

## Niederschrift

### zur 54. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree (Wahlzeit 2014/2019)

Sitzungsdatum	Sitzungsdauer	Sitzungsort
Dienstag, den 04.09.2018	18:30- 21:17 Uhr	Festsaal des Alten Rathauses

#### Anwesenheit

##### Vorsitz

Kai Hamacher,

##### Fraktion DIE LINKE.

René Benz,

Gerold Sachse bis 20:25 Uhr (TOP 8.5) als Vertreter von Stephan Wende, anschließend als Gast anwesend,

Stephan Wende ab 20:25 Uhr (TOP 8.5),

##### CDU-Fraktion

Wolfgang Petenati als Vertreter von Jens Hoffrichter,

##### Bündnis Fürstenwalder Zukunft (BFZ)

Thomas Fischer,

##### SPD-Fraktion

Klaus Hemmerling,

Jürgen Luban,

##### FDP-Fraktion

Eberhard Henkel,

##### Alternative für Deutschland (AfD)

Lars Aulich,

##### Bündnis 90/Die Grünen

Jens-Olaf Zänker,

##### Sachkundige EinwohnerInnen

Heinz Almes,

Udo Hergarten,

Rolf-Peter Hooge,

Bernd Saliter,

Gordon Starcken,

##### Verwaltung

Christfried Tschepe, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung,

Jeannine Albrecht, Fachgruppenleiterin Stadtplanung,

Irina Retzlaff, Fördermittelmanagement,

Carsten Fettke, Fachgruppenleiter Bau- und Liegenschaftsmanagement, ab 21:04 Uhr (TOP 8.6),

Christin Kelm, Fachgruppe Bau- und Liegenschaftsmanagement, ab 21:04 Uhr (TOP 8.6),

Marco Witte als Protokollant,

## **Gäste**

Christina Krüger, Stadtverordnete,  
Peter-Frank Apitz, Stadtverordneter,  
Sigrid Daske, Behindertenbeirat,  
Elke Neitsch, Behindertenbeirat,  
Gabriele Küper, Geschäftsführerin Rendita Colonia,  
Andrea Greßler, Rendita Colonia,  
Markus Ritschel, Kaufland,  
Marc Föhner, Büro Stadt und Handel,  
Christian Hemm, Factura Projektmanagement UG,  
F. Dachsel, Syra Tec Immobilien- und Baubetreuungs GmbH,  
Roland Fröhlich, BBSM,  
Alexander Lusin, Lusin Architektur,  
Manja Wilde, Märkische Oderzeitung,  
Gisela Walter,  
Richard Lenart,  
Wolfram Riebe,  
Andreas Heiss sowie  
zwölf weitere Bürgerinnen und Bürger.

## **Abwesend**

### **CDU-Fraktion**

Rolf Hilke (entschuldigt),  
Jens Hoffrichter (entschuldigt).

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 18:30 Uhr und begrüßt die Anwesenden.

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

Die ordnungsgemäße Ladung wird festgestellt.

Es sind zehn stimmberechtigte Abgeordnete anwesend.

### **TOP 3 Feststellung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird einstimmig festgestellt.

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

### **TOP 4 Bestätigung der Niederschrift (entfällt)**

Der Tagesordnungspunkt entfällt.

### **TOP 5 Informationen des Vorsitzenden**

Der Vorsitzende weist auf die im Raum befindlichen Kunstobjekte hin, die aus dem Projekt „**Stadtentdecker**“ stammen. Das Projekt von Architekturkammer und Ministerium fand statt mit Fürstenerwalder Schulklassen zur Ideensammlung für Verbesserungen in der Stadt. Die Präsentation der Ergebnisse war am Vortag und wurde von den Schülern der Sonnengrundschule sehr engagiert vorgetragen.

Der Vorsitzende informiert, dass ihn die Vorsitzende des Ortsbeirates **Molkenberg** kontaktiert und den Abgeordneten in Bezugnahme auf den Antrag in der kommenden Stadtverordnetenversammlung einen Ortstermin zur Begehung angeboten hat. Für die Terminsuche sollen sich die Abgeordneten in ihren Fraktionen beraten.

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

Es gibt keine Informationen und Anfragen aus den Beiräten.

## **TOP 7 Einwohnerfragestunde**

Herr Lenart erklärt sich mit der Aufzeichnung und Veröffentlichung einverstanden.

Er vertritt bekanntermaßen die Kritiker der geplanten Bebauung am **Altstädter Platz** und berichtet von der Begehung, die am letzten Montag mit Abgeordneten stattgefunden hat. Er hatte allerdings einige Abgeordnete vermisst, die ihre Teilnahme zugesagt hatten. Das Baurecht erlangt der Investor nur durch den Bebauungsplan. Beim Ortstermin hatte dies einer der zehn anwesenden Stadtverordneten falsch dargestellt.

Herr Henkel stellt fest, dass er keine Einladung erhalten hat. Herr Lenart erläutert, dass er mit einigen Stadtverordneten telefoniert und um die Weitergabe der Information gebeten hatte. Er konnte nicht alle erreichen. Herr Hemmerling betont, nachdem ihn Herr Lenart diesbezüglich persönlich kritisiert hat, dass er in dem gemeinsamen Telefonat das Kommen nicht zugesagt hat. Er hätte gar nicht zusagen können, weil zur selben Zeit die Fraktionssitzung stattfand.

Für Herrn Lenart steht nicht so sehr der rechtlich einwandfreie Abschluss des Verfahrens im Mittelpunkt, wie es bspw. Frau Fellner in ihrer Stellungnahme anmerkte, sondern die Frage, welches **Ergebnis** daraus resultiert. Auch der Einwohnervorschlag wäre durch Staffelgeschosse zum Spreerferpark hin modellierbar.

Herr Riebe erklärt sich mit der Aufzeichnung und Veröffentlichung einverstanden.

Er fragt nach dem aktuellen Stand bei der Mülldeponie am **Tränkeweg**. Er regt einen entsprechenden Tagesordnungspunkt mit Bildern in der nächsten Sitzung an. Herr Tschepe bekräftigt Herrn Riebe darin, dass dies ein wichtiges Thema sei. Allerdings wäre dafür der Hauptausschuss oder die Stadtverordnetenversammlung zuständig. Er empfiehlt ihm, das Anliegen in der dortigen Einwohnerfragestunde zu wiederholen. Herr Hamacher bietet die Weiterleitung des Themas an.

Herr Henkel informiert, dass der Bürgermeister am 13.09. in der Stadtverordnetenversammlung aufgrund des gemeinsamen Antrags von Bündnis 90/Die Grünen und der FDP zum aktuellen Stand der Mülldeponie berichten wird.

Frau Walter erklärt sich mit der Aufzeichnung und Veröffentlichung einverstanden.

Sie wohnt auch am Altstädter Platz und war bis vor 16 Jahren in der Fürstenwalder Stadtverwaltung tätig. Dabei hatte sie auch mit Bauleitplanung zu tun. Aus diesem Grund kann sie einschätzen, dass es sich beim vorliegenden Bebauungsplanentwurf um einen sehr gut ausgearbeiteten Plan handelt. Keiner der von Herrn Lenart angeführten Belange ist gültig. Von der Verschattung ist er nicht betroffen. Bezüglich des Verkehrs gibt es ein aussagekräftiges Gutachten, welches die Verträglichkeit feststellt. Die Einsehbarkeit in andere Grundstücke ist Normalität und zu akzeptieren. Dies alles stellt keine Betroffenheit dar. Sie appelliert an die Abgeordneten, zum **Normalverfahren** zurückzukehren. Die Bauleitplanung ist nach Baugesetzbuch (BauGB) klar geregelt. Dies ist ein strenges Gesetz. Die Belange werden im Verfahren vorgebracht und sorgfältig abgewogen.

Herr Heiss erklärt sich mit der Aufzeichnung und Veröffentlichung einverstanden.

Er hat bereits im letzten Ausschuss das Thema der geplanten Bebauung auf der „Insel“ in der **Bettina-von-Arnim-Straße** vorgetragen. Dort will der Eigentümer ein Mietshaus mit zwölf Wohneinheiten errichten. Hierzu fand nun eine Vorortbesichtigung mit Vertretern der Fraktionen statt. Er fragt nach der Sichtweise der Abgeordneten zum Thema. Die Anwohner empfehlen die Aufstellung eines Be-

bauungsplans, den es bereits früher einmal gab. Er regt alternativ einen Grundstückstausch oder Gespräche mit dem Eigentümer über eine geringere Bebauung zur besseren Einfügung in das Gebiet an. Vom Bauamt bekam er die Aussage, dass er kein direkter Nachbar ist und daher keine Möglichkeit hat, Forderungen zu stellen. Herr Hamacher merkt an, dass Herr Tschepe im nicht öffentlichen Teil berichten wird. Die bestätigt Herr Tschepe und schlägt aber auch einen Tagesordnungspunkt zum planungsrechtlichen Verfahren im nächsten Ausschuss im öffentlichen Teil vor. Vom Zeitpunkt her, macht dies keinen Unterschied. Hierüber sollen die Abgeordneten entscheiden.

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

### **TOP 8.1    Vorstellung des Vorhabens "Umstrukturierung und Neuordnung des Einkaufszentrums Süd an der Alten Langewahler Chaussee" (BE: Fr. Küper, Rendita Colonia, Hr. Föhrer, Büro Stadt und Handel)**

Vor Beginn der Ausführungen erklärt sich Herr Fischer für die Tagesordnungspunkte 8.1 und 8.2 für befangen und nimmt solange im Zuschauerraum Platz.

Frau Küper stellt Frau Greßler vor. Beide vertreten sie die Eigentümer der Immobilie. Ferner ist Herr Ritschel als Vertreter eines der Hauptmieter (Kaufland) anwesend und Herr Föhrer, der im Anschluss zu den fachlichen Belangen ausführen wird.

Der Standort entstand vor etwa 23 Jahren auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP). Um den Standort modernisieren zu können, empfiehlt die Verwaltung die Neuaufstellung eines Bebauungsplans über das gesamte Gebiet. Die **Modernisierung** soll der Sicherung des Standortes dienen. Dazu sollen Flächen nach heutigen Erfordernissen neu geordnet und die technische Ausstattung verbessert werden, um Leerstand entgegenzuwirken. Auch werden die Brandschutzaspekte an die heutigen Anforderungen angepasst. Es wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Da sich die Planungen noch im Prozess befinden, könne noch keine Detailplanung dargestellt werden.

Grundsätzlich soll Kaufland, wie auch schon am Standort Juri-Gagarin-Straße geschehen, modernisiert werden. Denkbar wäre auch, einen zweiten Eingang zur **Mall** im Osten zu schaffen. Auch die Größe des Elektronikfachmarktes (Expert) entspricht nicht mehr dem heutigen Bedarf. Beim Baumarkt (Toom) soll der Anlieferungsbereich umgestaltet werden. Für den Roller-Möbelmarkt sind keine wesentlichen Veränderungen geplant, bestenfalls Anpassungen. Die Stellplätze sollen neu angelegt werden, da sie für heutige Bedürfnisse zu schmal sind.

Ein **Verträglichkeitsgutachten** wurde bei Stadt und Handel beauftragt, hierzu führt Herr Föhrer vom beauftragten Büro aus, dass er heute eine erste gutachterliche Einschätzung präsentieren wird. Wichtig ist die Einordnung in die städtebauliche Zielvorstellung, welche im jüngst beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHZK) festgeschrieben wurde. Im EHZK wurden drei Ziele benannt. Der Standort Alte Langewahler Chaussee gehört zu den ergänzenden Standorten. Derartige Standorte dürfen keine negativen Auswirkungen auf andere Standorte und vor allem auf zentrale Versorgungsbereiche, insbesondere die Innenstadt, haben.

Die Flächen von Kaufland und Expert werden als nicht mehr **markadäquat** eingeschätzt. Die Umgestaltung muss verträglich sein, die Umstrukturierung ist aber zur Zukunftssicherung notwendig. Der Elektrofachmarkt ist sehr klein. Er sollte vergrößert werden, weil gerade im Wettbewerb mit dem Internethandel die platzintensive Ausstellung der Geräte (weiße und braune Ware) einen gewichtigen Vorteil darstellt. Es handelt sich zwar um ein zentrenrelevantes Sortiment, jedoch gibt es in der Innenstadt keinen anderen Fachmarkt und ein Ansiedlungsbegehren ist nicht bekannt. Andere vergleichbare Mittelzentren haben inzwischen keinen Elektrofachmarkt mehr. Der Zuwachs beträgt insgesamt 1.079 m<sup>2</sup>. Auch wenn die Auswirkungen auf andere Orte noch geprüft werden muss (Verträglichkeitsanalyse), ergibt die Ersteinschätzung, dass die Maßnahmen mehr Vor- als Nachteile haben werden.

Kritisch einzuschätzen ist das größere Angebot an **Bekleidung und Schuhen**, da dies eine direkte Konkurrenz zum Stadtzentrum wäre. Die Veränderung am Baumarkt wurden noch nicht in die Betrachtung aufgenommen, stellt aber wahrscheinlich ein unkritisches Vorhaben dar.

Herr Benz fragt nach der Veränderung im Segment **Floristik**. Hier werden die vorhandenen 41 m<sup>2</sup> nach momentanem Stand komplett weggeplant, antwortet Herr Föhler.

### **TOP 8.2 Bebauungsplan Nr. 109 "Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee" 6/DS/771 hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Frau Küper erklärt auf Wunsch von Herr Tschepe den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans: Im Osten gibt es durch das vorhandene **Einfamilienhaus** einen Einschnitt. Südlich davon gibt es noch einen alten Überlaufteich, der ohne Funktion ist und auch für Stellplätze genutzt werden soll. Alle Grundstücke des Fonds sollen zu einem Grundstück verschmolzen werden, um die Situation besser ordnen zu können. Herr Tschepe ergänzt, dass das Einfamilienhaus bewusst nicht in den Geltungsbereich genommen wurde, um die Zukunft des Gebäudes nicht vorzubestimmen. Die Lärmverträglichkeit mit der Wohnnutzung muss nachgewiesen werden.

Herr Hemmerling fragt nach dem **Regenwasserbecken**. Dies diene dem Sammeln des anfallenden Regenwassers, sagt Herr Tschepe. Frau Küper ergänzt, dass es entfernt wird, da es überaltert ist und nicht mehr gebraucht wird, seitdem das Objekt an das Entwässerungsnetz angeschlossen wurde.

Der Beschlussvorschlag wird zur Zustimmung empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 109 „Einkaufszentrum Alte Langewahler Chaussee“ für das Gebiet der Flurstücke 141, 275, 277, 279, 281, 287, 322 teilweise, 346, 347, 348, 349 der Flur 163; Gemarkung Fürstenwalde/Spree.
2. Der Bebauungsplan soll im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch mit Umweltbericht aufgestellt werden.

**Zustimmung Ja 6 Nein 0 Enthaltung 3 Befangen 1**

### **TOP 8.3 Bebauungsplan Nr. 108 "Saarower Chaussee/Friedenstraße" 6/DS/756 hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB (BE: Hr. Hemm, Factura Projektmanagement UG, Hr. Dachsel, Syra Tec Immobilien- und Baubetreuungs GmbH)**

Herr Tschepe begrüßt Herrn Hemm, der das Projekt schon mehrfach im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt hat. Die früher beschriebene Konfliktlage konnte zwischenzeitlich durch den Ankauf der Nachbargrundstücke bereinigt werden. Mit dem städtischen Grundstück, auf dem sich ein Regenwassersammelbecken der Saarower Chaussee (L 35) befindet, ist jetzt die beplanbare Fläche auch im Süden abgegrenzt. Im Unterschied zum Vorhaben im TOP 8.2 ist hier noch kein Verträglichkeitsgutachten beauftragt worden und eine Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) erforderlich (TOP 8.4).

Herr Hemm merkt an, dass die erneute Erweiterung möglich wurde, weil ein weiterer Nachbar sein Grundstück verkauft hat. Dadurch hat das **Plangebiet** eine gute Geometrie bekommen. Der Investor ist in Gesprächen mit Betreibern von Baumärkten, die noch nicht in Fürstenwalde präsent sind. Diese wünschen aber eine große Verkaufsflächenzahl. Die im Gespräch befindliche Tankstelle ist nicht mehr angedacht, weil der potentielle Betreiber unbedingt den Standort 1 wollte, der aber für den Burger King reserviert ist. Die Sortimente werden den Vorgaben im EHZK entsprechen. Der Standort soll die Auswahl vergrößern. Der Bürgermeister hat in einem gemeinsamen Gespräch einen höheren optischen Anspruch formuliert und die Einrichtung eines Informationspunktes der Stadt im Bereich angeregt. Für weitere Anregungen sind die Vorhabenträger offen.

Herr Almes fragt aufgrund des schlechten Zustands der **Friedenstraße** nach der hier befindlichen Ausfahrt und ob der Investor möglicherweise die Sanierung übernehmen würde. Herr Dachzelt greift das Stichwort auf und informiert, dass sich in der letzten Woche einige Neuerungen ergeben haben, die noch nicht im Vortrag berücksichtigt wurden. Soll stehen nach Aussage der Vertreter der Stadt keine Mittel für die dringende Sanierung der Friedenstraße bereit, sodass der Investor den hinteren Abschnitt auf seine Kosten sanieren würde.

Nach Gesprächen mit dem Landesbetrieb Straßenwesen gibt es auch erste Übereinkünfte über die Zufahrten. So ist an der Saarower Chaussee eine **Lichtsignalanlage** mit einer 4-Wege-Regelung geplant, welche der Investor finanziert. Auf Herrn Hamachers Frage nach den Folgekosten der Ampel (Betriebskosten), sagt Herr Hemm, dass auch diese durch den Investor getragen werden.

Herr Dachzelt informiert, dass der **Infopunkt** auch gemeinsam mit den Gemeinden Bad Saarow und Wendisch Rietz genutzt werden könnte, da diese ebenso einen Standort suchen. Hier wird derzeit ein Konzept ausgearbeitet.

Der Standort soll keinen Outletcharakter erhalten, fährt Herr Dachzelt fort. Es wird eine **einheitliche Fassadenführung** mit Glas und Holz erfolgen, welche sich am neuen Designkonzept von Burger King orientiert. Herr Tschepe ergänzt, dass die Stadt auch die Verbreiterung des Geh- und Radweges in der Saarower Chaussee wünscht. Herr Dachzelt führt aus, dass eine Tiefgarage geplant ist und auf deren Dach auch die Einrichtung einer Bushaltestelle möglich wäre.

Herr Starcken fragt nach den dargestellten **P+R-Plätzen**. Hierfür soll die Anbauverbotszone von 40 m an der Autobahn genutzt werden, sagt Herr Hemm. Dort sollen „wilde“ Schotterrasenplätze für Pendler eingerichtet werden. Herr Benz findet ein wildes Parken unschön. Herr Hemm präzisiert, dass es ein geordnetes Parken geben wird, aber die Stellplätze nicht in den Stellplatznachweis einfließen werden. Möglicherweise können die Plätze durch Markierungen geordnet werden. Sie könnten aber auch weggelassen werden. Herr Almes begrüßt das angedachte Parken an der Stelle, daraus könnten sich auch Synergien für die Mieter ergeben.

Herr Fischer sieht den Standort als Bereicherung an. Es sei zwar ein grüner Bereich, aber wegen der Verlärmung für Wohnen wenig geeignet. Er fragt nach den Auswirkungen auf die **Wohnnutzung** südlich des Gebietes und befürchtet die Schaffung eines Präzedenzfalls, welcher sich negativ in der Umgebungsbebauung fortsetzen könnte. Herr Tschepe sagt, dass der Bereich südlich der Autobahn im INSEK tendenziell gewerblich entwickelt werden soll. Einerseits besteht hier eine hohe Belastung, andererseits gibt es eine gute Erschließung durch die Autobahn. Die Saarower Chaussee ist im FNP als Mischgebietsfläche dargestellt. Die Vergrößerung der Wohnnutzung würde auch die Firma Hawle beeinträchtigen. Die existente „Wohninsel“ muss planerisch gesichert werden. Diese wird bereits heute durch Autohändler unterbrochen. Das Regenwasserrückhaltebecken soll die Zäsur bleiben.

Herr Dachzelt sagt, dass die Detailplanung noch nicht so weit ist. Zunächst wird ein kaufmännisches Gesamtkonzept auf Grundlage des Mietermixes entwickelt. Herr Tschepe merkt an, dass die Tendenz zu nicht zentrenrelevantem **Sortiment** gehen muss. Herr Starcken fragt nach den Unterschieden bei den verschiedenen Varianten im Beschluss. Ein großflächiger Baumarkt wäre nur mit Variante a möglich, sagt Herr Tschepe. Die anderen Varianten sehen andere Mischungen vor. Eine Festlegung zum Branchemix erwächst daraus aber nicht. Die Varianten sind analog zur Drucksache der FNP-Änderung (TOP 8.4) gestaltet, wie Frau Albrecht ergänzt.

Der Beschlussvorschlag a wird zur Zustimmung empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 "Saarower Chaussee/Friedenstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet: Flur 162, Flurstück 98 tw.; Flur 163, Flurstücke 96 tw., 39 tw.; Flur 166, Flurstücke 52, 53, 57; Flur 167, Flurstücke 1, 19 tw., 146, 147, Gemarkung Fürstenwalde/Spree, wird beschlossen.  
Planungsziele sind die Festsetzung eines Sondergebiets Einzelhandel für einen großflächigen Bau- und Gartenmarkt, eines Gewerbegebiets, in dem auch nicht großflächiger und nicht zent-

rumsrelevanter Einzelhandel und Gastronomie zulässig sind, sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Saarower Chaussee.

- b) Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 108 "Saarower Chaussee/Friedenstraße" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet: Flur 162, Flurstück 98 tw.; Flur 163, Flurstücke 96 tw., 39 tw.; Flur 166, Flurstücke 52, 53, 57; Flur 167, Flurstücke 1, 19 tw., 146, 147, Gemarkung Fürstenwalde/Spree, wird beschlossen.

Planungsziele sind ein Gewerbegebiet, in dem auch nicht großflächiger und nicht zentrumsrelevanter Einzelhandel und Gastronomie zulässig sind, sowie Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Saarower Chaussee.

**Zustimmung Vorschlag a Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0**

**TOP 8.4 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree (Saarower Chaussee) hier: Einleitungsbeschluss 6/DS/765**

Herr Tschepe betont, dass die Änderung des Flächennutzungsplans für die Aufstellung des im TOP 8.3 beschlossenen Bebauungsplans notwendig ist.

Der Beschlussvorschlag a wird zur Zustimmung empfohlen.

**Beschlussvorschlag:**

- a) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree. Im Geltungsbereich der Änderung sollen zukünftig sowohl Gewerbliche Baufläche als auch Sonderbaufläche für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe dargestellt werden.
- b) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung des Verfahrens zur 28. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree. Im Geltungsbereich der Änderung soll zukünftig Gewerbliche Baufläche dargestellt werden.

**Zustimmung Vorschlag a Ja 7 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0**

**TOP 8.5 Programm Stadtumbau III, hier: Städtebauliche Zielplanung "Stadtumbau in der Zweiten Reihe" - Maßnahmen und Gebietsabgrenzung (BE: Hr. Fröhlich, BBSM) 6/DS/762**

Herr Fröhlich vom beauftragten Büro erklärt, dass die Zielplanung der Stadt regelmäßig an die aktuellen Entwicklungen angepasst werden muss. Fürstenwalde war bis 2015 im Stadtumbau-Programm, welches damals für schrumpfende Städte aufgelegt wurde und in dessen Folge auch in Fürstenwalde der Rückbau von Gebäuden zur Reduzierung des Wohnungsleerstands gefördert wurde. Rückbau ist gegenwärtig kein Thema mehr. Im Jahr 2017 wurden die Programme Stadtumbau Ost und Stadtumbau West zusammengelegt.

Fürstenwalde verzeichnet wieder ein leichtes Bevölkerungswachstum und hat dies auch im INSEK fixiert. Das Bekenntnis als wachsende Stadt dient auch zur Akquise von Fördergeldern. Das **Wachstum** lässt sich auf den Zuzug von nichtdeutscher Bevölkerung zurückführen, während die deutsche Bevölkerung älter wird. In den Stadtteilen gibt es eine moderate Entwicklung. In Nord gibt es einige problematische Quartiere. Ein stärkeres Wachstum könnte durch die Aktivierung der Wohnbaupotentiale gewonnen werden. Durch Zuzüge wächst Fürstenwalde, nach 2020 kann aber wieder von einem Rückgang der Bevölkerungszahlen ausgegangen werden. Daraus ergibt sich, dass bspw. der erhöhte Kita- und Schulbedarf nur kurzfristig besteht. Bei Neubauten fordert der Fördermittelgeber deshalb die Möglichkeit der Nachnutzung durch andere Nutzergruppen.

In einigen Bereichen der Stadt sind klare **Segregation**tendenzen erkennbar. Es gibt sehr attraktive Standorte an der Spree in Mitte und vor allem in Süd Standorte mit geringer Dynamik (Alterung). Dies ist eine typische Entwicklung. In Nord ist besonders die Verbesserung des Wohnumfeldes wichtig. Das Konzept entstand in enger Kommunikation mit der Verwaltung. Im INSEK sind die Bereiche Innenstadt, Bahnhofsumfeld, Wohnstandort Nord und Umfeld des Haltepunktes Süd als Schwerpunktbereiche benannt. Diese entsprechen den Stadtumbauzielen. Neubaupotentiale sollten genutzt werden und als Steuerungsinstrumente könnten Mietpreis- und Belegungsbindung dienen. Vorgeschlagen wird die Erweiterung der Konsolidierungsgebiete sowie die aufgabenbezogene Erweiterung der Städtebauförderungskulissen.

Herr Hamacher fragt, ob sich durch das Programm auch **Flächenankäufe** fördern lassen. Dies ist im Einzelfall möglich, bestätigt Herr Fröhlich. Wenn es möglich sein sollte, regt Herr Hamacher an, die Fläche hinter der Spree-Oberschule anzukaufen, um sie als Gesamtstandort zu entwickeln. Herr Tschepe merkt an, dass für die Standortentwicklung zunächst die Bedarfe der Schulen ermittelt werden müssen. Die Nachfrage nach Schulplätzen würde durch den Schulneubau des Landkreises befriedigt, lediglich bei stärkerem Zuzug, ggf. auch im Umland, könnte eine weitere Grundschule notwendig werden. Im Flächennutzungsplan ist dafür eine Fläche an der Ecke Lange Straße/An der Kohlenbahn reserviert.

Herr Wende empfiehlt, dass sich die Stadt die Fläche als **Reserve** sichert, völlig unabhängig von einer späteren Nutzung. Er sieht sich durch den Vortrag in seiner Empfehlung einer mutigeren Entwicklung bezüglich einer höheren baulichen Dichte in Zentrumsnähe bestätigt. Herr Fröhlich weist darauf hin, dass der Grunderwerb nur mit einer Zweckbindung förderfähig ist.

Der Beschlussvorschlag wird zur Zustimmung empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Umsetzung der Städtebaulichen Zielplanung „Stadtumbau in der Zweiten Reihe“ der Stadt Fürstenwalde/Spree.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Beantragung einer Änderung bzw. Erweiterung der Gebietskulissen „Stadtumbau Aufwertung“ und „Stadtumbau Rückbau“ im Städtebauförderungsprogramm beim Land Brandenburg.

**Zustimmung Ja 9 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0**

#### **TOP 8.6 Städtebauliche Entwicklung im Bereich Altstädter Platz - Ergebnisse für 6/DS/758 die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans Nr. 90 "Wohnen am Altstädter Platz" aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Herr Zänker führt aus, dass das Bauordnungsamt (BOA) die Geschossflächenzahl (GFZ) rügt und beanstandet hat, dass sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lässt. Diese Stellungnahme bestätigt den von den Anwohnern vorgetragenen Eindruck und sollte zu einer **Reduzierung der Bebauung** führen. Auch diverse Naturschutzverbände kritisieren eine viergeschossige Bebauung. Die Untere Wasserbehörde fordert den Anschluss an das Entwässerungsnetz, wofür – laut Auskunft des Zweckverbands (ZVWA) – das bisherige Kanalnetz nicht geeignet ist. Der ZVWA fordert den Bau eines neuen Kanals durch den Investor. Die bisherige Planung steht im Widerspruch zu anderen Vorgehen. Der Grünzug an der Spree ist wichtig und der Erholungseffekt wird durch die geplanten Gebäude gestört.

Herr Tschepe sagt, dass die Gebäude vom Hauptweg durch die vorhandene Vegetation kaum wahrnehmbar sind. Nur am Nebenweg wären die Häuser zu sehen. Dort betrifft dies aber auch andere Gebäude. Die Berechnung der GFZ durch das BOA erfolgte ohne Berücksichtigung der Einhaltung der Abstandsflächen. Findet diese Berücksichtigung, wird der Wert von 0,8 nur geringfügig überschritten. Dies würde im Abwägungsprotokoll dargestellt. Das **Entwicklungsgebot** gilt als eingehalten, wenn die GFZ um 0,8 pendelt. Bezüglich der Versickerung hat der Investor ein Konzept von einem Fachbüro ausarbeiten lassen.



Dem Architekten des Projektes, Herrn Lusin wird durch die Abgeordneten das Rederecht erteilt.

Er führt aus, dass das dem Ausschuss bekannte Büro Drus und Wolff ein Konzept zur **Regenwasserversickerung** ausarbeitet. Der Vorentwurf ist fertig und stellt klar, dass das anfallende Regenwasser problemlos auf dem Grundstück versickern kann. Der Vorentwurf kann den Abgeordneten zur Verfügung gestellt werden.

Herr Wende versteht nicht, warum eine weitere Entscheidung nötig ist. Die Entscheidung wurde im April getroffen. Eingehende Einwände könnten durch das Abwägungsprotokoll beantwortet werden. Er befürwortet Variante a (Weiterführung Verfahren) und verweist auch auf die Äußerungen auf Seite 24, wo sich zwei Bürger, darunter mit Frau Fellner die ehemalige Baudezernentin, sehr **qualifiziert geäußert** haben. Sie befürworten die zeitgemäße Wohnraumentwicklung auch für ein möglicherweise nicht autoaffines Zielpublikum. Gegebenenfalls könnte durch Angebote an weniger Begüterte eine gute Durchmischung erzielt werden. Falls noch unterschiedliche Bewertungen gegenüber der Abwägung bestehen sollten, kann dies in den Beschluss einfließen.

Herr Almes lehnt Variante a ab, da die hohe Wohnbebauung an der Spree stören würde. Er verweist auf die dichte Bebauung am Niederlagetor. Diese führte zu Einschränkungen im Wassersport und zu Beschwerden über **Lärmbelästigung**.

Herr Hemmerling merkt an, dass die Stadt wegkommen sollte von der großflächigen Flächenversiegelung. Zur **Flächenschonung** ist eine mehrgeschossige Bebauung besser geeignet, daher befürwortet auch er Variante a.

Herr Fischer betont, dass Beschlüsse immer geändert werden sollten, wenn gute Gründe dafür sprechen. Es geht hier nicht generell um die Frage der Bebauung, sondern um die Art und das Maß. Diese entstanden in zu großer **Abhängigkeit** von den Vorstellungen des Investors. Auch in der Innenstadt besteht eine große Abhängigkeit vom Auto. Er schätzt, dass pro Wohnung zwei Fahrzeuge vorzusehen sind und verweist auch darauf, dass andere Nachbarn nicht näher an der Spree bauen durften. Herr Tschepe sagt hierzu, dass die Bauanträge nach § 34 BauGB bewertet wurden. Für eine Bebauung näher an der Spree hätte ein Bebauungsplan aufgestellt werden müssen. Gerade beim Neubau Altstädter Platz 3A ist das Bauordnungsamt durch die Genehmigung des Standorts nicht direkt an der Platzkante schon sehr weit entgegengekommen.

Der Beschlussvorschlag a wird zur Zustimmung empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverwaltung wird beauftragt,

- a) zu prüfen, ob im Ergebnis der Abwägung das Bebauungsplanverfahren ohne Änderungen, die die Grundzüge der Planung berühren und eine erneute Beteiligung erfordern würden, fortgesetzt und mit dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden kann.
- b) den Investor aufzufordern, auf der Grundlage des "Vorschlags Einwohner" seine Planung zu überarbeiten, anschließend den Bebauungsplanentwurf zu überarbeiten und die Beteiligungen erneut durchzuführen.
- c) eine Beschlussdrucksache vorzulegen, die zum Inhalt hat, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 90 "Wohnen am Altstädter Platz" aufzuheben.

**Zustimmung Vorschlag a Ja 6 Nein 1 Enthaltung 3 Befangen 0**

#### **TOP 8.7 Unterzeichnung der "Brandenburger Erklärung"**

**6/DS/766**

Herr Tschepe informiert, dass die Stadt angeschrieben wurde mit der Bitte, die Initiative durch Unterzeichnung der Erklärung zu unterstützen. Die Verwaltung lehnt die Unterzeichnung ab, da die Nutzung der Windenergie im verträglichen Maße sinnvoll ist und der eingeschlagene Weg weitergegangen werden sollte, um auch Rechtssicherheit zu bekommen.

Herr Wende teilt die Position. Durch die eigenen Planungen hat die Stadt das Thema im Griff. Er fragt nach dem Absender des Schreibens. Herr Tschepe führt aus, dass die Initiative von Gemeinden aus dem Landkreis Barnim ausging.

Herr Zänker lehnt die Unterzeichnung der Erklärung auch ab. Das Anliegen ist nachvollziehbar, aber für Fürstenwalde nicht relevant.

Der Beschlussvorschlag a wird mit keinen Ja-Stimmen, sieben Nein-Stimmen bei drei Enthaltungen abgelehnt. Der Beschlussvorschlag b wird mit sechs Ja-Stimmen, einer Nein-Stimme bei zwei Enthaltungen zur Zustimmung empfohlen.

#### **Beschlussvorschlag:**

- a) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Unterzeichnung der „Brandenburger Erklärung“ durch den Bürgermeister.
- b) Die Stadtverordnetenversammlung beschließt keine Unterzeichnung der „Brandenburger Erklärung“ durch den Bürgermeister.

**Zustimmung Vorschlag b Ja 6 Nein 1 Enthaltung 2 Befangen 0**

#### **TOP 9 Informationen der Verwaltung**

Herr Tschepe führt aus, dass die von vielen kritisierte **Schaltung** der neuen Lichtsignalanlage an der Einmündung der Bahnhofstraße in die August-Bebel-Straße nun doch so beibehalten werden soll. Die längere Rotphase stadtauswärts ist notwendig, da aufgrund der eingebauten Sensorik linksabbiegende Fahrzeuge eine frühere Rotschaltung der stadteinwärts fahrenden Fahrzeuge bewirken würden. Da in diesem Fall ein Zustauen der südlicheren Kreuzungen zu befürchten wäre, wird der stadtauswärtsführende Verkehr erst später freigegeben.

Herr Fettke informiert zum aktuellen Stand des Anbaus am **Pneumant-Forum**. Eine kürzlich ins Gespräch gebrachte Reduzierung der Ausbauleistung auf das Erdgeschoss würde erhebliche Verzögerungen und Umplanungen bedeuten. Für den bereits vor Monaten gestellten Bauantrag für die zweigeschossige Variante steht nur noch die Brandschutzprüfung aus, welche bis 30.09. vorliegen soll. In der nächsten Woche sollen die Elektroinstallationsleistungen ausgeschrieben werden. Eine Reduzierung der Leistung wäre nur schwer möglich und würde Mehrkosten mit sich bringen. Er rät dringend davon ab, den eingeschlagenen Weg zu verlassen. Ein Ausbau des erweiterten Rohbaus müsste zu einem späteren Zeitpunkt auch geplant werden, was wiederum neue Kosten nach sich zieht. Herr Tschepe ergänzt, dass eine Verzögerung auch den, mit dem Fördermittelgeber vereinbarten Fertigstellungstermin 31.10.2019 stark gefährden würde.

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

Auf Herrn Henkels Nachfrage bezüglich des weiteren Vorgehens der Wiederherstellung der **Fichtestraße** nach der Havarie, wird Herr Tschepe die Informationen nachreichen.

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

Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 21:17 Uhr. Es wird eine kleine Pause eingelegt und die Nichtöffentlichkeit hergestellt.

Kai Hamacher

Marco Witte

---

Vorsitzender

Schriftführer