

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	07.09.2021	
Hauptausschuss	15.09.2021	
Stadtverordnetenversammlung	30.09.2021	

Beratungsgegenstand

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt dem Entwurf der 32. Flächennutzungsplanänderung (Stand: 30.08.2021) zu. Sie beschließt, mit diesem Entwurf die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a BauGB, durchzuführen.

Sachverhalt:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 14.05.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 32. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Fürstenwalde/Spree gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Anlass der Planung, Geltungsbereich und Planungsziele

Die Stadt Fürstenwalde/Spree beabsichtigt die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes an der Lange Straße/An der Kohlenbahn und die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche. Anlass ist der parallel in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment-Lebensmittelmarkt Lange Straße“.

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 FNP 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. Die vormals dargestellte Gemeinbedarfsfläche bleibt am Standort erhalten und wird in Richtung Osten verschoben. Weiterhin soll ein ca. 4,0 ha großer Teilbereich von der Darstellung Wohnbaufläche Typ 3 in eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ geändert werden. Die künftige Darstellung einer Grünfläche im FNP steht im Einklang mit den Zielen 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.

Der Bereich südlich der neu geplanten Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe soll als bereits dargestellte Wohnbauflächen Typ 3 (Geschossflächenzahl bis 0,3) in eine Wohnbaufläche Typ 2 (Geschossflächenzahl bis 0,8) geändert werden. Der restliche Teil der Wohnbaufläche Typ 3 (Geschossflächenzahl bis 0,3) im Bereich Wacholderstraße soll ebenfalls in eine Wohnbaufläche Typ 2 (Geschossflächenzahl bis 0,8) geändert werden, da dies der vorhandenen Bebauung entspricht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 06.04.2021 bis einschließlich 07.05.2021. In diesem Zeitraum gab es zwei Äußerungen zu den ausgelegten Planungsunterlagen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Es wurden 28 Behörden, TÖB und Nachbargemeinden angeschrieben. Es sind 22 Stellungnahmen seitens der Behörden, TÖB und Nachbargemeinden eingegangen.

Die insgesamt eingegangenen 24 Stellungnahmen, ersichtlich in Anlage 1, wurden ausgewertet. Im Ergebnis der Auswertung erfolgte eine Überarbeitung der Planunterlagen.

Für den Entwurf der 32. FNP-Änderung können jetzt die Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgen.

Finanzen:

Der Vorhabenträger des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 67 „Vollsortiment Lebensmittelmarkt Lange Straße“ hat mittels eines Kostenübernahmevertrages gemäß 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugesichert, anfallende Kosten, insbesondere Planungskosten, vollständig zu übernehmen.

Es werden Arbeitskapazitäten im Amt 21 – 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
Dezernatsleiter 2 - Stadtentwicklung

Anlagen:

- Anlage 1: Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen (Stand: August 2021)
- Anlage 2: Entwurf der 32. FNP-Änderung, Planzeichnung (Stand: August 2021)
- Anlage 3: Begründung (Stand: August 2021)