STADT FÜRSTENWALDE/SPREE

Landkreis Oder-Spree

BEBAUUNGSPLAN NR. 127

„Fürstenwalder Gartenfeld Lange Straße“

VORENTWURF
BEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: Driven Investment GmbH

Februar 2024

Auftragnehmer

GRUPPE PLANWERK
GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97, 10715 Berlin
Tel. +49 (0)30 889 163 90
Fax +49 (0)30 889 163 91

FUGMANN JANOTTA PARTNER
FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB
Belziger Straße 25, 10823 Berlin
Tel. +49 (0)30 700 11 96 0
Fax +49 (0)30 700 11 96 22

INHALTSVERZEICHNIS

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG 4

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS 4

2.1 Räumliche Lage 4
2.1.1 Geltungsbereich 5
2.1.2 Eigentumsverhältnisse 7

2.2 Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung 8

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 11
2.3.1 Landes- und Regionalplanung 12
2.3.2 Weitere übergeordnete Planungen / Konzepte 14
2.3.3 Kommunale Planungen 15

3 PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN 21

3.1 Städtebauliches Konzept mit Freianlagenkonzept 21

3.2 Variantenprüfung 23

3.3 Wesentlicher Planinhalt 25

3.4 Begründung der Festsetzungen 27
3.4.1 Art der baulichen Nutzung 27
3.4.2 Gemeinbedarfsflächen 28
3.4.3 Maß der baulichen Nutzung 29
3.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen 32
3.4.5 Verkehrsflächen 33
3.4.6 Öffentliche Grünflächen 34
3.4.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 35
3.4.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 35
3.4.9 Gestalterische Festsetzungen 36

3.5 Hinweise 36

3.6 Flächenbilanz 36

4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS 37

5 VERFAHREN 38

6 ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG 39

6.1 Liste der textlichen Festsetzungen **39**
6.2 Rechtsgrundlagen **40**
6.3 Städtebauliches Konzept mit Freianlagenkonzept **41**

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: räumliche Einbindung 5
Abbildung 2: Geltungsbereich 6
Abbildung 3 – 8: Fotos Bestandsanalyse ..... 8 - 9
Abbildung 9 Ausschnitt LEP HR 13
Abbildung 10 32. Änderung des FNP 16
Abbildung 11 Übersicht über angrenzende Bebauungspläne 17
Abbildung 12 INSEK Räumliches Entwicklungsmodell Kernstadt 2030+ 19
Abbildung 13 Städtebauliches Konzept mit Freianlagen 22
Abbildung 14 – 16 Variantenuntersuchung ..... 24 - 25

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wird vom Büro „FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB“ verfasst.

Das Dokument mit Stand 21.02.2024 ist Teil der Begründung. Es enthält eine eigenständige Gliederung und Seitennummerierung. Zum Vorentwurf des Bebauungsplans liegt der Umweltbericht als Untersuchungsrahmen (Scoping) vor.

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Fürstenwalde/Spree beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem privaten Investor die Entwicklung einer innerstädtischen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche für die Entwicklung eines Wohngebiets zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum insbesondere für Familien und Senioren im Mietwohnungssegment. In diesem Zusammenhang sind auch die Schaffung bedarfsgerechter, sozialer Infrastrukturangebote entlang der Lange Straße (Kita, Schule mit Sporthalle) sowie die Entwicklung von Spielplätzen, Sportflächen sowie Freiräumen vorgesehen. Weiterhin sollen überörtliche Grünverbindungen gesichert werden.

In der Folgesitzung am 27.11.2023 der Sitzung vom 23.11.2023 beschloss die Stadtverordnetenversammlung daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Fürstenwalder Gartenfeld Lange Straße“ in Verbindung mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Entwicklungsfläche liegt zentral im Stadtteil Fürstenwalde Süd zwischen einem neu errichteten Lebensmittelmarkt an der Lange Straße sowie bestehenden Wohngebieten und Kleingartenanlagen.

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein detailliertes städtebauliches Konzept inklusive Freianlagenplanung erstellt und mit der Stadt Fürstenwalde/Spree abgestimmt (Zoomarchitekten/ FJP, Oktober 2023). Es bildet die Grundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplans. Angestrebt wird ein städtebaulicher Entwicklungsrahmen, der aber auch besondere städtebauliche und freiräumliche Qualitäten sicherstellt und dem Gebiet Alleinstellungsmerkmale gibt. Der Bebauungsplan übersetzt das Konzept in verbindliches Planungsrecht.

Das künftige Wohngebiet soll in flächensparender Bauweise errichtet werden. Die insgesamt 15 Wohngebäude mit drei bis sechs Geschossen sollen drei Hofgemeinschaften bilden. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 500 Mietwohnungen verschiedener Größen und Eignung für unterschiedliche Zielgruppen (u.a. Familien, Senioren). Neben den Wohngebäuden wird die Errichtung einer Kita sowie einer Schule mit der Planung vorbereitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB. Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan geändert.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS

2.1 RÄUMLICHE LAGE

Die Stadt Fürstenwalde/Spree liegt an der Autobahn A12 ungefähr auf halber Strecke zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) im brandenburgischen Landkreis Oder-Spree. Durch seine Lage zwischen diesen beiden Städten, aber außerhalb des dicht besiedelten Raums um Berlin, profitiert Fürstenwalde von seiner zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum, seiner guten infrastrukturellen Ausstattung sowie seiner naturräumlichen Einbindung als Tor ins Seenland Oder-Spree. Über die A12 ist Fürstenwalde auch an den Hauptstadtflughafen BER angebunden. Durch seine Lage an der Oder-Spree-Wasserstraße ist Fürstenwalde an das Wasserstraßennetz angebunden und verfügt über einen Binnenhafen.

Die regionale verkehrliche Anbindung Fürstenwaldes erfolgt zum einen über die L36 und L38 in Ost-West Richtung und zum anderen über die B 168 in Nord-Süd-Richtung. Über die L38 ist die TESLA-Gigafactory innerhalb von gut 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Durch die Lage an der Bahnlinie Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau ist Fürstenwalde innerhalb von 36 Minuten im Halbstundetakt ab Berlin und innerhalb von 17 Minuten ab Frankfurt (Oder) mit der Bahn zu erreichen.

Die Stadt wird in die drei Stadtteile Nord, Mitte und Süd gegliedert. Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Süd“ im Bereich des „kompakten Stadtkörpers“[1] zwischen Mehrfamilienhausbebauung, Einfamilienhäusern und Kleingartenanlagen.

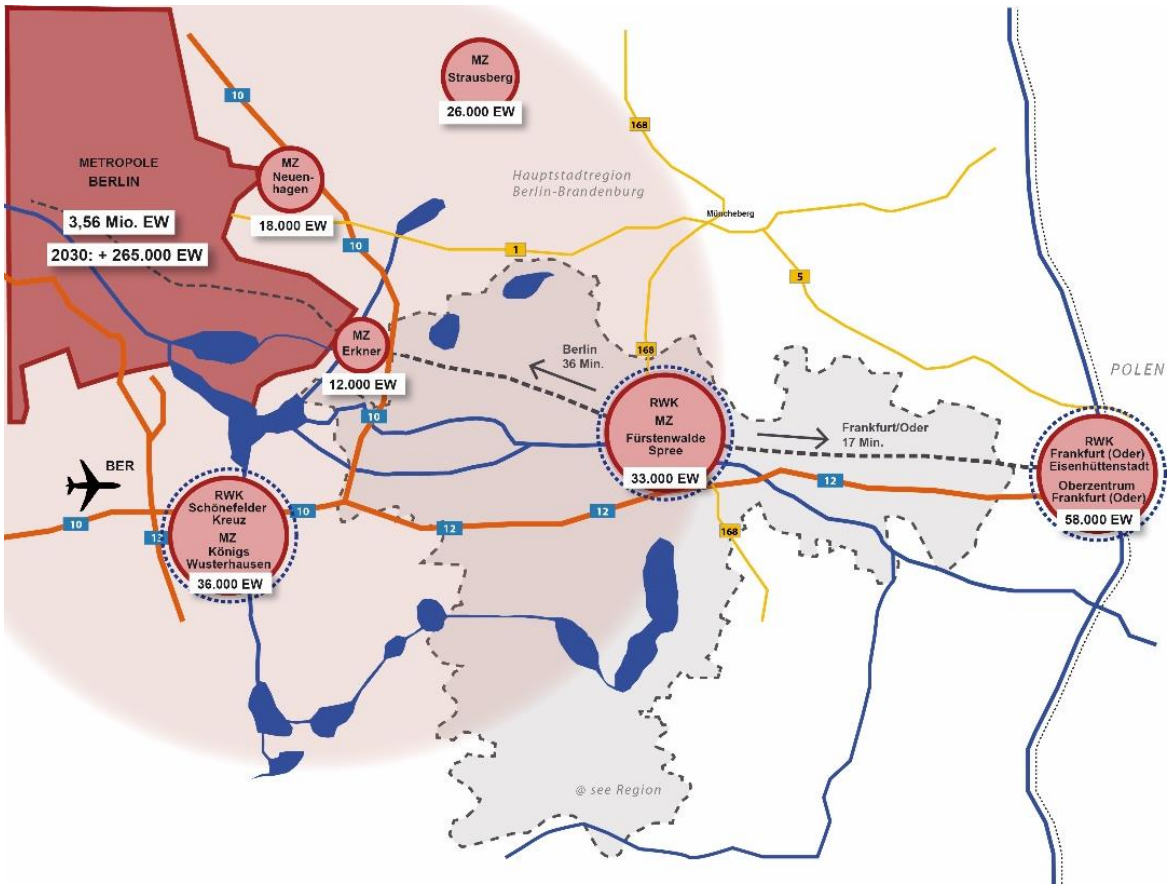


Abbildung 1: räumliche Einbindung (GRUPPE PLANWERK (2018): INSEK, S.19)

Konkret grenzt das Plangebiet

- im Norden an einen Lebensmittelmarkt (Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment Lebensmittelmarkt Lange Straße“ mit dem bereits realisierten Edeka-Markt) und die Lange Straße mit Einfamilienhausbebauung und Kleingartenanlagen nördlich davon,
- im Osten an die Mehrfamilienhausbebauung der Wacholderstraße,
- im Süden an die Kleingartenanlage „Kastanienweg“ und
- im Westen an die Straße „An der Kohlenbahn“ mit Einfamilienhausbebauung westlich davon.

2.1.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 7,2 ha mit den Flurstücken 437, 439 und 672 sowie den Straßenflurstücken 438, 440 und teilweise 436 (Lange Straße) der Flur 150 der Gemarkung Fürstenwalde/Spree

[1] GRUPPE PLANWERK (2017): „Fürstenwalde 2030!“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree, Umfassende Überarbeitung 2017, S. 34

Der Geltungsbereich verläuft entlang vorhandener Flurstücksgrenzen:

- Im Norden: Teile der Lange Straße sowie die südliche Geltungsbereichsgrenze des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 67 „Vollsortiment Lebensmittelmarkt Lange Straße“,
- im Osten die westliche Flurstücksgrenze der Mehrfamilienhausbebauung der Wacholderstraße,
- im Süden die südliche Flurstücksgrenze des Fliederwegs,
- im Westen die östliche Flurstücksgrenze der Straße „An der Kohlenbahn“.

Abbildung 2: Geltungsbereich (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich flächenmäßig der Großteil der Flurstücke im Privateigentum des Entwicklers (siehe Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse). Das Flurstück 439, das für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erforderlich ist, befindet sich noch nicht in der Verfügbarkeit des Entwicklers. Im Laufe des Verfahrens sind hierzu noch Abstimmungen vorgesehen.

Die einbezogenen Flurstücke der Lange Straße befinden sich im Eigentum der Stadt. Hier sind keine Änderungen durch die vorliegende Planung vorgesehen. Es geht bei der Einbeziehung der Straßenflächen lediglich um die Sicherung der Erschließung.

Weiterhin sind Abstimmungen für geplante öffentlichen Nutzungen im Plangebiet zu treffen, hier sind entweder vertragliche Regelungen zur Pflege und Unterhaltung zu treffen oder eine Übertragung der Flächen an die Stadt vorzunehmen. Das Kapitel wird hierzu im Laufe des Verfahrens ergänzt und fortgeschrieben.

Tabelle 1 Eigentumsverhältnisse

Flurstück	Eigentümer	geplante Nutzung	Fläche in m²	Anteil in %
436 (teilw.)	Fürstenwalde/Spree	Lange Straße	760,3	1,06
437	Projektentwickler	Wohngebiet	5.032,4	7,03
438	Fürstenwalde/Spree	Lange Straße	70,9	0,10
439	Wohnungswirtschaft GmbH Fürstenwalde (Spree)	Wohngebiet, Verkehrsflächen, Park	5.248,1	7,33
440	Fürstenwalde/Spree	Lange Straße	81,7	0,11
672	Projektentwickler	Wohngebiet, Verkehrsflächen, Park	60.434,0	84,37
Gesamt			7.1627,4	100

2.2 GEGENWÄRTIGE BEBAUUNG, NUTZUNG UND ERSCHLIEßUNG

- **Bebauungs- und Nutzungsstruktur**

Die Flächen des Plangebiets sind gegenwärtig nicht bebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet wird durch Trampelpfade durchquert, die von den nördlich der Lange Straße befindlichen Wohngebieten (Puschkinstraße) zur Straße „An der Kohlenbahn“ sowie vom westlichen zum östlichen Wohngebiet führen (siehe Abbildung 2, Abbildung 3, und Abbildung 6). Im südlichen Bereich des Plangebiets liegt der unbefestigte Fliederweg, der das Wohngebiet an der Wacholderstraße mit der Straße an der Kohlenbahn verbindet.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereichs ist der Geh- und Radweg der Lange Straße einbezogen.

Abbildung 3: Das Plangebiet ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die von allen Seiten durch Wohngebiete bzw. Kleingartenanlagen umschlossen ist.

Abbildung 4: Die unbefestigte Straße „An der Kohlenbahn“ soll ausgebaut werden. Hieran ist keine PKW- Anbindung des Plangebiets vorgesehen. Die Lange Straße hat im Bestand einen (teilweise ausgebesserten) Geh-/ Radweg sowie zwei Fahrspuren. Angrenzend an das Plangebiet liegt der neu errichtete Lebensmittelmarkt.

Abbildung 5: Der unbefestigte Fliederweg verbindet die Straße „An der Kohlenbahn“ und die Wacholderstraße.

Abbildung 6: Die Enden der Straße des Wohngebiets an der Wacholderstraße wurden gefasst und in der möglichen Fortführung der Straßen Bäume gepflanzt.

Abbildung 7: Im Wohngebiet an der Wacholderstraße befinden sich 4-geschossigen Wohngebäude.

Abbildung 8: Nördlich der Lange Straße befinden sich Einfamilienhäuser und Kleingärten.

- **Geländeverhältnisse**

Das Gelände des Plangebiets ist weitgehend eben mit Geländehöhen von 41 bis 42 m über NHN. Diese Höhenangabe ist nach Erstellung der Vermessungsgrundlage noch zu konkretisieren. Grundsätzlich fällt das Gelände gering in südlicher Richtung.

- **Verkehrliche Erschließung**

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das zukünftige Wohnquartier ist durch seine Lage an bestehenden Straßen sehr gut erschlossen. Die Lange Straße ist als Erschließungsstraße vorgesehen, über die das Plangebiet an den überörtlichen MIV angebunden ist. Die Lange Straße ist in das Straßennetz von Fürstenwalde/Spree gut eingebunden, sodass sowohl die Autobahn A 12 als auch das Stadtzentrum gut erreichbar sind.

Weiterhin sind angrenzend an das Plangebiet folgende Straßen und Wege vorhanden.

- Die westlich angrenzende Straße an der Kohlenbahn ist derzeit unbefestigt und soll ausgebaut werden (siehe 2.3.3 – weitere Planungen). Hierfür werden Flächen innerhalb des Geltungsbereiches gesichert. Eine Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Verkehr (MIV) hierüber ist aber weder erforderlich noch vorgesehen.
- Der südlich angrenzende Fliederweg ist unbefestigt und soll weiterhin nicht für den MIV zur Verfügung stehen.
- Die auf das Plangebiet zuführenden Straßen des östlich angrenzenden Wohngebiets werden im Plangebiet nicht weitergeführt. Hier wurden die Enden der Straße bereits gefasst und in der möglichen Fortführung der Straßen Bäume gepflanzt (siehe Abbildung 6).

Wegeverbindungen ausgehend von den genannten Wegen in das Plangebiet für den Fuß- und Radverkehr werden von allen Seiten gesichert (siehe unten). Die Straßen werden für PKW nicht fortgeführt, insbesondere um Durchgangsverkehr bzw. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Bestandsgebieten zu auszuschließen.

Öffentlicher Nahverkehr

Der Bus 411 hält in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet an der Haltestelle „Wacholderstraße“. Die Haltestelle wird alle 40 Minuten angefahren und hat insbesondere Anschluss an den Regionalbahnhof Fürstenwalde/Spree mit Verbindungen nach Berlin.[2]: Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment Lebensmittelmarkt Lange Straße“ (mit dem bereits realisierten Edeka-Markt) wurde zudem eine Fläche entlang der Lange Straße für eine beabsichtigte Errichtung einer Bushaltestelle gesichert.

Fuß- und Radverkehr

Die Fußweg- und Radverkehrserschließung des Plangebiets ist gegeben. Auf der südlichen Seite der Lange Straße befinden sich ein Fuß- sowie ein Radweg. Diese wurden im Zuge der Errichtung des EDEKA in diesem Bereich instand gesetzt. Dies ist auch für weitere Teile entlang des Geltungsbereiches vorgesehen (siehe 2.3.3 – weitere Planungen).

Die Straße An der Kohlenbahn und der Fliederweg sind als gemischte Verkehrsflächen ausgeführt (wassergebundene Fahrbahn). Beide Verbindungen werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert und auch in das Plangebiet fortgeführt.

Das Gebiet wird durch Trampelpfade durchquert, die von der nördlich der Lange Straße befindlichen Wohngebieten (Puschkinstraße) zur Straße „An der Kohlenbahn“ / Fliederweg führen sowie die beiden Wohngebiete östlich und westlich des Plangebiets miteinander verbinden. Die Wegeverbindungen werden für den Fuß- und Radverkehr durch die neu geplante innere Erschließung gesichert.

- **Ver- und Entsorgung**

Angaben zur Ver- und Entsorgung (u.a. Trink- und Abwasser, Niederschlagsentwässerung, Gas-, Telekommunikations-, Stromleitungen) werden im weiteren Verfahren ergänzt.

- **Baugrund-, Boden- und Wasserverhältnisse**

[2] Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (April 2023): Fahrplan Fürstenwalde (Spree), https://www.vbb.de/fileadmin/user_upload/VBB/Dokumente/Infobroschueren/20230418-bos-fahrplan.pdf (Zugriff am 22.01.2024)

Es bestehen keine Wasserschutzgebiete sowie Hochwasserrisikogebiete innerhalb des Plangebiets wie auch in dessen Umfeld.

Die Bodenzahlen variieren im Plangebiet zwischen 12 und 17 und weisen auf eine sehr geringe Bodenfruchtbarkeit hin (Brandenburgviewer, ALKIS Brandenburg, Liegenschaftskataster - Bodenschätzung).

Es liegt bereits ein erster geotechnischer Bericht vor (Börner Baugrundbüro (August 2022): Geotechnischer Bericht) – siehe Anlage 1. Wesentliche Ergebnisse sind im Folgenden zitiert:

- *Der gewachsene Boden (Talsand als Mittelsand, feinsandig gering grobsandig) stellt einen ausreichend tragfähigen und setzungsunempfindlichen Baugrund dar.*
- *Es können Flachgründungen gemäß Unterlage U13 zum Einsatz gebracht werden.*
- *Der Höchste Grundwasserstand (Bemessungswasserstand) kann entsprechend der geplanten Gründungstiefe eine Bedeutung für das jeweilige Bauvorhaben erlangen. Es wird die Bestellung einer aktuellen Hydrologischen Fachauskunft für den speziellen Baustandort erforderlich. Die Bildung temporärer Stau- und/oder Schichtenwasser kann ausgeschlossen werden.*
- *Das Untersuchungsgebiet gehört zu keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998- 1/ NA:2011- 01.*
- *Eine Versickerung anfallender, nicht schädlich verunreinigter Oberflächenwasser, ist am Standort grundsätzlich möglich.*

- **Natur, Landschaft, Umwelt**

Innerhalb des Plangebiets wie auch in dessen Umgebung bestehen keine Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft. Weitere Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht (eigenständiges Dokument).

- **Denkmalschutz**

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Baudenkmale bekannt. Östlich des Plangebiets (außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich unter der August-Bebel-Straße zwischen dem Kastanienweg und der Poststraße das Bodendenkmal 90967[3].

2.3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben nicht privilegiert sind (§ 35 Abs. 1 BauGB) bzw. nicht als sonstige Vorhaben zugelassen werden können (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzepts geschaffen werden.

[3] Dorfkern Neuzeit, Dorfkern deutsches Mittelalter, Gräberfeld Neuzeit (Flur 157, 158, 162, 164).

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Erlass des MIR vom 10.08.2005 (ABl. 38/05 S. 946) sind der Gemeinsamen Landesplanung die Planungsabsichten mitzuteilen und die Ziele der Raumordnung anzufragen. Dies erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 127 Fürstenwalder Gartenfeld Lange Straße ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP), in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812)

- **Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)**

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Erfordernisse der Raumordnung dargestellt. Mit den dargestellten Planungsabsichten kann den folgenden, dargelegten Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden:

- Entwicklung nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung als Siedlungsschwerpunkt mit Versorgungsfunktionen (§3 Abs. 1 LEPro)
- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche (§ 5 Abs. 1 S. 1 LEPro),
- Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 S. 1 LEPro),
- Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 3 S. 1 LEPro).

- **Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)**

Die Stadt Fürstenwalde zählt nach Z 1.1 zu dem weiteren Metropolraum. Nach Z 3.6 Abs. 1 ist die Stadt Fürstenwalde/Spree und auch das Plangebiet als Mittelzentrum festgelegt. **Die Stadt ist daher für die Versorgung des Umlandes verantwortlich.**

In Mittelzentren sollen sich i.S.d. Z 3.1 übergemeindlich wirkende Angebote der Daseinsvorsorge konzentrieren, um ein vielseitiges und erreichbares Angebot für alle Bevölkerungsgruppen im jeweiligen Verflechtungsbereich zu erhalten. In ihnen „sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren“ (Z 3.6 Abs. 4).

Der LEP HR enthält im Hinblick auf die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen für nachgelagerte Planungsebenen. Nach Z 5.6 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 ist die Stadt Fürstenwalde/Spree Zentrum der Siedlungsentwicklung und vor Ort „eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“ Die Siedlungsfläche des geplanten Quartiers ist von Wohnquartieren umgeben und schließt somit i.S.d. Z 5.2 an vorhandene Siedlungsgebiete an. **Da von Fürstenwalde die Metropole Berlin innerhalb von 60 Minuten über die Schiene erreichbar ist, „sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden“ (G 5.8). Der Geltungsbereich ist einer der wenigen großen zusammenhängenden Baulücken im Umfeld der Schienenhaltepunkte, sodass hier Siedlungsflächen für die Wohnversorgung entwickelt werden sollen.**

Mit der Planung wird eine innerstädtische, gut angebundene derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Entwicklung eines Wohngebiets genutzt. Auf diese Weise werden auch kurze Wege zur Arbeitsstätte ermöglicht (G 5.1 Abs. 1). Es werden auch planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung von einer Kita und einer Schule im Plangebiet geschaffen (G 5.2 Abs. 2). Festsetzungen zur Klimaanpassung werden getroffen (G 5.1 Abs. 2). Die Entwicklung der Wohnsiedlungsflächen bezieht die Bedarfe der Metropole Berlin mit ein und entlastet (über die Funktion als Mittelzentrum) den Wohnungsmarkt in Berlin und Frankfurt (Oder) (G. 5.9).

Der Bebauungsplan schafft die Rechtsgrundlage für ein Klima schützendes sowie dem Klimawandel angepasstes Quartier: So entspricht die Entwicklung des zentral liegenden Wohnquartiers dem Grundsatz G 8.1 Abs. 1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien. Auch eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus mit Anbindung an die Regionalbahn) ist vorhanden. Zusätzlich werden im Plangebiet Anpassungen an der Klimawandel entsprechend G 8.3 getroffen, indem das bereits vorliegende Freiraumkonzept detaillierte Regelungen zum Schutz vor Hitzefolgen und zu Wasserrückhalt und –versickerung trifft (insbes. Dachbegrünung, Regelungen zur Versickerung, Begrünung des Plangebiets, Entwicklung einer Parkanlage).

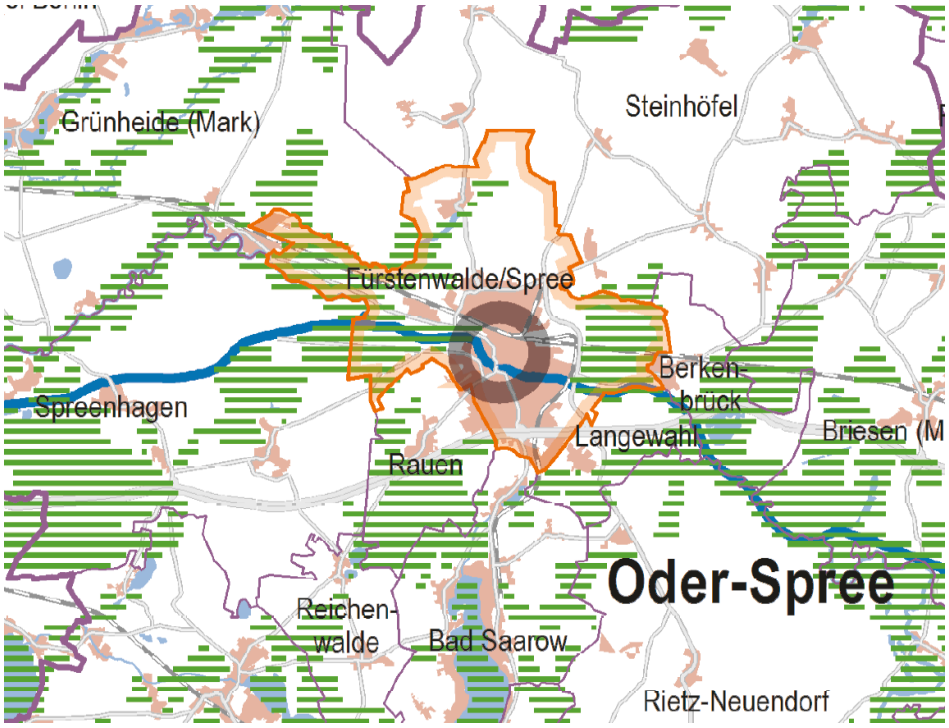


Abbildung 9: Ausschnitt LEP HR (MIL (2019): Festlegungskarte des LEP HR)

Die Planungsziele des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

- **Regionalplanung**

Nachgelagert zu der Landesplanung besteht die Regionalplanung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree.

- Aktuell befindet sich der Integrierte Regionalplan (IRP) in Aufstellung. Teile des IRP werden aus der Integrierten Planaufstellung ausgekoppelt, isoliert betrachtet und als sachliche Teilregionalpläne festgelegt.
- Bisher ist der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (RS/GSP) mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812) in Kraft getreten.

- Für den sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ wurde bisher das Scoping durchgeführt und es liegt ein Kriterienkatalog als Vorentwurf vor.

Somit sind aktuell die Festlegungen des Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRP GSP) zu beachten und der Vorentwurf des IRP als öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Fürstenwalde/Spree ist im LEP HR bereits als Mittelzentrum ausgewiesen: Die Festlegungen der **TRP GSP** sind formell und materiell nachgelagert, übernehmen die Festlegungen des LEP HR nachrichtlich und treffen darüber hinaus keine weiteren Festlegungen zu dem Plangebiet.

Im in Aufstellung befindlichen **Integrierten Regionalplan Oderland-Spree 2030** sollen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung der Wirtschaftlichen Entwicklung, Klimaanpassung und Erneuerbare Energien, Verkehr und Infrastruktur sowie der regionalen Kooperation getroffen werden[4]. Im Vorentwurf Teil II[5] werden Festlegungen zu Freiraumentwicklung, Klimaanpassung, Erneuerbare Energien sowie Verkehr und Infrastruktur getroffen. Der Vorentwurf Teil II[6] soll Festlegungen zur Wirtschaftlichen Entwicklung sowie erneut zum Verkehr und zur Infrastruktur treffen. Der nichtdatierte Handlungsrahmen Bevölkerungsprognose 2020-2030 zeigt für die Stadt Fürstenwalde/Spree (entgegen vorheriger negativer Prognosen von -5 bis – 15 %; S. 5) ein Bevölkerungszuwachs zwischen 2019 und 2030 von 0 bis 5 % (S. 6) bei einer überdurchschnittlich hohen Bevölkerungsdichte (über 300 Einwohner*innen/km²; S. 4). Die Festlegungen des Vorentwurfs treffen zu dem Plangebiet und Planinhalt keine Aussagen, der Handlungsrahmen Bevölkerungsprognose deutet mittelbar auf den Bedarf nach weiteren Wohneinheiten hin. Es werden mit der vorliegenden Planung keine Belange des Vorentwurfs des Integrierten Regionalplans beeinträchtigt.

Für den **Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“** ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Festsetzungen getroffen werden, die dessen Zielen wiedersprechen, da es sich bei den zu treffenden Zielstellungen im Wesentlichen um Aussagen für Bereiche außerhalb des Siedlungsraumes handeln wird.

Die Planungsziele des Bebauungsplans stehen nicht im Widerspruch zu den rechtswirksamen sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.3.2 Weitere übergeordnete Planungen / Konzepte

- **Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory**

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erarbeitete unter Beteiligung von 22 Brandenburger Städten und Gemeinden, dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, dem Landkreis Oder-Spree sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree von Mai 2020 bis März 2021 ein Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

Das Konzept geht auf die Wachstumsdynamiken innerhalb der Region ein (sogenannter Kooperationsraum). Neben der TESLA-Ansiedlung geht die Wachstumsdynamik von dem Flughafen BER sowie der Berliner Bevölkerungszunahme aus. Mit den Dynamiken steigt in der Region der Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen, in dessen Folge die Immobilienpreise steigen. Ziel des Konzepts ist die landesplanerische Steuerung des erforderlichen Wohnungsbaus und der Gewerbeflächenentwicklung.

---

[4] Beschluss Nr. 19/10/49) 10. Sitzung/6. Amtszeit Regionalversammlung am 08.04.2019.

[5] Vorlage für die 05. Regionalversammlung/7. Amtszeit am 29. November 2021.

[6] Vorlage für die 07. Regionalversammlung/7. Amtszeit am 28. November 2022.

Im Folgenden wird lediglich auf den Wohnungsbau eingegangen:

Das Konzept entwickelt mehrere Szenarien, in denen ein Zuzug zwischen 8.029 und 24.795 Arbeitskräften prognostiziert wird. Für den 1. Bauabschnitt von Tesla wird eine Beschäftigtenzunahme von ca. 12.000 Arbeitskräften (1. Bauabschnitt) prognostiziert, für die jeweils ein Haushalt, samt Wohnfolgebedarfe (soziale und technische Infrastruktur wie bspw. Kita und Schule sowie Ausbau Trinkwassernetz) in dem Kooperationsraum realisiert werden muss.

Für Fürstenwalde wird ein Zuzug der Tesla-Beschäftigten von 267 WE und 8,9 ha (1. Bauabschnitt Tesla) bzw. 824 WE und 27,5 ha (alle Bauabschnitte) angenommen. Demgegenüber wurde für 2019 eine Leerstandsquote von 7,4 Prozent ermittelt.

Das Konzept erhebt für die gesamte Planungsregion Flächenpotenziale, die für Wohnungsbau genutzt werden können. Die Flächen werden in drei Kategorien aufgeteilt: Kategorie 1 gibt Flächen wieder, auf denen Wohnungen zulässig sind (rechtswirksamen Bebauungspläne, Flächen mit Bebaubarkeit nach § 34 BauGB sowie in Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB). In Fürstenwalde zählen 40 Flächen mit 61,8 ha zur Kategorie 1.

Kategorie 2 stellt Flächen dar, für die das Baurecht für eine Wohnnutzung kurz- und mittelfristig geschaffen werden muss. Hierzu zählen Flächen aus Bebauungsplanverfahren und aus rechtskräftigen Flächennutzungsplänen (ohne Bebauungsplan). In Fürstenwalde gibt es zwei Flächen dieser Kategorie mit insgesamt 7,6 ha.

Zusätzlich gibt es in Fürstenwalde Kleinflächen der Kategorie 1 und 2 mit einem Potenzial von 17,6 ha für Wohnraum. Für Fürstenwalde wird als Orientierungswert eine Baudichte von 30 WE/ha angegeben. In Fürstenwalde gibt es damit insgesamt 87,0 ha landesplanerisch ohne Einschränkungen nutzbare Flächen (entspricht 2.610 Wohneinheiten).

Die dritte Kategorie zeigt die informellen kommunalen Entwicklungsvorstellungen (Flächen und Potenziale ohne förmlichen Planungsstand) mit Planerfordernis auf. In Fürstenwalde zählt eine Fläche mit einer Größe von 76,5 ha und einem Wohneinheitenpotenzial von 2.295 dazu. Die Fläche („Heideland“) liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs, sodass sie gegen Ziel 5.2 verstößt, da sie nicht an bestehende Siedlungsgebiete anschließt. Voraussetzung für die Flächenmobilisierung ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens.

Insgesamt besteht in Fürstenwalde ein Flächenpotenzial von 87,0 ha. Im Umfeldentwicklungskonzept befindet sich die Stadt im engeren Bezugsraum mit der höchsten Lagegunst bezogen auf das Tesla-Werk. Wegen der verkehrlichen Anbindung (RE1) samt dessen Ausbau sind wohnbauliche Entwicklungsmaßnahmen in Fürstenwalde geeignet. Bei der Entwicklung der Wohnbauflächen sollten die innerörtlichen Verkehrsfolgen berücksichtigt werden.

Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung bei dem landesplanerischen Konzept nicht vollumfänglich berücksichtigt wurde, da für die Flächen der Kategorie 2 der damals wirksame Stand des FNP grundlegend war. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage bietet sich Fürstenwalde als Wohnstandort an, sodass die Schaffung weiterer Wohneinheiten sinnvoll erscheint.

2.3.3 Kommunale Planungen

- **Flächennutzungsplan**

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat einen wirksamen Flächennutzungsplan, der im Bereich des Bebauungsplans in der Vergangenheit durch die 32. Änderung angepasst wurde. Diese 32. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 30.08.2022 rechtswirksam und stellt das Areal folgendermaßen dar:

- im südlichen und östlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf einer Fläche von ca. 3,7 ha,
- im nordwestlichen Bereich (südlich angrenzend an den bestehenden Lebensmittelmarkt) als Wohnbaufläche Typ 2 (Geschossflächenzahl bis 0,8) auf einer Fläche von ca. 1,2 ha,
- im nördlichen Bereich (östlich angrenzend an den bestehenden Lebensmittelmarkt) als Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ auf einer Fläche von ca. 1,8 ha.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen daher im Detail nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch wenn wesentliche Zielstellungen für diesen Bereich bereits mit der Änderung festgelegt wurden. Insbesondere die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ steht den Planungen entgegen. Die ehemals angedachte Verbindung (Nord-Süd-Richtung) zwischen den Kleingartenanlagen sowie die Weiterführung des Parks bis zur Verkehrsfläche „An der Kohlenbahn“ werden durch die Stadt nicht weiterverfolgt. Einzig im südöstlichen Bereich des Plangebiets soll die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bestehen bleiben. Die anderen Grünflächen sollen weitestgehend in Wohnflächen Typ 1 (GFZ bis 1,2) umgewandelt werden. Der Flächenzuschnitt des Sondergebiets wird im Detail angepasst.

Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln und daher wird der FNP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Abbildung 10: 32. Änderung des FNP (Stadt Fürstenwalde/Spree), Änderungsbereich rot markiert

- **Bebauungspläne**

Angrenzend an den vorliegenden Bebauungsplan befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- im Nordwesten der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment Lebensmittelmarkt Lange Straße“,
- im Osten der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 14 „Wohnbebauung Lange Straße“ und
- gegenüber der westlichen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Buchenweg“.

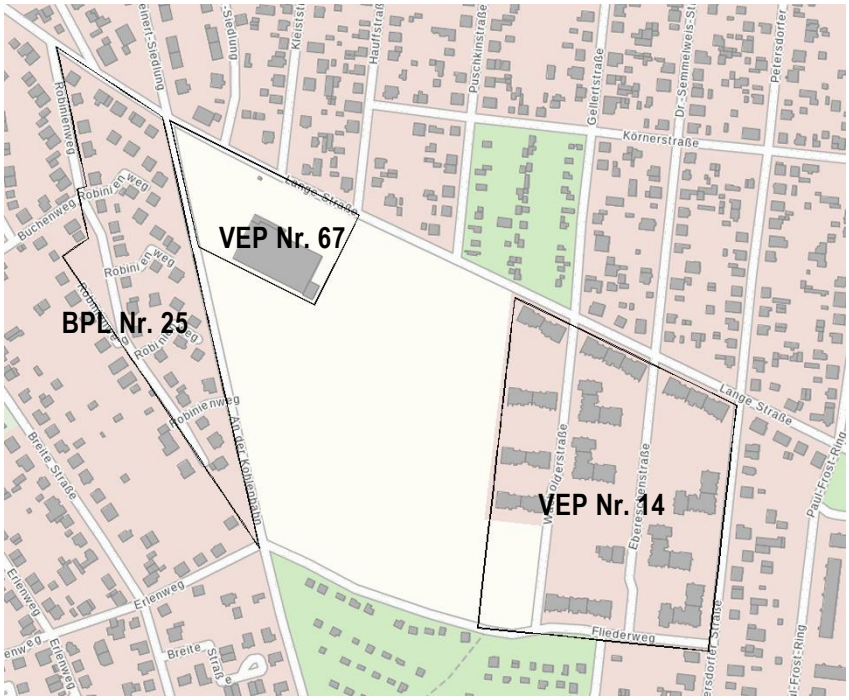


Abbildung 11: Übersicht über angrenzende Bebauungspläne
(© Domstadt Fürstenwalde/Spree, © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

Der VEP Nr. 67 ist am 26. Juli 2022 mit Bekanntmachung in Kraft getreten und setzt das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Lebensmittelmarkt“ mit einer GRZ und GFZ von 0,3 fest. Im Westen wird entlang des Weges „An der Kohlebahn“ eine öffentliche Straßenverkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt und damit die bestehende Verkehrsfläche erweitert und für den Ausbau der Straße gesichert. Im südwestlichen Bereich des Plangebiets befindet sich die überbaubare Grundstücksfläche, an die sich im Norden Stellplätze anschließen. Der mit dem Bebauungsplan vorbereitete EDEKA-Markt ist bereits realisiert. Für den vorliegenden Bebauungsplan sind keine Wegeanbindungen zu beachten. Allerdings sind im Planverfahren eventuelle Schallemissionen der Anlieferung auf die vorbereitete schutzbedürftige Wohnnutzung im Plangebiet zu untersuchen.

Der VEP Nr. 14 setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ohne Ausnahmen, mit einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 1,1 fest. Insgesamt sind 13 Hausgruppen in offener Bauweise zulässig. Die Planung wurde bereits realisiert und das Mehrfamilienhausgebiet mit überwiegend vier Geschossen entwickelt (siehe Abbildung 4). Zusätzlich hatte die Planung die Weiterführung der westlichen Erschließungswege sowie der Freianlagen (Spielplatz) in das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans angedacht. Die auf das Plangebiet zuführenden Straßen werden im Plangebiet nicht weitergeführt. Hier wurden die Enden der Straße bereits gefasst und in der möglichen Fortführung der Straßen Bäume gepflanzt (siehe Abbildung 6). Die fußläufige Verbindung ist aber möglich. Der in der Planzeichnung des VEP 14 erkennbare Kinderspielplatz liegt im Bereich der geplanten Parkanlage. In der Parkanlage ist die Entwicklung von Kinderspielplätzen vorgesehen.

Der Bebauungsplan Nr. 25 trat am 3. Mai 2001 in Kraft und setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einem Vollgeschoss und einer zulässigen Grundfläche von 130 m² fest. Das Einfamilienhausgebiet ist bereits realisiert. Da sich nach Rechtskraft die Vollgeschossdefinition geändert hat, ist die Festsetzung so gemeint gewesen, dass ein Vollgeschoss sowie ein weiteres Geschoss im Dach zulässig sind. Es sind daher überwiegend zweigeschossige Einfamilienhäuser entstanden. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze münden an zwei Stellen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ auf die Straße an der Kohlenbahn.

- **Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)**

Am 7. Juni 2018 fasste die Stadtverordnetenversammlung einen Billigungsbeschluss zur Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree („Fürstenwalde 2030!"). Das Konzept wurde vor dem Hintergrund dynamischer demographischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erstellt. Während bis Anfang der 2010er Jahre die Bevölkerungsentwicklung tendenziell negativ war, stieg sie seit dem wieder an wodurch Fürstenwalde zu den wachsenden Kommunen in Brandenburg gehört (S. 20). Zwar ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ, die Wanderungsgewinne glichen den Sterbeüberschuss jedoch mehr als aus (S. 22). Insbesondere der Stadtteil Süd – wozu das Plangebiet gehört – profitierte von der Bevölkerungsentwicklung (S. 21). Die Zuwanderung führte auch zu einer Verjüngung des Altersdurchschnitts in der ganzen Stadt wobei der Stadtteil Süd mit durchschnittlich 45 Jahren der jüngste ist (S.23). Die Prognosen gehen von einer tendenziell negativen Bevölkerungsentwicklung aus, nur eine größere Baulandmobilisierung könnte der Entwicklung entgegenwirken (S. 27). Trotzdem wird eine steigende Anzahl an Haushalten und somit eine kontinuierliche Nachfrage an Wohnungen vorausgesagt (S. 41-42).

Das Plangebiet befindet sich im Fürstenwalder Stadtteil Süd, der vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern, in Ausnahmen aber auch aus Großwohnsiedlungen, geprägt wird (S. 31). Das Plangebiet ist Bestandteils der „Siedlungsflächen Wohnen (kompakter Stadtkörper)" (S. 34) und gehört zu den wenigen Flächen, die in Fürstenwalde noch Wohnungsbaupotenziale aufweisen.

Mit einer steigenden Anzahl an Wohneinheiten und Bewohner*innen steigt auch der Bedarf nach Frei- und Grünräumen. Daher empfiehlt das INSEK die Aufwertung und Weiterentwicklung der Grüninfrastruktur in den Stadtteilen bzw. Stadtquartieren (S. 98). Die Flächengröße entspricht der vorliegenden Planung.

Das Konzept empfiehlt die Weiterentwicklung der Stadt- und Ortsteile im Sinne der Stärkung der Wohnfunktion und öffentlicher Freiräume. Für die weitere Qualifizierung der Wohnstandorte spricht sich das Konzept für eine höhere Dichte durch den Bau von Geschosswohnungsbau aus. Hierbei sollen die Potenziale wie Wohnen im Grünen genutzt werden.

Das Konzept stuft das Plangebiet als Entwicklungsraum II (kompakter Siedlungsraum) ein (S. 120). Hierbei sollen die bestehenden Siedlungsbereiche und Freiflächen nachhaltig entwickelt und damit die äußeren Stadteingänge gestärkt werden (S. 117-118). Zusätzlich zu der bestehenden Stadtstruktur weist das Konzept für das Gebiet des Bebauungsplans erhebliche Wohnungsbaupotenzialflächen im Siedlungsbereich sowie Stärkung und Ausbau von Grünverbindungen aus (S. 121).

Die vorliegende Planung entspricht den beschlossenen Zielen des INSEK nach der Schaffung von mehr Wohnraum. Weiterhin wird dem Ziel entsprochen, den Freiraum zu entwickeln und zu verbinden.

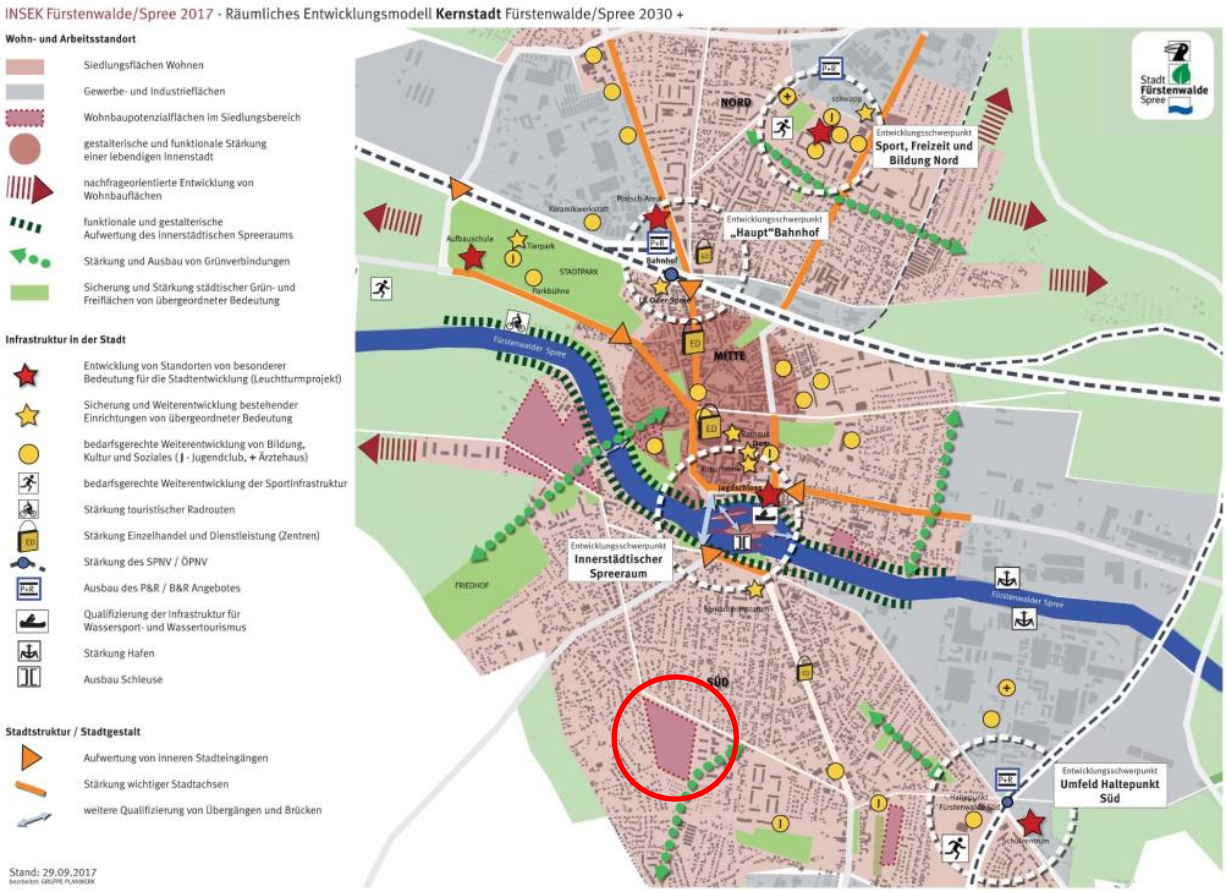


Abbildung 12: INSEK Räumliches Entwicklungsmodell Kernstadt 2030+ (GRUPPE PLANWERK 2017, S. 121), Plangebiet rot markiert

- **Integriertes Klimaschutzkonzept 2016-2021**

Das Klimaschutzkonzept wurde zum Jahr 2016 fortgeschrieben. Im Rahmen der Konzepterstellung wurden für die Stadt Fürstenwalde/Spree Energie- und Treibhausgasbilanzen erstellt und die Maßnahmen des Klimaschutzkonzepts 2010 evaluiert. Das Konzept untersucht verschiedene Bereiche, die Einfluss auf Energieerzeugung und –verbrauch, sowie den Ausstoß von Treibhausgasen besitzen. Die Ergebnisse der Analyse sollen über eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit vermittelt werden, mit einem Controllingkonzept die Maßnahmenumsetzung evaluiert und über eine Strategie verstetigt werden. Als Maßnahmen sind die Nummern E1, E2, V6 in Bezug auf den vorliegenden Bauleitplan von Bedeutung:

Nr. E1 zielt auf die Minimierung der Heizenergiebedarfs sowie Nutzung erneuerbarer Energien, indem Gründächer, Straßen mit Bäumen, Regenwasserversickerung festgesetzt werden sowie weitere Vereinbarungen über städtebauliche Verträge gesichert werden. Die Maßnahme Nr. E2 berücksichtigt den Klimawandel und dessen Folgen durch die Sicherung und Schaffung von Wald- und Grünflächen, Kaltluftschneisen, Pflanzung hitzeresistenter Bäume, Anpassung der Entwässerungsinfrastruktur und weiteren Klimaanpassungsmaßnahmen in der Stadtentwicklung. Maßnahme Nr. V6 konkretisiert die Nummern E1 und E2 in Hinblick auf eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung. Dem Konzept wird mit der vorliegenden Planung entsprochen. Es sind Gründächer vorgesehen, Grün- und Gehölzflächen entwickelt, Bäume gepflanzt und die Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung im Plangebiet) geregelt. Eine Unterstützung der Maßnahmen M2 – Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs und M 5 – Förderung von Elektromobilität in der Stadt wird ebenfalls angestrebt.

Eine Unterstützung der Maßnahmen M2 – Erhöhung des Fuß- und Radverkehrs und M 5 – Förderung von Elektromobilität in der Stadt wird ebenfalls angestrebt.

- **Einzelhandel- und Zentrenkonzept**

Am 14.12.2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. In dem aktualisierten Einzelhandel- und Zentrenkonzept wird eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt. Basierend auf der Analyse wurden Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert aus denen sich das Einzelhandel- und Zentrenkonzept für Fürstenwalde/Spree ergibt. Das Konzept wirkt sich nicht auf den vorliegenden Bauleitplan aus.

- **Landschaftsplan**

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat einen aktuellen Landschaftsplan aus dem Jahr 2020. Hier wurde auch die Plangebietsfläche betrachtet (S.205). Diese wird als intensiv genutzte Ackerfläche eingeordnet und ist eine der wenigen offenen (Rest)Flächen innerhalb des dicht bebauten Stadtteils Fürstenwalde-Süd. Vorgesehen war die Entwicklung eines Stadtackers bzw. gemeinschaftlich zu nutzender Stadtgarten mit Zugang für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt, in dem Kinder und Jugendliche aber auch Erwachsene besseren Einblick in Landwirtschaft und Gartenbau bekämen bzw. aktiv mitmachen könnten.

Die Entwicklung dieser Fläche als Stadtacker wurde bisher nicht umgesetzt. Die Zielstellung aus dem Landschaftsplan wurde weiterentwickelt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie der erforderlichen Entwicklung von Wohnungen im Rahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen und beide Belange in Einklang zu bringen

Die letzte innerstädtische Ackerfläche hat mit seiner offenen Struktur zwar eine eigene Identität, aber keinen Mehrwert für die Nachbarschaft in Süd-Fürstenwalde. Die Maßnahme ‚Stadtacker' soll dazu dienen Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen einen besseren Einblick in Landwirtschaft und Gartenbau zu geben und vor allem selbst aktiv zu werden. Diese Qualität soll im Quartier umgesetzt werden und der Acker auf einen kleineren quartiersbezogenen Maßstab abgewandelt, mit dem Ziel vielfältig nutzbar und gleichermaßen ästhetisch zu sein. In den Höfen sollen Gemeinschaftsgärten entstehen, die einen großen Beitrag zur Biodiversität leisten, der Umweltbildung dienen und für eine lebendige Nachbarschaft sorgen.

Auf diese Weise wird auch die erforderliche Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen vermieden. Es werden Festsetzungen und weitere Regelungen getroffen, um Elemente der gärtnerischen Nutzung im Wohngebiet zu sichern. Weiterhin wird eine Parkanlage entwickelt. Artenschutzbelange für Tiere des Offenlandes werden gutachterlich untersucht.

Weitere Erläuterungen hierzu enthält der Umweltbericht (eigenständiges Dokument).

- **Weitere Planungen**

Entsprechend dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenwalde/Spree und dem u.a. aus dem geplanten Wohnquartier zu erwartenden Bedarf wird mit dem Bebauungsplan die Entwicklung eines Schulstandortes vorbereitet. Die Ermittlung des Bedarfs sowie eine ausführliche Begründung werden im weiteren Verfahren ergänzt. Bereits jetzt ist der Schulstandort Lange Straße Bestandteil in Stellungnahmen und Zuarbeiten seitens der Stadt für den Schulentwicklungsplan des Landkreises Oder-Spree. Als erforderliche Flächengröße wurden mit der Stadt maximal rund 10.000 m² abgestimmt und in die Planzeichnung aufgenommen.

Entlang der Lange Straße sollen im Rahmen der Entwicklung des Plangebiets der Fuß- und Radweg instand gesetzt werden. Dies ist im Bereich des angrenzenden Lebensmittelvollsortimenters bereits erfolgt und soll für die Breite des Geltungsbereichs fortgeführt werden. Die Instandsetzung der Straße ist derzeit nicht geplant.

Für den Ausbau der Straße An der Kohlenbahn werden 6,25 m ab der Grundstücksgrenze als Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird eine Verkehrsfläche von insgesamt mindestens 14 m erreicht. Der Ausbau ist aber nicht im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets vorgesehen und dafür auch nicht erforderlich.

3 PLANINHALTE UND PLANFESTSETZUNGEN

3.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT MIT FREIANLAGENKONZEPT

Grundlage für den Bebauungsplan bildet ein abgestimmtes städtebauliches Konzept inkl. Freiraumkonzept (siehe auch 6.3). Das Konzept wurde am 12.09.2023 in der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt. In diesem Zusammenhang wurde zu folgenden Schwerpunkten vorgetragen (vergleiche Niederschrift zur 50. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree):

- Vorstellung des Grundstücks und des Leitbildes des Projekts,
- Vorstellung der verschiedenen Konzepte und der Freiraumplanung,
- Vorstellung der Bauleitplanung einschließlich der dazugehörigen Ziele und Planungsideen.

Zu dem Projekt gab es einen ersten fachlichen Austausch in Bezug auf die Themen Bedarfsermittlung für den geplanten Schulstandort, Mietzinsprognose als auch zu dem sozialen Wohnungsbau, dem dort bestehenden Verkehr und den dort geplanten Stellplätzen zuzüglich der allgemeinen Energieversorgung des Quartiers. Die einzelnen Themen sind im weiteren Verfahren weiter zu betrachten und zu entwickeln.

Im Folgenden wird vorerst die Beschreibung des Konzepts aus dem Aufstellungsbeschluss übernommen. Dieses Kapitel wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

<u>Leitidee</u>

Die vorherrschenden Qualitäten des projektierten Wohnquartiers werden mittels einfacher baulicher und klarer organisatorischer Setzungen bestimmt: Offenheit, Durchlässigkeit, vielfältige Blick- und Wegebeziehungen bei angemessener Maßstäblichkeit und Körnung. Zudem wird das Leitbild eines autoarmen Quartiers mit vielfältigen Nachbarschaften überschaubarer Größe angestrebt.

<u>Städtebauliches Gesamtkonzept, Baumassen</u>

Der Entwurf liest den neuen Wohnstandort als Vermittler der umgebenden Bestandsstrukturen und schafft zugleich eine eigenständige, neue Identität. Der bestehende großformatige Solitär des Edeka-Marktes wird, die Lange Straße begleitend, durch Setzung weiterer großvolumiger Nutzungen Bestandteil einer durch Freiräume rhythmisierten Reihung. Neben den Baukörpern der zweizügigen Grundschule und deren Sporthalle wird eine Quartiersgarage vorgeschlagen, welche den überwiegenden Teil des PKW-Verkehrs bereits an der einzigen Gebietszufahrt über die Langen Straße ‚abfängt'.

Dem Wohngebiet ist der südliche Grundstücksanteil vorbehalten. Alle Wohneinheiten sind in gleichartig strukturierten Gebäudetypen unterschiedlicher Geschossigkeit als Mietwohnungen konzipiert. Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 500 Wohnungen, wobei der Wohnungsschlüssel zwischen 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen breit gestreut und somit für Senioren als auch Familien gleichermaßen geeignet ist. Neben den Wohngebäuden ist im Nordwesten des Grundstücks die Errichtung einer zweigeschossigen Kita mit ca. 60 Plätzen vorgesehen, deren Freiflächenbedarf vorgelagert nachgewiesen ist.

Die insgesamt 15 geplanten Wohngebäude sind zu drei Wohnhöfen mit jeweils fünf Baukörpern zusammengefasst. Die Baukörperstellung gewährleistet Durchlässigkeit als auch räumliche Fassung gleichermaßen. Mit der Setzung der Baukörper werden vielfältige Raumbezüge und tiefe Blickbeziehungen erhalten bzw. gestärkt. Eine Höhenstaffelung von drei bis sechs Vollgeschossen sorgt für eine zusätzliche Differenzierung.

Die Abstandsflächen werden eingehalten, der Nachweis erforderlicher Spiel- und Fahrradabstellbedarfe geführt. Die vorgeschlagenen Baukörpertiefen stellen eine allseitige Entwicklung der Fassaden sicher – es gibt keine Rückseiten, keine Brand- oder Giebelwände.

Freianlagenkonzept

Das Fürstenwalder Gartenfeld ist sowohl namensgebender Projekttitel als auch freiräumliches Leitbild. Der Kern des Freiraumkonzepts ist die Ausrichtung auf die Hofgemeinschaft, insbesondere über die Anlage von Gärten, in Anlehnung an die vorherige Feldnutzung. In jedem Hof entstehen Flächen zum Anbauen von Nutzpflanzen, zum Aufenthalt und zum Spielen für Kleinkinder. Die besondere Rolle der Gemeinschaft ist der Dreh- und Angelpunkt des Entwurfs. Auf dem zentralen ‚Gartenfelder Platz', an der Schnittstelle aller Höfe, werden die funktionalen Bedarfe für das Quartier vereint. Hier sind PKW-Stellplätze, Müllstandorte und Fahrradsammelanlagen angeordnet. Alle Bewohnenden werden über den Platz geführt, wenn sie das Quartier verlassen. Der Raum fördert damit die Begegnung und trägt zur Lebendigkeit des Quartiers bei.

Abbildung 13: Städtebauliches Konzept mit Freianlagen (vergrößerte Darstellung siehe 6.3)

Zur besseren Eingliederung in die übergeordnete Nachbarschaft werden die eher öffentlichen Freiraumnutzungen an der Südostseite des Grundstücks gebündelt. Sowohl die anliegenden Quartiere als auch die Kleingartenvereine gelangen über den internen Grünzug zum ‚Spielpark', der mit generationsübergreifenden Spiel- und Bewegungsangeboten ausgestattet ist. Das neue Quartier wird von einem Gehölzstreifen eingefasst. Als grüner Puffer zur Nachbarschaft bietet er sowohl Habitate für Flora und Fauna, als auch Angebote zur Umweltbildung. Das Freiraumkonzept liefert einen entscheidenden Beitrag zur Steigerung der Biodiversität. Die monokulturell genutzte Fläche wird bereichert mit bunten Gärten, blühenden Wiesen und lebendigen Gehölzflächen.

Das Konzept sieht vor, das gesamte anfallende Regenwasser vor Ort zu sammeln, zu verdunsten und zu versickern. Die Gebäude sind mit begrünten Dächern ausgestattet, zudem wird überschüssiges Wasser in Zisternen gesammelt und kann zur Bewässerung der Gärten genutzt werden. Zur schadlosen Entwässerung der befestigten Flächen sind außerhalb der Höfe naturnahe Versickerungsflächen vorgesehen, um mit dem anfallenden Regenwasser das Grundwasser zu speisen.

3.2 VARIANTENPRÜFUNG

Für die Entwicklung des Gebiets wurden sich wesentlich unterscheidende Lösungen geprüft, die in Betracht kommen (vgl. § 3 Abs. 1 BauGB). Weitere planungsrechtliche Varianten werden in den jeweiligen Kapiteln zur Begründung der Festsetzungen erläutert (siehe 3.4).

Die Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen erfolgte bereits im Vorfeld des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans. Unterschiedliche Planungsvarianten wurden intensiv zwischen dem Projektentwickler und der Stadtverwaltung diskutiert (Abstimmungstermine am 27.01., 17.03., 03.05., 17.04. sowie 17.08.2023). Als übergeordnete Setzung wurde der Schulstandort berücksichtigt

- **Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**

Bei der Planung kommt es zur Umwandlung von Landwirtschaftsflächen in Baugebiete, Gemeinbedarfsflächen und Verkehrsflächen eines Wohngebiets. An die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen werden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB besondere Anforderungen gestellt: „Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Die der von der Planung betroffene Landwirtschaftsfläche umfasst rund 7,1 ha, die von bereits bestehenden Wohngebieten und Kleingartenanlagen umschlossen ist. Diese Flächen sind teilweise im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Die Entwicklung des Standortes wird auch im INSEK der Stadt genannt. Die Fläche gehört zu den wenigen, die in Fürstenwalde noch Wohnungsbaupotenziale aufweisen (GRUPPE PLANWERK (2018): INSEK, S. 42).

Das Plangebiet ist für die Entwicklung eines Wohngebiets mit Mietwohnungen sehr gut geeignet, da es sich hierbei um eine Innenentwicklung handelt. Fürstenwalde/Spree hat eine Versorgungsaufgabe entsprechend LEP HR sowie des Landesplanerischen Konzeptes zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory (siehe 2.3.1 und 2.3.2). Weitere Flächen für die Innenentwicklung sind in der Stadt Fürstenwalde/Spree nicht mehr vorhanden.

Von den insgesamt 7,1 ha Landwirtschaftsfläche werden ca. 5,9 ha als Baugebiete / Gemeinbedarfsflächen mit Verkehrsflächen festgesetzt. Die übrigen Flächen werden als Öffentliche Grünfläche gesichert. Auch innerhalb der Bauflächen sind Maßnahmen zur Durchgrünung des Quartiers vorgesehen, um einen Totalverlust der Freifläche zu vermeiden. Mit dem Bebauungsplan und der Entwicklung des in den Siedlungsbereich integrierten

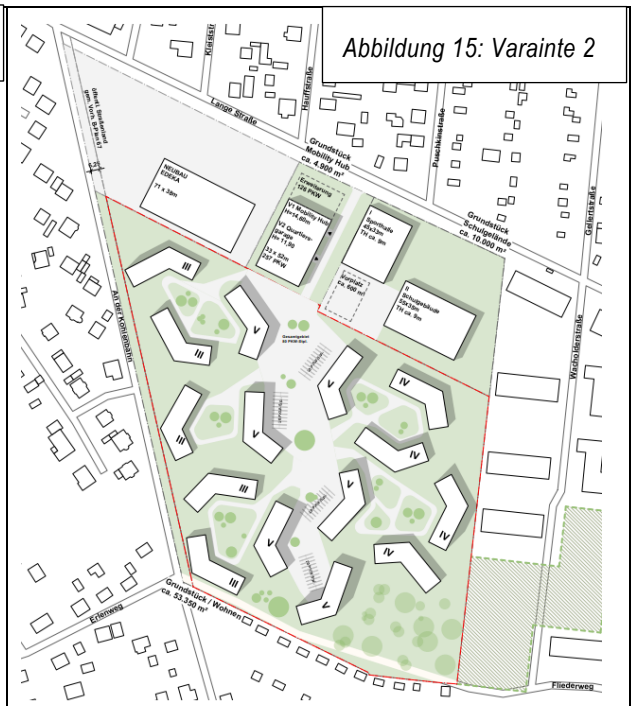
„Stadtackers“ soll Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen ein besserer Einblick in Landwirtschaft und Gartenbau sowie die Möglichkeit gegeben werden selbst aktiv zu werden. Auf diese Weise wird auch die Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen vermieden / reduziert.

- **Erschließung**

Das geplante Wohngebiet liegt zwischen mehreren Erschließungsstraßen. Die Anbindung des Wohngebiets ist daher theoretisch von verschiedenen Seiten möglich. Um den Durchgangsverkehr zu vermeiden, wurde festgelegt, dass die Erschließung ausschließlich über die Lange Straße erfolgen soll. Ausgehend von dieser „Sackgassenerschließung“ ist die weitere Planung des neuen Quartiers erfolgt.

- **Wohngebiet**

Aufgrund der Nachfrage nach Mietwohnungen ist in diesem Bereich kein weiteres Einfamilienhausgebiet vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser wurden verschiedene Varianten geprüft. Im Ergebnis beschlossen, die Variante 3 für den Bebauungsplan als Grundlage zu nutzen

Abbildung 14: Varainte 1	 *Abbildung 15: Varainte 2*
– Klare Strukturen – Allerdings sehr großes Maß der baulichen Nutzung – Wirkt nicht wie ein zukunftsorientiertes Wohnquartier	– Untergemeinschaften innerhalb einer gemeinsamen Nachbarschaft – fließendes Freiraumkonzept – Struktur verspricht Umsetzung neuer Wohn- und Nachbarschaftsmodelle und ein lebendiges, zukunftsorientiertes Quartier – Nicht wirtschaftlich umsetzbar

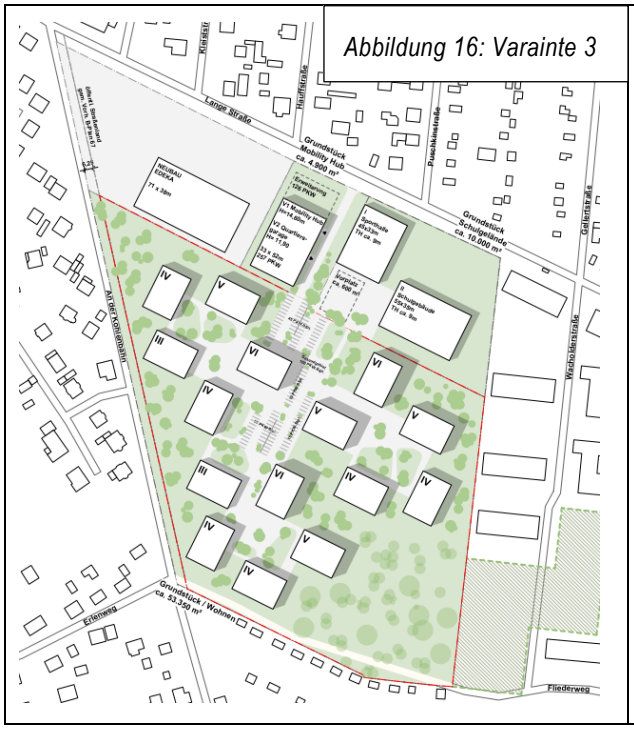


Abbildung 16: Varainte 3

– Vorteile wie in Variante 2 aber wirtschaftlich umsetzbar

- **Standort der Kita**

Aufgrund der geplanten Ausrichtung des Wohngebiets auch auf Familien ist es sinnvoll eine Kita im Gebiet zu errichten. Hier wurde der Standort für ein solches Gebäude geprüft.

Die Lage im Südosten des Plangebiets am Rande des Grünzugs wurde verworfen, da dadurch Konflikte durch Hol- und Bringeverkehr entstehen können. Südlich angrenzend an den Lebensmittelvollsortimenter ergibt sich eine konfliktfreie Freiflächennutzung und u. U. auch die Möglichkeit zur teilweisen Mitnutzung der bestehenden Stellplatzanlage für Hol- und Bringeverkehr.

Die konkrete Erschließung der Einrichtung ist im Laufe des Verfahrens noch genauer zu untersuchen.

3.3 WESENTLICHER PLANINHALT

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das abgestimmte städtebauliche Konzept inkl. Freiraumkonzept (siehe Kapitel 3.1). Gegenstand des Bebauungsplans ist die Umsetzung der wesentlichen Elemente des Konzepts durch rechtssichere Festsetzungen.

- **Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2, WA 3)**

Die Lage und Ausdehnung der Wohnquartiere erfolgt ausgehend von der geplanten Erschließung des Gebiets. Die Wohnquartiere werden durch die geplanten Wohngebäude geprägt. Es wird ein durchlässiges urbanes Quartier angestrebt, in dem drei Wohnhöfe entstehen, die durch jeweils fünf Gebäude gebildet werden. Hierfür ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets vorgesehen. Innerhalb der Wohnhöfe sind Spielplätze und Flächen für gärtnerische Nutzungen vorgesehen.

Innerhalb des Quartiers ist eine Höhenstaffelung vorgesehen, um es in die umgebende Bebauung einzugliedern und somit zwischen den viergeschossigen Wohngebäuden östlich des Plangebiets und den überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern bzw. den Gebäuden der Kleingartenanlagen vermittelt.

- **Sondergebiet „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“**

An der Lange Straße, direkt östlich angrenzend an den Standort des Lebensmittelmarkts, soll ein oberirdisches „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ errichtet werden. Darin sollen die Stellplätze aus den Allgemeinen Wohngebieten zentralisiert untergebracht werden, um Durchgansverkehr zu vermindern. Zudem sollen dort untergeordnet Paketstationen, Räume für die Nachbarschaft und Ladeinfrastruktur für Elektromobilität zulässig sein. Der geplante große Baukörper fügt sich in die Bauflucht vorhandener und geplanter großer Baukörper entlang der Lange Straße ein. Die Kubatur des Gebäudes wird durch Festsetzungen zur Höhe und Grundfläche begrenzt.

- **Gemeinbedarfsflächen**

Für die Versorgung des Gebiets mit ausreichend Kitaplätzen, ist eine Betreuungseinrichtung im Plangebiet vorgesehen. Die Verortung erfolgte nach Variantendiskussion im Nordwesten des Plangebiets angrenzend an den bestehenden Lebensmittelmarkt (siehe 3.2). Mit dem derzeit geplanten Baukörper kann der Bedarf von 60 Kitaplätzen gedeckt werden.

Weiterhin ist an der Lange Straße ein Grundschulstandort vorgesehen. Dieser ist bereits in der Ursprungsfassung des Flächennutzungsplans von 1997 enthalten und wird mit der Planung weiter entwickelt. Auch hier passen sich die erforderlichen großformatigen Baukörper in die vorhandenen und geplanten Baukörper an der Lange Straße ein.

- **Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Quartiers durch den motorisierten Verkehr (MIV) ist ausschließlich über die Lange Straße vorgesehen. PKWs sollen im “Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ oder innerhalb der gebietserschließenden, öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden. Fußläufige Verbindungen durch das Quartier sollen gesichert werden.

Die Erschließung der Kita ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Die Erschließung wird über einen verkehrsberuhigten Bereich angestrebt.

- **Grüne Infrastruktur**

Wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des öffentlichen Grünzuges zwischen dem Wohngebiet an der Wacholderstraße und dem Fliederweg (südöstliche „Ecke“ des Plangebiets) als Parkanlage mit Spielplätzen. Die erforderlichen Spielflächen wurden bereits nach Vorgaben der Stadt Fürstenwalde berechnet und sind in das Konzept eingeflossen.

Darüber hinaus sollen im Plangebiet auch Nutzungen mit Bezug zur Landwirtschaft (Stadtacker, Bürgergarten, etc.) entwickelt werden. Die gärtnerischen Nutzungen sowie Kinderspielplätze innerhalb der Wohnhöfe sind auch ein wesentlicher Bestandteil der grünen Infrastruktur.

Für die geplanten Wohngebäude sind Dachbegrünungen vorgesehen. Weiterhin sollen auch Retentionsflächen entstehen und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet umgesetzt werden.

3.4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Der Nummerierung der textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt, den zeichnerischen Festsetzungen das Kürzel „ZF“. Die zeichnerischen Festsetzungen sind zudem kursiv und die textlichen Festsetzungen fett geschrieben. Die Planzeichnung ist im Maßstab 1 : 1000 ausgefertigt.

3.4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

ZF *Allgemeine Wohngebiete*

Im Bereich des Wohnquartiers erfolgt die Festsetzung von den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Entsprechend dem bestehenden städtebaulichen Konzept werden die Bereiche, in denen Wohngebäude geplant sind, als Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 3) festgesetzt. Die Ausdehnung der Fläche orientiert sich am zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Als Abgrenzung dienen insbesondere die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen. Die geplanten Grünstrukturen in den Randbereichen der Wohngebiete werden nicht als Baugebiet festgesetzt (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten neben Wohngebäuden regelmäßig der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese ergänzenden Nutzungen sollen nicht ausgeschlossen werden, da entsprechend den Nutzungsüberlegungen aus dem städtebaulichen Konzept im Wohngebiet auch ergänzende soziale Einrichtungen oder dem Gebiet dienende Versorgungseinrichtungen vorgesehen sind. Die vorgesehenen Nutzungen berücksichtigen die städtische Zielsetzung Wohnraum aufgrund des Einwohnerzuwachses und der steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen zu schaffen.

Nebenanlagen zur Energieversorgung des Wohngebietes, insbesondere auch aus erneuerbaren Energien, sind zulässig.

Hinsichtlich alternativer Festsetzungsmöglichkeiten zur Art der baulichen Nutzung wurde geprüft, ob sich die Festsetzung von Reinen Wohngebieten anstelle der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete eignet. Allerdings schränkt dies die beabsichtigten Nutzungen, insbesondere hinsichtlich der im städtebaulichen Konzept ausdrücklich vorgesehenen Anlagen für soziale Zwecke, ein, da diese in Reinen Wohngebieten gem. § 3 Abs. 3 BauNVO lediglich ausnahmsweise zulässig sind.

TF 1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung <u>nicht</u> zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Mit dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen soll die städtebauliche Zielsetzung – der Entwicklung eines Wohnquartiers mit Kita und Schulstandort – planungsrechtlich gesichert werden. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen trägt zur Entwicklung des gewünschten Nutzungszwecks bei.

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben soll Konflikten aufgrund von Belastungen durch Verkehr und Immissionen vorbeugen. Diese Einrichtungen sind aufgrund ihrer flächenmäßigen Anforderungen und ihrer baulichen Wirkung nicht mit dem gewünschten städtebaulichen Erscheinungsbild und der beabsichtigten Nutzungsstruktur des Gebiets vereinbar. Der Ausschluss erfolgt auch im Hinblick darauf, dass sie sich nachteilig auf

die zulässige Wohnnutzung im Geltungsbereich und im benachbarten Umfeld auswirken würden. Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden von einem großen Kundenkreis aufgesucht und tragen daher in besonderem Maße zu einer Erhöhung des Verkehrs bei. Tankstellen sind zudem in der Regel mit Tag- und Nachtbetrieb verbunden.

Sondergebiet

ZF *Sondergebiet*

*Im Bereich zwischen Erschließungsstraße und Lebensmittelmarkt erfolgt die Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „*Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen*“ gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

TF 2 **Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ dient vorrangig der Unterbringung von Fahrzeugen des motorisierten Verkehrs und nicht-motorisierten Verkehrs. Zulässig sind**

- **Stellplätze für den motorisierten Verkehr (z. B. für PKWs, Motorräder),**
- **Stellplätze für den nicht-motorisierten Verkehr (z. B. Fahrräder, Roller),**
- **ergänzende Nutzungen wie Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Gemeinschaftsräume (z. B. Nachbarschaftstreff), Packstationen / Paketautomaten,**
- **Anlagen für die Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Im Eingangsbereich des Quartiers an der Lange Straße ist die Errichtung eines Mobilitätszentrums vorgesehen. Die Stellplätze sollen nicht in den ruhigen, grünen Wohnhöfen sondern im Quartiersparkhaus untergebracht werden. Die Nutzungsart wird durch die Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ bestimmt und i.V.m. der textlichen Festsetzung konkretisiert.

In dem Baugebiet ist die Errichtung eines Quartiersparkhauses mit ergänzenden Nutzungen vorgesehen. Darin sollen insbesondere die erforderlichen Stellplätze für die Wohnnutzungen untergebracht werden; neben Stellplätzen für den motorisierten Verkehr (z. B. PKWs, Motorräder) sollen auch Stellplätze für den nicht motorisierten Verkehr (Fahrräder, Roller, etc.) entstehen. Weiterhin werden erforderliche Lademöglichkeiten geschaffen, die Unterbringung einer Paketstation, von Räumlichkeiten eines Nachbarschaftstreffs sowie für die Energieversorgung soll zulässig sein.

3.4.2 Gemeinbedarfsflächen

ZF *Flächen für den Gemeinbedarf*

*An der Lange Straße zwischen der geplanten Erschließung und dem Wohngebiet an der Wacholderstraße erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „*Schule mit Sportanlage*“.* (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

TF 3 **Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sportanlage“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die zeichnerische Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sportanlage“ erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Schulstandorts für eine zweizügige Grundschule. Die Flächengröße für die Schule ist mit der Stadt vorabgestimmt. Für die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sportanlage“ wird im Bebauungsplan eine Fläche von maximal rund 10.000 m² vorgehalten. Sportplätze stehen regelmäßig auch für Angebote außerhalb der schulischen Nutzung offen. Damit diese Möglichkeit gesichert ist, wird die textliche Festsetzung aufgenommen.

Erläuterungen zur Bedarfsermittlung etc. werden im weiteren Verfahren ergänzt.

ZF *An der Straße An der Kohlenbahn südlich des Lebensmittelmarktes erfolgt die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die zeichnerische Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kita“ erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts und dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Standorts für eine Kita. Diese wäre grundsätzlich auch im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, allerdings soll mit dem Bebauungsplan der Standort festgelegt werden.

Die Lage der Einrichtung wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplans umfangreich untersucht. Für den hier gewählten Standort sprach die gute, fußläufige Zugänglichkeit von der Straße An der Kohlenbahn sowie dem Wohnquartier. Es soll keine Durchwegung für den motorisierten Verkehr zwischen Wohnquartier und An der Kohlenbahn ermöglicht werden, jedoch ist eine fußläufige Begehbarkeit von beiden Seiten möglich.

3.4.3 Maß der baulichen Nutzung

- **Zulässige Grundflächenzahl**

Allgemeine Wohngebiete

ZF *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Gemäß der zeichnerischen Festsetzung wird das flächenhafte Nutzungsmaß in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 durch eine GRZ von 0,4 begrenzt. Somit wird der Orientierungswert für die GRZ-Obergrenze von 0,4 für Allgemeine Wohngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten.

Dies erfolgt in Kombination mit einer erweiterten Baukörperfestsetzung (siehe auch 3.4.4). Der festgelegte enge Rahmen für die zeichnerische Festsetzung der Baukörper begründet sich aus der Zielstellung der Umsetzung des städtebaulichen Konzepts mit den einzeln stehenden Baukörpern, die einen Wohnhof bilden. Die Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen entsprechend § 19 Abs. 4 BauNVO (50 vom Hundert) ist zulässig.

Sondergebiet

ZF *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Für die Errichtung des Nachbarschafts- und Mobilitätszentrums ist eine Fläche im Eingangsbereich vorgesehen. Grünanlagen sind für diese Nutzung nicht erforderlich. Es wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine weitere Überschreitung ist nicht möglich und auch nicht erforderlich.

Gemeinbedarfsflächen

ZF *Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sportanlage“ wird zur Bestimmung der zulässigen Grundfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 als Höchstmaß festgesetzt.*

ZF *Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ wird zur Bestimmung der zulässigen Grundfläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen wird die Planung im weiteren Verfahren konkretisiert. Ausgehend vom aktuellen Planungsstand wird für das Grundstück der Kita eine GRZ von 0,8 erforderlich, für das Grundstück der Schule eine GRZ von 0,9. Hier sind die erforderlichen Frei-, Spiel- und Sportanlagen enthalten, wodurch die hohe GRZ erforderlich wird. Für die geplanten Gebäude wurde aktuell eine Überbauung von rund 40 % der Grundstücksfläche ermittelt. Im weiteren Verfahren wird die Überbaubarkeit der Flächen geprüft und voraussichtlich Festsetzungen ergänzt, die den Versiegelungsgrad begrenzen.

Für die Baugebiete ergibt sich folgende zulässige Gesamtüberbauung.

Tabelle 2: Zulässige Versiegelung

Bezeichnung	Fläche	GRZ	Mögliche Überbauung	Mögliche Überschreitung
WA 1	10.788 m²	0,4	4.315 m²	2.158 m² (50 %)
WA 2	11.442 m²	0,4	4.577 m²	2.288 m² (50 %)
WA 3	10.190 m²	0,4	4.076 m²	2.038 m² (50 %)
Sondergebiet „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“	3.216 m²	0,8	2.573 m²	--
Gemeinbedarfsfläche „Schule mit Sportanlage“	10.709 m²	0,9	9.637 m²	--
Gemeinbedarfsfläche „Kita“	1.562 m²	0,8	1.250 m²	--
GESAMT	**47.907 m²**		**26.428 m²**	**6.484 m²**

- **Höhe Baulicher Anlagen / Anzahl der Vollgeschosse**

Allgemeine Wohngebiete

ZF *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß je Baufenster.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 wird in der Planzeichnung die Höhe baulicher Anlagen durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse bezieht sich dabei jeweils auf jede Baukörperausweisung im Einzelnen.

Die Höhe der künftigen Neubebauung ist von großer Bedeutung für ihr stadtbild-verträgliches Einfügen. Die Festsetzungen beruhen auf den Vorüberlegungen des städtebaulichen Konzepts.

Innerhalb des Quartiers ist eine Höhenstaffelung vorgesehen, um das Quartier in die umgebende Bebauung einzugliedern und zwischen den viergeschossigen Wohngebäuden östlich des Plangebiets und den überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern bzw. den Gebäuden der Kleingartenanlagen zu vermitteln. Hierfür können die Geschosse konkret im Bebauungsplan für die einzelnen Baufenster festgesetzt werden. Die geplanten Gebäude weisen im östlichen Bereich angrenzend an die Wohngebäude der Wacholderstraße 4 bis 5 Geschosse auf. Im Westen angrenzend an das Einfamilienhausgebiet sind 3 bis 4 Geschosse vorgesehen. Im zentralen Bereich des Quartiers sind die größten Gebäudehöhen mit 5 bis 6 Geschossen geplant.

Sondergebiet

ZF *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ erfolgt die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen durch Angabe ihrer Oberkante (OK) in Meter über Normalhöhennull (NHN).*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 18 BauNVO)

Die Höhe des „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ als Gebäude ohne typische Etagenhöhe wird über die Oberkante geregelt. Da hier der erforderliche Anteil der Stellplätze für die Wohnnutzungen untergebracht werden sollen, sollen bis zu 5 Ebenen zugelassen werden. Da sich an der Lange Straße Gebäude mit größeren Kubaturen befinden, ist die Gebäudehöhe von bis zu 14,5 m verträglich. Bei einer Geländehöhe von rund 42 m über NHN resultiert die zeichnerisch festgesetzte Höhe von 54,5 m.

Gemeinbedarfsflächen

ZF *Auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmungen „Schule mit Sportanlage“ sowie „Kita“ erfolgt die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen durch die Angabe der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 20 BauNVO)

Auf den Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Schule“ sowie „Kita“ werden in der Planzeichnung die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzte Anzahl von maximal zwei Vollgeschossen sowohl für die Schule als auch für die Kita orientiert sich an der aktuell geplanten Größe der Gebäude. Hier ist im Laufe des Verfahrens die weitergehende Prüfung des Bedarfes und damit auch der Anzahl der erforderlichen Geschosse notwendig.

- **Ausnahmsweise Zulässigkeit einzelner Dachaufbauten**

Mittels der textlichen Festsetzung wird die Möglichkeit als Ausnahme eröffnet, auf den Gebäuden technische Aufbauten zu errichten (z.B. technische Aufbauten, Schornsteine, Lüftungsrohre, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser). Die technischen Aufbauten müssen jedoch in ihrer Ausführung untergeordnet sein, um das städtebauliche Erscheinungsbild der Hauptbaukörper nicht zu konterkarieren. Hier wird voraussichtlich eine Überschreitung von 3 m zugelassen.

Da technische Aufbauten dominant in Erscheinung treten können und geeignet sind, die Dachlandschaft und die Silhouette eines Baukörpers zu verändern, werden Dachaufbauten auf eine Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche beschränkt. Solaranlagen werden von dieser Regelung ausgenommen. Ein erheblicher Anteil des Energiebedarfs kann für die Wassererwärmung und den Strombedarf über Solaranlagen auf Dachflächen gewonnen werden.

Die Entscheidung über die Gewährung dieser Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmevorbehalts die letztendliche planerische Entscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt. Der Baugenehmigungsbehörde ist es unter Berücksichtigung der Abwägung des Bebauungsplans und der hier formulierten Zielstellungen sowie Größenanforderungen im Einzelfall vorbehalten, solange das Regel-Ausnahme-Verhältnis gesichert ist.

Um diese Potenziale auszuschöpfen, wird auf eine Flächenbeschränkung der PV-Anlagen verzichtet. Eine Verpflichtung zum Bau von Solaranlagen besteht nicht. Glasflächen werden ebenfalls von der Regelung ausgenommen, um die Möglichkeit der Belichtung über Dachflächen einzuräumen.

3.4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Allgemeine Wohngebiete

ZF *In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 durch eine erweiterte Baukörperausweisung auf Grundlage der vorgesehenen Stellung der Baukörper im städtebaulichen Konzept. Hier wurde ein Spielraum von 1 m eingeräumt. Durch die Erweiterung der Baukörper entsteht Flexibilität, insbesondere in Hinblick auf Spielräume in der konkreten, architektonischen Interpretation und Ausgestaltung der Baukörper (z. B. Vor- und Rücksprünge der Bauteile, Umsetzung von Erkern / Balkonen / Loggien). Durch die konkrete Festsetzung der Lage der Baukörper, wird gesichert, dass das städtebauliche Konzept mit den um Wohnhöfe angeordnete Baukörper umgesetzt wird.

Die erweiterte Baukörperausweisung mit Baugrenzen setzt einen engen Rahmen für die Lage der künftigen Baukörper in Anlehnung an das vorliegende städtebauliche Konzept. Eine weitergehende Festsetzung der Bauweise ist aufgrund des konkreten Baufensters nicht erforderlich.

Es wurde geprüft, große zusammenhängende Baufenster festzusetzen. Da die Entwicklung der Wohnhöfe jedoch wesentlich für das beschlossene städtebauliche Konzept ist, wurden diese möglichst konkret festgesetzt.

Sondergebiet

ZF *Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mittels Baugrenzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung eines großzügigen Baufensters. Zu den Außengrenzen des Baugebiets werden überwiegend 3 m Abstand eigehalten. Abstandsflächen dürfen auf der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bei vollständiger Ausnutzung der zulässigen Höhe sind evtl. weitere Abstände zum angrenzenden Lebensmittelmarkt einzuhalten. Alternativ kann im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich wird.

Gemeinbedarfsflächen

ZF *Auf den Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sportanlage“ sowie „Kita“ erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Neben der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) erfolgt die Definition der überbaubaren Grundstücksfläche durch die zeichnerische Festsetzung eines großzügigen Baufensters. Diese umfassen fast die gesamten Gemeinbedarfsflächen, zu den Außengrenzen werden jeweils 3 m Abstand eingehalten. Auf diese Weise ist eine flexible Einordnung der Gebäude innerhalb der Baugrenzen möglich. Mit Fortschreiten der Schulplanung wird im weiteren Verfahren geprüft, ob Festsetzungen zur Bauweise getroffen werden müssen.

3.4.5 Verkehrsflächen

Grundsätzliches

Im Rahmen der durch den Bebauungsplan vorgesehenen Entwicklungsabsichten werden Aussagen zur Erschließung des Plangebiets getroffen, die die Auswirkungen der Planungen auf den Verkehr abschätzen sowie prüfen, ob unter Berücksichtigung des zusätzlich erzeugten Verkehrs ein stabiler Verkehrsablauf und eine leistungsfähige Erschließung des Plangebiets gewährleistet werden kann. Im weiteren Verfahren ist durch einen Fachplaner ein Verkehrstechnisches Gutachten zu erstellen. Die Ergebnisse werden bei der weiteren Planung berücksichtigt, die Begründung wird fortgeschrieben.

Weiterhin ist durch eine schalltechnische Untersuchung zu prüfen, ob das Vorhaben und der zusätzlich erzeugte Verkehr schalltechnisch verträglich sind.

Innere Erschließung

ZF *Die Straße „Lange Straße“ wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Abgrenzung dient eine Straßenbegrenzungslinie.*

ZF *Abgehend von der Lange Straße wird zur Erschließung des Gebiets die öffentliche Straßenverkehrsfläche „Planstraße“ festgesetzt. Zur Abgrenzung dient eine Straßenbegrenzungslinie.*

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt ausgehend von der Lange Straße. Weitere Anbindungen für den MIV sind nicht vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht für die innere Erschließung eine Stichstraße in das Wohngebiet vor. Diese wird an die Lange Straße angebunden und als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Sicherung der Erschließung sind die Straßengrundstücke der Lange Straße teilweise mit einbezogen. Die Quartierszufahrt verläuft zwischen dem Sondergebiet mit dem geplanten „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ sowie der geplanten Grundschule. Daran schließt sich im Süden die Planstraße an von dem ausgehend die Wohngebiete erschlossen werden.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind derart proportioniert, dass in ihnen ausreichend Raum für PKW-Parkplätze besteht (maßgeblich für die Ausgestaltung / Planung der Straße ist das Straßenverkehrsrecht, wonach Parkplätze allgemein zulässig sind). In den Allgemeinen Wohngebieten sind derzeit keine Stellplätze für den motorisierten Verkehr vorgesehen.

Die Abgrenzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen gegenüber Bauflächen sowie weiteren Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt durch Straßenbegrenzungslinien.

ZF *Die Straße „An der Kohlenbahn" wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Zur Abgrenzung dient eine Straßenbegrenzungslinie.*

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die Straße „An der Kohlenbahn" ist nicht als Erschließungsstraße für das Wohngebiet vorgesehen. Die Festsetzung bereitet eine zukünftig mögliche Widmung sowie Eigentumsübertragung für die Erweiterung und den Ausbau der Straße An der Kohlenbahn vor. Kurz- und mittelfristig wird kein Straßenausbau geplant. Im Geltungsbereich werden ab der Grundstücksgrenze 6,25 m ab als Verkehrsfläche festgesetzt. Dadurch wird eine Verkehrsfläche (mit den Flächen außerhalb des Geltungsbereiches) von insgesamt mindestens 14 m erreicht. Dies entspricht der bereits nördlich des Geltungsbereichs begonnenen Flächensicherung. Der Ausbau der Straße ist für die Umsetzung der vorliegenden Planung weder vorgesehen noch erforderlich.

ZF *Von der Planstraße zur Straße „An der Kohlenbahn", zur öffentlichen Parkanlage sowie für die Fläche des Fliederwegs werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg" festgesetzt.*

ZF *Von der Planstraße zur Kita wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fußläufige Verbindungen umliegender Gebiete durch das Quartier sollen gesichert werden. Die zeichnerische Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg" erfolgt auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts. Die Breite der jeweiligen Flächen ist im weiteren Verfahren abzustimmen und zu konkretisieren.

- Der bestehende Fliederweg ist als Verbindungsweg zwischen den Wohngebieten östlich und westlich des Geltungsbereiches zu sichern. Im Bestand weist dieser eine wassergebundene Decke und eine Breite von rund 3 m auf. Die zeichnerische Festsetzung weist hier eine Breite von 5 m auf. Derzeit befindet sich die Fläche in privaten Eigentum des Projektentwicklers. Hier ist im weiteren Verfahren zu prüfen, welche Regelungen zur Sicherung der öffentlichen Nutzung zu treffen sind.
- Ausgehend von der Planstraße wird es eine Verbindung zur Straße „An der Kohlenbahn" geben. Diese wird auf der Höhe von dem Teil des Robinienweges erfolgen, der eine PKW-Anbindung zur Straße „An der Kohlenbahn" hat (4 m).
- Eine weitere Verbindung wird von der öffentlichen Grünfläche zur Planstraße gesichert (5 m).

Ausgehend von der Planstraße erfolgt die Erschließung der Kita über eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich".

3.4.6 Öffentliche Grünflächen

ZF *Es erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Wesentliches Ziel der Planung ist die Sicherung des öffentlichen Grünzuges zwischen dem Wohngebiet an der Wacholderstraße und dem Fliederweg (südöstliche „Ecke“ des Plangebiets).

Der öffentliche Grünzug wird als Öffentliche Grünfläche gesichert. Hier erfolgt die Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen“, um diese Nutzungen zuzulassen. Die Abgrenzung erfolgt im Sinne des städtebaulichen Konzepts. Ein öffentlicher Jugendspielplatz soll etwas abseits des Bereiches für Kinder und Kleinkinder erfolgen. Ob dessen Lage konkret verortet werden sollte, wird im Verlauf des Verfahrens geprüft.

Die Grünflächen dienen als wohnungsnahes Grün, Wegeverbindung sowie Freiraum mit Aufenthaltsqualität zur Erholung und sollen landschaftlich qualitativ gestaltet werden. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sollen Fußwege und Anpflanzungen realisiert werden. Regelungen zum Grundeigentum, der Nutzung sowie zur Pflege des Parks werden im weiteren Verfahren geprüft und konkretisiert.

3.4.7 Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Errichtung des Wohnquartiers wurde das Thema der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser bereits frühzeitig mitbedacht. Das Niederschlagswasser muss innerhalb des Geltungsbereiches versickern. Grundsätzlich handelt es sich bei den Böden im Plangebiet um versickerungsfähige Böden.

Geplant sind insbesondere folgende Festsetzungen, die im Laufe des Verfahrens konkretisiert werden:

- Rückhaltung von Niederschlagswasser durch extensive Dachbegrünung in den Allgemeinen Wohngebieten,
- Versickerung des Niederschlagswassers über dezentrale Vegetationsflächen in den Allgemeinen Wohngebieten.

3.4.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

ZF *Es erfolgt die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 4 Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im Randbereich der Wohngebiete sind als Eingrünung des Gebiets Gehölzstrukturen geplant. Diese sind auch als Kompensationsmaßnahmen vorgesehen.

Es wurde geprüft, diese Flächen als Baugebiete festzusetzen. Die Flächen dienen aber nicht vordergründig dem Nutzungszweck der Allgemeinen Wohngebiete und es sind in diesem Bereich auch keine Nebenanlagen vorgesehen. Um die Verortung der Gehölzstrukturen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes sicherzustellen und eine klare Anstoßwirkung zu erzeugen, wurde die Festsetzung als „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ präferiert.

Die textliche Festsetzung gilt für Wege und Zufahrten. Die Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Belägen dient dem Schutz der Naturhaushaltsfunktionen. Durch die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen

Belägen wird sichergestellt, dass die Bodenfunktionen anteilig erhalten bleiben. Ein hoher Anteil des Niederschlags kann vor Ort versickern. Die Festsetzungen hierzu werden im weitern Verfahren ergänzt.

3.4.9 Gestalterische Festsetzungen

TF 5.1 In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie dem Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

TF 5.2 Im Sondergebiet dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Zur Einschränkung von Werbeanlagen wurden im Sondergebiet Festsetzungen zur Größe von zulässigen Werbeanlagen getroffen. Anlagen, die eine Höhe von 10 m überschreiten werden als städtebaulich nicht vertretbar angesehen und sind daher unzulässig. Weiterhin sind ausschließlich Werbeanlagen zur Eigenwerbung an der Stätte der Leistung zulässig.

3.5 HINWEISE

Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

3.6 FLÄCHENBILANZ

Geltungsbereich	**72.079 m²**
Bauflächen	**47.907 m²**
Allgemeines Wohngebiet WA 1	*(10.788 m²)*
Allgemeines Wohngebiet WA 2	*(11.442 m²)*
Allgemeines Wohngebiet WA 3	*(10.190 m²)*
Sondergebiet	*(3.216 m²)*
Gemeinbedarfsfläche „Schule mit Sportanlage“	*(10.709 m²)*
Gemeinbedarfsfläche „Kita“	*(1.562 m²)*
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	**8.421 m²**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	**3.241 m²**
Öffentliche Grünflächen	**8.759 m²**
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	*(2.672 m²)*
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**3.751 m²**

4 AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

- **Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen**

Mit der vorliegenden Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Wohngebiet umgewandelt. Es entsteht ein durchgrüntes und durchquerbares Quartier mit gärtnerischen Nutzungen und einer öffentlich nutzbaren Parkanlage mit Spielplätzen. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche in unmittelbarer Umgebung von Wohngebieten ist nicht im Sinne des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG.

- **Umwelt**

Für die Planung wird ein Umweltbericht erstellt, in dem umfangreich die Auswirkungen der Planung berücksichtigt werden (eigenständiges Dokument). Es werden Erfassungen von Bodenbrütern durchgeführt. Zum derzeitigen Planungsstand liegt ein erster Untersuchungsrahmen vor. *Das Kapitel wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben.*

- **Soziales**

Mit der Entwicklung eines Wohngebiets ist der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen zu prüfen. Durch die geplante Ausrichtung auch auf Familien wurde in Abstimmung mit der Stadt Fürstenwalde/Spree ein Bedarf von 60 Kitaplätzen zugrunde gelegt. Diese können durch die Errichtung einer Kita im Plangebiet hergestellt werden. Weiterhin ist die Errichtung einer Grundschule geplant.

- **Verkehr**

Durch die Errichtung von rund 500 geplanten Wohneinheiten ist mit einer Verkehrszunahme zu rechen. Die Auswirkungen auf die Lange Straße (und darüber hinaus) und auch die Schallemissionen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht.

Da die verkehrliche Anbindung ausschließlich an die Lange Straße geplant ist, werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnstraßen „An der Kohlenbahn“ sowie Wacholderstraße erwartet.

- **Ver- und Entsorgung**

Angaben zur Ver- und Entsorgung (u.a. Trink- und Abwasser, Niederschlagsentwässerung, Gas-, Telekommunikations-, Stromleitungen) werden im weiteren Verfahren nach erfolgter Beteiligung ergänzt.

Im Grundsatz ist aufgrund der Lage des Plangebiets im erschlossenen Stadtgebiet davon auszugehen, dass an bestehende Leitungen angeknüpft werden kann. In der Lange Straße sind bereits diverse Leitungen vorhanden. Es ist insbesondere mit keinen unwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen.

Es ist vorgesehen die Niederschläge auf dem Grundstück zu versickern. Die Versickerung ist möglich. Weiterhin wind Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (u.a. Gründächer) vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

- **Bodenordnende Maßnahmen**

Im weiteren Verfahren sind noch Abstimmungen zur Grundstücksübertragungen erforderlich. Insbesondere befindet sich das Flurstück 439, das für die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts erforderlich ist, noch nicht in der Verfügbarkeit des Entwicklers.

Weiterhin sind Abstimmungen für geplante öffentlichen Nutzungen im Plangebiet zu treffen.

- **Kosten und Finanzierung**

Die Kosten für die Bauleitplanverfahren, sowie die Entwicklung des Wohnquartiers und der Freianlagen werden durch den Entwickler getragen (inklusive Erstellung der Gutachten, Herstellung der Erschließung, Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen). Für die Verfahren werden Personalkapazitäten der Verwaltung gebunden.

5 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB. Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan geändert.

Übersicht über die wesentlichen Verfahrensschritte

-	Aufstellungsbeschluss	27.11.2023
-	Beteiligung Raumordnung / Landesplanung (§ 1 (4) BauGB)	_____
-	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (1) BauGB)	mit Schreiben vom _____
-	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	_____ - _____
-	Abwägungsbeschluss	_____
-	Billigungsbeschluss Entwurf	_____
-	Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (2) BauGB) zum Entwurf	mit Schreiben vom _____
-	Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB) zum Entwurf	_____ - _____
-	Abwägungsbeschluss	_____
-	Satzungs-/Feststellungsbeschluss	_____

Für Bebauungsplanverfahren und parallel laufende Verfahren zur FNP-Änderung wird in der Regel davon ausgegangen, dass das Verfahren innerhalb von 1,5 Jahren abgeschlossen werden kann.

- **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree hat am 27.11.2023 in der Fortsetzungssitzung der 52. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 127 „Fürstenwalder Gartenfeld Lange Straße“ gefasst (DS-Nr. 7/DS/875). Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt Nr. 38 für die Stadt Fürstenwalde/ Spree am 05.12.2023.

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Verfahren wird mit diesen Planungsschritten fortgesetzt. Kapitel werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6 ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

6.1 LISTE DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

TF 1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

TF 2 Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ dient vorrangig der Unterbringung von Fahrzeugen des motorisierten Verkehrs und nicht-motorisierten Verkehrs. Zulässig sind

- Stellplätze für den motorisierten Verkehr (z. B. für PKWs, Motorräder),
- Stellplätze für den nicht-motorisierten Verkehr (z. B. Fahrräder, Roller),
- ergänzende Nutzungen wie Ladeinfrastruktur für Elektromobilität, Gemeinschaftsräume (z. B. Nachbarschaftstreff), Packstationen / Paketautomaten,
- Anlagen für die Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

TF 3 Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule mit Sportanlage“ ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

TF 4 Innerhalb der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 5.1 In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sowie dem Sondergebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

TF 5.2 Im Sondergebiet dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

6.2 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

6.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT MIT FREIANLAGENKONZEPT