

Anlage zur BV 2010-092

Abwägung

**zu den Stellungnahmen der Behörden,
der Träger öffentlicher Belange
und der Öffentlichkeit**

**zum 2. Bebauungsplanentwurf
„Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B**

Stand: 02.08.2010

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
Behörde/Träger öffentlicher Belange									
1	MIL/SenStadt Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg Referat GL 6 Gulbener Straße 24 03046 Cottbus	31.05.2010	06.07.2010	Die Gemeinsame Landesplanung hat bereits die Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung für die Stadt Finsterwalde und das Bebauungsplangebiet am 16. August 2006 mitgeteilt und mit Schreiben vom 13. Oktober 2006 und 3. März 2008 auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Ziele der Raumordnung Stellung genommen. Einschlägig für die landesplanerische Bewertung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“-Teil B der Stadt Finsterwalde sind neben den bereits mitgeteilten Erfordernissen der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 nachfolgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung aus dem LEP B-B: Z 2.9 – Festlegung von Finsterwalde als Mittelzentrum G 2.10 – Konzentration der gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung in den Mittelzentren für den jeweiligen Mittelbereich G 4.1 – Vorrang Innenentwicklung, Konzentration zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen auf siedlungsstrukturell und funktional geeignete Siedlungsschwerpunkte, räumliche Bündelung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung G 4.4 – bedarfsgerechte Entwicklung ziviler Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten Z 4.5 Abs. 1 Nr. 1 – Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in zentralen Orten ohne Gestaltungsraumsiedlung (ohne quantitative Beschränkung) Z 4.7 – Entwicklung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur in zentralen Orten, keine Beeinträchtigung benachbarter Zentraler Orte (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzgebot), Ansiedlung von Hersteller – Direktverkaufszentren mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche nur in Berlin und in Oberzentren G 4.8 – Integrationsgebot (großflächiger Einzelhandel nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen – hier: gewachsene zentrale Lagen im Siedlungsbereich Zentraler Orte, in enger räumlicher Nachbarschaft zu wesentlichen					

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

lfd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>zentrenbildenden Funktionen).</p> <p>Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns zu dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wie folgt: Der Bebauungsplanentwurf „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B in der Fassung vom 27. April 2010 ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die für diesen Bebauungsplan relevanten Grundsätze der Raumordnung sind mit Ausnahme des G 4.8 LEP B-B angemessen berücksichtigt worden. Das im Bebauungsplangebiet liegende Sängerstadtzentrum, welches im Entwurf des Bebauungsplanes als Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt ist, ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Finsterwalde gemeinsam mit der benachbarten Südpassage als Stadtteil- bzw. Nebenzentrum festgesetzt. Mit Verweis auf den umfangreichen Verkaufsflächenbestand in der Stadt Finsterwalde und auf das Integrationsgebot (vgl. G 4.8 LEP B-B) regen wir im Interesse der Sicherung eines leistungsfähigen Stadtzentrums Finsterwalde an, eine quantitative Bestandsfestschreibung der Verkaufsfläche im Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B vorzunehmen, die Festsetzung der Baugrenzen im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ am baulichen Bestand des Sängerstadtzentrums auszurichten und die Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse (hier II-Vollgeschosse) zu ändern / zu reduzieren, zumal nach Begründung davon auszugehen ist, dass die statischen Voraussetzungen für die Realisierung der Zweigeschossigkeit nicht vorliegen. Hinweis: Diese Stellungnahme gilt nur so lange, wie sich die planerischen Grundlagen nicht wesentlich geändert haben. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>	<p>Die entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Entwicklungspotentiale des Sondergebietes (noch ca. 800 m² VKFl.) wurden im Einzelhandelskonzept analysiert und dargelegt. Sie sind Bestandteil des Gesamtkonzeptes der Stadt Finsterwalde. Eine Beschränkung über die dem Abwägungsprozess des Einzelhandelskonzeptes und des Bebauungsplanes hinaus zugrunde liegenden Möglichkeiten ist unter Beachtung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes nicht erstrebenswert. In der Erläuterung zum G 4.8 des LEP B-B heißt es: „Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen grundsätzlich an städtebaulich integrierten Standorten wie Innenstädten, Stadtteil- oder Ortszentren oder zentralen Wohngebietslagen errichtet werden, um die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten und vorhandene Infrastruktur und Erreichbarkeitsvorteile, insbesondere auch in der fußläufigen Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung zu nutzen.“</p> <p>Das Sängerstadtcenter ist ein im Einzelhandelskonzept festgelegtes Stadtteilzentrum, insofern ist hier kein Widerspruch zum Grundsatz 4.8 des LEP-BB zu erkennen. Die bisher getroffenen Festsetzungen werden beibehalten, lediglich die zulässige Geschossigkeit wird von derzeit 2 zulässigen Vollgeschossen auf 1 zulässiges Vollgeschoss reduziert, da derzeit ohnehin nicht mehr davon auszugehen ist, dass ein zweites Geschoss errichtet wird.</p>				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
2	Landesamt für Bauen und Verkehr Außenstelle Cottbus Gulbener Straße 24 03046 Cottbus	31.05.2010	22.06.2010	<p>Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß „Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planungsverfahren“ (Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 1. November 2005, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 45, vom 16. November 2005, S. 1058) geprüft.</p> <p>Gegen den vorliegenden B-Plan-Entwurf, der gegenüber dem Entwurf vom Januar 2008 dahingehend geändert wurde, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - entsprechend Neuformulierung der textlichen Festsetzung 1.1.1 für die Mischgebiete I und II-VII Einzelhandelsbetriebe für nicht zentrenrelevante Sortimente im Planungsgebiet zulässig sind - die Fläche für eine bestehende Versorgungsanlage Bestandteil der Planzeichnung ist, <p>bestehen aus verkehrsbehördlicher Sicht des Landes, die Verkehrsbereiche Eisenbahn, Binnenschifffahrt, ziviler Luftverkehr und übriger ÖPNV eingeschlossen, keine Einwände.</p> <p>Informationen über Planungen der v. g. Verkehrsbereiche, die das Vorhaben betreffen könnten, liegen mir nicht vor.</p> <p>Die Nutzung innerörtlicher, in fußläufiger Entfernung zu Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel gelegener Bauflächen steht im Einklang mit den verkehrspolitischen Zielen des Landes.</p> <p>Hinsichtlich luftrechtlicher Belange ist anzumerken, dass diese nicht berührt werden, wenn die vorhandenen ortsüblichen Bauhöhen durch geplante bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Davon gehe ich bei der vorliegenden Planung aus.</p> <p>Ich weise an dieser Stelle aber ausdrücklich darauf hin, dass dieses auch für temporäre Baugeräte (z. B. Kräne), Schornsteine, Maste, Werbeanlagen u. ä. gilt und zu beachten ist.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
					Der Hinweis auf die Höhe der Baugeräte, Schornsteine etc. wird für die Umsetzung der Planung zur Kenntnis genommen.				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Bei einer wesentlichen Überschreitung der vorhandenen, ortsüblichen Bauhöhen ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg (LuBB) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens rechtzeitig zu beteiligen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Bauschutzbereichen ziviler Flugplätze in der Zuständigkeit des LuBB.</p> <p>Straßenbauliche und straßenplanerische Belange betreffend verweise ich auf die Zuständigkeit des jeweiligen Straßenbaulasträgers.</p> <p>Abschließender Hinweis:</p> <p>Auf Seite 13 der Begründung besteht ein Widerspruch bezüglich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den MI I sowie III-VIII.</p> <p>Entsprechend Festsetzung 1.1.1 und dem 3. Anstrich auf Seite 13, 1. Absatz sind diese für nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig. In Absatz 2 und 5 auf Seite 13 werden sie aber ausgeschlossen. Ich bitte um Prüfung und entsprechende Korrektur.</p> <p>Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.</p>	<p>Die Baulasträger wurden im Verfahren beteiligt (Land, Kreis, Kommune)</p> <p>Die Begründung wird entsprechend der Festsetzungen klargestellt.</p>				
3	Brandenburgischer Landesbetrieb für Straßenwesen Cottbus Von-Schön-Straße 11 03050 Cottbus	31.05.2010	14.07.2010	Gegen das o.g. Bebauungsplanverfahren gibt es seitens des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg, NL Süd, HS Cottbus keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich.				
4	Landesumweltamt Regionalabteilung Süd, Ref. RS 4 Beteiligungsverfahren, Abfall, Rechtsgrundlagen Von-Schön-Straße 7 03050 Cottbus	31.05.2010	07.07.2010	Die überarbeiteten Planungsunterlagen einschließlich nachgereichter Schallimmissionsschutztechnischer Untersuchung der GWJ Ingenieurgesellschaft für Bauphysik Cottbus wurden erneut seitens der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft des Landesumweltamtes (LUA) geprüft. Danach bestehen gegen den vorliegenden Planentwurf keine grundsätzlichen Bedenken. Die Stellungnahmen der benannten Fachbereiche werden nachfolgend zur Kenntnis übermittelt.					

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Immissionsschutz Im Rahmen der Überarbeitung/Ergänzung der Planungunterlagen wurde ein nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der südlichen Stadtkernentlastungsstraße – SSKES) aktualisiertes Fachgutachten zu den für das Plangebiet zu erwartenden (Prognose 2020) Verkehrslärmbeeinträchtigungen erarbeitet. Die neuerliche Bestandsermittlung und Prognose basiert auf Verkehrsdaten und Zahlen gemäß 2. Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Finsterwalde vom 10.03.2009.</p> <p>Das Gutachten weist insbesondere für den nördlichen, entlang der SSKES lokalisierten Planbereich (Teilgebiete MI I und MI VII) sowie für die an der Brandenburger Straße lokalisierten Mischgebiete (insbesondere östlicher Teil des MI I) erhebliche Überschreitungen der nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) vorgegebenen schalltechnischen Orientierungswerte auf. Insbesondere die erblichen, nicht abwägungsfähigen Überschreitungen der Nachtwerte stellen ein Konfliktpotential dar, dem planungsrechtlich vorzubeugen ist.</p> <p>Für den entlang der Hainstraße bereits lokalisierten Gebäudebestand mit Wohnnutzung wurde keine erhebliche Erhöhung der Verkehrslärmbeeinträchtigungen nachgewiesen, allerdings empfiehlt der Gutachter ebenfalls, wie bereits entlang der vorgenannten Verkehrswege, die Darstellung von Lärmpegelbereichen in der Planzeichnung.</p> <p>Mit dem vorliegenden Planentwurf wurden die Gutachterempfehlungen zur Vorsorge gegen erhebliche Verkehrslärmimmissionen mittels Planzeichnung (Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen), textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz und Erläuterungen in Begründung und Umweltbericht vollumfänglich umgesetzt. Dem Planentwurf wird daher aus Sicht des vorbeugenden Immissionsschutzes zugestimmt.</p> <p>Wasserwirtschaft Zum vorliegenden Entwurf ergeben sich aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine neuen Forderungen oder Hinweise.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
					Keine Abwägung erforderlich.				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				Die vorliegende Stellungnahme verliert mit der wesentlichen Änderung der Beurteilungsgrundlagen ihre Gültigkeit. Das Ergebnis der Abwägung durch die Kommune ist entsprechend § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Weiterhin wird um eine Anzeige zum Inkrafttreten des Planes bzw. die Erteilung der Genehmigung gebeten.					
5	Landkreis Elbe-Elster Amt für Kreisentwicklung und Landwirtschaft Ludwig-Jahn-Straße 2 04916 Herzberg	31.05.2010	06.07.2010	<p>Die Unterlagen zu o.g. Bebauungsplan gingen am 09.06.2010 bei der Kreisverwaltung des Landkreises Elbe-Elster ein und wurden folgenden Ämtern zur Prüfung und Abgabe einer Stellungnahme übergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Amt für Kreisentwicklung und Landwirtschaft, Sachgebiet Kreisentwicklung - Amt für Bauaufsicht, Umwelt- und Denkmalschutz - Straßenverkehrsamt - Gesundheitsamt - Ordnungsamt <p>Im Ergebnis der Ämterbeteiligung ergehen zu o.g. Planung folgende Hinweise und Forderungen:</p> <p>Gegen den vorliegenden Planentwurf bestehen seitens des Sachgebietes Kreisentwicklung keine Einwände.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde stimmt dem Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B in Finsterwalde bei Berücksichtigung nachfolgender Hinweise zu: Bei Erdarbeiten findet das Bundesbodenschutzgesetz und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung zum Schutze des Bodens Anwendung. Werden im Rahmen von Erdarbeiten Hinweise auf Schadstoffeinträge in den Boden festgestellt, ist die Baumaßnahme in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde, Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg gemäß § 31 Abs. 1 Brandenburgisches Abfall- und Bodenschutzgesetz (BbgAbfBodG) zu informieren.</p> <p>Dem 2. Entwurf zum B-Plan „Westlich Brandenburger Straße“ Teil B Finsterwalde wird von der unteren Abfallwirtschaftsbehörde zugestimmt. Für Punkt 5.3 Versorgung der Begründung schlagen wir folgende Formulierung vor:</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Entsprechende Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Formulierung wird in Punkt 5.3 aufgenommen.</p>				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung				
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung	
				<p>Die Entsorgung von haushaltsähnlichen Abfällen obliegt gemäß § 15 KrW-/AbfG i.V. m. § 3 BbgAbfBodG dem öffentlich rechtlichen Entsorgungsträger. Die Aufgaben des öffentlich rechtlichen Entsorgungsträgers für das Plangebiet erfüllt der Abfallentsorgungsverband „Schwarze Elster“ Hüttenstraße 1c 01979 Lauchhammer</p> <p>Die satzungsrechtlichen Regelungen des Abfallentsorgungsverbandes (Verbandssatzung, Abfallentsorgungssatzung, Abfallgebührensatzung) in der jeweils gültigen Form sind zu beachten.</p> <p>Gegen Art und Maß der baulichen Nutzung bestehen seitens der unteren Wasserbehörde keine Einwände. Nebenbestimmungen: Hinweise:</p> <ol style="list-style-type: none"> Der südliche Teil des Plangebietes wird von der verrohrten „Schacke“ (Gewässer Nr. 1.16.36) gequert. Bei beabsichtigten Tiefbauarbeiten ist der hohe Grundwasserstand zu beachten. Wasserhaltungen sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Niederschlagswasser sollte vorzugsweise vor Ort versickern. Bei gefasster Ableitung von Niederschlagswasser in die Schacke ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Der Standort ist entwässerungstechnisch erschlossen. Belastetes Abwasser kann nach Abwassersatzung des Entwässerungsbetriebes der Stadt Finsterwalde und eventuell notwendiger Abwasservorbehandlung in das öffentliche Schmutzwassernetz eingeleitet werden. <p>Die untere Naturschutzbehörde bezieht zum vorliegenden 2. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung: Mit dem B-Plan werden die Schutzbelange FFH, SPA, NSG und LSG nicht berührt. Gestützt auf das artenschutzrechtliche Fachgutachten zum 1. Entwurf zu Fledermäusen und Vögeln wird festgestellt, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nicht berührt werden. Da das Gebiet aber als Lebensraum für Fledermäuse erkannt wird, sollte der Einbau von Fledermaussteinen in die</p>	Keine Abwägung erforderlich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.				
					<p>Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag sind 2 Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen worden, die aber keinen bodenrechtlichen Bezug haben und somit im B-Plan nicht festsetzbar sind. Sie werden in der Begründung erläutert. Nachfolgend werden sie hier noch einmal genannt: <i>V1: Der Keller der Hainstraße 15 ist im Herbst, vor</i></p>					

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesen- de	ja	nein	Ent- halt- ung
				<p>Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude festgesetzt werden.</p> <p>Für den Verlust von Brutgelegenheiten von Höhlen- und Halbhöhlenbrütern sollte der An- bzw. Einbau von 6 Nisthilfen für Halbhöhlenbrütern und 6 Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten in die Fassaden der neu zu errichtenden Gebäude festgesetzt werden.</p> <p>Die Anbringung von Nisthilfen ist notwendig, da das Plangebiet als Rückzugsgebiet für verschiedene Tierarten gelten muss, die durch die bereits erfolgten Baumaßnahmen in unmittelbarer Umgebung (Altersheim, Schlosspark und SSKES) erhebliche Lebensraumeinbußen hinnehmen mussten.</p> <p>Insbesondere müssen bei der weiteren B-Planung der Amphibien-, Reptilien-, Kleinsäuger- und Insektenschutz berücksichtigt werden. Fallen wie Lichtschächte, Gullis etc. sind mit geeigneten Maßnahmen durch Festsetzung zu sichern. Wanderhindernisse wie durchgehend hohe Bordsteinkanten, Betonkanten etc. sind zu vermeiden. Die notwendigen Maßnahmen sind im B-Plan festzusetzen.</p> <p>Für Beleuchtungsanlagen wurde festgestellt, dass sie in solch technischer Ausprägung zu realisieren sind, dass sie nicht zu Todesfallen für angelockte Insekten werden. Deshalb sollten als Leuchtmittel UV-arme Lampen (Natrium Niederdruckdampflampen) im Plan festgesetzt werden, da diese eine geringere Anziehungskraft auf Insekten ausüben.</p> <p>Die Festsetzung von einem Baum pro 150 m² versiegelter Fläche sollte zugunsten einer Erhöhung der Baumzahl verändert werden, um das Plangebiet besser mit Großgrün auszustatten. Die im Entwurf aufgeführten Bestandsbäume in der Hainstraße sind bereits gefällt worden und die geplanten Neupflanzungen werden einen erheblichen Zeitraum benötigen, um die Lebensraumfunktion des bisherigen</p>	<p><i>Beginn der Abrissarbeiten und nach einer Kontrolluntersuchung zu verschließen. Ein Verlust von potenziellen Winterquartieren wird somit vermieden. V2: Die Abrissarbeiten zum B-Plan „Westlich Brandenburger Straße“ – Teil B der Stadt Finsterwalde dürfen nur stattfinden, wenn Vögel während der Brut/Jungenaufzucht nicht gestört werden. Um dies sicherzustellen ist eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Diese beinhaltet die Kontrolle der abzureißenden Gebäude auf Brutaktivitäten und die Sicherstellung einer störungsfreien Beendigung der Brut/ Jungenaufzucht.</i></p> <p>Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Beim Abriss der Tischfabrik wurde bereits dafür das Anbringen von 4 Mauerseglerkästen im Stadtgebiet als Ausgleich festgelegt. Ein nochmaliger Ausgleich für eine bereits umgesetzte Maßnahme durch weitere Nisthilfen ist nicht erforderlich.</p> <p>Zu den beiden nachfolgenden Hinweisen können keine Festsetzungen getroffen werden, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug haben. Sie sind aber bereits als Hinweis in die Begründung aufgenommen worden.</p> <p>Im Plangebiet hat der Boden nur einen sehr geringen Bestandwert. Dies liegt vor allem an der starken anthropogenen Überformung in Form von Versiegelungen, Abtragungen, Aufschüttungen sowie Stoffeinträgen durch Gewerbe. Im Plangebiet befinden sich 8 Altlastenflächen, die sich negativ auf den Bestandwert</p>				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Baumbestandes zu ersetzen.</p> <p>Gegen den vorliegenden Planentwurf bestehen seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde, Außenstelle Finsterwalde, keine Einwände.</p> <p>Die untere Denkmalschutzbehörde teilt mit, dass zu o.g. Planung nachfolgende Träger öffentlicher Belange direkt vom Einreicher zu beteiligen sind, falls das nicht schon geschehen ist:</p> <p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Praktische Denkmalpflege Verwaltungszentrum Wünsdorf Teilbereich A Wünsdorfer Platz 4/5 15806 Zossen/OT Wünsdorf</p> <p>Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum Abteilung Bodendenkmalpflege Außenstelle Cottbus Bahnhofstraße 50 03046 Cottbus</p> <p>Gegen den o. g. B-Plan bestehen seitens des Gesund-</p>	<p>des Bodens auswirken. Im Plangebiet wird im Zusammenhang mit den Baumpflanzungen auch das Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Insgesamt ergeben sich bei Ausnutzung der GRZ somit 81 Baum- und 162 Strauchpflanzungen. Zusätzlich wirkt die Festsetzung, dass wasser- und luftdurchlässige Bodenbeläge zu verwenden sind, mindernd auf den Eingriff. Durch eine Altlastensanierung werden zudem das Schutzgut Boden und das Schutzgut Grundwasser erheblich aufgewertet. Die bereits getroffenen Festsetzungen zum Ausgleich sind daher entsprechend der Schwere der Eingriffe ausreichend und werden beibehalten.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich. Die genannten Behörden sind beteiligt worden.</p> <p>Keine Abwägung erforderlich.</p>				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>heitsamtes keine grundsätzlichen Bedenken. Die bereits abgegebene Stellungnahme in der Gesamtstellungnahme der Kreisverwaltung vom 07.03.2010 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Aus der Sicht des Ordnungsamtes, Sachgebiet Brandschutz, bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken und somit keine weiteren notwendigen Ergänzungen.</p> <p>Die Stellungnahme der Kreisverwaltung ersetzt weder die Abstimmung mit anderen Trägern öffentlicher Belange noch die Einholung von erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen oder privatrechtlichen Abstimmungen. Bei wesentlicher Änderung der Planungsgrundlagen und der Nichtbeachtung der gegebenen Hinweise bzw. Nichterfüllung der Forderungen verliert diese Stellungnahme ihre Gültigkeit.</p>	Keine Abwägung erforderlich.				
6	Industrie- und Handelskammer Cottbus Goethestraße 1 02046 Cottbus	31.05.2010		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
7	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. Fürstener Poststraße 86 15234 Frankfurt (Oder)	31.05.2010	15.06.2010	<p>Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB) bedankt sich für die Beteiligung am o. g. Vorgang und gibt nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Im Zeitrahmen von 1994 bis 2000 wurde der Handelsverband am Bebauungsplanverfahren „Westlich Brandenburger Straße“ beteiligt. Dies geht aus den uns vorliegenden Informationen hervor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ Teil B (Süd vom 24.05.2006 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde mit Schreiben vom 08.09.2006 eine TÖB Beteiligung sowie eine Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf durchgeführt. Der HBB wurde hier nicht einbezogen.</p> <p>Gem. dem städtebaulichen Konzept bestehen die allgemeinen Planungsziele darin, Entwicklungspotential für Einrichtungen zu bieten, die im Zentrum der Stadt erforderlich sind, jedoch in Rücksicht der denkmalpflegerischen Belange im Altstadtkern nicht einzuordnen sind. Der Randbereich des</p>					

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Altstadtzentrums soll aufgewertet und funktionell unter Beachtung eines Einzelhandelsgutachtens gestärkt werden.</p> <p>Die Festsetzung des Plangebietes in seinen wesentlichen Teilen als Mischgebiet wurde vom Handelsverband bereits in 1999 begrüßt.</p> <p>Da das Mischgebiet II Teil des zentralen Versorgungsbereiches Südpassage/Sängerstadtcenter ist, werden lt. Einzelhandelskonzept Einzelhandelseinrichtungen zugelassen. Für die Mischgebiete Teil I, II und IV wird Einzelhandel unter Anwendung des § 1 Abs. 5 der BauNVO nicht zugelassen.</p> <p>Da Finsterwalde einen überdurchschnittlichen Verkaufsflächenbesatz pro Kopf beim kurz- mittel- und langfristigen Bedarf aufweist, soll dennoch die regionale Versorgungsfunktion des Mittelzentrums wahrgenommen werden.</p> <p>Unter Beachtung bereits realisierter Verkaufsflächen ergibt sich ein weiteres Potential von 1.566 qm Verkaufsflächen, welches jedoch der ebenerdigen Realisierung geschuldet, nur mit 800 qm umgesetzt werden kann. Die Entwurfsvorlage gibt den Hinweis, dass von den 800 qm bereits 570 qm ausgeschöpft sind, so dass nur noch 230 qm theoretisch möglich wären.</p> <p>Nunmehr wird das Gebiet westlich der Brandenburger Straße als sonstiges Sondergebiet mit der Begründung festgesetzt, dass die Zweckbestimmung Einkaufszentrum nach § 11 Abs. 2 BauNVO zulässig sein soll.</p> <p>Wir geben dem Fachbereich die Empfehlung, den Entscheidungsträgern gegenüber die tatsächlich gewünschten Nutzungsarten <u>konkret</u> zu benennen. Die Aufzählung der möglichen Handels-, Dienstleistungs-, Handwerks- und Freizeiteinrichtungen wie unter Pkt. 5.4.1.2 auf Seite 18 aufgeführt, ist nur dann aus Sicht der Investoren Ziel führend, wenn die Verwaltung und die Entscheidungsträger ihre Vorgabe nachhaltig auch aus Sicht der Unternehmen begründen können. Weiterhin empfehlen wir unter Beachtung der Veränderungen in der Wirtschaft s. g. Standortentwicklungs-</p>	<p>Der Begriff des Einkaufszentrums wird durch die Baunutzungsverordnung nicht definiert. Ein Einkaufszentrum im Rechtssinne ist ein von vornherein einheitlich geplanter, finanzierter, gebauter und verwalteter Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe – zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben. Der Bereich westlich der Brandenburger Straße ist bereits im seit dem 20.07.2001 wirksamen</p>				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>pässe aufzustellen, die im Rahmen der Ansiedlungsberatung auf die konkreten Standortbedingungen hinweisen und im Flächenmarketing für alle beteiligten gleichermaßen aussagefähig sind.</p>	<p>Bebauungsplan als Sondergebiet EKZ mit den genannten Nutzungen: Einzelhandelsbetriebe Dienstleistungsbetriebe nicht störende Handwerksbetriebe Sporteinrichtungen Schank- und Speisewirtschaften Räume für freie Berufe, Hausmeisterwohnung festgesetzt. Wobei die zulässigen Dienstleistungsbetriebe und Sporteinrichtungen weiter differenziert wurden. Damit sind die zulässigen Nutzungsarten innerhalb des EKZ abschließend festgelegt. Diese Festsetzung wurde in den jetzt vorliegenden 2. Entwurf des neu aufzustellenden Bebauungsplanes unverändert übernommen. Städtebauliche Gründe für eine weitere Differenzierung der Zulässigkeiten sind derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Für die Vermarktung eventuell freier Geschäftseinheiten ist der Eigentümer des Objektes zuständig, der Rahmen zulässiger Nutzungen ist im Bauungsplan festgesetzt. Weitergehender Planungsbedarf wird derzeit nicht gesehen.</p>				
8	envia Mitteldeutsche Energie AG Mühlberger Straße 2-4 04895 Falkenberg	31.05.2010	01.07.2010	<p>Wir bitten Sie, den HBB regelmäßig und kontinuierlich mit einzubeziehen sowie uns über das Ergebnis der Beteiligung in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Der vorhandene Leitungsbestand wurde in dem von Ihnen gekennzeichneten Bereich eingetragen bzw. als Bestandsunterlage der envia Mitteldeutsche Energie AG beigelegt. Die Versorgungsanlagen dürfen durch Bäume, Sträucher sowie Arbeiten jeglicher Art nicht gefährdet und Bau-, Betrieb- und Instandhaltungsarbeiten (einschl. der Arbeitsfahrzeuge nicht behindert werden. Bauliche Veränderungen und Pflanzmaßnahmen bitten wir gesondert bei der envia Netzservice GmbH zur Stellungnahme einzureichen. Sollten Änderungen der Leitungen/Anlagen notwendig</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Die Hinweise werden für ggf. spätere Bauvorhaben im öffentlichen Straßenraum zur Kenntnis genommen.</p>				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

lfd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				werden, so richtet sich die Kostentragung nach den bestehenden Verträgen bzw. sonstigen Regelungen. Ein entsprechender Auftrag ist durch den Verursacher der envia Netzservice GmbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz zu erteilen. Fragen, Hinweise und Widersprüche zu dieser Stellungnahme senden Sie bitte grundsätzlich an folgende Anschrift: envia Netzservice GmbH, Annahofer Graben 1-3 in 03099 Kolkwitz. Dieses Schreiben hat eine Gültigkeitsdauer von 2 Jahren.					
9	Deutsche Telekom AG T-COM PF 10 04 33 03004 Cottbus 13.07.2009	31.05.2010		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
10	Stadtwerke Finsterwalde GmbH Postfach 1143 03231 Finsterwalde	31.05.2010	19.07.2010	Die von Ihnen vorgelegten Antragsunterlagen wurden geprüft. Folgende Hinweise und Forderungen sind zu beachten: 1. Änderungen der von uns geprüften Unterlagen sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. 2. Die Versorgung des B-Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze in den öffentlichen Straßen (Finspangsgatan, Hainstraße, Eppelborner Ecke und Brandenburger Straße) 3. Eine innere Erschließung des Gebietes ist nicht vorhanden. Bei einer möglichen Grundstücksteilung sind für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen Leitungsrechte notwendig. 4. Die Errichtung der Übergabeschaltanlage erfolgt im August/September 2010 auf den neu entstandenen Flurstücken 617 673, Flur 16.	Zu 1. Keine Abwägung erforderlich. Zu 2. Der Hinweis ist bereits im B-Plan enthalten. Zu 3. Der Hinweis wird für weiterführende Planungen zur Kenntnis genommen. Die genauen Termine werden in Punkt 5.4.6 der Begründung aufgenommen.				
11	Gewässerverband „Kleine-Elster - Pulsnitz“ Finsterwalder Straße 32a 03249 Sonnewalde	31.05.2010	01.07.2010 V/5.2-0499 (Erg.)	Aus der Sicht unserer Verantwortung für die öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit der Unterhaltung der Gewässer II. Ordnung und der Zuständigkeiten entsprechend der §§ 77-79, 82-85 des Brandenburgisches Wassergesetzes (BbgWG) vom 13.07.1994 (GVBl. I, Nr. 22, S. 302) in der Fassung des Gesetzes zur Änderung wasserrechtlicher Vorschriften, Artikel 1 - Änderung des Brandenburgischen Wassergesetzes vom 23.04.2008 (GVBl. I Nr. 5 S. 62) sowie darüber hinaus vorliegender wasserwirtschaftlicher Erfahrungen und Erkenntnisse und der uns bekannten örtlichen					

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
				<p>Verhältnisse nehmen wir zu dem o. g. Planentwurf nachfolgend Stellung.</p> <p>Das südliche Plangebiet wird in Ost-West-Richtung von der Verrohrung der Schacke (Kataster-Nr.: 1.16.36) durchquert. Die genaue Lage ist uns nicht bekannt. Eigentümer des Bauwerkes „Rohrleitung“ mit seinen Nebenanlagen (Schächte, Ein- und Ausläufe) ist die Stadt Finsterwalde. Die Schacke ist ein Gewässer II. Ordnung in der Unterhaltungspflicht unseres Verbandes. Diese Verpflichtung erstreckt sich aber nicht auf die bauliche Anlage.</p> <p>In diesem Bereich muss in jedem Falle eine hinreichend breite Trasse frei und unbebaut bleiben, damit bei Bedarf die Rohrleitung repariert, erneuert oder eventuell durch einen offenen Graben ersetzt werden kann.</p> <p>Sobald vorgesehene bauliche Anlagen näher als 5,0 m von der äußeren Gewässer-(Rohrleitungs-)begrenzung gebaut oder verändert werden sollen, bedarf das der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 87 BbgWG durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Elbe-Elster.</p> <p>Unter Beachtung unserer Hinweise und Forderungen stimmen wir dem Entwurf zum Bebauungsplan „Westlich Brandenburger Straße“ Teil B der Stadt Finsterwalde zu. Andere gesetzliche oder wasserrechtliche Vorschriften bleiben von dieser Stellungnahme unberührt.</p>	<p>Im Entwurf des Bebauungsplanes ist bereits eine Festsetzung zur Freihaltung der Trasse enthalten.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis dazu ist bereits auf der Planzeichnung enthalten.</p>				
12	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR Haus der Natur Lindenstraße 34 14467 Potsdam	31.05.2010		Keine Stellungnahme eingegangen.	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
13	Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald Der Vorstand Gulbener Straße 24 03046 Cottbus	31.05.2010	21.07.2010	Mit dem o.g. Verfahren/Vorhaben werden keine Ziele der Regionalplanung verletzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
14	Stadtverwaltung Doberlug-Kirchhain Am Markt 8 03253 Doberlug-Kirchhain	31.05.2010	08.06.2010	Auf dem Formblatt wurde „Keine Äußerung“ angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				

Abwägung zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße“ - Teil B

Ifd. Nr.	Anschrift	beteiligt am	Stellungnahme vom	Hinweise, Auflagen	Abwägung Stand: 18.10.2010 Austauschseite	Beschlussfassung, Abstimmung			
						Anwesende	ja	nein	Enthaltung
15	Stadtverwaltung Sonnevalde Schulstraße 3 03249 Sonnevalde	31.05.2010	09.06.2010	Auf dem Formblatt wurde „Keine Äußerung“ angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
16	Amt Kleine Elster Niederlausitz Turmstraße 5 03238 Massen	31.05.2010		Keine Stellungnahme eingegangen	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				
17	Amt Plessa Steinweg 6 04928 Plessa	31.05.2010	26.04.2010	Auf dem Formblatt wurde „Keine Äußerung“ angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
18	Stadt Lauchhammer	31.05.2010	08.07.2010	Das Vorhaben berührt keine planungsrechtlichen Belange der Stadt Lauchhammer. keine Einwendung, keine beabsichtigte eigene Planung, keine weiteren Informationen	Keine Abwägung erforderlich.				
19	Amt Elsterland Bau- und Gemeindeservice Kindergartenstraße 2a 03253 Schönborn	31.05.2010	05.07.2010	Auf dem Formblatt wurde „Keine Äußerung“ angekreuzt.	Keine Abwägung erforderlich.				
20	FB 1 öffentliche Sicherheit und Ordnung der Stadt Finsterwalde	31.05.2010	05.07.2010 13.07.2010	Eine Ansiedlung von Gewerbe ist derzeit nicht erkennbar. Sollte mit Entwicklung ein Straßennetz umgesetzt werden, so besteht der Bedarf zur Errichtung eines Flachspiegelbrunnens im Bereich zwischen Sängerstadtcenter und Hainstraße. Die alten Brunnen auf dem ehemaligen Betriebsgelände (Kjellberg) sind versandet. In der Rücksprache mit der Wehrführung wurde festgelegt, dass zurzeit kein Flachspiegelbrunnen auf dem Gebiet des o.g. Bebauungsplanes gebaut werden muss. Solange kein Gewerbe mit erhöhter Brandlast dort angesiedelt wird, besteht kein Bedarf zur Errichtung eines neuen Brunnens.	Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.				
21	Abteilung Tiefbau und Grünpflegeverwaltung	31.05.2010		Keine Stellungnahme eingegangen	Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.				

Öffentlichkeit

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit durch Offenlage des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 28.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010 sind keine Stellungnahmen eingegangen.

