

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	09.10.2018	
Stadtverordnetenversammlung	18.10.2018	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II"
 hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Sachverhalt:

Die MSG Verwaltungs GmbH ist Eigentümerin eines Grundstücks in Fürstenwalde-Nord. Dieses befindet sich östlich des Standorts von Kaufland in Fürstenwalde-Nord. Das Grundstück ist über die Otto-Lilienthal-Straße erschlossen (siehe Anlage 1).

Planungsrechtlich befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 05 "Juri-Gagarin-Straße/Steinhöfeler Chaussee" (BP 05), in Kraft getreten am 05.05.1998 (siehe Anlage 2). Im westlichen Bereich des Grundstücks sind die Sondergebiete Handelsbetriebe 2 und 3 (SO2 und SO 3) festgesetzt. Für den östlichen Teil des Grundstücks ist überwiegend ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe2) festgesetzt. Während in den SO2 und SO3 durch textliche Festsetzungen die Arten beziehungsweise die Betriebsformen des Handels eingeschränkt reguliert sind, z.B. keine Supermärkte, SB-Warenhäuser und Einkaufszentren im SO2, vollständig kein Einzelhandel im SO3, ist das GEe2 durch Emissionsbegrenzungen eingeschränkt.

Der Grundstückseigentümer möchte den Standort verkaufen. Die einschränkende Festsetzungen des Bebauungsplans erscheinen ihm jedoch nicht einer Vermarktung dienlich. Der Grundstückseigentümer hat deshalb einen Antrag zur Änderung des Bebauungsplans (BP 05) gestellt. Dem Antrag zufolge soll Ziel der Änderung die Festsetzung eines Gewerbegebiets sein. Für das private Wohnhaus des Geschäftsführers der MSG soll eine Lösung gefunden werden, um das Wohnen dort weiter zu ermöglichen. Das Wohnhaus kann nach Veränderung des größeren Grundstücksteils nicht mehr als Wohnstätte eines Betriebsinhabers gelten.

Mit der Überplanung von Sondergebietsflächen für Handel zu Gunsten eines Gewerbegebiets werden Handelsflächen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche reduziert und damit die Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt unterstützt.

Da der BP 05 wichtige Festsetzungen für Betriebe außerhalb des MSG-Grundstücks (Kaufland, VW-Niederlassung) enthält, soll der bestehende Bebauungsplan nicht geändert werden, sondern für das Grundstück der MSG Verwaltungs GmbH und das Privatgrundstück des MSG-Geschäftsführers durch einen neuen Bebauungsplan überplant werden, der für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des BP 05 verdrängt, diese jedoch im übrigen Geltungsbereich nicht berührt. Analog wurde

bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 78 "Otto-Lilienthal-Straße", in Kraft getreten am 26.02.2013, verfahren (siehe Anlage 2).

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist 2,61 ha groß. Von dieser Fläche sind im Flächennutzungsplan (FNP) 1,13 ha als gewerbliche Baufläche und 1,09 ha als Sonderbaufläche für Einzelhandel und großflächige Handelsbetriebe dargestellt (Die restliche Fläche entfällt auf die Darstellung von Bahnflächen). Damit ist der Bebauungsplan mit seiner beabsichtigten Festsetzung eines Gewerbegebiets nicht aus dem FNP entwickelbar und somit eine Änderung des FNP der Stadt notwendig. Die 29. Änderung des FNP muss in einem gesonderten Verfahren durchgeführt werden.

Variante a)

Die Stadtverordnetenversammlung folgt dem Antrag der MSG Verwaltungs GmbH und beschließt die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans. Dieser umfasst, unter Hinzuziehung von anliegenden örtlichen Verkehrsflächen, folgende Flurstücke der Gemarkung Fürstenwalde/Spree: Flur 73, Flurstücke 26/1 tw., 165 tw., 167 tw., 57/1, 171, 172, 173, 175, 176. Der Geltungsbereich ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt (Anlage 1). Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets.

Variante b)

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt nicht die Aufstellung eines Bebauungsplans. Der Beschlussvorschlag in Variante a) wird abgelehnt.

Finanzen:

Variante a)

Durch die Bauleitplanung entstehen der Stadt Fürstenwalde/Spree keine Kosten für die Planerstellung, Gutachten sowie Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, da diese vollständig durch die MSG Verwaltungsgesellschaft GmbH getragen werden. Planerische Arbeiten werden in keinem Falle durch die Stadt vergeben und stellen somit, abgesehen von der zur Verfügung zu stellenden Arbeitsleistung in der Fachgruppe Stadtplanung, keine Positionen im Haushalt der Stadt Fürstenwalde/Spree dar.

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

Variante b)

Es entstehen der Stadt keine Kosten.

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 genommen, der eine das Klima stützende Funktion in Anspruch genommen hat und sei es nur durch die CO₂-Bindung des natürlichen Aufwuchses.

Damit steht die Planung folgenden Maßnahmen des Integrierten Klimaschutzkonzepts der Stadt Fürstenwalde/Spree entgegen:

E2 Berücksichtigung Klimawandel in der Stadtentwicklung

Ziel: Vorbereitung auf die Folgen des Klimawandels

Maßnahmen: Sicherung von Wald- und Grünflächen zum Schutz und zur Entwicklung von Kohlenstoffsinken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauchs
Erhebung, Erhalt bzw. Schaffung von Frischluftschneisen und Kaltluftentste-

hungsgebieten

Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch)

Sollte die Planung, Variante a) und b), durchgeführt werden, können als klimabegünstigende Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt in Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" 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 |
| V7 | Dachflächenanmietung durch Energieversorger für PV |
| Ziel: | Nutzung regenerativer Energien |
| Maßnahmen: | Identifizierung der geeigneten Dachflächen (in Zusammenhang mit Maßnahme V3)
Ansprache der Hauseigentümer durch die Energieversorger, Abschluss der Verträge, Umsetzung der Projekte |

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 "Otto-Lilienthal-Straße II" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet: Flur 73, Flurstücke 26/1 tw., 165 tw., 167 tw., 57/1, 171, 172, 173, 175, 176, Gemarkung Fürstenwalde/Spree, wird beschlossen.
Planungsziel ist die Festsetzung eines Gewerbegebiets, in dem als Fremdkörper ein Wohnhaus im Bestand bestehen bleibt, und das vom Emissionspotenzial keine negativen Einflüsse auf die benachbarte Wohnbebauung erwarten lässt.
2. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

- DS 6/DS/775 Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich
DS 6/DS/775 Anlage 2: Lage Plangebiet im BP 05 "Juri-Gagarin-Straße/Steinhöfeler Chaussee" und BP 78 "Otto-Lilienthal-Straße"
DS 6/DS/775 Anlage 3: Lage Plangebiet im Luftbild