

Grundstückslage: Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Fürstenwalde Nord am südlichen Rand des ehemaligen Flugplatzes nördlich der Steinhöfeler Chaussee bzw. östlich der Buchholzer Chaussee, ca. 4 km Luftlinie nördlicher Richtung vom historischen Stadtkern am Dom.

Das Gesamtobjekt Flugplatz besteht aus ruinösen Restobjekten des Flugplatzes und wird als großflächiger Solarpark genutzt..

Eingrenzung: Norden - Zufahrt/Solarpark
Süden - Steinhöfeler Chaussee
Osten - unbebaute Restflächen des ehem. Flugplatzes
Westen - Zufahrt

Verkehrslage: Bei der südlich angrenzenden Steinhöfeler Chaussee handelt es sich um eine ca. 10 m breite, auf ca. 6 m Breite mit Bitumen befestigte Durchgangsstraße (Landesstraße 36) als Haupteerschließungsstraße des Ortsteils.

Vor dem Grundstück ist ein Geh-und Radweg angelegt. Parkmöglichkeiten bestehen an den Randstreifen der Straße nicht.

Öffentliche Stellplätze in Plangebietsnähe sind nicht explizit ausgewiesen und auch nicht notwendig. Stellplätze für die Gewerbebetriebe sind innerhalb des Bebauungsplangebietes im Rahmen der Bauordnungsverfahren nachzuweisen.

Die verkehrliche Anbindung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus seiner unmittelbaren Lage an der Verkehrsstrasse "Steinhöfeler Chaussee". Hier ergeben sich die einzig möglichen Verkehrsanbindungen an das öffentliche Verkehrssystem. Eine perspektivische Anbindung an die Buchholzer Chaussee ist nicht vorgesehen.

Im Bestand sind 3 Zufahrten in das Gebiet des Bebauungsplans 83 vorhanden. Diese sollen für das geplante Gewerbegebiet auf eine Zufahrt reduziert werden. Die mittlere dieser 3 Zufahrten soll weiter genutzt werden. Darüber hinaus werden keine Anbindungen des Bebauungsplangebietes an das Verkehrssystem geplant. (s. auch Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen unter Punkt V. "Planverfahren").

Die Steinhöfeler Chaussee ist eine Landesstraße (L36) und berührt den Bebauungsplan 83 außerhalb der Ortsdurchfahrt. Gemäß § 24 (1) Brandenburgisches Straßengesetz dürfen längs der Landesstraßen außerhalb der OD Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 20 m, gemessen ab dem Rand der befestigten Straßenkante, nicht errichtet werden. In einer Entfernung bis 40 m bedürfen bauliche Anlagen jeder Art der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

Am westlichen Abschnitt der Steinhöfeler Chaussee verkehren Busse der Linie 433 mit Haltestellen in ca. 1,2 km Entfernung, welche u. a. den R-Bahnhof Fürstenwalde und die Innenstadt anfahren. Der R-Bahnhof Fürstenwalde ist in rd. 3,5 km Entfernung erreichbar, dort verkehren R-Bahnen der Linien RE 1, die u.a. den Citybereich von Berlin anbinden, sowie RB 35 nach Bad Saarow.

Für den Individualverkehr ist die Lage als gut einzustufen. Die südlich verlaufende Steinhöfeler Chaussee bietet direkte Anbindungen nach Berlin sowie zu den Autobahnauffahrten der Bundesautobahn A 12.

Verkehrs- und Anschlussbedingungen (Individualverkehr):

Beeskow (Kreisstadt)	ca.	29,0 km
Berliner Alexanderplatz	ca.	68,0 km
Bundesstraße 168	ca.	0,8 km
Bundesautobahn A 12	ca.	6,6 km
Flughafen Berlin-Brandenburg (GAT)	ca.	54,0 km

Soziale Infrastruktur: Eine soziale Infrastruktur mit Einzelhandelsgeschäften für Waren des täglichen Bedarfs ist im erst weiteren Umfeld des Bewertungsobjektes entlang der Johann-Sebastian-Bach und der Ehrenfried-Jopp-Straße vorhanden. Hierbei handelt es sich um mehrere Discounter und Einzelhandelsgeschäfte.

Größere Ansprüche können in der Fürstenwalder Innenstadt (ca. 4 km entfernt) sowie im A 10 Center (ca. 37 km entfernt).

Vom Bewertungsobjekt sind fußläufig (10 bis 40 min) öffentliche Einrichtungen, wie Schule, Kindergarten, Sportanlagen sowie Gesundheitseinrichtungen zu erreichen. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Bad Saarow. Gymnasien sind in Fürstenwalde und Bad Saarow gelegen.

Demographie: Die Stadt Fürstenwalde ist von einer stagnierenden Bevölkerungsentwicklung geprägt. Hier muss von konstanten bis leicht sinkenden Einwohnerzahlen ausgegangen

3.2 Beschaffenheit des Grundstückes

Grundstücksschnitt/

Oberflächengestaltung: Der Zuschnitt des aus dem Flurstück 27 bestehenden Reihengrundstückes ist regelmäßig, symmetrisch mit trapezförmiger Gestalt und abgestumpfter, nordwestlicher Ecke.

Das Terrain ist niveaugleich zur Fahrbahn gelegen, in sich größtenteils eben und weist eine geringe Reliefenergie auf.

Die Anschlüsse an die Straße und an die Nachbargrundstücke können als niveaugleich gewertet werden.

Die Frontbreite an der Steinhöfeler Chaussee beträgt ca. 380 m und die mittlere Tiefe ca. 111 m.

Baugrund: Zur Baugrundqualität können keine konkreten Aussagen erfolgen, da kein Baugrundgutachten vorlag. Es wird im Bereich der Bebauung tragfähiger Baugrund unterstellt.

Grundwasserverhältnisse und Bodenpressung sind als ortsüblich einzustufen.

Immissionen: Am Tag der Ortsbesichtigung waren keine unüblichen Immissionen feststellbar.

Altlasten: Konkrete Altlasten auf dem Grundstück sind dem Unterzeichner aufgrund der durchgeführten Recherchen bekannt geworden.

Das Grundstück ist laut Bescheid des Umweltamtes vom 20.06.2024 wie folgt im Altlastenkataster des Landkreises Oder-Spree verzeichnet:

das Grundstück in der Gemarkung: Fürstenwalde, Flur: 40, Flurstück: 27 in 15517 Fürstenwalde/Spree, Steinhöfeler Chaussee ist Bestandteil der ehemaligen WGT-Liegenschaft Militärstadt Nr. 4 der Stadt Fürstenwalde/Spree. Konkret ist das Flurstück das ehem. Techniklager Teil II - 02 FRAN 034 C des ehem. Flugplatzes Fürstenwalde.

Im Jahre 1935 wurde der Flugplatz der Stadt Fürstenwalde mit dazugehörigem Technikbereich sowie eine Fliegerschule errichtet.

Von 1945 bis zum Abzug der sowjetischen Truppen in Deutschland wurde das Gelände als Lager für technische Mittel und als Transport- und Instandsetzungseinrichtung mit angeschlossener Fahrschulstrecke genutzt.

In der Vergangenheit wurden auf der Liegenschaft mehrere Altlastenerkundungen durchgeführt. Anhand der vorliegenden Untersuchungen wurden für die Liegenschaft mehrere Altlastverdachtsflächen im Sinne des § 2 Abs. 6 BBodSchG dokumentiert, welche unter den jeweiligen Registriernummern im Altlastenkataster geführt werden. Entsprechend der Vornutzung als Techniklager sind Bodenkontaminationen durch MKW, PAK, Schwermetallen sowie Abfallablagerungen (Säuren, Lacke, Farben, Kunststoffe...) festgestellt worden.

Ausschnitt aus der Flurkarte

 Lage des Bewertungsobjektes

