

Der Bürgermeister

Informationsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	22.05.2018	

Beratungsgegenstand

21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree (Heideland) hier: Voruntersuchung und Strukturplanung Heideland

Sachverhalt:

Nach dem Einleitungsbeschluss vom 14.04.2011 (DS 5/307) hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 12.12.2013 die Änderung der Planungsziele für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree beschlossen (DS 5/646). Danach soll im Gebiet des Heidelandes ein ca. 10 ha großer Bereich südlich der Bahnlinie eine Darstellung als Waldfläche und der übrige Bereich von ca. 76 ha Größe eine Darstellung als Wohnbaufläche Typ 3 mit hohem Grünanteil (GFZ bis 0,2) erhalten. Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 21.08.1997 sind innerhalb des Änderungsbereiches derzeit 69,5 ha als Grünfläche, 15 ha als Waldfläche und 1,5 ha als Versorgungsfläche dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes für diese Fläche erfolgt die planungsrechtliche Vorbereitung für die Aufstellung von eigenständigen Bebauungsplänen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung - und damit die Grundlage für das langjährig erklärte Ziel der Schaffung von Baurecht für die Grundstückseigentümer im Ortsteil Heideland. Allerdings gilt unverändert, dass durch die 21. FNP-Änderung und darauf aufbauende Bebauungspläne weder für alle von Ordnungswidrigkeitenverfahren Betroffenen Abhilfe geschaffen noch allen Eigentümern im Heideland gleichermaßen ein Baurecht ermöglicht werden kann.

In der Drucksache 5/646 für den Änderungsbeschluss wurde dargelegt, dass für die Planungsabsicht der Stadt Fürstenwalde/Spree bisher keine Zustimmung seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg gegeben wurde. Diese negative Stellungnahme zur Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 21.03.2013 hat weiterhin ihre Gültigkeit. In der Drucksache findet sich ebenso der Hinweis auf zukünftig entstehende Kosten der Stadt für die Verfahren der Bauleitplanung (FNP-Änderung sowie für nachfolgende Bebauungspläne) mit Vermessung und allen erforderlichen gebietsbezogenen Gutachten, deren Gesamtsumme noch nicht beziffert werden konnte. 2013 war keine Prognose möglich, ob eine erneute Planungsanzeige die Zustimmung der Landesplanung erhalten wird bzw. ob und in welcher Weise sich im Verfahren der 21. FNP-Änderung und nachfolgender Bebauungspläne weitere Einschränkungen bei der Ausweisung von Bauflächen/Baugebieten durch Lärm, Gerüche, vorhandenen Wald, Leitungstrassen oder durch Belange des Natur- und Artenschutzes ergeben könnten.

Deshalb wurden in den Folgejahren mehrere Untersuchungen und Gutachten zu den oben genannten Themenfeldern beauftragt (Information zu den Planungsaktivitäten mit der Drucksache 6/IV/380 vom 04.10.2016): Auf der Grundlage einer Vermessung wurde eine Bestandsanalyse zur Biotopausstattung und zum Artenschutz als grobmaßstäbliche Erfassung durchgeführt. Es erfolgte eine Klärung mit der Forstbehörde, bei welchen Flächen es sich um Wald handelt. In einem Gutachten zu den Schallimmissionen wurden die Belastungen des Heidelandes durch Schienenlärm, Straßenlärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm untersucht. Auf strategisch-konzeptioneller Ebene klassifiziert das in Erarbeitung befindliche Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) in seinem Räumlichen Entwicklungsmodell 2030 die Fläche des Heidelandes als Entwicklungsraum III (Ortsteile). Da alle diese Themenfelder räumlich verknüpft sind, wurde 2017 die Planungsgruppe Stadt + Dorf aus Berlin beauftragt, die bisher vorliegenden Ergebnisse aus Gutachten und Abstimmungsge-sprächen zusammen zu führen.

Mit der „Voruntersuchung und Strukturplanung Heidelberg“ liegt für die Gesamtfläche von ca. 86 ha die zusammengeführte Analyse folgender Teilaspekte jetzt vor:

- 1 Raumordnung und Landesplanung, Zulässigkeit einer Baugebietsentwicklung
- 2 Naturschutz und Artenschutz
- 3 Soziale Infrastruktur
- 4 Technische Infrastruktur/Erschließung
- 5 Immissionsschutz
- 6 Waldeigenschaft
- 7 Private Belange

Die Ergebnisse der Teilaspekte sind im Strukturkonzept zusammengefasst und zeigen im Zusammenhang mit der SWOT-Analyse planungsrechtliche Gestaltungsspielräume für das Ziel der Baulandentwicklung auf. Die Voruntersuchung stellt die zu lösenden Konfliktlagen in ihrer Komplexität dar und bildet deshalb eine wichtige Entscheidungsgrundlage, ob und in welcher Form die Baulandentwicklung im Heidelberg weiter befördert werden soll. Damit können jedoch Fragen hinsichtlich der zukünftigen Kosten für die Stadt und die Grundstückseigentümer noch nicht abschließend beantwortet werden.

Die Vorstellung der Untersuchungsergebnisse zu den stadtplanungsseitig zu bearbeitenden Spannungslagen im Bereich Ortsteil Heidelberg erfolgt mit der Zielstellung, den Stadtverordneten als Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses und dem Ortsbeirat eine Grundlage für weitere Diskussionen und Entscheidungen zur Klärung weiterer Verfahrensschritte zur Verfügung zu stellen.

Diese betreffen offene Fragen wie:

In welcher Form kann eine Aushandlung bzw. Zusammenführung unterschiedlicher Interessen erfolgen?

Wann und wie erfolgt eine Klärung der finanziellen Belastung für Stadt und Grundstückseigentümer (z.B. im Rahmen einer Kostenschätzung)?

Grundlage für eine Fortführung des 21. Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan und die Aufstellung von Bebauungsplänen ist jedoch der Selbstbindungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung zum umfassend überarbeiteten Integrierten Stadtentwicklungskonzept. Außerdem sollte die Bestätigung des beschlossenen INSEK durch das Land als Grundlage der Stadtentwicklungsförderung vorliegen.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlage:

Voruntersuchung und Strukturplanung Heidefeld