebiets zu nennen.

Berücksichtigung:

Im südlichen Bereich des ehemaligen teilweise abgerissenen Lockschuppens befinden sich noch größere zusammenhängende Areale, die für Maßnahmen noch heran gezogen und der verkleinerten Maßnahmenfläche M 5 hinzu geschlagen werden können. Weiter kann in diesem Bereich die Pflanzfläche M 3 noch ausgeweitet werden. Damit wird der Verlust an Ausgleichsfläche im Plangebiet teilweise kompensiert. Maßnahmen außerhalb des Plangebietes kommen nicht in Betracht, gilt es doch in Betracht zu ziehen, dass mit dieser erhöhten Ausnutzung einer Konversionsfläche kein Naturraum sondern stark anthropogen überformtes Gelände für eine zusätzliche Bebaubarkeit in Anspruch genommen wird.

Absender:

Landesamt für Bauen und Verkehr, 24.04.2008

Sachverhalt:

Die Orientierung der Planung nach innen entspricht der Verkehrskonzeption Brandenburgs. Landesplanerisch ist die Änderung des Bebauungsplanes nicht relevant.

Es darf zu keiner Übertragung von Abstandsflächen in den Bereich von Bahnanlagen kommen. Es ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu Bahnanlagen keine Neubebauung vorzunehmen. Bahnanlagen können auf Antrag beim Eisenbahnbundesamt freigestellt werden. Die Darstellung dieses Sachverhaltes ist in der Begründung nicht durchgängig dargestellt worden.

Es sollte begründet werden, dass die im Vordergrund stehende Vermeidung von Versiegelung durch zusätzliche Verkehrsanlagen vermieden werden soll.

Stellplätze die nach BbgBO vorgeschrieben werden, müssen in akzeptabler Nähe und ausreichend vorhanden sein.

Berücksichtigung:

Es werden keine bundeseigenen Bahnanlagen in Anspruch genommen und es wird auch nicht an diese herangebaut werden. Das Plangebiet grenzt im Westen an solche. Die Gleisanlagen im Plangebiet sind weitest gehend zurück gebaut und nicht mehr ans örtliche und überörtliche Schienennetz angeschlossen.

Es wird in der Begründung nachdrücklicher dargelegt, dass durch die Überplanung des ehemaligen Pionierlagers nur eine bestehende Straße zur Erschließung herangezogen wird und kürzeste Verbindungen zum überörtlichen Verkehrsnetz bestehen (B 168 und A 12). Die Planung braucht in diesem Punkt nicht geändert werden.

Im Bebauungsplan wird davon Abstand genommen, nicht kalkulierbare Stellplatzbedarfe festzusetzen und damit möglicherweise Ansiedlungswünsche oder gewünschte Arten der Grundstücksnutzung zu blockieren. Daher wird der Bebauungsplan dazu keine Festsetzungen treffen.

Absender:

Der Landesbevollmächtigte für Bahnaufsicht, 08.05.2008

Sachverhalt:

Es bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen im Bereich von Anschlussbahnen ist eine Beteiligung der Behörde und des Rechtsträgers der Anschlussbahn durchzuführen.

Berücksichtigung:

Die Reste der Gleisanlagen, die noch im Plangebiet vorhanden sind, haben keine Verbindung ins örtliche oder überörtliche Gleisnetz und liegen weitestgehend auf städtischen Grundstücken in denen keine Gleisanlagen im Grundbuch gesichert sind. Die Planung braucht daher nicht geändert werden.

Absender:

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 08.04.2008

Sachverhalt:

Es wird mitgeteilt, dass die Trinkwasserschutzzone im Plangebiet durch Verordnung vom 6. Februar 2008 aufgehoben wurden.

Berücksichtigung:

Der Bebauungsplan kann im Entwurf mit ausgeweiteten gewerblich-industriellen Nutzungen erstellt werden. Die Trinkwasserschutzzone sind nicht mehr darzustellen.

Absender:

Landesumweltamt, 04.06.2008 und andere Absprachen

Sachverhalt:

Es wird befürchtet, dass sich das gesamte Areal, wenn es zu einer vollständigen Entwicklung kommt, durch die Kumulation der eingesetzten Stoffe zu einer BImSch-pflichtigen Gesamtanlage entwickelt.

Berücksichtigung:

Im Bebauungsplan werden die Gewerbegebiete als Industriegebiet ausgewiesen, um das möglicherweise auftretende Belästigungspotential möglichst umfangreich auszuschöpfen. Eine Gefährdung einzelner Nutzungen im Betriebszusammenhang der ODEERSUN treten dabei nicht.