

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2020	
Hauptausschuss	29.04.2020	
Stadtverordnetenversammlung	14.05.2020	

Beratungsgegenstand

32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree (Lange Straße/An der Kohlenbahn), hier: Einleitungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree.

Sachverhalt:

Für den Flächennutzungsplan vom 21. August 1997, zuletzt geändert durch die 9. Berichtigung vom 05. August 2016, soll das Verfahren zur 32. Änderung eingeleitet werden.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree beabsichtigt die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Lange Straße/An der Kohlenbahn und die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche. Anlass ist der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ (7/DS/156).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der ca. 11,3 ha große Änderungsbereich zwischen der östlichen Mehrfamilienhausbebauung, der nördlichen Lange Straße sowie der südlich angrenzenden Kleingartenanlage gelegen. Westlich wird der Bereich durch die Straße „An der Kohlenbahn“ begrenzt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule sowie sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Somit lässt sich der parallel in Aufstellung befindliche, vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen beabsichtigten Festsetzungen eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel derzeit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Der restliche Änderungsbereich ist als Wohnbaufläche Typ 3 (Geschossflächenzahl bis 0,3) dargestellt.

Mit der 32. Änderung soll im Änderungsbereich die Darstellung der Gemeinbedarfsfläche in eine Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe geändert werden. Weiterhin soll ein Teilbereich von der Darstellung Wohnbaufläche Typ 3 in eine Darstellung als Grünfläche geändert werden. Der restliche Teil der Wohnbaufläche Typ 3 soll in eine Wohnbaufläche Typ 2 (Geschossflächenzahl bis 0,8) geändert werden. Im Gebiet beiderseits der Wacholderstraße entspricht dies der vorhandenen Bebauung.

Im Landschaftsplan ist die unbebaute Fläche als Landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Sie übernimmt damit im Bestand die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet im Siedlungsbereich.

Die künftige Darstellung einer Grünfläche im Flächennutzungsplan steht im Einklang mit dem Entwurf des Landschaftsplanes, der in diesem Bereich auf einer Teilfläche der bisherigen Landwirtschaftsfläche einen „Stadtacker“ mit der Entwicklung einer entsprechenden Erschließung und Schaffung von Aufenthaltsqualitäten vorschlägt.

Für die bislang als Schulstandort dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist im Rahmen des Änderungsverfahrens ein Ersatzstandort zu finden.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes soll im Regelverfahren nach §§ 2-6 Baugesetzbuch (BauGB) (<http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>, Zugriff am 07.04.2020), d. h. einschließlich einer Umweltprüfung, durchgeführt werden.

Mit dem Einleitungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (http://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_2.html, Zugriff am 07.04.2020) wird das Verfahren zur Planänderung eingeleitet.

Finanzen:

Der Vorhabenträger erklärte sich mit Schreiben vom 03. Februar 2020 schriftlich bereit, anfallende Kosten, insbesondere Planungskosten, vollständig zu übernehmen.

Durch das Planverfahren werden Arbeitskapazitäten in der FG Stadtplanung gebunden.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Ziel der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung einer Sonderbaufläche, einer Gemeinbedarfsfläche sowie Grünfläche. Die Grünfläche steht im Einklang mit der Maßnahme E2 des integrierten Klimaschutzkonzeptes. Da die restlichen Flächen im Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind, ergeben sich keine Auswirkungen auf das integrierte Klimaschutzkonzept.

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1- Übersichtsplan mit Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Lange Straße)

Anlage 2 – Übersichtsplan mit Änderungsbereich der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (Lange Straße) mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes