

## Niederschrift

### zur 10. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree (Wahlzeit 2019/2024)

Sitzungsdatum	Sitzungsdauer	Sitzungsort
Dienstag, den 21.04.2020	18:31- 21:39 Uhr	Festsaal des Alten Rathauses

#### Anwesenheit

##### Vorsitz

Stephan Wende,

##### Bündnis Fürstenwalder Zukunft (BFZ)

Thomas Fischer,

Nancy Krüger,

##### Alternative für Deutschland (AfD)

Axel Fachtan,

Rolf Peter Hooge,

##### CDU-Fraktion

Gernot Geike,

Uwe Koch als Vertreter von Karin Lehmann,

##### Fraktion DIE LINKE.

Gerold Sachse als Vertreter von Peter-Martin Mattigk,

##### Bündnis 90/Die Grünen

Peter Apitz,

##### FDP-Fraktion

Petra Schumann als Vertreterin von Reinhard Ksink,

##### Sachkundige EinwohnerInnen

Heinz Almes,

Christian Engel,

Gordon Starcken,

Sighardt Sternitzke,

##### Bürgermeister

Matthias Rudolph,

##### Verwaltung

Christfried Tschepe, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung,

Carsten Fettke, Fachgruppenleiter Bau- und Liegenschaftsmanagement,

Timo Jahn, Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement,

Marco Witte als Protokollant,

##### Gäste

Stanley Fuls, Landkreis Oder-Spree,

Michael Albrecht, Büro Albrecht,

Lars Aulich, Stadtverordneter,

Iris Jatzek, Stadtverordnete,  
Jürgen Hajduk, Ortsbeirat Heideland,  
Nelly Krause, Ortsbeirat Heideland,  
Karl-Heinz Wittig, Ortsbeirat Heideland,  
Hrvoje Miloslavica, Märkische Oderzeitung  
sowie zwei weitere Bürger.

## **Abwesend**

### **CDU-Fraktion**

Karin Lehmann (entschuldigt),

### **Fraktion DIE LINKE.**

Peter-Martin Mattigk (entschuldigt),

### **SPD-Fraktion**

Sebastian Rausch,

### **FDP-Fraktion**

Reinhard Ksink (entschuldigt).

## **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18:31 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Es ist die erste reguläre Ausschusssitzung unter den besonderen Bedingungen der Pandemie. Damit kommen die Abgeordneten ihren Vertretungs- und Kontrollfunktionen auch in diesen Zeiten nach. Die jetzt getroffenen Vorkehrungen werden sicherlich noch weiter optimiert.

## **TOP 2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Anwesenheit**

Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt. Es sind zehn stimmberechtigte Abgeordnete anwesend. Der Ausschuss ist somit beschlussfähig.

## **TOP 3 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird festgestellt.

## **TOP 4 Niederschriften**

### **TOP 4.1 Niederschrift der 7. Sitzung am 11.02.2020**

Es gibt keine Anmerkungen zur Niederschrift. Damit gilt diese als bestätigt.

### **TOP 4.2 Niederschrift der 8. Sitzung am 10.03.2020**

Es gibt keine Anmerkungen zur Niederschrift. Damit gilt diese als bestätigt.

## **TOP 5 Informationen des Vorsitzenden**

Aufgrund der Pandemielage gibt es keine Veranstaltungen etc., auf die hingewiesen werden könnte. Der Vorsitzende wünscht allen, dass sie gesund und engagiert bleiben.

## **TOP 6 Informationen und Anfragen aus Beiräten**

Es gibt keine Informationen oder Anfragen aus Beiräten.

## TOP 7 Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

## TOP 8 Behandlung der Tagesordnung des öffentlichen Teils der Sitzung

### TOP 8.1 Masterplan Schulzentrum Fürstenwalde des Landkreises Oder-Spree (BE: Hr. Fuls)

Herr Fuls ist Leiter des Amtes für Gebäudemanagement und Infrastruktur des Landkreises Oder-Spree. Er präsentiert die Planungen des Landkreises zur Entwicklung eines Schulzentrums am Standort des Neubaus der Spree-Oberschule an der Beeskower Chaussee.

Eine zentrale Frage ist, ob das seit 2015 leer stehende ehemalige **Finanzamtsgebäude** auf dem Grundstück für das Schulzentrum nachgenutzt werden könnte. Dies wurde in einer Machbarkeitsstudie untersucht. Im Ergebnis wäre eine Nachnutzung des Gebäudes nicht nachhaltiger als ein Neubau, da das Gebäude aufgrund der ungünstigen Grundrisse, der teilweise unzureichenden Deckenhöhen und der nicht EnEV-konformen Außenfassade erst aufwändig saniert werden müsste. Am Ende verbliebe das Gebäude in der jetzigen ungünstigen städtebaulichen Ausrichtung. Zwar könnten durch einen Anbau einige der Probleme gelöst werden, allerdings gäbe es Schwierigkeiten, die Barrierefreiheit zwischen den Gebäudeteilen herzustellen. Daher wird der Abriss empfohlen.

Ein **Neubau** würde eine wesentlich geringere Grundfläche in Anspruch nehmen. Das dreigeschossige Gebäude könnte gezielt für den Schulbetrieb gestaltet werden. Die Positionierung zur Oberschule würde die Ausbildung eines Campus ermöglichen. In der Gesamtbewertung ist dies die beste Variante, daher wurde diese vom Kreistag beschlossen. Der Zeitplan sieht vor, dass der Abriss des Gebäudes vor Aufnahme des Schulbetriebs der Spree-Oberschule erfolgt sein soll. Derzeit wird das europaweite Vergabeverfahren für die Planungsleistung vorbereitet. Bis zum Herbst 2020 soll ein Planer gefunden werden. Der Baubeschluss ist für das vierte Quartal 2021 angestrebt.

Herr Fachtan fragt, wie der Bedarf an **Grundschulplätzen** bis zur Fertigstellung überbrückt werden soll. Herr Wende sieht die Verantwortung hierfür bei der Stadt. Dies bestätigt Herr Tschepe und dankt dem Landkreis, dass er dieses Vorhaben angeht, da Fürstenwalde direkt davon profitiert. Der Bedarf an Grundschulplätzen muss bis zur Eröffnung der Schule 2024 überbrückt werden, wobei vor allem in Fürstenwalde-Süd der Bedarf am stärksten wachsen dürfte. Die aktuelle Lösung mit den Containern an der Gerhard-Goßmann-Grundschule wird noch für das nächste Schuljahr ausreichen.

Für die Zeit danach werden verschiedene Ansätze geprüft:

- So könnten weitere Container aufgestellt werden.
- Vielleicht besteht auch die Möglichkeit, im Neubau der Oberschule ein oder zwei Klassenräume zu nutzen.
- Ebenso wäre eine Feinsteuerung durch die Änderung der Schulbezirksgrenzen möglich. Durch die Erweiterung der Theodor-Fontane-Grundschule wird dort 2021 ein dreizügiger Betrieb möglich, wodurch der Einzugsbereich vergrößert werden könnte. Herr Wende ergänzt, dass auch in Fürstenwalde-Nord sehr gute Grundschulen mit nutzbaren Kapazitäten existieren.

Herr Wende fragt, welche Überlegungen für die **Nachnutzung** der heutigen Spree-Oberschule in der August-Bebel-Straße bestehen. Herr Fuls verweist darauf, dass dazu Abstimmungsgespräche mit der Stadt erfolgen werden.

Herr Wende begrüßt den Bau des Schulzentrums. Durch die Integration eines Hortes und der Regine-Hildebrandt-Schule würde das Schulzentrum noch wertvoller für die Stadt. Herr Fischer begrüßt den Standort und die Zusammenführung der verschiedenen Schulen ebenso. Er merkt aber an, dass der Bedarf an Grundschulplätzen vor allem durch die Beschulung von Kindern aus den **Umlandkommunen** entsteht. Daher sieht er diese Aufgabe beim Landkreis an der richtigen Stelle. Herr

Tschepe betont, dass das vorgesehene Angebot größer sein wird, als der Bedarf aus den Nachbargemeinden. Das Projekt stellt einen Gewinn für die Stadt dar, weshalb auch erst einmal die anderen Gemeinden ins Boot geholt werden mussten.

Herr Fuls verweist darauf, dass es für die Ansiedlung der Regine-Hildebrandt-Schule an dieser Stelle bislang nur eine Konzeption gibt, aber noch keinen Beschluss. Auch andere Standorte wären denkbar.

Herr Wende fragt nach den aktuellen Planungen zum **ÖPNV**. Herr Tschepe sieht gerade in der fußläufigen Entfernung zum Bahnhof Süd (RB 35) einen wesentlichen Vorteil des Standortes. Für den Busverkehr ist der Neubau einer leistungsfähigen Haltestelle durch Verlegung der aktuellen Haltestellen vor das Schulzentrum geplant. Hierfür werden noch Flächen des Landkreises benötigt. Die Machbarkeit wurde im letzten Jahr nachgewiesen. Das Projekt befindet sich aktuell in der Vorplanung.

Herr Tschepe sagt, dass das Gelände des Schulzentrums durch Flächen im Nordosten sinnvoll arrondiert werden könnte. Diese Flächen sind im Eigentum der Stadt bzw. einer städtischen Tochtergesellschaft. Es wäre auch denkbar, von der **Lise-Meitner-Straße** aus eine leistungsfähige Erschließung für den Autoverkehr herzustellen. Hier, betont Herr Rudolph, besteht aber Zeitdruck zur Festlegung der genauen Bedarfe, da diese Flächen auch für eine Gewerbenutzung in Frage kommen. Gerade im Hinblick auf die anstehende Tesla-Ansiedlung sind für mögliche Zulieferer schnell verwertbare Flächen wertvoll.

Herr Fischer verweist darauf, dass noch Fragen bezüglich der **Finanzierung** zu klären sind. Herr Rudolph sagt, dass es bei der Finanzierung seit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Abgabe von zwei Grundschulklassen an den Kreis keine neuen Entwicklungen gab. Es gibt lediglich eine Diskussion, in der sehr unterschiedliche Positionen aufeinandertreffen. So wird erwogen, die Mehrkosten durch die Stadt tragen zu lassen. Herr Rudolph vermisst hier Konkretes und verweist auch darauf, dass solche Gelder in der Haushaltsplanung berücksichtigt werden müssen. Herr Fuls bestätigt die Diskussionen, kann aber hierzu keine Aussage treffen, da er für den Bau, aber nicht für die Finanzen verantwortlich ist. Herr Tschepe verweist darauf, dass die Stadt bereits im November ein Signal der Unterstützung der Ansiedlung an den Kreis gesendet hat. Es muss den Verantwortlichen möglich sein, eine Einigung zu erzielen, sagt Herr Wende. Soweit der Ausschuss dabei behilflich sein kann, wird er dies gern tun.

## **TOP 8.2    Aktueller Sachstand Jagdschloss (BE: Hr. Albrecht)**

Der Vorsitzende leitet ein, dass die verabredete Sondersitzung des Ausschusses am 24. März Corona-bedingt ausfallen musste. Daher wurde der Sachverhalt auf die heutige Tagesordnung gesetzt.

Herr Fettke stellt Herrn Albrecht und Herrn Jahn vor: Herr Albrecht ist schon länger am Projekt beteiligt. Er war Mitarbeiter des Büros von Herrn Nülken, welches das Projekt im letzten Jahr krankheitsbedingt abgeben musste. Das Büro von Herrn Albrecht hat dann das Projekt nach einer Ausschreibung übernommen. Herr Jahn ist seit 13. Januar Mitarbeiter in der Fachgruppe und in der Verwaltung für das Projekt zuständig.

Herr Albrecht stellt kurz das Projekt und den aktuellen Stand vor. Derzeit findet die funktionell planerische Abstimmung zwischen der Stadt und dem Fachplaner statt. Beim Bau werden in ein bis zwei Wochen die Zimmererarbeiten beendet. Am 4. Mai werden die Dachdeckerarbeiten beginnen. Bis dahin wird auch das Wetterdach demontiert. Es ist bereits abbestellt, sodass es aktuell keine Kosten mehr verursacht. Alle Maßnahmen wurden mit der Denkmalpflege abgestimmt.

Herr Fachtan fragt, wann das **Gerüst** abgebaut wird, worauf Herr Albrecht antwortet, dass nur das Wetterdach mit dem Traggerüst bis zur Traufkante abgebaut wird. Der Gerüstbauer will hierfür in anderthalb Wochen einen Termin nennen. Herr Wende sieht in dem Gerüst den ausschlaggebenden Punkt, weil es ein großer Kostenfaktor ist. Er fragt, ob wegen möglicher Bauruhephasen nicht auch ein anderes Agieren möglich gewesen wäre. Herr Albrecht führt aus, dass die Ausschreibung der Gerüstleistung im Herbst 2017 stattgefunden hat. Damals lag das Projekt im Plan: Die Unterlagen

waren bauantragfähig, sodass die Vorbereitungen organisiert und die Leistungen vergeben wurden. Im August 2017 folgten nach den ersten Kontakten zu den Pächtern durch diese umfangreiche Umplanungswünsche.

Das **Wetterdach** war von Anfang an geplant, schon um das für Fürstenwalde und das Land Brandenburg bauhistorisch wichtige Gebäude während der Arbeiten zu schützen. Es wurde im Januar 2018 aufgebaut und mit den Arbeiten begonnen. Die genaue Untersuchung, die teilweise nur vom Gerüst aus machbar war, bestätigte die bei der Voruntersuchung festgestellte Kontamination des Dachstuhls und der Decken. Eine zusätzliche Dekontaminierung war demzufolge notwendig und wurde ausgeschrieben. Sie wurde im April/Mai 2018 realisiert.

Da die Denkmalpflege ein Interesse an einem größtmöglichen Erhalt hatte, waren mehrere Abstimmungssitzungen erforderlich, um den Erhaltungsumfang abzustimmen. Nach den Befunden beim abschnittswise Abtragen folgte letztlich die Entscheidung zum Komplettabbau des Traufgesims. Dieser **Prozess** zog sich bis September 2018. Die eigentlichen Maurer- und Zimmererarbeiten begannen im November 2018. Insgesamt erfolgte das komplexe und abzustimmende Arbeiten relativ zusammenhängend, sodass Herr Albrecht hier kein großes Einsparpotenzial sieht. Im Jahr 2019 liefen die Zimmererarbeiten. Da einige Abläufe umorganisiert werden mussten, ergaben sich Verzögerungen und einige Pausen. Der Verzug der Zimmererarbeiten liegt bei etwa fünf Wochen. Andererseits wurden die Arbeiten in sehr guter Qualität ausgeführt.

Herr Geike hält die Entscheidung zur Durchführung einer **Sondersitzung** weiterhin für richtig, wenn nach drei Jahren Bauzeit die Zimmererarbeiten noch nicht fertig sind. Da es sich um Geld der Stadt handelt, sollten die Verantwortlichkeiten, Verträge und mögliche Vertragsstrafen geklärt werden. Der Vorsitzende sagt, dass über eine Sondersitzung nochmals abgestimmt werden kann.

Herr Geike fragt, für welche Leistungsphasen Herr Albrecht beauftragt ist. Herr Albrecht sagt, dass er für alle notwendigen Leistungsphasen bis zur Baufertigstellung beauftragt wurde (LP 3-8).

Herr Fachtan fragt, wie einem erneuten **Schwammbefall** in der Zukunft vorgebeugt werden soll. Er fragt, ob der Befall nicht schon bei der Begehung des Hauses erkennbar war. Herr Albrecht sagt, dass die Sanierung des Schwammbefalls nach den entsprechenden Fachregeln erfolgt ist. Im Vorfeld hat ein ausführliches Gutachten den Hausschwammbefall festgestellt. Da aber nicht alle Bauteile einsehbar waren, wurden baubegleitend weitere Begutachtungen gemacht.

Herr Fettke sagt, dass es mehrere Probleme und notwendige Unterbrechungen gab, die gern näher beleuchtet werden können. Bis Ende 2020 werden am Jagdschloss die Umbauarbeiten mit Dach, Fenster und Außenputz fertiggestellt. Für die nachfolgenden Arbeiten können noch keine Gewerke beauftragt werden, weil die Planungen immer wieder verändert wurden. Im August 2019 erfolgte der Beschluss, dass sich die Stadt von denen, die das Jagdschloss pachten wollten, trennt. Die Verzögerungen haben zu der aktuellen Situation geführt.

Für den Erweiterungsbau gibt es augenblicklich noch Hürden durch die Rückabwicklung bzw. die Änderung der Notarverträge, um wieder ins Eigentum zu kommen. Diese Verzögerungen können nicht mehr aufgeholt werden. Er ist dankbar, dass die 2017 gebundenen Firmen überhaupt noch existieren. Eine Anpassung der Kosten (Honorare) ist aber wahrscheinlich.

Herr Fischer fasst zusammen, dass die Kosten höher sein werden als angenommen. Hierfür müssen die Ursachen geklärt werden. Daher plädiert er für eine **Sondersitzung** zum Thema. Der Anbau hat nichts mit den Dachstuhlarbeiten zu tun. Herr Geike rät dazu, nicht zu sehr ins Detail zu gehen, sondern diese Diskussion für die Sondersitzung aufzusparen. Es geht nicht um Schuldzuweisungen, sondern um die Frage, wie der Bau fertiggestellt wird.

Herr Fachtan fragt nach dem aktuellen **Stand** zur Rückführung der Grundstücke. Herr Wende ergänzt, dass neben dem Wiederkauf 2019 auch beschlossen wurde, die Gespräche mit Smuras fortzusetzen und eine Werbekampagne für die Objekte durchzuführen, und fragt auch hierfür nach den Ständen. Der Bürgermeister sagt, dass es nicht das Grundstück des Jagdschlusses betrifft, welches nach wie vor der Stadt gehört, sondern u.a. für die Grundstücke des geplanten Anbaus, des Proviantamtes und Magazins der Wiederkauf erklärt wurde. Für die Aufbauschule gab es verschiedene Anfragen. Hier muss sich über die angestrebte Nutzung verständigt werden. Für das Jagd-

schloss liegt keine konkrete Anfrage vor. Herr Fettke ergänzt, dass Gespräche mit Smuras stattfanden, Näheres kann er im nicht öffentlichen Teil mitteilen.

Herr Rudolph teilt auf Nachfrage mit, dass die für den 01.04. anberaumte Verwaltungsstrukturreform wegen der Corona-Pandemie ausgesetzt wurde.

Herr Fischer spricht sich für eine Sondersitzung vor dem Ausscheiden von Herrn Fettke aus der Verwaltung aus. Herr Tschepe sagt, dass nach Absage der Sondersitzung die Integration in die heutige Sitzung als Ersatz angesehen und inhaltlich vorbereitet wurde. Er bittet darum, spätestens zwei Wochen vor einer Sondersitzung konkrete Fragen zu übermitteln, sonst ergibt sich aus einer zusätzlichen Sitzung kein Mehrwert.

Es wird mit acht Ja-Stimmen bei zwei Enthaltungen beschlossen, die Sondersitzung abzuhalten.

Der Vorsitzende sagt, dass der Termin umgehend mitgeteilt wird.

### **TOP 8.3    Ausführungsbeschluss für das Bauvorhaben Grünanlage Ketschendorfer Feldmark 1. Abschnitt    7/DS/155**

Herr Tschepe merkt an, dass sich der Ausführungsbeschluss nicht wesentlich vom Vorentwurf unterscheidet.

Auf Herrn Apitz' Frage nach der **Insektenfreundlichkeit** der Beleuchtung bestätigt Herr Tschepe, dass die Beleuchtung des Weges mit zwei Lichtpunkten realisiert wird. Es gibt aber noch aktuelle Diskussionen in der Wissenschaft, welche Kelvinzahl die insektenfreundlichste ist. In jedem Fall wird die Leuchtintensität geringer sein, als an einer Hauptstraße und die Beleuchtung auch nicht über die ganze Nacht erfolgen. Herr Wende ergänzt, dass der Sachverhalt in der Drucksache explizit beschrieben ist.

Die Drucksache wird einstimmig zur Zustimmung empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Ausführung des Bauvorhabens Grünanlage Ketschendorfer Feldmark 1. Abschnitt entsprechend der vorliegenden Ausführungsplanung.

**Zustimmung Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

### **TOP 8.4    Bebauungsplan Nr. 117 "Wohnen im Heideland I" hier: Aufstellungsbeschluss    7/DS/154**

Herr Tschepe sagt, dass eine vor Jahren beschlossene Änderung des Flächennutzungsplans an der Gemeinsamen Landesplanung gescheitert war. Dieses Änderungsverfahren wird jetzt fortgesetzt, nachdem am 17.03. die Genehmigung des INSEK als wesentliche Voraussetzung erfolgte.

Das Heideland wurde in mehrere Teilbereiche untergliedert und für den ersten Bebauungsplan wurden die Bereiche mit den geringsten Hürden ausgewählt. Aber auch hier sind diverse Vorgaben zu beachten. Wird durch die Bauleitplanung **Bauland** geschaffen, müssen die Eigentümer für die Ausgleichsmaßnahmen zahlen. Die perspektivisch auf die Einzelnen zukommenden Kosten sind schwer abzusehen. Ein Vorteil des Heidelandes ist aber, dass Medien in erheblichen Teilen bereits vorhanden sind. Es gibt auch Straßen, welche teilweise sogar beleuchtet sind. Daher werden die Kosten geringer sein, als wenn eine Entwicklung auf der grünen Wiese erfolgen würde.

Herr Wende betont, dass der Aufstellungsbeschluss die Beteiligung ermöglichen würde. Auch Herr Apitz begrüßt diesen Schritt, damit das Heideland als **Siedlungsgebiet** weiterentwickelt wird. Er hat Fragen bezüglich des Absatzes in der Sachverhaltsdarstellung zu einer möglichen dreigeschossigen Mehrfamilienbebauung als lärmabschirmende Variante. Herr Tschepe weist darauf hin, dass sinnvollerweise immer grundsätzliche Alternativen in Betracht gezogen werden sollten, um die unterschiedlichen Auswirkungen aufzuzeigen und diskutieren zu können.

Herr Hajduk vom Ortsbeirat Heidelberg dankt für die sehr gut ausformulierte Drucksache. Es handelt sich um ein seit Jahrzehnten hochsensibles Thema, welches mit höchstmöglicher Transparenz behandelt werden sollte, um alle unterschiedlichen Meinungen einfangen zu können. Für den 06.05. ist eine Ortsbeiratssitzung geplant, zu der alle Grundstückseigentümer eingeladen werden könnten. Als Tagungsort wäre die Sporthalle in der Hegelstraße denkbar. Er würde sich eine Beispielrechnung wünschen, um die absehbaren **Kosten** zu bekommen. Er erwartet, dass entsprechende Nachfragen kommen werden.

Herr Hajduk weist darauf hin, dass die in Anlage 3 genannte Geltungsbereichsabgrenzung Ampferweg/Brombeerweg nicht zur Beschreibung Brombeerweg/Clematisweg passt.

Herr Hajduk bittet um die **Verschiebung** des Beschlusses, um das Thema im Heidelberg mit den aufgezeigten Punkten besprechen zu können. Herr Tschepe weist darauf hin, dass das Verfahren ohnehin eine Weile dauern wird und eine Verschiebung einen unnötigen Zeitverzug bedeuten würde. Er empfiehlt, ins Verfahren einzusteigen, um die notwendigen Klärungen vornehmen und um in die Variantendiskussion einsteigen zu können. In der jetzigen Phase ist es ausgeschlossen, genaue Kosten benennen zu können. Diese resultieren aus verschiedenen Aspekten, welche für jedes Grundstück einzeln zu betrachten sind.

Herr Fischer sagt, dass die BFZ-Fraktion eine Lösung für das Heidelberg befürwortet. Dass diese nicht einfach zu finden ist, liegt auf der Hand. Wenn der Ortsbeirat dies als notwendig erachtet, spricht nichts gegen eine erneute Runde im Ausschuss. Herr Hajduk hält aufgrund des langen Vorlaufs eine Verschiebung um ein paar Wochen für unkritisch.

Für Herrn Fischer ist die Kostenfrage ein weiteres zentrales Problem. Die Stadt sollte mit den Grundstückseigentümern **Vereinbarungen** zur Tragung der B-Plan-Kosten abschließen, vor allem mit denen, die ein Baurecht bekommen.

Herr Wende fragt, ob das Thema erneut im Ausschuss oder nur zweimal im Ortsbeirat diskutiert werden soll, und weist darauf hin, dass die Diskussion auch nach einem Aufstellungsbeschluss möglich wäre. Herr Wittig sagt, das Thema interessiert sehr viele. Es besteht ein hoher Informationsbedarf, der nicht in einer Ortsbeiratssitzung befriedigt werden kann. Argumente seien sachlich darzulegen. 2/3 der Grundstückseigentümer hat sich überhaupt noch nicht geäußert. Herr Wende könnte sich vorstellen, dass zu diesem Zwecke ähnlich wie beim Landschaftsplan die Zeit für die **Beteiligung** verlängert wird.

Herr Almes rät dazu, mit dem Aufstellungsbeschluss zu warten, bis sich der Ortsteil positioniert hat. Es gibt noch viele ungeklärte Fragen. Auf diese, so erwidert Herr Wende, könnten verbindliche Antworten nur im Verfahren gefunden werden. Auch Herr Geike sieht in einer Verschiebung nur einen unnötigen Zeitverlust – der Ortsbeirat wird noch ausreichend oft tagen, bis etwas abschließend entschieden wird. Auch Herr Sachse betont, dass eine Klarheit zu den Problemen erst durch den Aufstellungsbeschluss erzielt werden kann, und empfiehlt einen Beschluss. Im Anschluss an die Beteiligung erfolgt die Abwägung, welche eine Diskussion mit einer fachlichen Grundlage ermöglicht.

Wenn in diesem **Geltungsbereich** eine Entwicklung nicht machbar ist, dann kommt sie auch in allen anderen Bereichen nicht in Frage, sagt Herr Tschepe und ergänzt, dass die Träger öffentlicher Belange verbindliche Stellungnahmen nur in einem förmlichen Verfahren geben werden, welches erst mit dem Aufstellungsbeschluss begonnen wird. Nur mit diesen Stellungnahmen wird es klärende Ergebnisse geben.

Herr Fischer würde sich ein positives Grundvotum aus dem Heidelberg wünschen. Der Ortsbeirat scheint dem Thema unschlüssig gegenüberzustehen. Eine längere Auslage könnte ein sinnvolles Instrument sein.

Herr Wittig betont, dass die günstigste Variante gewählt werden sollte, mit der die Heideländer **Rechtssicherheit** erreichen. Bürgermeister Rudolph merkt zum einen an, dass heute nur eine Empfehlung gegeben und kein Beschluss getroffen wird, und zum anderen die Heideländer durch den B-Plan dichter an einer Lösung wären, als sie es je zuvor waren. Das rechtssichere Wohnen ist dabei ein zentrales Ziel. Eine alternative Möglichkeit, dies zu erreichen, ist nicht zu sehen, nachdem

verschiedene Ansätze in der Vergangenheit im Sande verliefen. Herr Tschepe ergänzt, dass eine hohe Anzahl an ordnungsbehördlichen Verfahren aktuell nur deshalb ruht, weil die Stadt signalisiert hat, dass sie eine planerische Lösung anstrebt.

Die Drucksache wird einstimmig zur Zustimmung empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnen im Heide-land I“ für das Gebiet der Flurstücke 240/1 teilweise, 240/3, 244 teilweise, 245 teilweise, 249, 251, 252/1, 252/2, 254 teilweise, 255, 256, 257, 258, 260, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 269/2, 269/4, 269/5, 269/6, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277 teilweise, 278, 279 teilweise, 280/1, 280/2, 281, 283/1, 283/2, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291/1, 291/2, 291/3, 292, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302/1, 302/2, 303, 304, 305, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 388, 389, 390, 391, 392, 393 der Flur 32; Gemarkung Fürstenwalde/Spree.
2. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit Umweltbericht aufgestellt werden.

**Zustimmung Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

#### **TOP 8.5 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree (Lange Straße/An der Kohlenbahn), hier: Einleitungsbeschluss**

Die Tagesordnungspunkte 8.5 und 8.6 werden gemeinschaftlich besprochen.

Herr Tschepe sagt, dass Auslöser die geplante Ansiedlung des **Edeka-Marktes** an der Ecke An der Kohlenbahn/Lange Straße ist, welche die Abgeordneten in der letzten Sitzung ausdrücklich begrüßt haben. Da an dieser Stelle im Flächennutzungsplan (FNP) ein Schulstandort dargestellt ist, muss er geändert werden. Es sollen ein Ersatzschulstandort im Umfeld sowie Wohnungsbau mit höherer Dichte ermöglicht werden. Ein Bereich an der Wacholderstraße wurde mit einbezogen, um die FNP-Darstellung an die hier existente dichtere Mehrfamilienhausbebauung anzugleichen.

Herr Sachse und Herr Fischer fragen nach dem möglichen **Ersatzschulstandort**. Herr Tschepe merkt an, dass Herr Anker und Herr Rudolph verabredet hätten, einen Alternativstandort für die Schule zunächst innerhalb des Änderungsbereiches zu suchen. Die Anforderungen dafür werden im Verfahren zugearbeitet. Der Schulstandort muss sich aber integrieren lassen.

Herr Fischer fragt, ob das vorgestellte grüne und **innovative Konzept** des Marktgebäudes im Bebauungsplan festgeschrieben werden könnte. Herr Tschepe sagt, dass Details festgesetzt werden können. Da es sich in diesem Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist dies sogar noch besser steuerbar.

Die Drucksache wird einstimmig zur Zustimmung empfohlen.

#### **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.

**Zustimmung Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

#### **TOP 8.6 vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 "Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße", hier: Aufstellungsbeschluss**

*Protokollnotiz: Die Diskussion fand im TOP 8.5 statt.*

Die Drucksache wird einstimmig zur Zustimmung empfohlen.



## **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“ der Stadt Fürstenwalde/Spree für das Gebiet Flur 150 Flurstücke 435 und 436 tw., Flur 149 Flurstück 59 tw..

**Zustimmung Ja 10 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0**

### **TOP 8.7 Vorschläge zum Umgang mit dem Objekt Ehrenfried-Jopp-Straße 17 (alter Fruchthof)**

Herr Wende leitet ein, dass dieser Tagesordnungspunkt verabredet wurde, um Herrn Hajen für sein Grundstück Entwicklungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Herr Tschepe sagt, dass das über 40.000 m<sup>2</sup> große Grundstück östlich der Johann-Sebastian-Bach-Straße zwischen der Ehrenfried-Jopp-Straße und den Bahnanlagen liegt. Zulässig ist hier nicht störendes Gewerbe. Diese Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 22 orientierte sich am damaligen Bestand und war auch im Hinblick auf das Ziel der Stadt der kurzen Wege in dieser integrierten Lage ein bewusst angestrebtes Ziel. Die heutige kleinteilige gewerbliche **Mischnutzung** ist insofern das Ergebnis dieser beabsichtigten Entwicklung. Sie dient auch als Puffer zwischen der Bahn und der nördlich liegenden Wohnnutzung.

Die Fläche wurde bei der **Festplatzsuche** auch als Standort geprüft, aber wegen fehlender Verfügbarkeit und der schlechten Busanbindung erreichte er kein gutes Ergebnis. Da sich in beiden Punkten Änderungen ergeben haben, wäre heute das Ergebnis besser, sodass dies auch eine denkbare Nutzung wäre.

Herr Fischer informiert, dass Herr Hajen rund **2 Mio. Euro** für das Gelände haben möchte und wohl allen Mietern zum Ende des nächsten Jahres gekündigt hat. Die Stadt sollte genau prüfen, ob sich der Erwerb rechnen würde. Die Nutzung als Festplatz hält er bei dieser Summe für utopisch. Auf der anderen Seite ist die Fortsetzung der jetzigen Nutzung auch nicht wünschenswert. Daher sollte überlegt werden, wie mit den jetzigen Mietern umgegangen wird und welche Alternativen bestehen.

Herr Wende regt eine Prüfung an, **Fördermöglichkeiten** zur Gewerbeflächenentwicklung für den Erwerb zu nutzen. Nur wenn die Stadt ins Eigentum gelänge, gäbe es eine Sicherheit für die aktuellen Nutzer. Wenn ursprünglich eine derartige Mischnutzung angestrebt war, sollte es auch dabei bleiben. Herr Fischer wirft die Frage ein, ob dies eine kommunale Aufgabe ist.

Herr Fischer verweist auf Entwicklungen in Potsdam und Berlin, wo **Wohnbebauung** an Bahnstrecken heranrückt. Dies könnte ebenso als Lärmriegel dienen. Herr Wende sagt, dass im INSEK beschrieben wird, dass das Wohnquartier Bahnhofsumfeld entwickelt werden soll – dieser Bereich gehört für ihn dazu. Der Erwerb böte die Chance, kommunales Eigentum zu mehren. Auch für Herrn Sachse stellt es ein innerstädtisches Filetstück dar. Es ist vergleichbar mit dem Güterbahnhof.

Herr Tschepe erläutert, dass für den Festplatz maximal 1/3 der Fläche gebraucht würde. Eine Entwicklung Richtung verdichteter Wohnbebauung kann genau wie eine Gewerbehofentwicklung geprüft werden. Dies könnte sogar wirtschaftlich sein.

## **TOP 9 Informationen der Verwaltung**

### **TOP 9.1 Aktueller Sachstand im Zusammenhang mit der geplanten Tesla-Ansiedlung**

Bürgermeister Rudolph berichtet, dass eine Kooperationsvereinbarung verschiedener Akteure (Landkreis, Städte, Gemeinden, Ämter) ansteht. Hierfür kam vor kurzem der Entwurf. Ziel ist es, dass mit der Gemeinsamen Landesplanung ein Konzept entwickelt wird, dass der durch den LEP HR nicht erfüllbare erwartete Druck auf **Wohnraumversorgung** im Zusammenhang mit der Tesla-Ansiedlung gesteuert wird. Dies können bspw. Zielabweichungsverfahren zum LEP HR sein. Hier-

durch können Kommunen profitieren, aber auch benachteiligt werden. Der Entwurf wird den Abgeordneten zeitnah präsentiert. Er soll im Hauptausschuss beschlossen werden.

## **TOP 9.2 Weitere Informationen**

Herr Tschepe informiert, dass im ersten Bauabschnitt der Ketschendorfer Feldmark die abschließenden Pflasterarbeiten an den Straßen begonnen haben.

Beim Springbrunnen im Stadtpark müssen größere Schäden beseitigt werden. Daher ist dieser momentan nicht in Betrieb.

Für den **Spielplatz am Goetheplatz** wurde für die Sanierungsarbeiten an der verrotteten Palisade der Zuschlag erteilt. Aktuell wird noch Geld für die Bauüberwachung benötigt. Die Sanierungsarbeiten stehen aber kurz vor dem Beginn, sodass der Spielplatz bald wieder nutzbar wäre.

Für die im Ausschuss bereits präsentierte und aus Stadtbaumitteln förderfähige denkmalgerechte Sanierung des südlichen Gehwegs **Neue Gartenstraße** wird für die nächste Sitzung die Einbringung des Ausführungsbeschlusses angestrebt. Sollte dieser beschlossen werden, sind in diesem Jahr die Ausschreibung und im ersten Halbjahr 2021 die Umsetzung geplant.

## **TOP 10 Behandlung von Anfragen von Mitgliedern des Ausschusses**

Herr Fischer regt bezüglich der in der Presse lesbaren Kostensteigerungen an der **Theodor-Fontane-Grundschule** einen eigenen Tagesordnungspunkt in der nächsten Sitzung an, damit die Abgeordneten genauer darüber informiert werden können. Herr Wende sieht das Thema als möglichen Teil der verschobenen Sondersitzung, die ja schon am 24.03. mit einer Baustellenbesichtigung an der Schule kombiniert werden sollte. Herr Tschepe merkt an, dass die in der Presse genannten Mehrkosten den an die Abgeordneten bereits kommunizierten Werten entsprechen. Da allein für den Rohbau drei Ausschreibungen notwendig waren, müssen für ein Gelingen höhere Preise in Kauf genommen werden. Eine Baustellenbesichtigung ist mit den geltenden Pandemieregelungen leider nicht möglich.

Herr Apitz fragt nach dem aktuellen Stand in der **Bettina-von-Arnim-Straße**. Hier, sagt Herr Tschepe, gibt es keinen grundsätzlich neuen Stand. Bestenfalls im nicht öffentlichen Teil könnten ein paar neue Details genannt werden.

Herr Almes fragt nach dem aktuellen Stand zur Entfernung der gefährlichen Sperren an der **Altstadtbrücke**. Obwohl geeignete Änderungsvorschläge vorliegen, sind keine Reaktionen feststellbar. Herr Tschepe sind keine neuen Aussagen zum Thema bekannt. Das Straßenverkehrsamt hatte einen Abbau abgelehnt. Ein erneuter Anlauf wäre möglich.

Herr Almes erinnert an den Wunsch einer Sondersitzung zum **Landschaftsplan** mit den Ortsbeiräten und fragt hierzu nach dem aktuellen Stand. Herr Tschepe sagt, dass der Termin erst sinnvoll gestaltet werden könnte, wenn die Kartenwerke fertig sind. Aufgrund der Corona-bedingten Umstände sind aber keine schnellen Ergebnisse zu erwarten.

## **TOP 11 Beendigung des öffentlichen Teils der Sitzung**

Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:39 Uhr und bittet, die Nichtöffentlichkeit herzustellen.

Stephan Wende

Marco Witte

---

Vorsitzender

Schriftführer