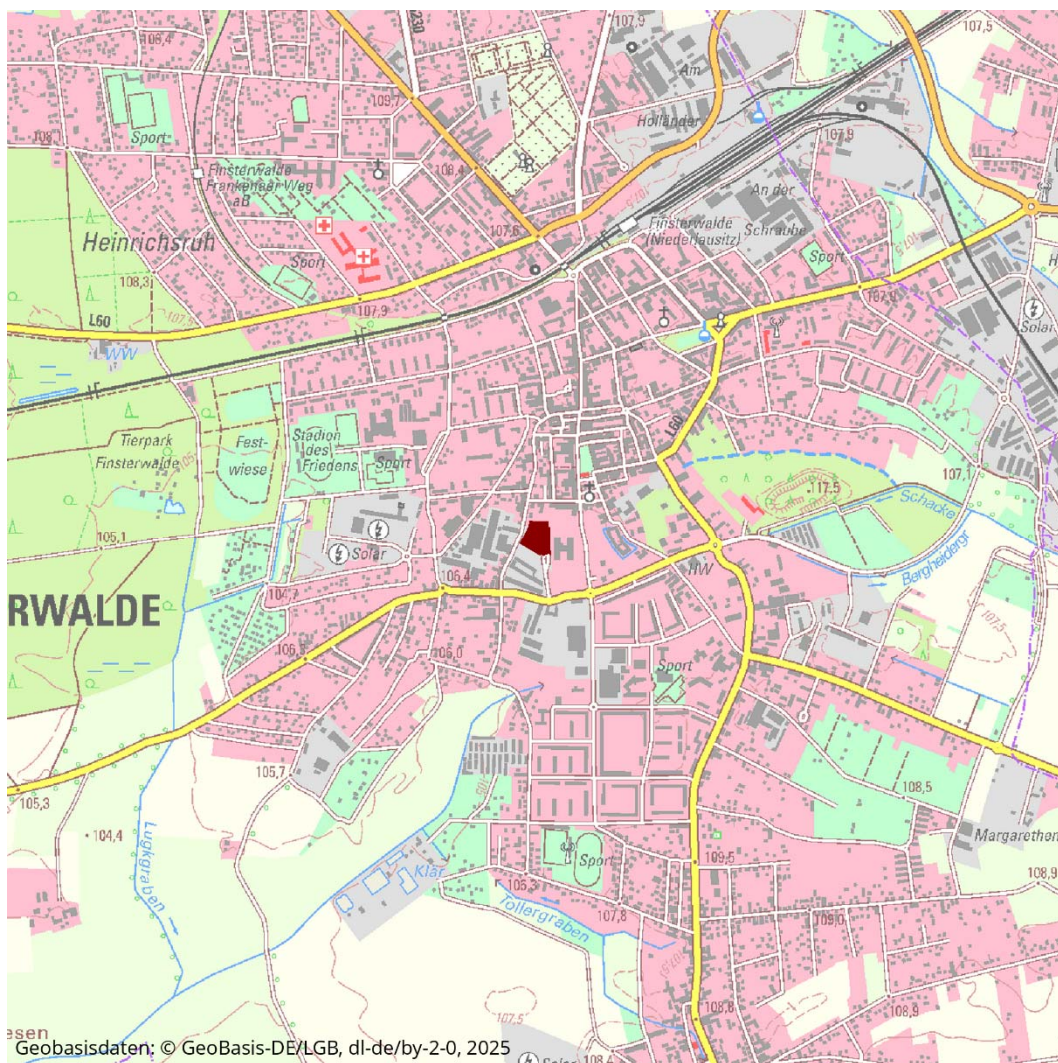


Stadt

# Finsterwalde

Bebauungsplan

3. Änderung „Westlich Brandenburger Straße, Teil A“



Vorentwurf Stand Januar 2025 (23.01.2025)

Begründung

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Planvorhaben</b>	<b>3</b>
1.1	Verfahren	3
1.2	Plangebiet	5
1.3	Planungsgegenstand	5
1.3.1	Anlass / Ziel und Zweck	5
1.3.2	Aufgabe	6
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Vorhaben / rechtsverbindliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
3.1	Vorhaben	7
3.2	Rechtsverbindliche Festsetzungen	8
3.3	Geltungsbereich	9
3.4	Gliederung Baugebiet	9
3.5	Art der baulichen Nutzung / Gliederung Immissionsschutz	10
3.6	Maß der Nutzung	11
3.7	Bauweise	11
3.8	Grünordnung	12
<b>4</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung / Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Bilanzierung</b>	<b>14</b>

# 1 Planvorhaben

## 1.1 Verfahren

### Planvorhaben / Verfahrenswahl

- 1 Der Bebauungsplan "Westlich Brandenburger Straße" - Teil A ist am 20.10.2006 in Kraft getreten. *Rechtskräftiger B-Plan*
- 2 Gegenstand der 1. Teiländerung (in Kraft getreten am 18.05.2012) war lediglich das MI 4. Hier wurde ausschließlich die zulässige Zahl der Vollgeschosse erhöht. Alle übrigen im ursprünglichen verbindlichen B-Plan getroffenen Festsetzungen wurden beibehalten. *Gegenstand 1. Änderung*
- 3 Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes (in Kraft getreten am 20.10.2017) wurden folgende Planungsziele umgesetzt: *Gegenstand 2. Änderung*
  - Umkontingentierung der zulässigen Lärmwerte (Erhöhung in Teilen des Mischgebietes 2, Reduzierung im Mischgebiet 4, ggf. Reduzierung im Mischgebiet 1),
  - Verkleinerung des Sondergebietes "Betreutes Wohnen" und dadurch Vergrößerung des Mischgebietes 2,
  - Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen im neuen Mischgebiet 2),
  - geringfügige Verkleinerung der Verkehrsfläche der Oscar-Kjellberg-Straße und dadurch Vergrößerung der östlich daran angrenzenden Mischgebietsflächen,
  - Anpassung der Straßenraumbreite und damit Vergrößerung der Baugebietsfläche MI 1 im Norden des Plangebietes an der Oscar-Kjellberg-Straße unter Beachtung der laufenden Umbaumaßnahmen an dieser Straße
  - Entfall der im nordwestlichen Planbereich (nördlicher Teil der Oscar-Kjellberg-Straße, westlicher Teil der Naundorfer Straße) festgesetzten Baulinie zugunsten einer Baugrenze
- 4 Bei dem hier vorliegenden Planvorhaben geht es um die 3. Änderung des Bebauungsplanes „Westlich Brandenburger Straße, Teil A“ (nachfolgend „B-Plan“ genannt) in der Stadt Finsterwalde. Nachfolgend wird für die plangebende Stadt auch der Begriff „Gemeinde“ verwendet. *Planvorhaben  
3.Änderung*

- 5 *Planzeichnung*

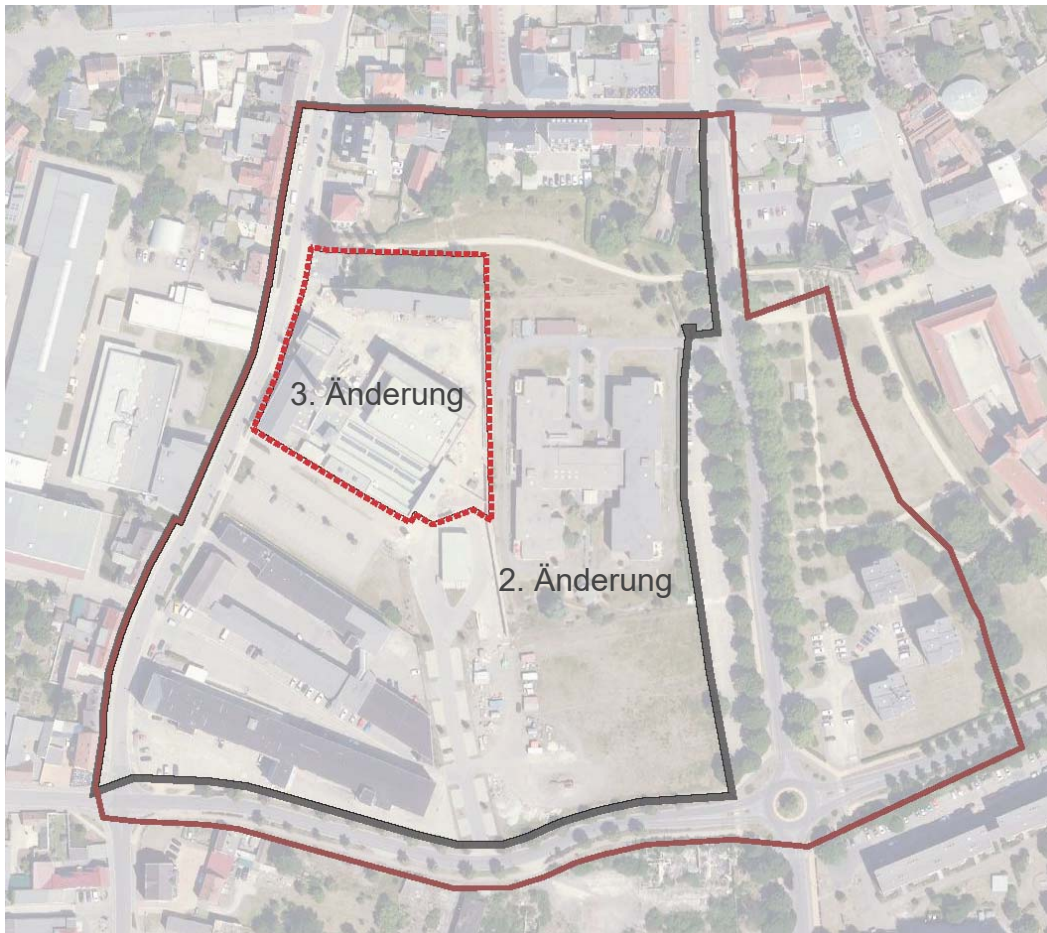


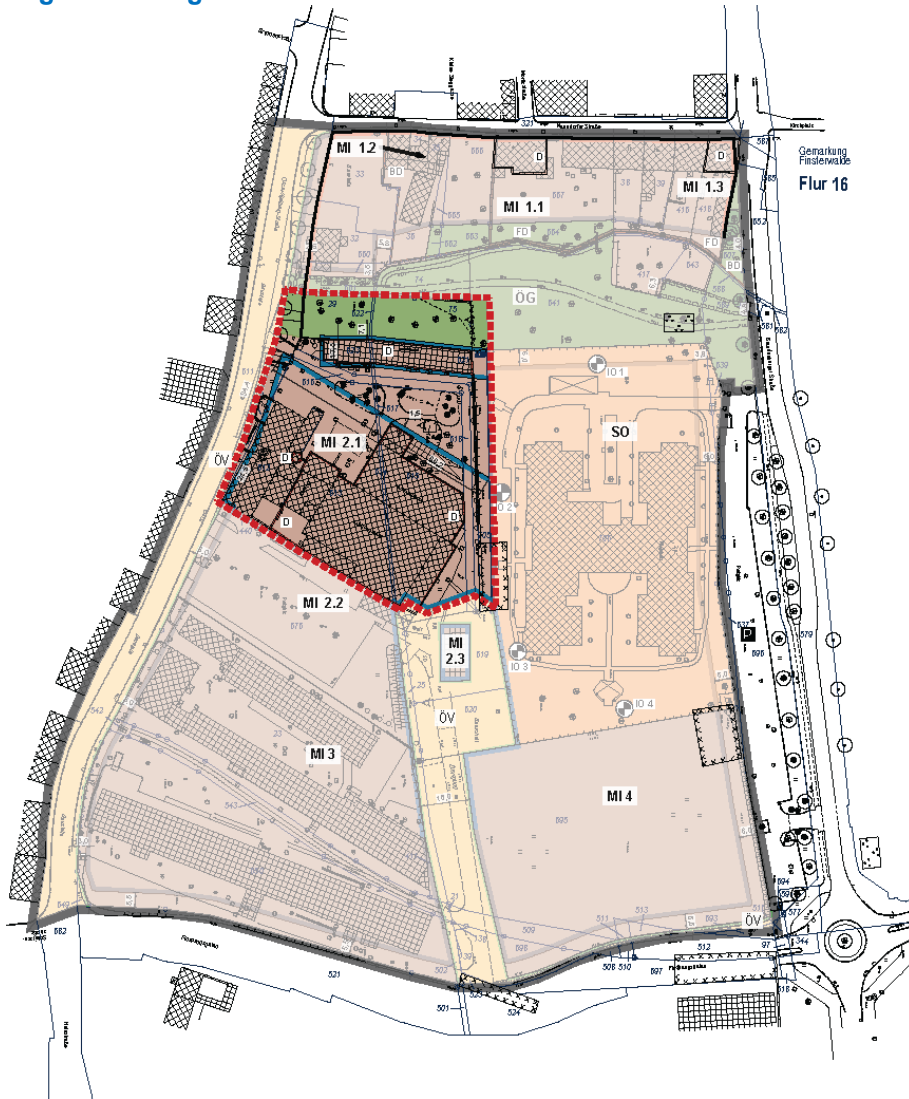
Abb. 1 Übersicht der Änderungsgeltungsbereiche auf Luftbild

- 6 Zu den „Gemeinden“ zählen gem. § 1 BbgKVerf die kreisangehörigen Städte und Gemeinden sowie die kreisfreien Städte. Auch das BauGB verwendet nur den Begriff Gemeinde.
- 7 Die nachfolgende Begründung beschäftigt sich ausschließlich nur mit den Änderungen innerhalb des Änderungsgeltungsbereichs. Die Festsetzungen außerhalb des Änderungsgeltungsbereichs werden nicht geändert. *Umfang der Dokumentenänderung*
- Rechtsgrundlage**
- 8 Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Verfahren und die Inhalte des Bauleitplans ist das Baugesetzbuch (BauGB). *Rechtsgrundlage BauGB*
- Ein Aufstellungsverfahren wird, gem. § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB nach der zum Tag des Aufstellungsbeschlusses (dem förmlichen Verfahrensbeginn) geltenden Fassung des BauGB durchgeführt.
- 9 Für die BauNVO ist, sofern die Gemeinde keine abweichende Regelung vorsieht, die Fassung, die gem. Überleitungsvorschrift verbindlich ist, maßgeblich.
- 10 Eine Übersicht über diese und ggfls. weitere für das Planvorhaben wesentliche Rechtsgrundlagen ist als Anhang der Begründung beigefügt. *Angabe der Rechtsgrundlagen*
- Verfahren**
- 11 Das BauGB gibt den Ablauf des Aufstellungsverfahrens vor, in welches insbesondere die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange (TöB) sowie die Öffentlichkeit eingebunden werden.
- 12 Der vorliegende B-Plan wird im „Regelverfahren“ mit Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt, obwohl der Geltungsbereich im Innenbereich der Ortslage liegt. *Regelverfahren*
- 13 Das vereinfachte Verfahren kann nicht zur Anwendung gebracht werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden. *Vereinfachtes Verfahren ausgeschlossen*
- 14 Aufgrund der Lage im Innenbereich der Stadt, ist § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB zu beachten. Ein Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. *§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB*
- 15 Die Stadtverordnetenversammlung als zuständiges Gremium hat am ..... den Aufstellungsbeschluss gefasst und damit das Planverfahren eingeleitet. *Aufstellungsbeschluss*
- 16 Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... im „Amtsblatt“, welches für gesetzlich vorgeschriebene Bekanntmachungen der Gemeinde festgelegt ist, ortsüblich bekanntgemacht worden.
- 17 Die nachfolgenden Aussagen beschreiben nach dem bisherigen Kenntnisstand die Ziele und Zwecke der Planung, die Randbedingungen und Ergebnisse für die Planphase Vorentwurf. *Verfahrensstand aktuell Vorentwurf*

## 1.2 Plangebiet

### Lage des Plangebietes

18



Übersicht  
Lage des Plangebietes  
© GeoBasis-DE / LGB

Abb. 2 rechtskräftiger B-Plan mit Kennzeichnung des Änderungsgeltungsbereichs innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung.

- 19 Der Änderungsbereich umfasst das im B-Plan festgesetzte Mischgebiet MI 2.1 und einen Teilbereich, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ festgesetzt ist.

#### Flächengröße

- 20 Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 0,87 ha.

Flächengröße

#### planungsrechtliche Beurteilung

- 21 Das Plangebiet liegt innerhalb eines rechtskräftigen B-Planes. Das bestehende Baurecht richtet sich nach § 30 BauGB.

planungsrechtliche Beurteilung

## 1.3 Planungsgegenstand

### 1.3.1 Anlass / Ziel und Zweck

- 22 Die Stadt Finsterwalde plant, die im Geltungsbereich liegende „Alte Weberei“ zu sanieren, auszubauen und nach Norden zu erweitern, um dort einen KreativCampus zu errichten. Der KreativCampus soll als „Experimentierwiese“ für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Finsterwalde dienen und als Begegnungsstätte für Kultur- und Kunstinteressierte nutzbar sein. Der Umsetzung der Planung stehen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes (festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen) entgegen.

Anlass

#### Projektspezifische Ziele und Zwecke - Aufstellungsbeschluss

- 23 Das entsprechende Entwicklungskonzept als Grundlage für die Planung wird noch durch einen Architekten konkretisiert.

- 24 Im Plangebiet soll die festgesetzte Baugrenze nach Norden erweitert werden. Die Baugebietsteilfläche soll ebenfalls nach Norden erweitert werden. Hierfür wird ein Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park“ in Anspruch genommen. Mit den geplanten Änderungen wird das Planungsziel verfolgt, den KreativCampus entsprechend dem Entwicklungskonzept realisieren zu können. Mit der Planung soll weiterhin sichergestellt werden, dass ein Zugang über die Grünfläche zum Schlosspark erhalten bleibt. *Ziel und Zweck*
- Öffentliches Interesse - Erforderlichkeit**
- 25 Gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet zu prüfen, ob aus Gründen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, Bauleitpläne aufgestellt werden oder nicht. *Gemeindliches und öffentliches Interesse*
- 26 Ein KreativCampus bietet einen Raum, in dem verschiedene Disziplinen - sei es Kunst, Design, Technologie oder Wirtschaft - zusammenkommen. Dieser Ort soll die lokalen Kultur- und Kunstschaffenden fördern und insbesondere Kindern und Jugendlichen eine Plattform bieten, sich auszuprobieren. Damit kann der KreativCampus zur Entwicklung einer lokalen Identität beitragen und als kultureller Hotspot in der Innenstadt fungieren. Das Projekt bietet die Chance, ein attraktives Angebot für eine breite Bevölkerungsschicht zu schaffen, indem ein Raum mit vielfältigen Lern-, Bildungs- und Experimentiermöglichkeiten geschaffen wird. Hier können Talente gefunden, ausgebildet und gefördert werden, was langfristig sowohl den Einzelnen als auch die Gesellschaft als Ganzes bereichert.

## 1.3.2 Aufgabe

- 27 Bauleitpläne sind aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. *Aufgabe*
- 28 Das geplante Vorhaben ist unter den gegebenen Umständen nicht genehmigungsfähig, da die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erteilung einer Baugenehmigung nicht vorliegen. Eine positive Bescheinigung eines Antrages auf Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes wurde nicht in Aussicht gestellt, da festgesetzte öffentliche Grünflächen in Anspruch genommen würden.
- 29 Für die Schaffung von Baurecht für den KreativCampus besteht aktueller Handlungsbedarf, für die Realisierung des KreativCampus wurden bereits Fördermittel bewilligt und das Vorhaben muss innerhalb bestimmter Fristen umgesetzt werden.
- 30 Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsziele zu schaffen, wird der rechtskräftige B-Plan geändert. *Neuaufstellung B-Plan*
- 31 Beplant wird die Fläche, die für die Realisierung des Vorhabens und zur Lösung der städtebaulichen Probleme erforderlich ist.

## 2 Ausgangslage

### Raumordnung

- 32 Für Berlin und Brandenburg setzt der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg" (LEP HR) und das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder. *Grundlagen Raumordnung*
- 33 Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten. Die 2. Änderung des B-Plans ist 2017 in Kraft getreten. Zu diesem Zeitpunkt bildete noch der LEP (BB) zusammen mit dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) den raumordnerischen Rahmen für die Entwicklung der beiden Länder.
- 34 Bauleitpläne sind gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen und damit verbindlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. *Bindung an Ziele der Raumordnung*
- 35 Von den zuständigen Planungsstellen liegen bisher keine Mitteilungen vor. Die Gemeinde geht davon aus, dass die Planung nicht mit den Zielen der Raumordnung kollidiert. *keine Zielmitteilung*
- 36 Das Plangebiet liegt in der Planungsregion Lausitz-Spreewald. Für diese Planungsregion sind folgende räumlich konkretere Planungen maßgeblich: *Regionalplanung*
- Sachlicher Teilregionalplan II "Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe", veröffentlicht am 26. August 1998,
  - Sachlicher Teilregionalplan "Grundfunktionale Schwerpunkte", veröffentlicht am 22. Dezember 2021.
- 37 Darüber hinaus können sich aus

- dem Aufstellungsbeschluss des integrierten Regionalplanes der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald vom 20.11.2014,
- dem Aufstellungsbeschluss des sachlichen Teilregionalplanes "Windenergienutzung" vom 19.12.2022

zukünftig Vorgaben ergeben.

- 38 Finsterwalde ist nach der Festlegungskarte des sachlichen Teilregionalplans „Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Mittelzentrum festgelegt. Aus den übrigen Regionalplänen ergeben sich für die Planaufgabe keine zu beachtenden Ziele.

#### Sonstige Bindungen

- 39 Im Rahmen einer Bauleitplanung sind ggfls. weitere fachgesetzliche Vorgaben oder Planungen zu beachten, die ohne Zustimmung, Ausnahme, Befreiung o. dgl. durch die zuständigen Fachbehörden im Rahmen der kommunalen Planung nicht überwunden werden können.

*Sonstige fachgesetzliche Vorgaben*

Das trifft auch auf vorliegende verbindliche Planfeststellungen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung, bauliche Maßnahmen des Bundes und der Länder oder auf privilegierte Fachplanungen zu.

- 40 Innerhalb des Plangebiets befinden sich Baudenkmale. Das brandenburgische Denkmalschutzgesetz ist zu beachten.

*Denkmalschutz*

- 41 Die Verordnung des Landkreises Elbe-Elster zum Schutz von Bäumen und Hecken (Gehölzschutzverordnung - GehölzSchVO EE) vom 12. Februar 2013 ist zu beachten. Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bäume und Gehölze vorhanden, die der Verordnung unterliegen.

*Gehölzschutz*

#### Flächennutzungsplan

- 42 Die Stadt Finsterwalde besitzt einen seit dem 14.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP).

*Flächennutzungsplan*

- 43 Im FNP ist für das betreffende Änderungsgebiet eine „Mischbaufläche“ dargestellt.

#### Kommunale Satzungen

- 44 Bei der Planung sind folgende kommunale Satzungen zu beachten.

*kommunale Satzungen*

- Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen
- Sanierungssatzung
- Erhaltungssatzung Innenstadt

## 3 Vorhaben / rechtsverbindliche Festsetzungen

### 3.1 Vorhaben

- 45 Das dem ursprünglichen B-Plan zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist in Punkt 5 der Begründung zum B-Plan in der Fassung vom Oktober 2010 dargelegt.

*Verweis auf die vorherigen Änderungen*

Das der 2. Änderung zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist unter Punkt 3.1 der Begründung zum B-Plan in der Fassung vom August 2017 dargelegt.

Im Folgenden werden nur die Abweichungen dargestellt.

- 46 Die Stadt Finsterwalde plant, die im MI 2.1 vorhandene „Alte Weberei“ zu sanieren, auszubauen und nach Norden zu erweitern, um dort einen KreativCampus zu integrieren. Im MI 2.1 befindet sich auch die Kulturweberei. Im Zuge der Planänderung wird das MI 2.1 durch die sogenannte „Knötchenlinie“ in ein Teilgebiet MI 2.1.1 mit der Kulturweberei und ein Teilgebiet MI 2.1.2 mit dem KreativCampus geteilt. Die Knötchenlinie verläuft auf einer Flurstücksgrenze.

*Baugebietsteiflächen  
Teilung*

- 47 Das MI 2.1.2 wird unter Inanspruchnahme öffentlicher Grünflächen nach Norden erweitert, so dass alle für den KreativCampus erforderlichen Flächen innerhalb des Mischgebietes MI 2.1.2 liegen. Dies betrifft auch die Flächen für die erforderlichen Nebenanlagen und die vorhandenen Stellplätze für Menschen mit Behinderung, die innerhalb der bisherigen Grünfläche errichtet wurden.

Ein Teil der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" bleibt zwischen dem MI 2.1.2 und dem MI 1.1 erhalten, um weiterhin eine "grüne" Verbindung von der Oscar-Kjellberg-Straße zum Schlosspark zu gewährleisten. Zu beachten ist auch, dass das Mischgebiet MI 2.1.2 nicht vollständig mit baulichen Anlagen überbaut werden darf. Die Freiflächen werden ebenfalls als attraktive Freiräume gestaltet, so dass letztlich der Übergang zwischen Park und Freiflächen des KreativCampus harmonisch ineinander übergeht.

- 48 Das MI 2.1.1 mit der Kulturweberei bleibt in einem möglichst großen Flächenumfang erhalten, um die festgesetzten Lärmkontingentierungsansprüche nicht wesentlich zu verändern, da diese flächenbezogen festgesetzt sind. Die bisher festgesetzte Lärmkontingentierung für das MI 2.1 bleibt unverändert und wird somit in die 3. Änderung übernommen. Durch die Reduzierung der Bezugsfläche um das herausgenommene MI 2.1.2 ergeben sich für die Kulturweberei keine erheblichen Veränderungen hinsichtlich des Rechts „Lärm“ zu emittieren. Eine Einschränkung der bestehenden Betriebsgenehmigung der Kulturweberei ist nicht zu befürchten.

*Immissionsschutz*

Für das neu festgesetzte MI 2.1.2 werden keine Lärmkontingente neu festgesetzt. Hier erfolgt die Einordnung und Zulässigkeit des KreativCampus im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Prüfung im Rahmen der Bauantragstellung. Aus den umliegenden Nutzungen wird ermittelt, wie viel „Lärm“ der KreativCampus emittieren darf, damit er an diesem Standort zulässig ist und die lärmempfindlichen Nutzungen nicht erheblich beeinträchtigt.

- 49 Die in der 2. Änderung festgesetzte Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt für die Teilfläche MI 2.1.1 unverändert. Für das Teilgebiet MI 2.1.2 wird die GRZ angepasst. Die GRZ wird auf das für die Umsetzung notwendige Maß beschränkt, damit der Anbau für den Erschließungstrakt realisierbar ist. Bei einer GRZ von 1,0 könnte auch die gesamte Erweiterungsfläche um die Flächen der Grünfläche überbaut werden, was nicht beabsichtigt ist.

*Art und Maß der Baulichen Nutzung*

- 50 An die „Alte Weberei“ soll ein zusätzlicher Erschließungstrakt angebaut werden, unter anderem um die brandschutztechnischen Anforderungen zu erfüllen. Hierzu wurden verschiedene Untersuchungen durchgeführt. Letztendlich hat sich die Stadt in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde dafür entschieden, den Erschließungstrakt an die Nordfassade anzubauen. Diese Lösung stellt die bestmögliche Abwägung aller Belange dar. Dazu muss die bestehende Baugrenze angepasst werden.

*Überbaubare Grundstücksfläche*

An der Südfassade befinden sich Treppenanbauten. Hier sollen die Vordächer wieder angebracht werden. Um hier Genehmigungsschwierigkeiten auszuschließen, wird auch hier die Baugrenze angepasst.

## 3.2 Rechtsverbindliche Festsetzungen

- 51 Für den Vorentwurf der 3. Änderung wird die Kartengrundlage der 2. Änderung verwendet. Diese erfüllt die Ansprüche, die an eine B-Plan-Satzung gestellt werden. Es wird geprüft, ob diese Plangrundlage vom damaligen Vermesser unterzeichnet werden kann oder ob eine Anpassung erforderlich ist.

*Plan- und Kartengrundlagen*

- 52 Auf die Planzeichnung für den Satzungsbeschluss wird gem. „Planunterlagen VV“ vom 16. April 2018 eine vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung aufgebracht, welche von der zuständigen Vermessungsstelle durch Unterschrift bestätigt wird.

*Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung*

- 53 **Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom ..... und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.**

- 54 Nachfolgend werden die Festsetzungen des B-Planes und gegebenenfalls die zugehörige Abwägungsentscheidung erläutert.



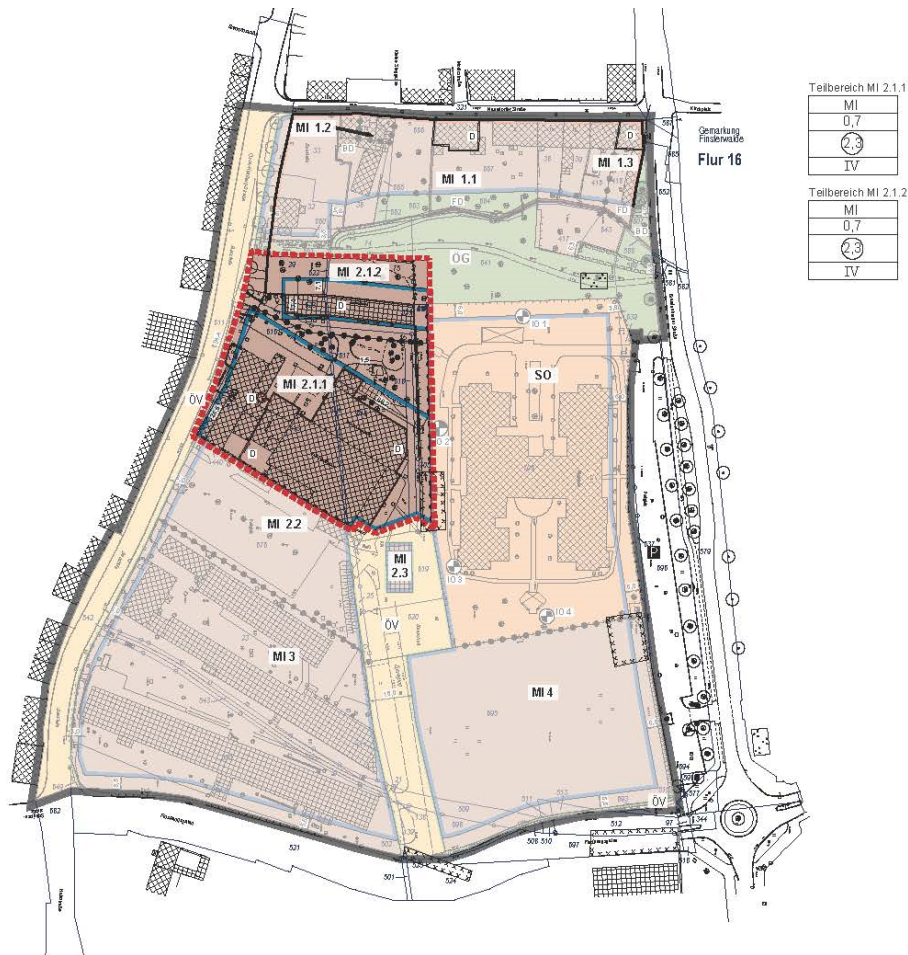


Abb. 3 Entwurf der 3. Änderung des B-Planes

### 3.3 Geltungsbereich

56 Der **räumliche Geltungsbereich** umfasst die Flächen, die für die Umsetzung des geplanten Vorhabens vorgesehen sind. Zusätzlich sind die Flächen aufgenommen worden, auf die sich die Änderung des B-Plans auswirkt und für die Festsetzungen geändert werden müssen.

Wahl Geltungsbereich

57 Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Abgrenzung

- im Norden durch die öffentliche Grünfläche
- im Osten durch das Sondergebiet und öffentliche Grünfläche
- im Süden durch Verkehrsflächen und Mischgebietsfläche und
- im Westen durch Verkehrsflächen.

58 Die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches erfolgte teilweise unter Beachtung bestehender Flurstücksgrenzen bzw. Grenzpunkte. Im Süden im Bereich erfolgt die Festsetzung unter Beachtung der in der 2. Änderung festgesetzten Verkehrsfläche.

### 3.4 Gliederung Baugebiet

59 Im Änderungsgeltungsbereichs der 3. Änderung liegt das MI 2.1. Dieses Baugebiet wird durch eine **Knötchenlinie zeichnerisch in zwei Teilflächen MI 2.1.1 und MI 2.1.2** unterteilt.

60 Die Teilung ist erforderlich, damit die festgesetzte Lärmkontingentierung insbesondere für die Kulturweberei im MI 2.1.1, wenn auch mit geringen Auswirkungen, weiterhin gelten kann und keine immissionsschutzrechtlichen Probleme entstehen.

61 Für jede neue Teilfläche wird eine neue Nutzungsschablone erstellt. Die Nutzungsschablonen werden im Rechtsplan außerhalb der Planzeichnung einheitlich zusammengefasst.

### 3.5 Art der baulichen Nutzung / Gliederung Immissionsschutz

#### Vorbemerkungen - Rechtsgrundlagen

- 62 Die Art der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 63 Unter Punkt 5.4.1 der Begründung werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung erläutert. *ursprünglich*
- 64 Aufgrund der Teilung des bisherigen Teilgebietes MI 2.1 in MI 2.1.1 und MI 2.1.2 sind die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung anzupassen. Der Nutzungskatalog bleibt jedoch unverändert und wird inhaltlich wie folgt beibehalten und lediglich an die aktuellen Bezeichnungen angepasst. *3. Änderung*
- 65 **In den Teilbereichen MI 2.1.1 und MI 2.1.2 sind folgende Nutzungen zulässig:** *Textfestsetzung*
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- 66 **Nach § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Tankstellen und Gartenbaubetriebe in den Teilbereichen MI 2.1.1 und MI 2.1.2 nicht zulässig sind.** *Textfestsetzung*
- 67 **Nach § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Absatz 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teilen des MI 2.1.1 und MI 2.1.2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.** *Textfestsetzung*
- 68 Alternativ zur Festsetzung eines Mischgebietes wäre für die Teilfläche MI 2.1.2 auch die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „KreativCampus“ denkbar. Der Plangeber hat sich jedoch zunächst dagegen entschieden, da derzeit nicht alle Nutzungen absehbar sind, die in einem KreativCampus untergebracht werden könnten. Dieser Nutzungskatalog wäre aber zwingend festzusetzen, um Probleme im Rahmen der Bauantragsphase zu vermeiden. *Alternativen*
- Gliederung Immissionsschutz**
- 69 Ausführliche Erläuterungen zur ursprünglichen Regelung des Immissionsschutzes finden sich unter Punkt 5.6 der ursprünglichen Begründung. *Ursprung*
- 70 Bei der immissionsschutzrechtlichen Lösung in der 2. Änderung wurde berücksichtigt, dass das SO-Gebiet in Nutzung ist und sich die Planungen für die Kulturweberei in unmittelbarer Nachbarschaft verfestigt haben. Für die Kulturweberei liegt eine Betriebsgenehmigung unter Einhaltung der Kontingentierung des B-Planes vor. *2. Änderung*
- 71 Die Lösung der Immissionsproblematik wird mit der Planänderung überarbeitet und an die geänderten Randbedingungen, Teilung des MI 2.1 in zwei Teilflächen und damit Reduzierung der Bezugsflächengröße, und unter Berücksichtigung der konkreten Planung des KreativCampus angepasst. *3. Änderung*
- 72 Die bestehende Festsetzung des Lärmkontingents für die Kulturweberei bleibt unverändert. Die Auswirkungen sind trotz der Flächenreduzierung nicht erheblich und führen zu keiner Verschlechterung der Situation für den Betrieb der Kulturweberei. *Kulturweberei*
- Eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme zu den Auswirkungen der Unterteilung der Teilfläche in zwei Teilflächen wird im Zuge des Entwurfs erarbeitet.
- 73 **Innerhalb des Plangebietes sind in den entsprechenden Teilbereichen nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.** *Textfestsetzung*

Teilbereich	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
MI 2.1.1	46 dB	36 dB

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  erfolgt nach der DIN 45691 Ausgabe 2006-12 Abschnitt 5.



- 74 Maßgeblich für die Ermittlung der zulässigen Immissionen sind die entsprechenden Referenz-Immissionsorte (IO). *Immissionsorte*
- 75 Den IO sind folgende Koordinaten zugeordnet. Die Immissionsorte sind in der Planzeichnung der 2. Änderung dargestellt und nachfolgend aufgeführt.

Bezugs-Immissionsorte	Koordinaten	
IO 2	x: 410510,0	y: 5720437,0
IO 3	x: 410516,0	y: 5720379,0

- 77 **Nachstehende Referenz-Immissionsorte (IO) sind den Teilbereichen zugeordnet:** *Festsetzung*

Teilfläche gem. Gutachten	Teilbereich gem. B-Plan	Bezugs-Immissionsorte für Teilbereich
TF 2	MI 2.1.1	IO 2 und IO 3

- 78 **Anlagen und Betriebe können Emissionskontingente LEK von anderen Teilflächen übernehmen oder innerhalb derselben Teilflächen umverteilen.** *Festsetzung*
- 79 Für die Teilfläche MI 2.1.2 KreativCampus werden keine Lärmkontingente festgesetzt. Hier soll im Rahmen der Vorhabenzulassung / Baugenehmigungsphase eine „externe Kontingentierung“ erfolgen. Dabei wird konkret für das Vorhaben ermittelt, welche Immissionen aus der Umgebung hinnehmbar sind, ohne dass es zu einer Überschreitung der Grenzwerte für die störepfindlichen Nutzungen kommt. Vorhandene Vorbelastungen aus der Umgebung werden dabei berücksichtigt. Ein entsprechender immissionsschutzrechtlicher Fachbeitrag wird Bestandteil der Bauantragsunterlagen. Durch diese Vorgehensweise können die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umgebung sehr konkret beurteilt und entsprechende Bedingungen für den Betrieb des KreativCampus festgelegt werden, die durch Auflagen in der Baugenehmigung abgesichert werden können. *KreativCampus*

## 3.6 Maß der Nutzung

### Vorbemerkungen

- 80 Das Maß der baulichen Nutzung wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO festgesetzt. *Rechtsgrundlagen*
- 81 Der Punkt 5.4.2 der ursprünglichen Begründung erläutert die Festsetzungen zum Maß der Nutzung. *Ursprung*
- 82 Gegenüber der 2. Änderung sind für das Teilgebiet MI 2.1.1 keine Änderungen vorgesehen. Die Nutzungsschablonen mit den Inhalten zum Maß der baulichen Nutzung werden lediglich an die neuen Teilflächen angepasst.
- 83 Durch die Änderung der Flächengröße der neuen Teilfläche [MI 2.1.2](#) kommt es zu einer Erhöhung der Überbauung, da für diese Erweiterungsfläche bisher eine Grünfläche festgesetzt war. Die [GRZ](#) wird für das Teilgebiet MI 2.1.2 von 1,0 auf [0,7](#) reduziert. Durch die Flächenerweiterung bei gleichzeitiger Reduzierung der GRZ ergibt sich dennoch eine Erhöhung der überbaubaren Fläche um ca. 400 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist ausreichend, um die Baugrenze vollständig ausnutzen zu können.
- 84 Da im Zuge der Freiflächengestaltung weitere Flächen als Nebenanlagen überbaut werden müssen, ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ erforderlich. *GRZ-Überschreitung*
- 85 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, so dass zusätzlich 220 m<sup>2</sup> für Wege, Zufahrten und Nebenanlagen überbaut werden können. Gemäß grünordnerischer Festsetzung sind Zufahrten und Stellplätze in wasser-, luft- und gasdurchlässiger Bauweise ohne zusätzliche Versiegelung herzustellen. Diese baulichen Anlagen sind daher nicht auf die Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit anzurechnen.

## 3.7 Bauweise

- 86 Die Festsetzung der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.
- 87 Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO wird festgelegt, in welcher Lage auf dem Baugrundstück die Errichtung der Hauptbaukörper möglich ist.

- 88 Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist, soweit im B-Plan nicht ausgeschlossen, die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie solcher Anlagen zulässig, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.
- 89 Die Ziffern 5.4.3 und 5.4.5 der Begründung erläutern die Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. *Ursprung*
- 90 Die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen werden an die Änderungen hinsichtlich der Art der Nutzung, der Änderung der Flächengröße angepasst und flexibler gestaltet. Die Änderungen erfolgen ausschließlich innerhalb des neuen Teilgebietes MI 2.1.2. *Änderung*
- 91 Die bestehenden Baugrenzen um das Gebäude der „Alten Weberei“ werden an die konkrete Projektplanung angepasst. Dabei werden die konkreten Planungen, Anbau des Erschließungstraktes an der Nordfassade und Wiederanbringung der Vordächer an der Südfassade berücksichtigt. Die Ausdehnung der neuen Baugrenze wird jedoch unter Wahrung einer gewissen Flexibilität, so gering wie möglich festgesetzt, um die nördliche Grünfläche nicht zu stark zu beeinträchtigen. *Baugrenze*
- Die **Baugrenze** wird zeichnerisch festgesetzt.

### 3.8 Grünordnung

- 92 Die Notwendigkeit, „grünordnerische Festsetzungen“ in den B-Plan aufzunehmen, ergibt sich aus den Anforderungen des § 1a Abs. 3 BauGB sowie aus den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielen der Stadt.
- Unter dem Begriff „grünordnerische Festsetzungen“ werden allgemein die in § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB aufgeführten Festsetzungsmöglichkeiten zusammengefasst.
- 93 Unter Punkt 5.7 der Begründung werden die „grünordnerischen Festsetzungen“ des B-Planes erläutert. Er enthält Regelungen zur Minimierung der Versiegelung im Baugebiet sowie neben Erhaltungsgeboten für Bäume auch entsprechende Pflanzgebote. *ursprünglicher B-Plan*
- 94 Diese Festsetzungen werden, soweit sie den Änderungs-B-Plan betreffen, übernommen. *Änderung*
- 95 **Die Flächen für Stellplätze und Zufahrten auf den Mischgebietsflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.** *Festsetzung*

## 4 Nachrichtliche Übernahme / Kennzeichnung / Hinweise

### Nachrichtliche Übernahmen

- 96 Die Festsetzungen des B-Planes werden soweit erforderlich durch nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB oder Hinweise (bzw. Vermerke) ergänzt.
- 97 Damit der B-Plan für seinen Geltungsbereich die geltenden Nutzungsregelungen vollständig wiedergeben kann, werden solche Festsetzungen als nachrichtliche Übernahme in den B-Plan übernommen, die nach anderen Vorschriften getroffen wurden. *nachrichtliche Übernahmen*
- Dabei handelt es sich in der Regel um rechtskräftige Planfeststellungen oder Denkmäler, die für die Beurteilung von Baugesuchen wichtig sind.
- 98 Die nachrichtlichen Übernahmen werden soweit, wie erforderlich, aktualisiert.
- 99 Weiterhin befinden sich im Plangebiet **Einzeldenkmale**. *Baudenkmale*
- 100 Zum **Denkmalensemble** Gebäude und Anlagen der **Tuchfabrik Carl Schäfer** (Oscar-Kjellberg-Straße 9) gehören neben den Gebäuden **Weberei** und **Spinnerei Heiz mit Schornstein und Textilmaschinen** auch die zur Straße hin das Grundstück begrenzende Einfriedung, heute noch bestehend aus einem eisernen Doppelflügeltor, einer Eisentür, Mauerresten und Mauerpfosten.
- Schutz- und damit erhaltenswürdig ist das gesamte Ensemble einschließlich der Außenanlagen.
- 101 Die zuvor fett markierten Gebäudeteile stehen förmlich unter Schutz. Im Änderungsgeltungsbereich liegt die „Alte Weberei“. Sie wird in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

- 102 **Für bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und der Hofanlage der ehemaligen „Tuchfabrik Carl Schäfer“ auf dem Grundstück Oscar-Kjellberg-Straße 9 sowie Kirchplatz 11 (Wohnhaus) und Naundorfer Straße 3 und 4 (Wohnhaus) gelten die Auflagen der Denkmalschutzbehörden.**
- 103 Der im Plangebiet gelegene historische Teil der Stadt ist als **Bodendenkmal** anzusehen und entsprechend gekennzeichnet. *Denkmalschutz*
- 104 **Das Plangebiet wird vom Bodendenkmal Nr. 20266 (Mittelalterlicher Stadtkern von Finsterwalde) berührt. Alle erdbewegenden Baumaßnahmen bedürfen der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde.** *Bodendenkmal*
- 105 Bei Bauvorhaben sind die jeweils geltenden kommunalen Satzungen zu beachten. Das sind gegenwärtig die Folgenden. *Kommunale Satzungen*
- 106 **Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen „Gestaltungssatzung und Satzung zur Reduzierung der Abstandsflächen Stadtkern Finsterwalde“, festgesetzt durch Beschluss vom 25.04.2018 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 6/2018), zuletzt geändert durch die 1. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung, festgesetzt durch Beschluss vom 23.11.2022 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 12/2022, Jahrgang 32).** *nachrichtlich Gestaltungssatzung Satzung Verringerung der Abstandsflächen*
- 107 **Der Geltungsbereich des B-Planes liegt teilweise im Geltungsbereich der rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, festgesetzt durch Beschluss vom 23.11.2005 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 13/2005).** *nachrichtlich Erhaltungssatzung*
- 108 **Der Geltungsbereich des B-Planes liegt vollständig im Geltungsbereich des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ festgesetzt durch Beschluss vom 25.06.2003 (bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Finsterwalde Nr. 7/2003).** *nachrichtlich Sanierungsgebiet*
- 109 Auf die Möglichkeit, in die für den Immissionsschutz relevante DIN Einsicht nehmen zu können, wird im B-Plan hingewiesen.
- 110 **Die der Geräuschkontingentierung zugrunde liegende DIN 45691 Ausgabe 2006–12 kann bei der Stadt Finsterwalde, Schloßstraße 7 / 8 in 03238 Finsterwalde eingesehen werden.** *Hinweise DIN*
- 111 Auf der Planzeichnung wird auf die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses **geltenden Fassungen des BauGB** sowie der **BauNVO** als wesentliche **Rechtsgrundlagen** hingewiesen. *Hinweis Rechtsgrundlagen*

## 5 Umweltbericht

- 112 Der Umweltbericht wird zum Entwurf ergänzt.
- 113 Durch die Änderungen kommt es voraussichtlich nur zu einer Veränderung der Wirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch und Tiere und Pflanzen, Boden sowie auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter
- 114 Durch das Vorhaben wird ein KreativCampus geplant. Dieser kommt insbesondere dem Schutzgut Menschen zugute. *Schutzgut Mensch*  
Durch die Prüfung der Verträglichkeit im Rahmen der Bauantragstellung wird gesichert, dass sich das Vorhaben einfügt.
- 115 Durch das Vorhaben werden ehemals als Grünflächen festgesetzte Flächen überplant. Innerhalb dieser Flächen sind Bäume und Gehölze vorhanden, die nach der Gehölzschutzverordnung des Landkreises geschützt sind. Bei einer Inanspruchnahme dieser Bäume und Gehölze hat eine Kompensation nach den Regularien der Verordnung zu erfolgen. *Schutzgut Tiere und pflanzen*
- 116 Durch das Vorhaben kommt es zu einer zusätzlichen Überbauung von jetzt unbebauten Flächen innerhalb der ehemaligen Grünfläche. 2015 wurden auf diesen Flächen allerdings alte Gebäude abgerissen, sodass keine natürlichen Böden vorhanden sind. *Schutzgut Boden*
- 117 Mit der Realisierung des Vorhabens kann ein Baudenkmal dauerhaft erhalten und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Die Auswirkungen sind positiv. *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

## 6 Bilanzierung

### Flächenbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	Fläche (ha)	Anteil (in %)	Fläche (ha)	Anteil (in %)	Fläche (ha)
Mischgebiet MI 2.1	0,76	87			-0,76
Mischgebiet MI 2.1.1			0,65		+0,65
Mischgebiet MI 2.1.2			0,22		+0,22
Grünfläche	0,11	13	0,00		-0,11
<b>Summe</b>	<b>0,87</b>	<b>100</b>	<b>0,87</b>	<b>100</b>	<b>0</b>

### Grundflächen- / Überbauungsbilanz

Flächenkategorie	Bestand		Planung		Bilanz
	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad	überbaute Fläche (ha)	Überbauungsgrad **	überbaute Fläche (ha)
Mischgebiet MI 2.1	0,76	1,0			-0,76
Mischgebiet MI 2.1.1			0,65	1,0	+0,65
Mischgebiet MI 2.1.2			0,15	0,7	+0,04
Grünfläche	0,00	0,0			
<b>Summe</b>	<b>0,76</b>	<b>100</b>	<b>0,8</b>	<b>0,92</b>	<b>+0,04</b>