



Auswertung

der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen zum Bebauungsplan Nr.67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt“, der Stadt Fürstenwalde/Spree

frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29. 03. 2021.

frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Auslegung vom 06. 04. 2021 bis einschließlich 07. 05. 2021 in Verbindung mit § 4 a BauGB

Stand der Planung: 01 / 2021

zur Vorlage im Stadtentwicklungsausschuss am tt.mm.jjjj
und im Hauptausschuss am tt.mm.jjjj
und in der Stadtverordnetenversammlung am tt.mm.jjjj

Stand der Vorlage: 01.06.2021

Inhaltsverzeichnis

T1	LBV Landesamt für Bauen und Verkehr	4
T2	DWD Deutscher Wetterdienst	4
T3	IHK Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg	5
T4	Amt Scharmützelsee	5
T5	ZWA Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	5
T6	Landesbetrieb Straßenwesen	7
T7	Landesamt für Umwelt	7
T7/1	Wasserwirtschaft	5
T7/2	Immissionsschutz	8
T8	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	9
T9	Landkreis Oder-Spree-Schulverwaltungsamt-	10
T10	KWU Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung	11
T11	Landesbetrieb Straßenwesen	12
T12	Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe	12
T13	E.DIS Netz GmbH	13
T14	50Hertz Transmission GmbH	13
T15	Deutsche Telekom Technik GmbH	13
T16.	EWE Netz GmbH	14
T17	HBB Handelsverband Berlin-Brandenburg	15
T18	Handwerkskammer Frankfurt (Oder)	16
T19	Amt Odervorland	16
T20	Polizeipräsidium Brandenburg .Verkehrsangelegenheiten-	16
T21	Landkreis Oder-Spree –Sammelstellungnahme-	16
B1	Bürger 1	23
B2	Bürger 2	25
B3	Bürger3	26
B4	Bürger 4	27

T1 LBV Landesamt für Bauen und Verkehr

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange
Stellungnahme vom: 05.05.2021

Sachverhalt:

Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren“ Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17.06.2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15.07.2015) geprüft.

Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.

Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Ein Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV besteht in der Nähe.

Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können.

Für die Verkehrsbereiche übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.

Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T2 DWD Deutscher Wetterdienst

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange - Raumordnung -
Stellungnahme vom: 29.04.2021

Sachverhalt:

Im Namen des Deutschen Wetterdienstes (DWD) bedanke ich mich für die Beteiligung als Träger öffentlicher Belange am Genehmigungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree und nehme hierzu wie folgt Stellung.

Das geplante Vorhaben beeinträchtigt nicht den öffentlich-rechtlichen Aufgabenbereich des Deutschen Wetterdienstes.

Deshalb werden dagegen keine Einwände erhoben.

Sofern Sie für Vorhaben in Ihrem Einzugsgebiet amtliche klimatologische Gutachten für Land-, Raum- und Städtebauplanung, für Umweltverträglichkeit (UVP) o.ä. benötigen, können Sie diese bei uns in Auftrag geben bzw. Auftraggeber in diesem Sinne informieren.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T3 IHK Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 06.05.2021

Sachverhalt:

Es ist derzeit keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung erkennbar.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T4 Amt Scharmützelsee

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom:07.05.2021

Sachverhalt:

Keine Äußerung.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T5 ZWA Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 30.04.2021

Sachverhalt:

Wir teilen Ihnen mit, dass gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree, bei Beachtung der folgenden Hinweise und Forderungen, unsererseits keine grundsätzlichen Einwände bestehen.

Der Zweckverband betreibt in Fürstenwalde/Süd eine öffentliche Trinkwasser- und eine öffentliche Schmutzwasserentsorgungsanlage. Damit stellt der Zweckverband die öffentliche Aufgabe der Wasserver-

und Abwasserentsorgung für die vorhandene Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes sicher. Ein Übersichtsplan liegt der Stellungnahme bei.

Zur Sicherstellung der öffentlichen Wasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung im B-Plangebiet nehmen wir folgende Stellung:

1. Trinkwasserversorgung

- *Nördlich des Plangebietes in der Langen Straße befinden sich eine Trinkwasserversorgungsleitung PE da 180 sowie eine Trinkwassertransportleitung AZ DN 200.*

Die Dimension der vorhandenen Versorgungsleitungen ist ausreichend den zusätzlichen Trinkwasserbedarf abzudecken.

Auswertung:

Zur Kenntnis genommen.

2. Schmutzwasserentsorgung

- *Nord-westlich, innerhalb des Flurstückes 435/0 im Plangebiet an der Langen Straße, befindet sich ein Schmutzwassergräbenkanal AZ DN 200.*

Die Dimension des vorhandenen Gräbenkanals an der Langen Straße ist ausreichend, den zusätzlichen Schmutzwasseranfall des geplanten Einkaufsmarktes abzuleiten.

Auswertung:

Zur Kenntnis genommen.

3. Niederschlagswasserentsorgung

Als abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft gemäß § 66 Abs. 1 BbgWG hat der Zweckverband Fürstenwalde und Umland im ABK 2020 für sein Verbandsgebiet festgelegt, wo öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung errichtet werden und wo die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung am Ort des Anfalls gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG in Verbindung mit § 54 es zulassen. Für das B-Plangebiet der Stadt Fürstenwalde/Spree lassen die örtlichen Verhältnisse eine schadlose Unterbringung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu, öffentliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung werden durch die abwasserbeseitigungspflichtige Körperschaft daher nicht errichtet. Das auf dem Grundstück im B-Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist vom Grundstückseigentümer unter Beachtung der vorstehend genannten gesetzlichen Grundlage schadlos auf dem Grundstück unterzubringen. Dies gilt insoweit auch für das auf den Verkehrsflächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser. Neben der vornehmlich flächigen Versickerung am Ort des Anfalls kommt auch eine Wiederverwendung des Niederschlagswassers für Bewässerungszwecke in Betracht. Die Verpflichtung zur schadlosen Unterbringung ist gemäß § 54 Abs. 4 Satz 3 BbgWG als Festsetzung in den Bebauungsplan der Stadt Fürstenwalde aufzunehmen. Das ABK 2000 kann auf der Homepage des Zweckverbandes www.fuewasser.de eingesehen werden.

Auswertung:

Die vorgetragenen Hinweise werden soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen. Die geforderte Festsetzung „Verpflichtung zur schadlosen Unterbringung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers“ wird in der Planbegründung ausgeführt, als Hinweis auf der Planurkunde ergänzt und im begleitenden Städtebaulichen Vertrag / Erschließungsdurchführungsvertrag verbindlich geregelt. Eine bauplanungsrechtliche Festsetzung gem. § 9 BauGB -wie gefordert- ist nicht möglich.

4. Planungsabsichten des Zweckverbandes

Bau einer redundanten Abwasserdruckleitung DN 400 von Fürstenwalde/Süd, Bereich Lange Straße / Spree Oberschule, bis zur Kläranlage im Pipergestell. Wir befinden uns derzeit noch am Beginn der Planungsphase. Die neue Trasse steht noch nicht über die gesamte Baustrecke fest. Zurzeit steht lediglich fest, dass die Haupttrasse in der Langen Straße liegen soll. Das APW im Bereich der Wacholderstraße muss an die Leitung angeschlossen werden. Daher beabsichtigen wir eine neue ADL vom APW, südlich des Plangebietes innerhalb der Flurstücke 70/21, 437, 439, 435, 8/0 und 67/0 bis zur Kohlenbahn und weiter bis zur Langen Straße zu verlegen.

Weitere Planungen zur Erschließungen oder Erneuerungen von trink- oder Abwasseranlagen bestehen nicht.

Auswertung:

Die Planungsabsichten des Zweckverbandes werden zur Kenntnis genommen.

5. Hinweise/Forderungen

Der innerhalb des Flurstücks 435/0 befindliche Schmutzwasserkanal sowie die Schächte dürfen nicht überbaut werden, die Schächte sind dem späteren Umgebungsniveau anzupassen

Im Hinblick auf die Erhebung von Herstellungsbeiträgen und Anschlusskosten wird auf die Satzungen des Zweckverbandes einsehbar unter www.fuewasser.de Rubrik Satzungen/Tarife verwiesen.

Auswertung:

Die vorgetragenen Hinweise werden soweit erforderlich in die Planbegründung übernommen.

6. Löschwasserversorgung

Zur Bereitstellung von Löschwasser im Bereich des Plangebietes kann auf Anfrage separat geantwortet werden.

Auswertung:

Die Bereitstellung von Löschwasser wird im weiteren Verfahren erörtert.

T6 Landesbetrieb Straßenwesen

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 05.05.2021

Sachverhalt:

Keine Äußerung

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T7 Landesamt für Umwelt

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 03.05.2021

T7/1 Wasserwirtschaft

Sachverhalt:

Im Umweltbericht wird eine mögliche Grundwasserhaltung für die Gründung des Gebäudes erwähnt, ohne genaue Angaben zu tätigen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Grundwasserhaltung bis 2.000 m³/d eine wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde notwendig ist. Wenn für die Menge der Grundwasserhaltung größer als 2.000 m³/d beträgt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Oberen Wasserbehörde zu beantragen.

Auswertung:

Der Hinweis wird beachtet und in der Planbegründung entsprechend aufgeführt.

T7/2 Immissionsschutz

Sachverhalt:

Sachstand:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.951 m² geschaffen werden. Für die beabsichtigte Planung soll gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden. Im Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Der FNP wird im Parallelverfahren geändert.

Stellungnahme:

Rechtsgrundlage Gemäß § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Belange des Umweltschutzes, insbesondere die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Immissionsschutzrechtliche Belange sind durch die Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen berührt. Ausführungen zum Immissionsschutz wurden in der Begründung, Abschnitt I, Kap. 3.3 und im Umweltbericht, u.a. im Kap. 2.10, getroffen. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom 23.10.2020 wurden die durch die gewerblichen Anlagen und den zusätzlichen Kfz-Verkehr des Vorhabens bedingten Geräuschimmissionen auf die schützenswerte Bebauung in der Nachbarschaft untersucht. Des Weiteren wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens der Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH vom 27.10.2020 die Auswirkungen des zu erwartenden Verkehrs (Pkw/Lkw) auf das umliegende Straßennetz bewertet.

Zu den in der schalltechnischen Untersuchung und in der verkehrstechnischen Untersuchung erarbeiteten Ergebnissen und Aussagen werden aus Sicht des LfU folgende Hinweise und Anregungen gegeben.

Schalltechnische Untersuchung

Einstufung der vorhandenen baulichen Nutzung für die Beurteilung der Geräuschimmissionen Im Abschnitt 2 der schalltechnischen Untersuchung werden die für die Beurteilung der Geräuschbelastung verwendeten gebietsspezifischen Nutzungen und die gemäß der TA Lärm für die entsprechende Nutzung zu beachtenden Immissionsrichtwerte angegeben. Gemäß Abschnitt 6.6 der TA Lärm sind im Hinblick auf die für Gebiete und Einrichtungen zugrunde zu legende Nutzungsart die Festlegungen aus vorhandenen Bebauungsplänen zu beachten. Sonstige in Bebauungsplänen festgesetzte Flächen für Gebiete und Einrichtungen sowie Gebiete und Einrichtungen, für die keine Festsetzungen bestehen, sind nach Nummer 6.1 der TA Lärm entsprechend der Schutzbedürftigkeit zu beurteilen. Nach den Angaben auf der Internetseite <http://stadtplan.fuerstenwalde-spreed.de/> des Geoportals der Stadt Fürstenwalde liegen für die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebiets teilweise rechtskräftige Bebauungspläne mit

Festsetzung der Nutzungsart gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vor. Daher sollte mit Bezug auf die für die Beurteilung der Lärmbelastung zugrunde gelegte Nutzungsart auf die Angaben der vorhandenen Bebauungspläne der Stadt Fürstenwalde verwiesen werden. Für die untersuchten Gebiete oder Einrichtungen, für die keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorliegen, sollte die Einstufung der verwendeten baulichen Nutzung unter Beachtung der jeweiligen Kriterien der BauNVO hergeleitet und in der schalltechnischen Untersuchung nachvollziehbar dargelegt werden.

Emissionen für die gewerblichen Anlagen bzw. Abläufe des geplanten Lebensmittelmarktes

Im Abschnitt 3.1 ff. der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung findet sich die Zusammenstellung der für die gewerblichen Quellen des geplanten Lebensmittelmarktes berücksichtigten Emissionsansätze. Im Zusammenhang mit der Darstellung der einzelnen Emissionsansätze wird darauf hingewiesen, dass sich diese unter Beachtung der im Gutachten angegebenen Quellen nur teilweise nachvollziehen lassen. So lässt sich zum Beispiel der in der schalltechnischen Untersuchung auf der Seite 7 für den Kundenparkplatz angegebene maximale Schalleistungspegel für kurzzeitige Geräuschspitzen von 99,5 dB(A) mit den im Gutachten dargestellten Eingangsgrößen nicht nachvollziehen. Für die auf der Seite 8 des Gutachtens für Rollgeräusche im Inneren des Lkw und den Warenumschlag angegebenen Schalleistungspegel fehlt der Bezug zur Quelle bzw. zur Fundstelle in der Quelle vollständig. Daher sollten im Hinblick auf eine bessere allgemeine Verständlichkeit die im Gutachten für die Berechnung der Emissionsansätze (Schalleistungspegel) verwendeten Eingangsdaten sowie die benutzten Berechnungsformeln mit Angabe der Quelle und Fundstelle (z. B. Parkplatzlärmstudie (2007) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, Seitenzahl(en), Angabe der Berechnungsformel(n)) vollumfänglich und nachvollziehbar dargestellt werden.

Verkehrstechnische Untersuchung mit Anlagenband

Zur verkehrstechnischen Untersuchung und dem dazu erstellten Anlagenband bestehen aus Sicht des LfU keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Fazit

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ergeben sich zum vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan, Stand: Vorentwurf Januar 2021, keine grundsätzlichen Bedenken. Die Belange des Immissionsschutzes wurden in der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht (Schutzgut Mensch, Klima/Luft) in ausreichendem Umfang dargelegt. Festzustellen ist, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den angrenzenden schutzwürdigen Gebieten (Allgemeine Wohngebiete) durch entsprechende Maßnahmen (u.a. reduzierte Öffnungszeiten) vermieden werden können. Die schalltechnische Untersuchung ist um Angaben zu den o.g. Punkten zu ergänzen.

Auswertung:

Es werden keine Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan vorgetragen. Gleichwohl werden einzelne Hinweise in die Planbegründung aufgenommen. Das schalltechnische Gutachten wird in Bezug auf die angesprochenen Ergänzungen und Klarstellungen überarbeitet.

T8 Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 03.05.2021

Sachverhalt:

Die Verbände bedanken sich für die Beteiligung an o.g. Planverfahren und nehmen wie folgt Stellung: Vorgesehen ist der Bau eines weiteren Einkaufsmarktes (Edeka) mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m². Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule/Sport dargestellt.

Der Flächennutzungsplan soll parallel zum Bauleitplanverfahren geändert/angepasst werden. Die Verbände nehmen zur Kenntnis, daß die Fläche für eine Fläche bauliche Nutzung vorgesehen ist.

Dennoch verweisen wir auf die bereits vorhandenen 23 Anbieter mit insgesamt 23.200 m² Verkaufsfläche. Unserer Ansicht nach ist die Versorgung der Fürstenwalder Bevölkerung ausreichend gesichert, so daß es keiner weiteren bedarf.

Die Fläche sollte, wie bislang geplant, der Schule/Sport vorbehalten bleiben. Hier wird auch eine höhere Gewichtung des Gemeinwohls gesehen.

Auswertung:

Der Anregung wird nicht gefolgt. Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Inhalten und Zielen der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2017 nachgewiesen. Weiterhin ist gemäß der Verträglichkeitsanalyse „Gesamtheitliche Betrachtung für die Entwicklung von Nahversorgungsvorhaben in Fürstenwalde/Spree“ (Stand Februar 2020) aus fachgutachtlicher Sicht eine Umsetzung eines Einzelhandelsvorhabens am Standort Lange Straße zu priorisieren. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind Lebensmitteldiscounter in 1.100 m (Netto Stavenhagen) und in 1.200 m (Netto), jeweils August-Bebel-Straße, fußläufiger Entfernung, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit einer optimal versorgten Bevölkerung bislang nicht gewährleistet ist. Des Weiteren ist in Fürstenwalde bei der Angebotsvielfalt ein deutlicher Schwerpunkt im Segment Discounter zu erkennen (13 Discounter, 2 Supermärkte und 2 Verbrauchermärkte). Es ist damit klargelegt, dass das Vorhaben unter Ansehen der aktuell vorherrschenden Marktsituation in der Stadt, marktgerecht ist und eine wichtige Versorgungslücke in Fürstenwalde-Süd schließt.

Der Schulstandort wird im Übrigen nicht aufgegeben, sondern im Rahmen der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes entlang der Lange Straße in Richtung Osten verschoben.

Sachverhalt:

Sollte dennoch an der Planung festgehalten werden, sind im Zuge der Eingriffsregelung alle Eingriffe schutzgutbezogen zu bilanzieren und rechtsverbindlich festzusetzen. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob zur effektiveren Inanspruchnahme von Grund und Boden der Supermarkt um ein Stockwerk mit Wohnungen aufgestockt werden kann.

Auswertung:

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird selbstverständlich schutzgutbezogen betrachtet und bewertet. Aus der Bewertung erfolgt die Konzipierung von erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und ggfs. zur Kompensation des Eingriffes, die neben entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan auch zu vertraglichen Regelungen im Durchführungsplan oder aber zu Hinweisen für die Beachtung im Baugenehmigungsverfahren führen können.

T9 Landkreis Oder-Spree-Schulverwaltungsamt-

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom:23. 04. 2021

Sachverhalt:

Keine Äußerung

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T10 KWU Kommunales Wirtschaftsunternehmen Entsorgung

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 26.04.2021

Sachverhalt:

1. Anschluss an die öffentliche Abfallentsorgung und Überlassungspflicht

Die künftigen Gewerbeeinheiten sind gemäß gültiger Abfallentsorgungssatzung (AES) mit Nutzungsbeginn als Gewerbegrundstück an die öffentliche Abfallentsorgung des LOS anzuschließen. Jede wirtschaftlich selbstständige Gewerbeeinheit ist als ein Gewerbegrundstück zu betrachten und gesondert anzuschließen. Die überlassungspflichtigen hausmüllähnlichen Abfälle sind dem LOS zu überlassen. Überlassungspflichtig sind die Abfälle dann, wenn keine Verwertung erfolgt und vom Abfallerzeuger gegenüber dem Landkreis keine Verwertung nachgewiesen wird.

Auswertung:

Zur Kenntnis genommen.

2. Anforderungen an die Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen müssen von 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen mit folgenden Kenndaten befahrbar sein: Gesamtmasse 26 Tonnen, Länge 12 m, Breite 2,55 m. Bei den Verkehrsflächen sind die erforderliche Mindestbreite von 3,55 m und die erforderliche Mindestdurchfahrthöhe von 4,20 m zu berücksichtigen. Die technischen Vorschriften der RAST 06 sind zu beachten.

Auswertung:

Zur Kenntnis genommen.

3. Bereitstellung der Abfallbehälter, Zuwegung zu den Standplätzen

Die zur Leerung bzw. Abholung vorgesehenen Abfallbehälter sind bis 06.30 Uhr des jeweiligen Entsorgungstages vor dem Grundstück bzw. am festgelegten Stellplatz bereitzustellen und nach der Leerung unverzüglich von der öffentlichen Verkehrsfläche zu entfernen. Die Gelben Säcke sind bis 06:00 Uhr zur Abholung bereitzustellen.

Innerhalb des Grundstücks zur Leerung bereitgestellte Abfallbehälter werden nur gegen Entrichtung einer zusätzlichen Holgebühr geleert. Wird diese Leistung gewünscht, ist sie beim KWU-Entsorgung schriftlich zu beantragen. Der Antrag auf Holen gilt dann als Zustimmung zum Betreten bzw. Befahren des Grundstückes bzw. des Standplatzes der Abfallbehälter. Die maximale Entfernung, (Transportweg) über die ein Abfallbehälter transportiert wird, beträgt bei Behältern bis 240 Litern 50 Meter und bei 1.100-Liter-Behältern 30 Meter.

Die Leerung von Abfallbehältern innerhalb des Grundstücks ist ferner nur dann möglich, wenn die Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge mit den genannten Kenndaten befahrbar und eine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist.

Auswertung:

Zur Kenntnis genommen.

4. Bemessung von Stellflächen für die Abfallbehälter

Im öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichende Stellflächen für die Abfallbehälter und neben der Fahrbahn ausreichende Flächen für die Bereitstellung der Abfallbehälter vorzusehen.

Bei der Planung der Stellplätze für die öffentliche Abfallentsorgung ist der Platzbedarf für die landkreis-eigenen Abfallbehälter und zusätzlich für die zur Abholung bereitzustellenden Gelben Säcke zu berücksichtigen.

Mindeststellfläche je Behälter		
120 Liter	240 Liter	1.100 Liter
50 cm x 60 cm	60 cm x 80 cm	160 cm x 160 cm

Auswertung:

Zur Kenntnis genommen.

5. Entsorgungszyklus (Regelleerung) Wohngrundstücke

	Behältergrößen	Entsorgungszyklus
Restabfall	120-Liter, 240 Liter	wöchentlich 2-wöchentlich 4-wöchentlich
Papier/Pappe/Kartonagen	240 Liter, 1.100 Liter	4-wöchentlich
Leichtverpackungen	90-Liter-Sack (Gelber Sack)	2-wöchentlich

Auswertung:

Zur Kenntnis genommen.

T11 Zentraldienst der Polizei Brandenburg - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 20.04.2021

Sachverhalt:

Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.

Bei konkreten Bauvorhaben ist die Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung bezubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte

Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen des Planes.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen. Die Planbegründung wird durch die Aussagen der Stellungnahme ergänzt.

T12 Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 20.04.2021

Sachverhalt:

Keine Betroffenheit durch die Planung.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen.
Der Hinweis zu den geophysikalischen Untersuchungen wird in die Planbegründung übernommen.

T13 E.DIS Netz GmbH

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 19.04.2021

Sachverhalt:

Es werden keine Anregungen oder Bedenken zur Planung vorgetragen.

Folgende Hinweise werden gegeben:

- *Vorbehaltlich der Sicherung unseres vorhandenen Anlagenbestandes keine Bedenken*
- *Je nach zukünftigen Leistungsbedarf ist ein Stationsstandort vorzusehen und abzustimmen,*
- *Ein Ausbau des Elektronetzes innerhalb und außerhalb des Bebauungsplans ist erforderlich,*
- *Durch den Vorhabenträger ist dazu ein Antrag auf Erschließung zu stellen.*

Auswertung:

Die Hinweise werden beachtet. Im Rahmen der Bauleitplanung wird darauf verzichtet, für eine Elektrostation einen gesonderten Standort als „Fläche für Versorgungsanlagen“ festzusetzen. Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind Anlagen dieser Art, die der Versorgung des Gebietes dienen, auf der gesamten Baufläche des Sondergebietes zulässig.

T14 50Hertz Transmission GmbH

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 20.04.2021

Sachverhalt:

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebene Anlagen (z.B. Hochspannungsfreileitungen und –kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Bezüglich der extern noch festzusetzenden Kompensationsmaßnahmen bitten wir um weitere Beteiligung.

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung äußern wir uns als Leitungsbetreiber nicht.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T15 Deutsche Telekom Technik GmbH

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 19.04.2021

Sachverhalt:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Ihre geplante Baumaßnahme ist so auszuführen, dass die vorhandenen TK-Linien der Telekom nicht störend beeinträchtigt werden. Die TK-Linien dürfen ohne vorherige Zustimmung weder verändert noch unter- bzw. überbaut werden.

Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Zur Versorgung des neu zu errichtenden Gebäudes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten

Auswertung:

Der Leitungsbestand der Telekom wird durch die Planung nicht berührt. Die Anforderungen an die Behandlung der bestehenden oder geplanten TK-Leitungen werden im Zuge der Baumaßnahmen beachtet. Sie werden in der vorgebrachten Form in die Planbegründung aufgenommen.

T16. EWE Netz GmbH

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 13.04.2021

Sachverhalt:

Die Aufstellung oder Veränderung von Leitplanungen kollidiert in der Regel nicht mit unserem Interesse an einer Bestandswahrung für unsere Leitungen und Anlagen. Sollte sich hieraus im nachgelagerten Prozess die Notwendigkeit einer Anpassung unserer Anlagen, wie z.B. Änderungen, Beseitigung, Neuherstellung der Anlagen an anderem Ort (Versetzung) oder anderer Betriebsarbeiten ergeben, sollen dafür die gesetzlichen Vorgaben, die anerkannten Regeln der Technik sowie die Planungsgrundsätze der EWE NETZ GmbH gelten. Gleiches gilt auch für die Neuherstellung, z.B. Bereitstellung eines Stationsstellplatzes. Die Kosten der Anpassungen bzw. Betriebsarbeiten sind von dem Vorhabenträger vollständig zu tragen und der EWE NETZ GmbH zu erstatten, es sei denn der Vorhabenträger und die EWE NETZ GmbH haben eine anderslautende Kostentragung vertraglich geregelt.

Die EWE NETZ GmbH hat keine weiteren Bedenken oder Anregungen vorzubringen.

Wir bitten Sie, uns auch in die weiteren Planungen einzubeziehen und uns frühzeitig zu beteiligen.

Unsere Netze werden täglich weiterentwickelt und verändern sich dabei. Dies kann im betreffenden Planbereich über die Laufzeit Ihres Verfahrens/Vorhabens zu Veränderungen im zu berücksichtigenden Leitungs- und Anlagenbestand führen. Wir freuen uns Ihnen eine stets aktuelle Anlagenauskunft über unser modernes Verfahren der Planauskunft zur Verfügung stellen zu können - damit es nicht zu Entscheidungen auf Grundlage veralteteten Planwerkes kommt. Bitte informieren Sie sich deshalb gern jederzeit über die genaue Art und Lage unserer zu berücksichtigenden Anlagen über unsere Internetseite:

<https://www.ewe-netz.de/geschaeftskunden/service/leitungsplaene-abrufen>.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T17 HBB Handelsverband Berlin-Brandenburg

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 09.04.2021

Sachverhalt:

Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die frühzeitige Beteiligung am vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 67 mit Stand Januar 2021.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Vollsortiment-Lebensmittelmartes mit 2.000 qm Verkaufsfläche (VKF) zu schaffen. Begründet wird dies mit der Situation einer identifizierten Angebots- und Versorgungslücke im Einzelhandel des Stadtteils Fürstental Süd. Abgestellt wird dabei u. a. auf das Ziel aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EH-ZK) der Stadt, im Rahmen der 1. Fortschreibung in 2017. Hier wird insbesondere auf die Sicherung und Stärkung einer flächendeckenden Nahversorgung in den Wohngebieten abgestellt, wobei eine Beeinträchtigung der Zentren zu vermeiden ist.

Beschränkt auf den fachlichen und sachlichen Aufgabenbereich des HBB ergeben sich im Grundsatz keine Einwände und Bedenken.

Der Vollständigkeit halber möchten wir ergänzend darauf hinweisen und anmerken, dass die Verträglichkeitsanalyse für die Ansiedlung des aktuell geplanten EDEKA-Marktes von demselben Gutachter erstellt wurde, der auch die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes in 2017 vorgenommen hat.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen. Die Beauftragung der Verträglichkeitsanalyse erfolgte durch den Vorhabenträger. Die vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse weist gleichwohl die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Inhalten und Zielen der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2017 nach.

T18 Handwerkskammer Frankfurt (Oder)

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 07.05.2021

Sachverhalt:

Die Handwerkskammer Frankfurt (Oder) – Region Ostbrandenburg hat derzeit keine Einwände zum VB-Plan.

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T19 Amt Odervorland

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 31.03.2021

Sachverhalt:

Keine Äußerung

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T20 Polizeipräsidium Brandenburg .Verkehrsangelegenheiten-

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 31.03.2021

Sachverhalt:

Keine Bemerkungen

Auswertung:

Es werden weder Anregungen noch Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

T21 Landkreis Oder-Spree –Sammelstellungnahme-

Behörde, sonstiger Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme vom: 25.05.2021

T21/1

SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung

Sachverhalt:

Die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentren Konzeptes für die Stadt Fürstenwalde/Spree aus dem Jahr 2017 (im Folgenden „EhZK“) enthält ein Prüfschema für die Dimensionierung von Einzelhandelsvorhaben der Nahversorgung die außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche errichtet werden sollen (EhZK, S. 77). Eine der Ausgangsgrößen für die Prüfung bildet die Bevölkerung innerhalb eines 500 m-Radius um Seite 2 von 5 25. Mai 2021 20164-21-93 den geplanten Vorhabenstandort. Das Prüfschema wurde in der Verträglichkeitsanalyse für das in Rede stehende Vorhaben angewendet (Verträglichkeitsanalyse für eine geplante Ansiedlung eines Edeka-Marktes in Fürstenwalde, an der Lange Straße gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, 2020, im Folgenden „Vertr.-analyse“). Demnach könnte die „rechnerisch abgeleitete Gesamtverkaufsfläche“ 650 bis 700 m² betragen (Vertr.-analyse, S. 42). Um die für das geplante Vorhaben vorgesehene Gesamtverkaufsfläche ableiten zu können, wird der Untersuchungsraum der Prüfung bis in die Gemeinde Rauen hinein ausgedehnt und damit deutlich über den 500 m-Radius hinaus. Für den Zentralen Versorgungsbereich Nebenzentrum Fürstenwalde Süd (im Folgenden „ZVB NZ Süd“) wird infolge der Umsetzung des Vorhabens eine Umsatzumverteilung im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel von 8 bis 9 % erwartet (Vertr.-analyse, S. 45). Die Vertr.-analyse kommt zu dem Ergebnis, dass „Städtebaulich negative Auswirkungen auf den ZVB NZ Süd ... in ... seinen Entwicklungsmöglichkeiten...“ nicht zu erwarten sind (Vertr.-analyse, S. 47).

Angesichts der Bedeutung des geplanten Investitionsvorhabens für die Einzelhandelsstruktur in Fürstenwalde Süd und der prioritär zu verfolgenden „Sicherung und Weiterentwicklung der Nahversorgung in den zentralen Versorgungsbereichen“ (EhZK, S. 75) ist zu empfehlen, dass die Begründung für das vorgenannte Ergebnis der Verträglichkeitsuntersuchung klarer begründet wird.

Auswertung:

Der Anregung wird durch zusätzliche Erläuterungen in der Planbegründung entsprochen. Die Nachbargemeinde Rauen verfügt aufgrund der geringen Einwohnerzahl und der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen aktuell wie perspektivisch über kein Potential für einen strukturprägenden Lebensmittelmarkt, sodass der künftige Markt auch eine Nahversorgungsfunktion für Rauen übernimmt. Planvorhaben entspricht den aktuellen Markteintrittsgrößen des Betreibers Edeka und die Sicherung sowie Weiterentwicklung der Nahversorgung im Nebenzentrum Süd erfolgt u.a. durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 120 „Erweiterung Netto-Markt August-Bebel-Straße“

T21/2

SG Untere Naturschutzbehörde

Sachverhalt:

Die beabsichtigte Errichtung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 2.000 m² und ca. 2400 m² versiegelter Nebenflächen soll auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche innerhalb des Stadtteils Fürstenwalde Süd erfolgen. Die ca. 1,25 ha große Fläche des Bebauungsplans liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Die Planung schließt die angrenzenden Verkehrsflächen der „Lange Straße“ und eine Fläche für den Ausbau der Straße „An der Kohlenbahn“ in die Planung mit ein.

Aus den Ausführungen des Umweltberichtes, der faunistischen Potentialanalyse und der Plandarstellung ergeben sich folgende Bedenken.

Artenschutz (§ 44 BNatSchG):

Durch das Vorhaben werden Belange des Artenschutzes berührt. Insbesondere durch die Flächeninanspruchnahme der großen Ackerfläche ist mit einem Verlust von Brutstätten und Nahrungshabitaten zu rechnen. Aufgrund der Lebensraumstruktur im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden durch die Potentialanalyse ausschließlich europäische Brutvogelarten (bodenbrütende besonders geschützte Schafstelze und/oder Feldlerche) und Fledermausarten als Beeinträchtigte angenommen. Um Aussagen treffen zu können, ob Tierarten wirklich betroffen sind und Verbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgelöst werden, ist ein faunistisches Gutachten zu erstellen. Der Untersuchungszeitraum für das Gutachten muss sich über eine Brut- bzw. Vegetationsperiode von März – September erstrecken. Kommt das

Gutachten zu dem Ergebnis, dass besonders geschützte Arten im Gebiet nachgewiesen werden, sind Maßnahmen zu treffen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG nicht ausgelöst werden. Seite 3 von 5 25. Mai 2021 20164-21-93 Sollten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eintreten, sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu entwickeln.

Auswertung:

Das Büro Naturbeobachtung Brunkow aus Friedland OT Briesen hat an 15.06., 16.06. 25.06 und 02.07. 2021 intensive Begehungen (1x Nachmittags, 2x nach Sonnenaufgang und 1x abends) des gesamten Untersuchungsbereiches für die Dauer von jeweils 1,5 Stunden bei geeigneter Witterung durchgeführt. Im Rahmen der durchgeführten Erfassung konnten keine Hinweise auf aktuelle Vorkommen von Schafstelze, Feldlerche, Goldammer, Grauammer und Wachtel im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Es wird abschließend festgestellt, dass in der aktuellen Brutperiode keine Brutvögel der zu untersuchenden Arten hier eine Lebensstätte besitzen, die bei den geplanten Maßnahmen beeinträchtigt werden würde und somit nicht berücksichtigt werden muss.

Eingriffsregelung (§ 14 BNatSchG)

Die Eingriffsregelung wurde im B-Plan unzureichend abgearbeitet. Bei der weitergehenden Planung ist eine detaillierte Flächenbilanz zu erstellen. Alle versiegelten Flächen (Erschließungs-, Grün-, Parkplatz- und Stellflächen) sind einzeln darzustellen. Stellflächen sind teilversiegelt zu gestalten. Die externen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des B-Plans sind auf der Fläche der Mars-La-Tour-Kaserne zu entwickeln. Dabei ist die genaue Verortung der einzelnen Maßnahmen darzustellen.

Auswertung:

Die Eingriffsregelung wird wie folgt abgearbeitet:

Im Umweltbericht wird die geforderte detaillierte Flächenbilanz dargelegt. Im Ergebnis sind 5.187 m² Versiegelung auszugleichen. Davon erfolgt durch die geplanten internen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Kompensation von 1.765 m², so dass eine weitere Kompensationsverpflichtung von 5.187 m² - 1.765 m² = 3.422 m² besteht. Dementsprechend muss der Eingriff im Äquivalent von 3.422 m² Entsiegelung außerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Diese externen Kompensationsmaßnahmen werden im naturräumlichen Zusammenhang so ausgewählt, dass die beeinträchtigten Funktionen des Bodens, des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ausgeglichen sind. Dies kann z. B. auf der Fläche der Mars-La-Tour-Kaserne erfolgen. In jedem Fall wird die konkrete Regelung im städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

T21/3

SG Untere Wasserbehörde

Sachverhalt:

Der zugrundeliegende Flächennutzungsplan vom 21. August 1997 (FNP) ist bereits 24 Jahre alt und dieser unterliegt der 32. Änderung. Es wird empfohlen, den FNP zu überarbeiten. [§ 5 Absatz 4 a Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Absatz 6 BauGB, § 246 a BauGB]

Auswertung:

Die Überarbeitung und die Neubekanntmachung des Flächennutzungsplanes erfolgt gegenwärtig im Rahmen des 19. Änderungsverfahrens.

T21/4

SG Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde

Sachverhalt:

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 BBodSchG sind im Vorhabenareal nicht bekannt. Werden bei der Realisierung des Vorhabens neue Erkenntnisse gewonnen, die darauf hinweisen, dass in der Vergangenheit im Vorhabenareal mit umweltgefährdenden Stoffen derart umgegangen wurde, dass

nicht unerhebliche Einträge solcher Stoffe in den Boden vermutet werden, ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde unverzüglich darüber zu informieren. Die Pflicht zur Anzeige von Altlasten und Altlastverdachtsflächen gegenüber der zuständigen Behörde ergibt sich für Eigentümer sowie Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Grundstücken aus § 31 Abs. 1 u. 2 des Brandenburgischen Abfall- und Bodenschutzgesetzes (BbgAbfBodG).

Auswertung:

Die Ausführungen zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen und zu den Altlasten werden in die Planbegründung übernommen

T21/5

SG Kfz-Zulassung, Allg. Verkehrsangelegenheiten

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Lebensmittel-Vollsortimentmarktes ist geplant ein zusätzliches Haltestellenpaar einzurichten. Dem wird vorerst nicht zugestimmt. Wie bereits in der Begründung dargelegt wurde, sind bereits 2 Haltestellen in zumutbarer Entfernung existent. Weiterhin ist fraglich, ob und wie die regelkonforme Ausgestaltung einer Haltestelle umsetzbar ist. Aktuell verläuft ein getrennter Geh-/Radweg entlang des Plangebietes, der aus beiden Richtungen zu befahren ist (Benutzungspflicht). Der Radverkehr ist hinter dem Fahrgastunterstand entlangzuführen, eine bauliche Umgestaltung des Geh-/Radweges wäre dafür erforderlich.

Bei der Anlage der Stellplätze ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu beachten.

Das Amt für Straßenverkehr und Ordnung ist in die weitere Planung einzubeziehen.

Auswertung:

Einer Beachtung der RASt 06 wird nicht gefolgt, da sich die geplante Stellplatzanlage auf einem Privatgrundstück befindet und die RASt 06 für anbaufreie und angebaute Hauptverkehrsstraßen und Erschließungsstraßen gilt.

T21/6

AG Untere Denkmalschutzbehörde

Sachverhalt:

Durch das o.g. Vorhaben sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmale betroffen. Werden bei den geplanten Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt gilt § 11 BbgDSchG, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder-bohlen, Knochen, Tonscherben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder- Spree (denkmalschutz@l-os.de) und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Denkmalfachbehörde@bldam-brandenburg.de) anzuzeigen sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß §11 (3) BbgDSchG kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monate verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht an der Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11 (4)). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7) Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Festlegungen und die vorgenannten Auflagen aktenkundig zu belehren und zu ihrer Einhaltung zu verpflichten.

Auswertung:

Die Ausführungen zum Umgang mit archäologischen Bodenfunden werden in die Planbegründung übernommen

T21/7 AG Bauleitplanung

Sachverhalt:

TF 9 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können nicht in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden. Es wird auf § 1a Abs. 3 BauGB verwiesen.

Auswertung:

Dem Sachverhalt wird nicht gefolgt. Gemäß § 1 Abs. 3a Satz 3 ermöglicht das Baugesetzbuch Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Orte des Eingriffes, soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den Zielen der Raumordnung sowie den Zielen des Naturschutzes und Landschaftspflege vereinbar ist. Die Zuordnung der Ausgleichsflächen und -maßnahmen zu den ausgleichspflichtigen Grundstücken erfolgt durch textliche Festsetzung. Dies ist schon deshalb erforderlich, weil mit der Zuordnung auch deren Umfang bzw. der Verteilungsmaßstab festgesetzt werden muss.

Sachverhalt:

Es sollte geprüft werden, ob es sich bei der öffentlichen Straßenverkehrsfläche parallel zur Straße „An der Kohlenbahn“ um eine einbezogene Fläche außerhalb des VEP nach § 12 Abs. 4 BauGB handelt.

Auswertung:

Die Straße „An der Kohlenbahn“ ist nicht Gegenstand der Planung und wird daher nicht in der Planung berücksichtigt. Die Straße „An der Kohlenbahn“ ist in der kommunalen Haushaltsplanung noch nicht enthalten und somit bis zum Jahr 2026 nicht eingeplant.

T21/8 SG Agrarentwicklung

Sachverhalt:

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ und die 32. Flächennutzungsplanänderung erfolgen im Parallelverfahren. Dabei ist der erfolgte Hinweis, aus landwirtschaftlicher Sicht, zur geplanten Nutzung bei der Aufstellung der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes, zu beachten.

Es ist beabsichtigt, auf einer Teilfläche der innerörtlich gelegenen Freifläche von 8,4 ha die „Ansiedlung eines Vollsortiment-Lebensmittelmarktes“ zu errichten. Der Standort zum geplanten Vorhaben befindet sich auf einer derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen den Verkehrszügen Lange Straße und an der Kohlebahn. Das Flurstück 435 wird durch den Familienbetrieb, Karl, Marko & Burkhard Schulze GbR, bewirtschaftet. Die Pächter sind daran interessiert, diese Fläche weiterhin landwirtschaftlich zu nutzen und sollten rechtzeitig über das Vorhaben informiert werden, um somit die Möglichkeit zu erhalten, sich ebenfalls zu positionieren.

Auswertung:

Der Vorhabenträger steht in engem Kontakt mit dem Landwirt. Es bestehen bereits Vereinbarungen über die Fortführung der Bewirtschaftung nach Durchführung des Vorhabens.

T21/9 ÖPNV

Sachverhalt:

Wie im Begründungsteil auf der Seite 22 - Punkt 3 Verkehrskonzept Teil ÖPNV - richtig dargestellt, wird dieser BP-Bereich mit der Stadtlinie 411 in Fürstenwalde erschlossen. Eine zusätzliche Haltestelle ist möglich. Der Standort ist mit der BOS GmbH und dem Straßenverkehrsamt parallel abzustimmen. Es wird zu

bedenken gegeben, dass gegenwärtig getrennt ein Fuß- und Radweg vorhanden sind, wobei der Radweg dann hinter der Haltestelle zu führen ist. Sie sollte zwischen der Kleist- und Hauffstr. angelegt werden.

Auswertung:

Die Ausführungen werden im Zuge der weiteren Planung beachtet und soweit erforderlich in den Plan bzw. die Planbegründung übernommen.

B1 Bürger 1

Stellungnahme vom: 22.02.2021

Sachverhalt:

Hiermit möchte ich meine Bedenken und Anregungen zur Aufstellung des o.g. B-Planes mitteilen. Für mein Verständnis sind Wohngebieten Supermärkte mit der vorgesehenen Verkaufsflächengröße nicht zulässig. Nach Baunutzungsverordnung sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden zulässig. Für die Versorgung des Wohngebietes sollten 800 m² Verkaufsfläche dafür die Höchstgrenze sein, insbesondere weil es sich hier nach dem Charakter der baulichen Nutzung um ein reines Wohngebiet handelt. Außerdem gibt es in Fürstenwalde/Süd 6 Supermärkte, die ausreichend Kapazität haben und gute zu erreichen sind. Mehrere Märkte wurden in den letzten Jahren geschlossen. Ein Rückbau bzw. Entsiegelung der Fläche ist mir nicht bekannt. Vorteilhafter wäre es zur Verbesserung des Stadtbildes und der Lebendigkeit der Innenstadt, die Einzelhandelsgeschäfte zu stärken.

Auswertung:

Es ist richtig, dass in reinen sowie in allgemeinen Wohngebieten nur solche Läden angesiedelt werden können, die der Versorgung des Gebietes dienen und daher in der Regel nicht mehr als 800 m² Verkaufsfläche aufweisen dürfen. Im vorliegenden Fall handelt es sich allerdings um die Bebauung eines Teils einer 84.000 m² großen landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Zulässigkeit des Vorhabens wird im Rahmen der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Verträglichkeitsanalyse geklärt. Die vorhabenbezogene Verträglichkeitsanalyse weist die Übereinstimmung des Vorhabens mit den Inhalten und Zielen der 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes von 2017 nach. Weiterhin ist gemäß der Verträglichkeitsanalyse „Gesamtheitliche Betrachtung für die Entwicklung von Nahversorgungsvorhaben in Fürstenwalde/Spree“ (Stand: Februar 2020) aus fachgutachtlicher Sicht eine Realisierung eines Einzelhandelsvorhabens am Standort Lange Straße zu priorisieren. Die nächstgelegenen strukturprägenden Wettbewerber sind Lebensmitteldiscounter in der August-Bebel-Straße in 1.100 m (Netto Stavenhagen) und in 1.200 m (Netto) fußläufiger Entfernung, sodass eine fußläufige Erreichbarkeit einer optimal versorgten Bevölkerung bislang nicht gewährleistet ist. Des Weiteren ist in Fürstenwalde bei der Angebotsvielfalt ein deutlicher Schwerpunkt im Segment Discounter zu erkennen (13 Discounter, 2 Supermärkte und 2 Verbrauchermärkte). Die Stadt übernimmt weiterhin als Mittelzentrum im ländlich geprägten Raum eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen/Gemeinden, insbesondere für die Gemeinde Rauen, welche über keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte verfügt. Der neue Markt in dieser Form wird weder die drei bestehenden zentralen Versorgungsbereiche der Stadt (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Nord, Nebenzentrum Süd) oder die kleinteilige Nahversorgung weder in der Stadt noch in der Region im Bestand oder den Entwicklungschancen beeinträchtigen.

Sachverhalt:

Der FNP kann nicht beliebig geändert werden, weil ein Investor den Anspruch auf einer großen Verkaufsfläche und zusätzlich große versiegelte Stellplätze hat.

Auswertung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf Grundlage eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 14.05.2020. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes die Ziele des FNP widersprechen, ist der FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel anzupassen.

Sachverhalt:

Die Bewohner des Gebietes haben ein Wohngrundstück erworben und bebaut, um dort ohne unnötige Störungen (Verkehr, Lärm, Verschlechterung des Mikroklimas) zu wohnen. Das Wohnen wird jedoch durch die Errichtung eines derart großen Marktes verschlechtert. Das Argument der kurzen Einkaufswege für das Wohngebiet zum Einkaufen zu Fuß oder mit dem Fahrrad zur Reduzierung des Autoverkehrs, trifft für größere Märkte nur in geringem Maße zu, weil dort größere Einkäufe getätigt werden. Ältere aber auch zunehmend jüngere Menschen nehmen dazu eher das Auto. Außerdem ist abzusehen, dass KäuferInnen aus entfernt liegenden Gebieten mit dem Auto anreisen werden. Es sollte dies auch unter dem Aspekt der Coronainfektionen und ähnliche betrachtet werden.

Auswertung:

Der künftige Markt soll über die Lange Straße sowie über die Straße „An der Kohlenbahn“ fußläufig angeschlossen sein. Weiterhin werden Fahrradstellplätze und Stellplätze für die Elektromobilität in der Planung berücksichtigt. Es ist gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung davon auszugehen, dass Kunden den Markt anteilig im Zuge von Wege bzw. Wegeketten besuchen werden, die bereits jetzt in ihrem Tagesablauf enthalten sind (zum Beispiel auf dem Weg zur Arbeit), sodass kein neuer Verkehr induziert wird. Es ist also wahrscheinlich, dass ein Teil des unterstellten Verkehrs bereits im umliegenden Straßennetz abgewickelt und nicht als zusätzlicher Verkehr auftreten (Mitnahmeeffekt). Weiterhin übernimmt die Stadt als Mittelzentrum im ländlich geprägten Raum eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Kommunen/Gemeinden, insbesondere für die Gemeinde Rauen, welche über keine strukturprägenden Lebensmittelmärkte verfügt.

In Bezug auf die örtliche Lärmsituation stellt der Gutachter fest, dass es bereits ohne die Realisierung des Vorhabens leichte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete gibt, die jedoch unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen. Vor diesem Hintergrund urteilt der Gutachter, dass die zu erwartende Pegelzunahme durch das Vorhaben unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1,0 dB(A) liegen wird. Immissionsschutzrechtlich ist das Vorhaben daher als unproblematisch anzusehen.

Einhaltung von Hygienemaßnahme sind im Betriebsablauf zu beachten.

Sachverhalt:

Wegen der Knappheit von Bauland für Wohngebäude sollte das für den Klima- und Naturschutz wertvolle Grünland vorzugsweise (wenn es schon bebaut werden soll) für den Wohnungsbau beplant werden. Die Fläche liegt in einem Wohngebiet mit Charakter eines reinen Wohngebietes und würde durch Hausgärten zur Verbesserung der Biodiversität beitragen.

Auswertung:

Es ist richtig, dass immer dort, wo auf bisher unbebautem Gelände Bebauung stattfindet, im Regelfall Grün versiegelt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Fläche, die bereits seit langer Zeit immer zu Baulandzwecken vorgesehen war. Der Flächennutzungsplan sah diese Fläche als Schulstandort vor. Die Bebauung dieser innerörtlichen Fläche ist in jedem Fall einer Fläche außerhalb des Siedlungszusammenhangs („auf der grünen Wiese“) vorzuziehen, zumal im Zuge der Planung ein Grünbereich zur Unterbrechung des großflächigen Baugebietes von 83.000 m² vorgesehen wird und eine Reihe von Festsetzungen im Plan dafür Sorge tragen werden, dass das Marktgrundstück eine angemessene Durchgrünung erfahren wird. Zur Sicherung des Grünlands werden die im Landschaftsplan festgesetzten Ziele im Rahmen der 32. Änderung des FNP übernommen und eine ca. 4 ha Grünanlage mit der Zweckbestimmung dargestellt. Ein Teil der bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bleibt, wie bislang im FNP dargestellt, als Wohnbaufläche erhalten.

Sachverhalt:

Wird der B-Plan für einen Lebensmittelmarkt auf Grundlage geltenden Rechts und des tatsächlichen Bedarfs für das umgebende Wohngebiet genehmigt, sollten wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommen auch die alteingesessenen Bewohner keine weiteren Nachteile durch den Verkehr haben. Die Verkehrsbelastigungen in den alten Wohngebietsstraßen haben in den letzten Jahren insbesondere durch die Verdichtung und durch die Errichtung der Wohngebiete Kastanienweg und am Erlenweg erheblich zugenommen. In diesen Gebieten wurden wirksame Verkehrsberuhigungsmaßnahmen durchgeführt und die Straßen teilweise für den Durchgangsverkehr gesperrt. In den alten Wohngebieten hingegen wurden Verkehrsberuhigungsmaßnahmen nur in einigen Abschnitten durchgeführt, obwohl diese Wohngebietsstraßen den zusätzlichen Verkehr der neuen B-Plangebiete mit all seinen Nachteilen aufnehmen. Durch den zunehmenden Autoverkehr ist die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten und auf den Terrassen durch Lärm

und Abgase die überwiegende Zeit unzumutbar geworden. Eine Entlastung ist durch die Befestigung der Straße „An der Kohlenbahn“ und des Erlenweges zu erreichen, damit der der Autoverkehr auch auf diesem Weg aus Richtung der Wohngebiete Kastanienweg und Erlenweg zum neuen Markt gelangen kann. Sollte der Ausbau nicht zeitgleich mit der Errichtung des Marktes möglich sein, ist bis zur Eröffnung des Marktes vorübergehend eine Befestigung mit einer angespritzten Bitumendecke ausreichend. Zur gleichmäßigen Verteilung des Verkehrs auf alle Wohngebietsstraßen und zur Verbesserung der Wohnqualität in den alten Wohnbereichen sind auch auf den bisher nicht berücksichtigten Straßenabschnitten geeignete bauliche Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (z.B. Fahrbahneinengungen und Bepflanzungen) notwendig. Die Beschilderung mit dem Zeichen 325 sollte auch auf den bisher nicht berücksichtigten Straßenabschnitten erfolgen. Weil der Pappelweg keine gleichen Verkehrsberuhigungen wie der Buchen-/Robinienweg und Lange Straße hat, wird er trotz Umweg gern als schnellere Verbindung an Stelle der v.g. Straßen benutzt und oft mit überhöhter Geschwindigkeit befahren. Um dies zu unterbinden, sind auch im Pappelweg gleichrangige und wirksame Verkehrsberuhigungsmaßnahmen wie in den zuvor genannten Straßen notwendig. Leider haben im Wohngebiet die Geschwindigkeitsüberschreitungen in den letzten Jahren zugenommen. Dieser Trend ist nur durch die genannten Maßnahmen zu stoppen.

Auswertung:

Die Anregung zu mehr Verkehrsberuhigung in Wohngebieten ist verständlich, jedoch gelangte die Verkehrstechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, „dass das durch das Bauvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen vergleichsweise gering ist. Dadurch wird das Vorhaben keinen maßgebenden Einfluss auf die Verkehrsabwicklung an bestehenden Knotenpunkten und nachgelagerten Straßenabschnitten haben. Es bestehen ausreichend Kapazitätsreserven, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.“ Es ist weiterhin gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung davon auszugehen, dass Kunden den Markt anteilig im Zuge von Wege bzw. Wegekettten besuchen werden, die bereits jetzt in ihrem Tagesablauf enthalten sind (zum Beispiel auf dem Weg zur Arbeit), sodass kein neuer Verkehr induziert wird. Es ist also wahrscheinlich, dass ein Teil des unterstellten Verkehrs bereits im umliegenden Straßennetz abgewickelt und nicht als zusätzlicher Verkehr auftreten (Mitnahmeeffekt).

Beim Pappelweg handelt es sich gemäß § 2(1) Brandenburger Straßengesetz (BbgStrG) um eine öffentliche Straße, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Entsprechend § 14(2) BbgStrG ist der Gebrauch der öffentlichen Straße jedermann im Rahmen der Widmung und der Straßenverkehrsvorschriften innerhalb der verkehrsüblichen Grenzen gestattet (Gemeingebrauch). Die Voraussetzung für die Verkehrsrechtliche Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereiches durch das Straßenverkehrsamt ist eine bauliche Umgestaltung der Straße, sodass die Einfahrt in den Verkehrsberuhigten Bereich sofort ersichtlich ist. In der Prioritätenliste der Stadt ist dies derzeit nicht vorgesehen

B2 Bürger 2

Stellungnahme vom: 25.02.2021

Sachverhalt:

Wie lange will die Stadt noch weiter die Innenstadt entleeren, Kleingeschäfte in den Ruin treiben? Mir ist das unverständlich.

Auswertung:

Die Stadt Fürstenwalde verfügt über ein gültiges Einzelhandelskonzept (EHK), in welchem für das gesamte Stadtgebiet die Versorgungslage in Bezug auf den Einzelhandel analysiert und Defizite ermittelt werden. In Bezug auf Fürstenwalde-Süd stellt das EHK in der Fassung der 1. Fortschreibung fest, dass im Westen des Stadtteils Fürstenwalde-Süd etwa 4.000 Einwohner nicht optimal an vorhandene Versorgungseinrichtungen angebunden sind. Für diese sowie für ca. 200 weitere Einwohner von bereits geplanten Wohneinheiten ist die Errichtung des geplanten Marktes an der „Lange Straße“ vorgesehen und gerechtfertigt. Zudem wurde begleitend zur Planaufstellung eine fachgutachterliche Verträglichkeitsanalyse durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Ansiedlung des geplanten Marktes in jeder Beziehung städtebaulich verträglich ist. Der neue Markt in dieser Form wird weder die drei bestehenden zentralen Versorgungsbe-

reiche der Stadt (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Nord, Nebenzentrum Süd) oder die kleinteilige Nahversorgung weder in der Stadt noch in der Region im Bestand oder den Entwicklungschancen beeinträchtigen. Es ist daher davon auszugehen, dass die geäußerten Besorgnisse unbegründet sind.

B3 Bürger3

Stellungnahme vom: 26.02.2021

Sachverhalt:

Generell lässt sich feststellen, dass in den vergangenen Jahren seit 1990 im südlichen Wohngebiet durch Schaffung neuer Wohngebiete (Kastanienweg/Erlenweg/Rückertstraße/Konrad-Naumann-Platz usw.) und der stetigen baulichen Verdichtung der vorhandenen Siedlung zwar Wohnraum geschaffen, aber gleichzeitig eine immense Flächenversiegelung vorgenommen wurde, welche durch entsprechende Ersatzpflanzungen und andere Maßnahmen nicht ausgeglichen wurde. Im Gegenteil, die modernen Bauherren neigen eher dazu abzuholzen, zu versiegeln und Grün bis auf leblose Rasenflächen zu beseitigen. Die Auswirkungen dieser „Lebens- und Wohnkultur“ für die Natur, Pflanzen- und Artenvielfalt, den Grundwasserhaushalt sind bekannt. Gesetzliche Schranken und kommunalpolitische Regelungen entsprechend den Klimazielen der Stadt sind da wünschenswert. Mit der zunehmenden Verdichtung durch die Bebauung im gesamten Wohngebiet ist natürlich auch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu verzeichnen. Die bauliche Maßgabe, Stellplätze auf dem eigenen Grundstück herzustellen, existiert zwar im Gesetz, aber aufgrund der Vielzahl der PKW pro Haushalt, wird inzwischen auch der öffentliche Straßenraum zum Dauer-Stellplatz umgenutzt. Des Weiteren ist festzustellen, dass die „neuen Wohngebiete“ durch ihre spezielle enge Bebauung gegenüber den „alten Wohngebieten“ entlastet werden. Durch entsprechende Verkehrsregelungen – wie verkehrsberuhigte Zonen/Wohnstraßen wird dies unterstützt.

Auswertung:

Die allgemeinen Ausführungen zur Wohnungsbauentwicklung in Fürstenwalde-Süd und deren Auswirkungen entziehen sich der Abwägung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens. Es können nur solche Sachverhalte abgewogen werden, die sich auf Festsetzungen im Geltungsbereich des Planes beziehen.

Sachverhalt:

Die städtebauliche Absicht, einen Lebensmittelmarkt im südlichen Bereich fußläufig und Fahrradfreundlich zu errichten, ist grundsätzlich eine positive Ausrichtung. Allerdings ist dabei die Größe des Marktes, die Anzahl der Stellplätze, die Beschaffenheit der angrenzenden Straßen und Wege, die Verkehrsregelung kritisch in Augenschein zu nehmen. Der Markt von einer Verkaufsfläche von 1630 m² ist durch seine Größe und Charakter besonders geeignet, das vorhandene Verkehrsaufkommen aus allen Richtungen zusätzlich zu erhöhen. Weder die Rauener Straße/westliche Teile der Lange Straße/Erich-Weinert-Siedlung/Puschkinstraße/Haufstraße/Tauberstraße sind im guten Zustand. Haben weder Rad- noch Fußwege. Die Straße „An der Kohlenbahn“ ist derzeit ein Sandweg. Ebenso ist das vorhandene Straßen- und Wegenetz – wie Breite Straße/Erlernweg/Buchweg/Robinienweg/Pappelweg – nicht geeignet, zusätzlichen Verkehr zum Markt aufzunehmen.

Auswertung:

Der künftige Markt soll über die Lange Straße sowie über die Straße „An der Kohlenbahn“ fußläufig angeschlossen sein. Weiterhin werden Fahrradstellplätze und Stellplätze für die Elektromobilität in der Planung berücksichtigt. Es ist gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung davon auszugehen, dass Kunden den Markt anteilig im Zuge von Wege bzw. Wegeketten besuchen werden, die bereits jetzt in ihrem Tagesablauf enthalten sind (zum Beispiel auf dem Weg zur Arbeit), sodass kein neuer Verkehr induziert wird. Es ist also

wahrscheinlich, dass ein Teil des unterstellten Verkehrs bereits im umliegenden Straßennetz abgewickelt und nicht als zusätzlicher Verkehr auftreten (Mitnahmeeffekt).

Sachverhalt:

Hinweise zum B-Plan:

Auflagen zur gerechten Lenkung und Steuerung des Verkehrs im südlich angrenzenden WG zum Markt des Bebauungsplanes werden.

- *Begrenzung der Stellplätze am Markt auf das Mindestmaß*
- *Der Weg „An der Kohlenbahn“ sollte als Zufahrt hergestellt werden*
- *Die „30 Zone“ sollte auch dort eingeführt werden, wo jetzt eine „Verkehrsberuhigte Zone“ gilt, um eine ausgleichende gerechte Steuerung des Verkehrs im Gebiet herbeizuführen.*

Das Straßenverkehrsamt des Landkreises sollte in Abstimmung mit der Stadtverwaltung

- *Die Geschwindigkeitseinhaltung in der Zone 30 verstärkt kontrollieren*
- *Das widerrechtliche Abstellen von PKW im öffentlichen Raum sollte unterbunden werden (Erheben von Stellplatzgebühren)*

Für die flächenmäßige Versiegelung durch den Markt samt Stellplätze sollte der entsprechende Grünausgleich hergestellt werden.

Auswertung:

Es wird eine Reihe von Anregungen im Zusammenhang mit Verkehrsfragen vorgebracht. Diese beziehen sich zum größten Teil auf Maßnahmen zur Verkehrsregelung, die sich nicht nach Bauplanungsrecht festsetzen lassen und –da sie nach anderen gesetzlichen Bestimmungen abschließend geregelt sind (StVO)- auch nicht der Abwägung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens unterliegen (Einrichten einer Tempo 30 Zone, Erheben von Stellplatzgebühren im Straßenraum, Ausbau der Straße „An der Kohlenbahn“, Verkehrsüberwachung Geschwindigkeitskontrollen).

Daneben verbleibt eine Anregung, die abgewogen werden kann. Diese bezieht sich auf die Begrenzung der Stellplätze auf das Mindestmaß:

Die Anzahl der geplanten Stellplätze wird auf ca. 130 Stellplätze begrenzt. Diese Anzahl entspricht den üblichen Maßzahlen für die Bemessung von Kunden- und Beschäftigtenparkplätzen für Verkaufseinrichtungen der hier geplanten Größenordnung. Die Anzahl wurde bereits im Rahmen von Vorgesprächen auf dieses Maß reduziert, so dass es sich bereits an der Mindestgrenze dessen bewegt, was der zukünftige Marktbetreiber noch für ausreichend hält.

B4 Bürger 4

Stellungnahme vom: 12.04.2021

Sachverhalt:

Wie mit Ihnen vor 14 Tagen bereits telefonisch besprochen, bitte ich hinsichtlich des oben benannten Bauvorhabens, um Prüfung der Verkehrslage Lange Straße, für die Anwohnerin, meine Mutter, im Eigenheim Lange Straße XX (hinter der Bushaltestelle), sowie im Namen der rechts und links liegenden Nachbarn mit Eigenheim). Das zu erwartene Verkehrsaufkommen wird nach Fertigstellung sich zunehmend erhöhen und fordert diesbezüglich für die Anwohnerin und Anwohner schon jetzt erhebliche Schwierigkeiten in der Ein/Zufahrt des Grundstückes, da dauerhaft parkende Autos (ab 16:00 zunehmend) und Wochenenden

dauerhaft hier dies nicht ermöglichen. Ein Vorortgespräch mit Herrn Wichmann blieb bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolglos. Hier wurde eine Rücksprache mit Ihnen vor Erstellung des Bebauungsplanes unter Beteiligung der Öffentlichkeit seinerseits angeraten. Darüber hinaus werden bereits jetzt durch diese Parksituation erhebliche Einschränkungen für den Gegenverkehr (in beide Richtungen) von den Autofahrern abverlangt. Ebenso ist der Busverkehr dadurch enorm beeinträchtigt und die Sicherheit wird für Kinder zudem beim Ein/Ausstiegverhalten (teilweise ohne Sicht) beim Überqueren der Langen Straße erschwert. Es wäre hier unbedingt anzuraten beziehungsweise für die Sicherheit hinsichtlich der vorgebrachten Gründe erforderlich, eine Prüfung im Beisein der Anwohner vor Ort vorzunehmen, um eine Lösung rechtzeitig einzubringen.

Auswertung:

In Bezug auf den Verkehr wurde in Begleitung des Planungsprozesses ein Verkehrsgutachten sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Bezüglich der verkehrlichen Entwicklung stellt das Gutachten fest, dass der durch den Markt entstehende Ziel- und Quellverkehr weder die Verkehrsqualität an den betroffenen Knotenpunkten, noch den öffentlichen Personennahverkehr oder die Verkehrsqualität in der „Lange Straße“ und in den nachgelagerten Wohnstraßen maßgeblich beeinflussen wird. Insofern ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Verschlechterung der Ist-Situation eintreten wird.

Sachverhalt:

Des Weiteren, hatte ich Ihnen meine Bedenken im Namen der Anwohner im Erlenweg geäußert, direkt zum Feld mit Blickrichtung der Kleingartenanlage, ob ein möglicher Durchgangsverkehr im Vorfeld unterbinden werden könnte (Aufstellen Poller), wie bereits im anderen Teil des Erlenweges (wo ich wohnhaft bin) vorhanden ist. Dies hat sich bis heute bewehrt und wurde durch alle Anwohner dankend angenommen. Ein Durchgangsverkehr hätte sonst von der Grenzstraße in den Erlenweg diese ruhige Wohnlage nicht aufrechterhalten können. Die Zu und Einfahrt wäre für Rettungsfahrzeuge/Post/ Müllabfuhr, im verlängerten oben beschriebenen Erlenweg aufgrund der Straßenbreite gewährleistet.

Auswertung:

Die Anregung zu mehr Verkehrsberuhigung in Wohngebieten ist verständlich, jedoch gelangte die verkehrstechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, „dass das durch das Bauvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen vergleichsweise gering ist. Dadurch wird das Vorhaben keinen maßgebenden Einfluss auf die Verkehrsabwicklung an bestehenden Knotenpunkten und nachgelagerten Straßenabschnitten haben. Es bestehen ausreichend Kapazitätsreserven, um das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen zu können.“ Es ist weiterhin gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung davon auszugehen, dass Kunden den Markt anteilig im Zuge von Wege bzw. Wegeketten besuchen werden, die bereits jetzt in ihrem Tagesablauf enthalten sind (zum Beispiel auf dem Weg zur Arbeit), sodass kein neuer Verkehr induziert wird. Es ist also wahrscheinlich, dass ein Teil des unterstellten Verkehrs bereits im umliegenden Straßennetz abgewickelt und nicht als zusätzlicher Verkehr auftreten (Mitnahmeeffekt).

Beim Erlenweg handelt es sich gemäß § 2(1) Brandenburger Straßengesetz (BbgStrG) um eine öffentliche Straße, die dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist. Entsprechend § 14(2) BbgStrG ist der Gebrauch der öffentlichen Straße jedermann im Rahmen der Widmung und der Straßenverkehrsvorschriften innerhalb der verkehrsüblichen Grenzen gestattet (Gemeingebrauch). Die Voraussetzung für die Verkehrsrechtliche Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereiches durch das Straßenverkehrsamt ist eine bauliche Umgestaltung der Straße, sodass die Einfahrt in den Verkehrsberuhigten Bereich sofort ersichtlich ist. In der Prioritätenliste der Stadt ist dies derzeit nicht vorgesehen.