

Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnen am Spreebogen“ Fürstenwalde/Spree – 2. Änderung Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden/ sonstigen Träger öffentlicher Belange/ der Nachbargemeinden

Stand der Planung: 15.05. 2009

Vorlage zur Behandlung im Stadtentwicklungsausschuss am 02.06.2009/ in der Stadtverordnetenversammlung am 11.06.2009

Ifd. Nr.	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Äußerungen		Vorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
		Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
A – Nachbarliche Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB								
01)	Gemeinde Steinhöfel 24.09.07	Keine Äußerung	▪ Keine Äußerung (Formblatt)	▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt				
02)	Amt Spreehagen	Keine Antwort	▪ Keine Antwort	▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt				
03)	Amt Odervorland Briesen Berkenbrück 22.10.07	Keine Äußerung	▪ Keine Äußerung	▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt				
04)	Amt Scharmützelsee 16.10.07	Keine Äußerung	▪ Keine Äußerung	▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt				
05)	Gemeinde Grünheide 26.09.07	Keine Einwände	▪ Keine Einwände	▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt				

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Äußerungen		Vorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
B – frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB								
01)	Landkreis Oder-Spree Beeskow 12.10.07							
01a	Landkreis Oder-Spree Kreisentwicklung und Investitionsförderung Fachbereich Bauleitplanung	Nicht nachvollziehbare Festsetzungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Festsetzungen zum WA 3a bzw. die Zusammenfassung der Baugebiete WA 3, 3a und 9 zum Baufeld „A“ sind nicht nachvollziehbar. In den textl. und zeichn. Festsetzungen sind zum WA 3a Aussagen zur GRZ, zur Zulässigkeit von Einfriedungen, zur Zulässigkeit einer erdüberdeckten Stellplatzanlage/Garage mit einer Grundfläche von 1250 qm und dem Ausschluss von Garagen und Nebenanlagen (Festsetzung 15) enthalten. Festsetzungen zur Art der Nutzung, der Bauweise und zur Begrenzung der Geschossigkeit sind nicht enthalten. ▪ Die Festsetzung 11 zur Zulässigkeit der Unterschreitung der notwendigen Abstandsflächen ist zu begründen. ▪ Die Festsetzung 22 zur Pflanzung von Bäumen/ Grundstück ist unbestimmt. Die Grundstücksgrenzen und damit die Anzahl der Grundstücke nehmen nicht am Festsetzungsgehalt des BP teil, so dass die Anzahl der Baumpflanzungen variabel wäre. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Äußerung wird gefolgt. Der Bereich des bisherigen Baufeldes „A“ erhält eine neue Darstellung mit neuen textlichen Festsetzungen. In diesem Zusammenhang erfolgen auch für die erdüberdeckte Stellplatzanlage alle notwendigen Festsetzungen. ▪ Die Notwendigkeit ergibt sich aus der Grundstücksausdehnung, der aus dem städtebaulichen Zusammenhang heraus gewollten Anordnung von Gebäuden und der daraus resultierenden Gebäudestellung. Für den Bereich liegt ein konkreter Entwurf eines potentiellen Investors vor. Dieser Entwurf wird zur Erläuterung als Anhang in die Begründung aufgenommen. ▪ Die Festsetzung wird geändert: von „Bäume/ Grundstück“ in zu pflanzende „Bäume/ qm Baugrundstücksfläche“. (die Festsetzung ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen BP) 				
01b	Landkreis Oder-Spree Amt für Kreisentwicklung Kreisliche Infrastruktur	Keine Einwendungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Einwendungen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt 				

01c	Landkreis Oder-Spree Umweltamt Untere Naturschutzbe- hörde	Vermeid- barkeit der Tiefgarage prüfen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der vorliegende Entwurf des geänderten BP lässt deutlich werden, dass die Erheblichkeit der Umweltauswirkungen genauer zu untersuchen ist. Mögliche Eingriffe in den Naturhaushalt sind insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung der Tiefgarage zu erwarten. Die Nähe zur Spree und die sich daraus ableitenden Grundwasserverhältnisse müssen bei der Planung der Tiefgaragen berücksichtigt werden. Der Frage der Vermeidbarkeit des Eingriffs ist im Planungsprozess deshalb besondere Beachtung zu schenken. ▪ Hinweise: - Die Flächenbilanz (S. 12/13) ist sehr unübersichtlich und erfordert eine Überarbeitung. - Die veränderte Planung hat Abweichungen von den grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen BP zur Folge. Diese sind den neuen Festsetzungen gegenüberzustellen. Veränderungen sind zu begründen. Dies trifft insbesondere auf die Festsetzung zum An- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Für die Tiefgarage ist geplant, dass der Baukörper z.T. über dem Niveau der Straße „Altstadt“ liegt und durch Anschüttungen erdüberdeckt wird. Dies ergibt sich aus der Gesamtkonomie des Vorhabens, Wasserhaltungsmaßnahmen während der Bauphase sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Tiefgarage soll einen wesentlichen Teil der Stellplätze im Baufeld „A“ absichern. Die Schaffung dieser zentralen Stellplatzanlage stimmt mit dem Ziel der Ausbildung eines qualitativ höherwertigen Landschaftsbildes in Spreeufernähe überein. Mit „Blech“ bestandene größere Flächen werden somit vermieden. Eine weiter entfernte Stellplatzanlage für die Wohnungen ist unrealistisch, da diese in der Regel von den Bewohnern nicht genutzt werden und in der Nähe der Wohnungen unregelmäßiger ruhender Verkehr entsteht. Eine Vermeidbarkeit der Tiefgarage ist somit im Zusammenhang mit den notwendigen Stellplätzen geprüft worden. Die Spreenähe und die daraus abzuleitenden Grundwasserverhältnisse führen zu einer Anhebung des Bauwerks und zu entsprechenden Technologien bei der Bauausführung. ▪ Die Flächenbilanzen in der Begründung sind baugebietsbezogen in der Gegenüberstellung Entwurf 2. Änderung – rechtskräftiger BP, z.T. unter Zuhilfenahme konkreter Bauplanungen (WA 3, 3a, 9 und 4) aufgestellt worden (S. 12-15). S. 15 sind die Mehr- und Minderversiegelungen baugebietsbezogen und in der Summe dargestellt. ▪ Da das bisherige Baufeld A eine neue Darstellung mit neuen textlichen Festsetzungen erhält, wird die Flächenbilanz überarbeitet. ▪ In der Begründung S. 17 sind die Änderungen zum bestehenden BP dargestellt. Im Bereich der Wobringstraße (gemeint ist damit auch der geplante Ausbau Richtung K.-Marx-Str.) + Martini-garten entfallen 29 ehemals planzeichnerisch festgesetzte zu pflanzende Bäume. Textlich 				
-----	---	---	--	--	--	--	--	--

		begründen	<p>pflanzen von Bäumen zu (Martinigarten – es entfällt die zeichnerische Darstellung zur Anpflanzung von 29 Bäumen, ebenso die Anpflanzung von 3 Bäumen in der Wobringstraße. Gem. textl. Festsetzung sollen insgesamt 15 Bäume auf der öffentlichen Grünfläche gepflanzt werden. Es fehlen Aussagen, woraus sich die Abweichungen ableiten.</p>	<p>festgesetzt sind im Martinigarten in der 2. Änderung 15 zu pflanzende Bäume = Differenz von 14 Bäumen die laut 2. Änderung nicht mehr zu pflanzen sind (s. Tab. S. 17). Da die Wobringstraße Richtung K.-Marx-Straße nicht mehr ausgebaut werden soll und zw. Wobringstraße (Bestand) und der Straße „H.-Hall“ nur noch eine Fußwege-/ Radfahrer-Verbindung lt. 2. Änderung besteht, ist es möglich, eine Reihe von Bäumen, die lt. rechtskräftigen BP als Verlust berechnet wurden, zu erhalten (s. S. 17 Tab. Gewinn erweiterter Martinigarten). Somit entfallen in der Gegenrechnung 38 „Ersatz“Bäume. Zur besseren Verständlichkeit dieses Sachverhalts werden weitere Erläuterungen zu den Zusammenhängen in die Begründung eingefügt.</p>				
		Planung korrigieren	<ul style="list-style-type: none"> - Die Festsetzung, im befahrbaren Teil der Wobringstraße Bäume zu pflanzen, obwohl Bäume vorhanden sind, ist unverständlich. Die Umsetzung der Maßnahme setzt die Fällung erhaltenswerter Bäume voraus und stellt deshalb einen unzulässigen Eingriff dar. Die Planung ist zu korrigieren und der Erhalt der Bäume festzusetzen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Diese Festsetzung ist bereits Bestandteil der rechtskräftigen Planung und in der 2. Änderung nicht geändert worden. Hierbei handelt es sich um eine langfristige strategische Planung. Entsprechend Abgang der noch vorhandenen Bäume soll langfristig auf der gesamten Wegestrecke Wobringstraße/ H.-Hall eine neue Allee entstehen (Alleeumbau) 				
01d	Landkreis Oder-Spree Umweltamt Untere Wasserbehörde	Hinweis	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Durch die textl. Festsetzung Nr. 17 sind innerhalb der spreeuferbegleitenden Grünflächen bauliche Anlagen zulässig, die zur Erinnerung an die einstige Nutzung erstellt werden. Nach § 87 BbgWG bedarf die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen in einem Abstand von bis zu 10 m von der Uferlinie der Spree landeinwärts der Genehmigung der unteren Wasserbehörde. Diese ist zum gegebenen Zeitpunkt bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die textliche Festsetzung Nr. 17 ist nicht mehr Bestandteil der Auslagefassung des 2. Änderungsverfahrens. Der geplante Erhalt eines Mauerteils der ehemaligen Maschinenfabrik war aus statischen Gründen nicht möglich. 				
01e	Landkreis Oder-Spree Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	Keine Äußerung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Äußerung 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt 				
01f	Landkreis Oder-Spree Fachbereich ÖPNV	Keine Einwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Einwände 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt 				

01g	Landkreis Oder-Spree Kultur- und Sportamt, Untere Denkmal- schutzbehörde - Fach- bereich Bodendenk- malpflege	Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Im BP-Bereich sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch besteht eine mit an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit ihres Auftretens. Es wird eine archäologische Bestandsanalyse für erforderlich gehalten (zur Verhinderung von Unterbrechungen von Bauarbeiten). Diese kann zunächst unaufwendig in einer oberflächigen Prospektion des Areals bestehen. ▪ Hinweis auf geltende Gesetze im Zusammenhang mit Bodendenkmalen (Mitteilung der Termine für Erdarbeiten, Entdeckung von Bodendenkmalen, Ablieferungspflicht von Bodendenkmalen) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt, Information an die nächsten Planungsebenen, der Sachverhalt ist bereits als Hinweis in der Planzeichnung enthalten. Im weiteren Planverfahren wird der vorgeschlagene Prospektionstermin durchgeführt. 				
01h	Landkreis Oder-Spree Straßenverkehrsamt	Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Es sind folgende Punkte zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> - Bei einem Umbau/ Ausbau von Anliegerstraßen und die damit verbundene Anbindung an Kreis-, Landes- o. Bundesstraßen ist vorher die Genehmigung des Straßenbaulastträgers einzuholen (Einmündungsbereiche Henry Hall und Altstadt in die L 35) - Die Erreichbarkeit der Grundstücke muss für alle Verkehrsarten gewährleistet sein. - Hinweise zu Bordsteinen und Fahrbahnmarkierungen - Hinweise für die weitere Ausbauplanung der Verkehrswege 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt, Information an die nächsten Planungsebenen 				
01i	Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung	Hinweise	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Den Anforderungen zur Gewährleistung der Entsorgungssicherheit ist Rechnung zu tragen. Ein Befahren mit Entsorgungsfahrzeugen ist für die Fahrzeuge nur dann möglich, wenn den Anforderungen an Verkehrsanbindungen bzgl. Wendehammer eingehalten werden. Ein Rückwärtsfahren ist nicht zulässig. Sollte das Heranfahen nicht möglich sein, sind die zur Entsorgung bereitgestellten Müllgefäße an eine mit dem Entsorger zu vereinbarende Stelle zu transportieren und nach erfolgter Entleerung zu den Grundstücken zurückzubringen. ▪ Alle Abfälle, die durch Baumaßnahmen anfallen, sind einer ordnungsgemäßen Verwertung gem. Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zuzuführen. Die Vorschriften der Nachweis- 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt, Information an die nächsten Planungsebenen 				

			<p>verordnung sind beizubehalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Abfälle zur Beseitigung sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Überwachungsbedürftige Abfälle sind der Sonderabfallgesellschaft mbH Brandenburg/Berlin anzudienen. ▪ Dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß Abfallentsorgungssatzung LOS ist nachzukommen 				
02)	Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree Beeskow 05.10.07	Keine Einwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die aus dem genehmigten FNP der Stadt Fürstenwalde entwickelte Änderung zum BP befindet sich in Übereinstimmung mit den regionalen Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. ▪ Das BP-Gebiet wird in der Hauptkarte des LEPeV als Siedlungsbereich und in der Festlegungskarte des Regionalplanes als Allgemeine Siedlungsfläche dargestellt. 	Kein zu behandelnder Gesichtspunkt			
03)	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 6 08.10.07	Keine Einwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst ▪ Es gibt keine Hinweise zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 	Kein zu behandelnder Gesichtspunkt			
04)	Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung Ost 29.10.07	Keine Einwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Planung stehen keine immissionsschutzrechtlichen Belange entgegen. 	Kein zu behandelnder Gesichtspunkt			
05)	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Ost Frankfurt (Oder) 23.10.07	Keine Einwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Plangebiet tangiert die L 35. Für die Landesstraße verwaltet die Niederlassung Ost die Straßenbaulast. ▪ Belange mit Planungen der Niederlassung werden nicht berührt. 	Kein zu behandelnder Gesichtspunkt			
06)	Deutsche Telekom Stahnsdorf 02.10.07	Keine Einwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Plangebietsbereich befinden sich Telekommunikationslinie der Deutschen Telekom AG (Bestandspläne wurden übergeben) ▪ die Aufwendungen der Deutschen Telekom sollten bei der Verwirklichung des BP so gering wie möglich gehalten werden. ▪ es wird darum gebeten, fachliche Hinweise zur Verlegung von Telekommunikationsleitungen in die Begründung des BP aufzunehmen (Trassenbreiten, Baumpflanzungen, Beschädigungsvermeidung), die Kabelschutzanweisung der Telekom wurde übergeben 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt ▪ Hinweise für die nächste Planungsebene/ für die Ausführung ▪ Die Begründung wird mit den durch die Telekom genannten Hinweisen ergänzt. 			

07)	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände 09.10.07	Keine Einwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die beschriebenen Änderungen werden aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft mitgetragen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt 				
08)	E.ON edis AG Fürstenwalde 24.09.07	Keine Einwände	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegen den BP bestehen keine Einwände 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt 				
09)	Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland 05.09.07	Vorabstimmungnahme	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Zweckverband wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls angeschrieben. Zu diesem Planungsstand erfolgte keine Antwort. ▪ Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Stellungnahme des Zweckverbandes erbeten. Diese hat folgenden Inhalt: <ul style="list-style-type: none"> - Übergabe eines Planes zur geplanten weiteren Entwicklung des Grundstücks der Abwasseranlage (Abwasserpumpwerk) - Das verbleibende Pumpwerk ist eine dem Stand der Technik entsprechende technische Anlage, wie sie vielerorts auch in Wohngebieten erforderlich wird und dementsprechend auch errichtet wird. Aus heutiger (05.09.07) Sicht werden Geruchsmissionen, wenn überhaupt, nur in tolerierbar geringer Häufigkeit auftreten. Falls dies nicht der Fall ist, was erst im tatsächlichen Betrieb festgestellt werden kann, ist der Zweckverband verpflichtet, technische Maßnahmen zu ergreifen, die im Ergebnis die Geruchsmissionen auf ein zumutbares Maß senken. Von Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Geruchsmissionen ist also nicht auszugehen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Ergebnisse der Vorabstimmungnahme sind in den Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung bereits eingeflossen. 				
10)	Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin 09.10.07	Zustimmung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Belange des Amtes werden durch die 2. Änderung zum BP nicht berührt. Bei Einhaltung der Planungsgrenze wird dem BP zugestimmt. ▪ Hinweis auf § 31 Bundeswasserstraßengesetz, wonach für Anlagen Dritter, wie Steganlagen, Grundwasserabsenkungen, Einleitungen in die Bundeswasserstraße ein entsprechendes Genehmigungsverfahren durchzuführen ist. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt ▪ Information an die nächsten Planungsebenen und die Ausführung 				
11)	EWE AG Fürstenwalde	Keine Antwort	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine Antwort 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kein zu behandelnder Gesichtspunkt 				

	beteiligte Träger öffentlicher Belange, Öffentlichkeit	Sachverhalt der Äußerungen		Vorschlag für die Stadtverordnetenversammlung	Beschluss d. Stadtv. vers.			Änderungsvorschlag
lfd. Nr.	Datum des Schreibens	Stichwort	Kurzfassung		J	N	E	
C – frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB								
Während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich keine Bürger geäußert.								