

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	19.02.2019	
Ortsbeirat Heideland	06.03.2019	
Ausschuss für Stadtentwicklung	26.03.2019	
Stadtverordnetenversammlung	11.04.2019	

Beratungsgegenstand

Städtebauliche Entwicklung im Umfeld der ehemaligen Aufbauschule - Vorstellung der Konzeptvarianten als Vorgaben zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 106 "Akademie Campus"

Sachverhalt:

Im denkmalgeschützten Gebäude der Aufbauschule möchte der Grundstücksbesitzer die "Europäische Akademie für Hotellerie, Gastronomie, Tourismus und Gesundheitsmanagement" aufbauen. Eine Nutzungsaufnahme zu diesem Zweck sowie die dafür erforderlichen Baumaßnahmen am und im Gebäude sind gemäß [§ 35 Baugesetzbuch \(BauGB\)](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, zuletzt aufgerufen 30.01.2019) genehmigungsfähig.

Im Umfeld, auf dem derzeitigen Festplatzgelände, möchte der Grundstücksbesitzer zusätzlich Wohnheime für die Studierenden und Sportanlagen errichten. Nördlich der Aufbauschule sollen in Verbindung mit der Akademie Seniorenwohnungen gebaut werden.

Für diese Vorhaben im Umfeld der Aufbauschule bedarf es der Schaffung von Planungsrecht über einen Bebauungsplan. Um diesen aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickeln zu können, soll der wirksame Flächennutzungsplan geändert werden (27. FNP-Änderung); das Verfahren wird gemäß [§ 8 Abs. 3 BauGB](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, zuletzt aufgerufen 30.01.2019) parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gemäß [§ 2 Abs. 1 BauGB](#) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, zuletzt aufgerufen 30.01.2019) erfolgte am 23.11.2017 – siehe Drucksache [6/DS/604 - Bebauungsplan Nr. 106 "Akademie Campus"](#) hier: [Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB](#) (Bürgerinfoportal/Ratsinformationssystem der Stadt Fürstenwalde/Spree - <http://binfo.fuerstenwalde-spree.de/infobi.php>).

Der Geltungsbereich umfasste nicht die Aufbauschule.

Am 13.12.2018 beschloss die Stadtverordnetenversammlung daher mit der Drucksache [6/DS/829 - Bebauungsplan Nr. 106 "Akademie Campus"](#), hier: [Ergänzung Geltungsbereich - Präzisierung der](#)

Planungsziele (Bürgerinfoportal/Ratsinformationssystem der Stadt Fürstenwalde/Spree - <http://binfo.fuerstenwalde-spreede.de/infobi.php>) die Ergänzung des Plangebiets um die Aufbauschule und die Präzisierung der Planungsziele. Durch die Ergänzung des Plangebiets um die Aufbauschule (siehe Anlage 1) können nun die weiteren Nutzungen in einem Sondergebiet Hochschule gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Gesetze im Internet - <https://www.gesetze-im-internet.de/>, Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, zuletzt aufgerufen 30.01.2019) für das gesamte Plangebiet zielgerichtet als zugehörig und abhängig vom Bildungsstandort festgesetzt werden.

Zeitgleich wurde der Grundstücksbesitzer aufgefordert, als Grundlage für den Bebauungsplan ein städtebauliches Konzept für seine Flächen zu entwickeln. Dieses Konzept vom 10.12.2018 (siehe Anlage 2) sieht den Erhalt der Aufbauschule und deren Nutzung als Schul- und Hochschulgebäude vor. Ein Raumprogramm bzw. ein Raumkonzept existieren noch nicht und sind abhängig vom künftigen Betreiber.

Beschreibung des städtebaulichen Konzepts

Leitlinien sind die Höhe und Kubatur des Bestandsgebäudes Aufbauschule und die zentrale Erschließung der Flächen über Wegeverbindungen und eine Stichstraße mit Platzanlage. Sie setzen für das städtebauliche Konzept eine Struktur durch Gliederung in Teilflächen.

Westlich der Aufbauschule sind im Nutzungszusammenhang mit der dortigen Akademie Gartenbauflächen mit Gewächshäusern geplant. Nördlich des Gebäudes ist für diese ein ebenerdiger Parkplatz mit 50 Stellplätzen für Mitarbeiter und Schüler konzipiert, soweit sie aufgrund ihres Wohnortes auf die Kfz-Nutzung angewiesen sind.

Nördlich der Aufbauschule und der Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer mit Anschluss zur Hegelstraße sind auf einem 11.500 m² großen Baugrundstück ein Seniorenwohnheim mit 200 Wohneinheiten (Heimplätze bzw. Apartments mit je 29 m² Bruttogeschossfläche) und ein Seniorenhotel mit 80 Doppelzimmern vorgesehen. Das Hotel soll vor allem Angehörigen der Senioren zur Verfügung stehen, aber z.B. auch für Kurzzeitpflege nutzbar sein. Die vier zeilenförmig angeordneten Bauten haben 3 bis 4 Geschosse mit einer Gebäudehöhe bis zu 15 m. Das Erdgeschoss ist nach Norden zum Heimattiergarten hin als Luftgeschoss ausgebildet, so dass entlang der Grundstücksgrenze Platz für einen 114 Stellplätze umfassenden Parkplatz ist. Verbunden werden die vier höheren Gebäude durch drei eingeschossige Funktionsgebäude. Die Orientierung der Sozialräume in den Gebäuden soll hier aus Lärmschutzgründen zur Bahn nach Norden erfolgen. Der verbindende Riegel im Erdgeschoss erzielt darüber hinaus eine lärmindernde Wirkung für die südlich angrenzenden Flächen.

Östlich der Aufbauschule entlang der Erschließungsstraße in Richtung Hangelsberg sind auf einem 12.400 m² großen Baugrundstück, dem heutigen Festplatzgelände, 500 (Variante 1) bzw. 468 (Variante 2) Apartments bzw. Wohnungen für Studierende bzw. Fakultätsmitarbeiter mit je 24 bzw. 25 m² Bruttogeschossfläche geplant. Zwischen den Wohngebäuden und der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße soll es einen Parkplatz mit 90 Stellplätzen geben, also rechnerisch ein Stellplatz für 5,6 bzw. 5,2 Wohnungen. Auf der rund 4.100 m² großen Fläche zwischen dem Baugrundstück und dem Heimattiergarten sind Grün- und Sportflächen vorgesehen.

Deutlicher als bei den Kennzahlen unterscheiden sich die beiden Varianten für das studentische und Fakultätswohnen (Anlage 2) im Städtebau. Die Gebäudestellung orientiert sich zwar in beiden Varianten mit ihrer Längsseite zur Stichstraße, aber in der ersten Variante ist eine zeilenförmige Bebauung mit fünf gleichförmigen 3-geschossigen Gebäuden auf einer Länge von 56 m vorgesehen.

Demgegenüber sieht Variante 2 eine aufgelockerte Bebauung mit überwiegend kleineren, dafür aber bis 5 Geschosse hohen Gebäuden vor. Lediglich das westlichste Gebäude ist in beiden Varianten in derselben Lage als 3-geschossiges Gebäude geplant, so dass es nicht höher ist als die Traufkante der Aufbauschule und parallel mit ihrem östlichen Flügel eine stadträumliche Torsituation ausbildet. Zudem setzt eine gedachte Linie vom außerhalb des Gebietes liegenden Bestandsgebäude der Villa bis hin zum östlichen Seitenflügel der Aufbauschule die südliche Grenze der Bebauung auf dem Grundstück.

Dementsprechend ist die Grundflächenzahl bei Variante 2 mit 0,3 gegenüber 0,4 bei Variante 1 niedriger, während die Geschossflächenzahl mit 1,22 (Variante 2) und 1,2 (Variante 1) fast gleich ist. Für das Grundstück mit dem Seniorenwohnen ergeben sich aus dem Entwurf eine GRZ von 0,39 und eine GFZ von 1,14.

Verkehrlich erschlossen wird das Plangebiet vor allem über die Dr.-Wilhelm-Külz-Straße (L35). Die innere Erschließung für den Kfz-Verkehr erfolgt über die noch herzustellende öffentliche Straße „Am Festplatz“ mit einer Wendeschleife am nördlichen Ende. Über diese Straße werden alle Stellplatzanlagen und auch die westliche Zufahrt zum Heimattiergarten erreicht. Für die Stellplätze zum Studierendenwohnen ist eine zusätzliche Zufahrt direkt von der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße vorgesehen.

Ergänzt wird die innere Erschließung durch einen öffentlichen Fuß- und Radweg in Verlängerung des Heideherr-Schultze-Weges zum Ortsteil Heideland. Über diesen Weg ist das Gebiet außerdem an den ca. 1,5 km entfernten Bahnhof angebunden und die kreisförmige Platzanlage greift in dieser Weiterentwicklung die Anlagen vor dem Parkclub/Heimattiergarten und am Springbrunnen im Stadtpark auf.

Zusammenfassung der Kennzahlen

- Das mit der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts beauftragte Büro arbeitet seitens des Grundstückseigentümers mit der Vorgabe einer Nutzung des Gebäudes der Aufbauschule durch 500 Studierende.
- Ein Raumkonzept für die Aufbauschule existiert mit aktuellem Sachstand noch nicht.
- Die Anzahl der Studierenden, die zeitgleich in Fürstenwalde/Spree vor Ort präsent sein werden, ist noch nicht bekannt.
- Es sollen 500 Studierende und Fakultätsmitarbeiter auf dem Gelände wohnen können. Es wird daher mit 24 bzw. 25 m² Bruttogeschossfläche (BGF)/Student geplant.
- Es sind 90 Stellplätze für studentisches und Fakultätswohnen vorgesehen, das heißt 1 Stellplatz auf 5,6 bzw. 5,2 Wohnungen.
- Es sollen 200 Wohneinheiten betreutes Seniorenwohnen entstehen mit 29 m² BGF/Senior plus ein Hotel mit 80 Doppelzimmern. Das Seniorenwohnen wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,39 / 1,14 geplant.
- Die Seniorenwohnungen befinden sich in aufgeständerten 3-geschossigen Gebäuden, bei denen in der 0-Ebene geparkt wird. Sie sind ca. 15 m hoch. Das östlichste der vier Gebäude ist 4-geschossig dargestellt.
- Das Hotel soll für eine Kurzzeitpflege und für Angehörige der Senioren zur Verfügung stehen.
- Die Gebäude sollen mit Flachdächern ausgebildet werden.
- Westlich der Aufbauschule sind Gartenbauflächen mit Gewächshäusern vorgesehen.
- Für die Nutzer der Akademie in der Aufbauschule sind 50 Stellplätze vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept liegt in seinem Entwurf in zwei Varianten vor. Diese unterscheiden sich im Bereich des studentischen und Fakultätswohnens.

Kennzahlen der Variante 1:

- Es wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 geplant.
- Die Geschossflächenzahl soll 1,2 betragen.
- Es ist die Errichtung von fünf 3-Geschossern mit je 56 m Länge vorgesehen (4 Gebäude für studentisches Wohnen, 1 Gebäude für Fakultätswohnen).
- Die Gebäudestellung ist einheitlich ca. 90 Grad quer zur Dr.-Wilhelm-Külz-Straße.

Kennzahlen der Variante 2:

- Es wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 geplant.
- Die Geschossflächenzahl soll 1,22 betragen.
- Es ist die Errichtung von sieben zum Teil verbundenen Gebäuden vorgesehen.
- Drei Gebäude sind 3-geschossig. Vier Gebäude sind 5-geschossig. Die höheren Gebäude sind von der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße abgerückt in Richtung der Sport- und Freizeitfläche angeordnet.
- Die Stellung der Gebäude ist aufgelockert. Überwiegend, bei einer Ausnahme, ist die Ausrichtung in unterschiedlichen Winkeln quer zur Dr.-Wilhelm-Külz-Straße.

Bewertung des städtebaulichen Konzepts

Die Verteilung der Nutzungen bzw. der bebauten und unbebauten Flächen im Plangebiet sind funktional und stadträumlich schlüssig. Problematisch sind jedoch die geringe Bezugnahme auf das Bestandsgebäude sowie das Nutzungsmaß auf den Baugrundstücken für Senioren- und Studierendenwohnen. Während aber das Seniorenwohnen von der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße aus rund 100 m entfernt ist und durch das Gebäude der Aufbauschule teilweise verdeckt wird, prägen die Gebäude für das studentische Wohnen auf ca. 150 m Länge den heutigen Freiraum neben der Aufbauschule, entweder durch ihre dichte Zeilenbebauung (Variante 1) oder durch die Höhe der Gebäude (bis zu 5 Geschosse) in Variante 2. Das denkmalgeschützte Gebäude der Aufbauschule muss hier zwangsläufig in seiner Raumwirkung hinter den Wohngebäuden zurücktreten.

Wie problematisch das hohe Nutzungsmaß ist, zeigt sich auch an den großen ebenerdigen Stellplatzflächen. Die projektierte Bewohner- bzw. Nutzeranzahl und die gleichzeitig städtebaulich nicht integrierte Lage im Außenbereich führen zu einem höheren Stellplatzbedarf. Für das studentische Wohnen ist das Angebot mit 90 Stellplätzen für 500 Apartments bzw. Wohnungen trotz der Größe der Anlage dennoch zu klein. Dabei ist diese Stellplatzanlage schon maximal verdichtet ohne jede Auflockerung durch Baumpflanzungen, was die Wahrnehmung des Geländes von der Dr.-Wilhelm-Külz-Straße aus zusätzlich beeinträchtigt. Eine fehlende Auflockerung durch Baum- oder Strauchpflanzungen kennzeichnet im Übrigen auch die beiden anderen Stellplatzanlagen.

Das Konzept lässt über die Stellplatzanlagen hinaus Aussagen zur Gestaltung der öffentlichen Räume gänzlich missen. Für die Bewegungsräume gilt die grundlegende Setzung der Verkehrsflächen, wobei für eine ausreichende Durchwegung mindestens im östlichen Bereich des hier zu entwickelnden Gebietes eine Fuß- und Radwegverbindung zur Dr.-Wilhelm-Külz-Straße berücksichtigt werden sollte. Aufenthaltsflächen werden hier nicht in die Konzeptentwicklung einbezogen. Lediglich die Sportfläche ist als solche bezeichnet, wobei sich je nach Sportart raumwirkende Gestaltungsaspekte ergeben können.

Auch im Hinblick auf die landschaftliche Prägung der Umgebung (Stadtpark, Heimattiergaten, Wald) ist das hohe Dichtemaß im Plangebiet problematisch, da es auf den Baugrundstücken kaum möglich ist, Pflanzflächen und nicht nur Rasenflächen anzulegen oder gar Großbäume zu pflanzen. Neben den gestalterisch-funktionalen Defiziten wären somit auch die meisten der naturschutzrechtlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen (Baulandentwicklung auf bisheriger Außenbereichsfläche) auf anderen Flächen in Fürstenwalde zu realisieren.

Lediglich im Hinblick auf den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen dürfte das Nutzungsmaß tragfähig sein, aber auch das ist im weiteren Verfahren zu überprüfen. Dabei ist auch eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Plangebiets unabhängig vom motorisierten Individualverkehr durch eine Bushaltestelle für die Linie 411 zu prüfen.

Weiteres Vorgehen

Im Ergebnis der Diskussion mit den Stadtverordneten wird der Bürgermeister in einem Schreiben an den Grundstücksbesitzer zu dem Konzept Stellung nehmen und gegebenenfalls den Überarbeitungsbedarf benennen.

Alternativ könnte mit dem vorliegenden Konzept zunächst eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden, deren Ergebnisse dann in der Stadtverordnetenversammlung, ggf. zusammen mit dem Grundstücksbesitzer, diskutiert werden. Im Ergebnis dieser Beteiligungen und der anschließenden Diskussion wird der Überarbeitungsbedarf bestimmt und dem Vorhabenträger mitgeteilt.

Finanzen:

Die Erarbeitung des Bebauungsplans verursacht Planungskosten, auch für Fachgutachten, und bindet personelle Kapazitäten in der Verwaltung. Die Mittel für den Bebauungsplan – inkl. Fachgutachten für Natur- und Artenschutz, Lärmschutz – und die Änderung des Flächennutzungsplans sind bereits im Haushalt 2017 gebunden. Weitere Mittel sind im Haushalt 2018/2019 für 2020 und 2021 angemeldet und ggf. bereits 2019 auszusahlen.

Aus den Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich mit der notwendig werdenden Verlegung des Festplatzes voraussichtlich weitere Kosten für Bebauungsplanverfahren und Fachgutachten. Die dafür notwendigen Finanzmittel sind im Haushalt 2018/2019 für 2019 eingeplant. Die Standortentscheidung für einen neuen Festplatz ist aber noch nicht getroffen und die Finanzierung der Neuanlage noch nicht im Haushalt geplant worden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Als klimabegünstigende Maßnahmen aus dem Klimaschutzkonzept der Stadt können folgende Punkte benannt werden:

- | | |
|------------|---|
| E 1 | Energie- und klimabewusste Bauleitplanung |
| Ziel: | langfristige Reduktion des Energieverbrauchs bei Neubauten |
| Maßnahmen: | grundsätzliche Planung von Straßen mit Bäumen (mindestens einseitig)
Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken
Gründächer bei Flachdächern insbesondere bei Gewerbegebieten |
| 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 Kohlenstoffsenken und zur Begrenzung des Landschaftsverbrauchs
Beschattung von Straßen und Plätzen mit hitzeresistenten Bäumen (bei Neupflanzungen)
Berücksichtigung von Klimaanpassungsmaßnahmen (bewusster und tendenziell beschränkender Umgang mit Flächenverbrauch) |
| G2 | Energieeffiziente Stadtbeleuchtung |
| Ziel: | schrittweise Umstellung der Straßenbeleuchtung auf LED |
| Maßnahmen: | Weiterführung der kontinuierlichen Umstellung auf LED
Einsatz energiesparender Lampen mit Dimmung |
| V6 | Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung |
| Ziel: | Reduktion des Energieverbrauchs |
| Maßnahmen: | In B-Plänen die Festsetzung zur ortsnahen Versickerung und zur Dachbegrünung bei Flachdächern erfolgen |

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt,

- a) den Grundstücksbesitzer aufzufordern, sein städtebauliches Konzept für die Baugrundstücke an der Aufbauschule zu überarbeiten und dabei das Maß der Nutzung zu reduzieren (insbesondere Gebäudehöhe und Gebäudeabstand) und den Stellplatzbedarf zu überprüfen und zu begründen,
- b) mit dem städtebaulichen Konzept (beide Varianten) eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen, die Ergebnisse der Stadtverordnetenversammlung vorzulegen und den möglichen Überarbeitungsbedarf beschließen zu lassen,
- c) auf der Grundlage der Variante ____ den Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 106 "Akademie Campus" zu erarbeiten.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlage 2: Aufbauschule, Konzept