

## Niederschrift

### zur 29. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree (Wahlzeit 2014/2019)

Sitzungsdatum	Sitzungsdauer	Sitzungsort
Dienstag, den 28.06.2016	18:32-22:40 Uhr	Festsaal des Alten Rathauses

#### Anwesenheit

##### Vorsitz

Stephan Wende,

##### Fraktion DIE LINKE.

Käthe Radom (Vertretung für Herrn René Benz),

##### CDU-Fraktion

Jens Hoffrichter,

##### Bündnis Fürstenwalder Zukunft (BFZ)

Thomas Fischer bis 22:15 Uhr (TOP 8.8),

Kai Hamacher,

##### SPD-Fraktion

Klaus Hemmerling,

Jürgen Luban,

##### FDP-Fraktion

Eberhard Henkel,

##### Alternative für Deutschland (AfD)

Lars Aulich,

##### Bündnis 90/Die Grünen

Jens-Olaf Zänker ab 18:36 Uhr (TOP 8.1),

##### Sachkundige BürgerInnen

Heinz Almes,

Rolf-Peter Hooge,

Wolfgang Mulinski,

##### Verwaltung

Christfried Tschape, Fachbereichsleiter Stadtentwicklung,

Carsten Fettke, Fachgruppenleiter Bau- und Liegenschaftsmanagement,

Irina Retzlaff, Fördermittelmanagement,

Jeannine Albrecht, Fachgruppe Stadtplanung,

Marco Witte als Protokollant,

##### Gäste

Sigrid Daske, Behindertenbeirat,

Elke Neitsch, Behindertenbeirat,

Matthias von Popowski, complan Kommunalberatung GmbH,

Alexander Lusin, Lusin Architektur,

Franz Freiherr von Brackel,  
Andreas Tönse,  
Uwe Stemmler, Märkische Oderzeitung sowie  
fünf weitere Bürger.

### **Abwesend**

### **Fraktion DIE LINKE.**

René Benz,

### **CDU-Fraktion**

Rolf Hilke.

### **TOP 1 Eröffnung der Sitzung**

Der Vorsitzende eröffnet die 29. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses um 18:32 Uhr.

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

Der Vorsitzende stellt die ordnungsgemäße Ladung fest. Es sind neun stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Herr Mulinski wird als neuer sachkundiger Einwohner begrüßt. Er stellt sich kurz vor.

Ein Ausdruck der Drucksache 6/DS/331 (TOP 8.7) wurde den Abgeordneten als Tischvorlage ausgereicht, da es aus technischen Gründen nicht möglich war, die als Text einsehbare Drucksache herunterzuladen und auszudrucken.

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

Es gibt keine Änderungsvorschläge zur Tagesordnung.

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

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

Der Tagesordnungspunkt entfällt.

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

Der Vorsitzende hat keine Informationen für den Ausschuss.

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

Es gibt keine Informationen oder Anfragen aus Beiräten an den Ausschuss.

### **TOP 7 Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Fragen gestellt.

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

## TOP 8.1 Wohnungsbaupotenzialanalyse der Stadt Fürstenwalde/Spree (BE: Hr. Von Popowski, complan)

Herr von Popowski erläutert die in einer Untersuchung ermittelten Wohnungsbaupotenziale im Land Brandenburg anhand einer Präsentation. Die Untersuchung war nötig, da es **bislang keine gemeinsame Betrachtungsebene** zum Thema Wohnen gab. Es wurden 57 Städte und Gemeinden im berlinnahen Raum auf Potenziale für Flächen mit Neubauten mit mehr als 25 Wohneinheiten (WE) untersucht. Dazu wurden die Entwicklung von 2011 bis 2014 betrachtet und kurz-, mittel- und langfristige Bestandsverdichtungs- und Freiflächenpotenziale in den Orten ermittelt. Kurzfristig (bis 2018) sind die größten Neubaupotenziale nordöstlich Berlins und im Raum Potsdam. Mittelfristig (bis 2022) bestehen diese entlang der Siedlungsachsen, vornehmlich im Nordosten des Betrachtungsraums. Langfristig (bis 2027) rückt der Standort Tegel in den Fokus. Es bestehen Wohnungsbaupotenziale von insgesamt 392.000 WE. Davon befinden sich 63 % auf Neubaupotenzialen und 37 % im Bestand.

Die räumliche Betrachtung zeigt einen „**Siedlungsstern**“ mit Berlin als Zentrum und den Strahlen entlang der Mobilitätsachsen. Für Fürstenwalde besteht eine Sondersituation, da bis Erkner eine Siedlungslücke besteht. Wegen der Berlinferne ist die Entwicklung der Stadt Fürstenwalde/Spree auch schwächer als in anderen Gemeinden. Allerdings verzeichnen andere, näher an Berlin gelegene Orte sogar Bevölkerungszahlstagnationen oder -verluste. Innerhalb der Kommunen bestehen **verschiedene Problemlagen** und unterschiedliche Herangehensweisen an das Thema. Beispielsweise haben die an der S-Bahnlinie 5 gelegenen Gemeinden östlich Berlins großen Nachholbedarf zur Anpassung der Infrastruktur an die Bevölkerungszunahmen der vergangenen Jahre. Nicht überall stimmen Angebot und Nachfrage überein. Die Flächenpotenziale spiegeln daher nicht die Nachfrage wider. Der kurzfristige Bedarf kann nicht überall befriedigt werden, da es oft kein entsprechendes Angebot gibt.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat wegen ihrer großen Distanz zu Berlin nur vergleichsweise **geringe Potenziale**. Insgesamt wird ein Potenzial von knapp 1.100 WE gesehen. Etwa 1/3 (340 WE) davon entfallen auf das Heidefeld. Dies entspräche einem Zuwachs von etwa 700 bis 1.000 Menschen im Heidefeld. Da das Gebiet über keine Anbindung an den Siedlungszusammenhang verfügt, hat sich die Landesplanung bislang negativ zum Standort geäußert.

Die elf ermittelten Standorte in der Stadt sollten im **städtischen Gesamtzusammenhang** betrachtet werden. Die Standorte müssen auch infrastrukturell eingepasst und angebunden werden. Bei der Entwicklung sollte neben der Quantität auch die Qualität der Standorte beachtet werden (Baulandpolitik). Als Beispiel wird die Stadt Potsdam angeführt, die über eine aktive Flächenpolitik ihre Flächen selber entwickelt.

Herr Fischer erfragt, ob die RE-Linie 1 oder das Stadtmarketing Gründe für ein vergleichsweise geringes Stadtwachstum sind. Herr von Popowski verweist darauf, dass Fürstenwalde im Vergleich zu Städten mit ähnlichen **Voraussetzungen** (Eberswalde, Luckenwalde, Nauen) am besten abschneidet. Ein Vergleich mit Orten an der Berliner Stadtgrenze wäre schief. Eine solide Politik am Ort wird erfolgreicher sein, als ein lautes Werben. Hierbei wird sich auch die Verbindung mit der RE-Linie 1 in kleinen Schritten auszahlen. Herr Luban ergänzt, dass auch die A 12 einen Standortvorteil darstellt.

Frau Radom fragt, ob bei der Untersuchung neben den Bürgermeistern und Amtsleitern auch ortsansässige Wohnungsbauunternehmen angesprochen wurden. Herr von Popowski antwortet, dass dies nicht geschehen sei, da aufgrund des geringen Erstellungszeitraums der Untersuchung ein Filter eingebaut werden musste. Dies wäre eine der nächsten Aufgaben der Stadt, vor Ort alle **Akteure** zusammenzubringen.

Herr Hoffrichter wiederholt, dass Quantität und Qualität stimmen müssen. Er fragt, ob die **Preise** einen Standortfaktor darstellen könnten. Herr von Popowski sagt, dass die Nachfrage trotz hoher Preise nicht sinkt. Dies liegt auch an den günstigen Bedingungen (Nullzinsniveau, viel Kapital am Markt). Teilweise sind Grundstücksspekulationen zu beobachten, wobei für Fürstenwalde diese Gefahr weniger gesehen wird. Ein Anstieg des Preisniveaus in Berlin wirkt sich etwa ein bis zwei Jahre später auch im Umland aus. Auch der Bedarf an preisgünstigem Wohnraum wird ansteigen.

Herr Zänker fragt, wie Fürstenwalde eine Orientierung auf das **mittlere und untere Preissegment** erreichen kann. Herr von Popowski bemerkt, dass in der Stadt in den vergangenen Jahren ein hoher Anteil an Mehrfamilienhäuser (fast 50 %) entstand, was diesem Ziel näher kommt. Der Einfluss ist aber begrenzt, da der allgemeine Anstieg der Baukosten durch rechtliche Vorgaben einen automatischen Anstieg der Mietpreise bewirkt.

Herr von Brackel bekommt das Rederecht eingeräumt. Er fragt, ob Fürstenwalde für **junge Familien** mit limitierten Einkommen perspektivisch eine Wohnortalternative zu Berlin darstellen könnte. Darauf sagt Herr von Popowski, dass die Stadt insbesondere durch den Freiraum eine Qualität hat, gleichzeitig herrscht aber eine „gefühlte Ferne“ zu Berlin. Er betont, dass auch innerhalb der Stadt die Standorte im Wettbewerb stehen und dass Standorte von der Nähe zum Bahnhof oder zur Autobahnauffahrt profitieren können.

Herr Wende fragt, ob die **Planungsvorgaben** der Verwaltung ein gutes Abbild darstellen oder deutlich aktiver gearbeitet werden sollte. Herr von Popowski sagt, dass sowohl das bisherige Wachstum als auch die Flächenausweisung unterdurchschnittlich sind. Im Hinblick darauf sollten auch andere Optionen als das Heideland in Betracht gezogen und ggf. weitere Potenzialflächen in der Stadt herauskristallisiert werden.

Herr Wende hinterfragt den vermeintlichen Widerspruch zwischen dem Beklagen von 57 unterschiedlichen Strategien und der damit verbundenen schlechten interkommunalen Abstimmung einerseits und der Empfehlung der eigenen **Standortvermarktung** andererseits. Herr von Popowski sagt, dass die Kommunen zunächst selber in der Verantwortung stünden. Der Wunsch nach einem abgestimmten Miteinander bezieht sich vor allem auf Nachbargemeinden, welche unabhängig voneinander Entwicklungen vorantreiben. Fürstenwalde hat aufgrund seiner Insellage dieses Problem nicht. Er sieht die Stadt auf einem guten Weg.

Herr Tschepe merkt an, dass sich der Zuwachs im Raum Berlin/Potsdam in den „**zweiten Ring**“ ausweitet. Auch in Fürstenwalde sind verstärkt Grundstückskäufer aus Berlin zu registrieren. Trotz der hohen Nachfrage kann die Stadt derzeit keine Grundstücke anbieten. Er sieht die Stärken der Stadt in ihrer kompakten Struktur in Verbindung mit der Natur im Umfeld.

Neben dem Schließen von Baulücken sollen nach der Landesplanung auch größere brachliegende Flächen entwickelt werden. Dies stellt sich in der Realität als problematisch dar. Es müssen erhebliche Vorleistungen durch die Stadt getroffen werden. Beim Neubau von Straßen bestehen bspw. erhebliche Probleme mit der Kostenübernahme durch den Zweckverband. Das **Heideland** ist zwar nicht umgeben von Wohnbebauung, es ist aber auch kein klassischer Außenbereich. Der Abstand zum Bahnhof oder Rathaus ist geringer, als bei anderen städtischen Lagen. Die Grundstücke sind parzelliert, erschlossen und alle wichtigen Medien sind vorhanden. Daher wären die Investitionskosten für die Stadt hier deutlich geringer. Herr Tschepe zeigt sich überzeugt, dass die Landesplanung in der zweiten Runde zu anderen Prioritäten gelangen wird. Herr Hoffrichter zeigt sich überrascht, dass die Stadt keine Baugrundstücke anbieten kann. Er hinterfragt, ob auch beim Thema Heideland das Land Brandenburg mit zweierlei Maß misst.

## **TOP 8.2 Wohnungsbauplanungen am Altstädter Platz (BE: Hr. Lusin, Hr. Tönse, Hr. von Brackel)**

Herr Tschepe leitet den Vortrag mit der Vorgeschichte des Areals ein: Hier wurde rund um den Altstädter Platz ein Bebauungsplan (Nr. 90) erstellt, der eine Einfamilienhausbebauung vorsah. Als zentrale Erschließung sollte eine Verbindungsstraße zwischen Altstädter Platz und Goetheplatz mit einem möglichen Zugang zum Spreeuferpark gebaut werden. Dieses Vorhaben wurde wegen absehbarer Probleme nicht weiter verfolgt. Die heute vorgestellte Planung hat einen neuen Ansatz und sieht an dieser Stelle Mehrfamilienhäuser vor.

Der Architekt, Herr Lusin sowie die Bauherren, Herr Tönse und Herr von Brackel präsentieren ihre Ideen dem Ausschuss. Als wesentliches Motiv wird die Zentralität des Standorts in Verbindung mit der grünen Umgebung hervorgehoben („**Wohnen im Park**“). Für die Erschließung wird der frühere

Vorschlag aufgegriffen und eine Durchfahrung zwischen den Plätzen ermöglicht. Die Planungen befinden sich in einem frühen Stadium, deren Konkretisierung noch erfolgen wird.

Bis auf ein kleines Grundstück, welches beim jetzigen Eigentümer verbleiben und mit einem Einfamilienhaus bebaut werden soll, soll das Gebiet ausschließlich mit Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Insgesamt sollen acht Gebäude mit je sechs WE entstehen. Diese haben zwei Voll- plus ein Staffelgeschoss. Insgesamt sind **51 WE** mit zwei bis vier Zimmern geplant. Jeder Wohnung wird ein privater Außenbereich zugeordnet. Die Wohnungen sind barrierefrei und können bei Bedarf behindertengerecht gestaltet werden. Die Verteilung der Häuser soll in Verbindung mit den grünen Außenanlagen eine Atmosphäre erzeugen, in der sich die baulichen Volumen auflösen. Herr Tschepe ergänzt, dass der Standort in der Wohnungsbaupotenzialanalyse (TOP 8.1) nicht berücksichtigt wurde, weil die ursprünglich angedachte Einfamilienhausbebauung nur eine Errichtung von 14 WE vorsah, was unterhalb der Betrachtungsgrenze lag.

Frau Radom fragt nach den Entschädigungen für die jetzt ansässigen Kleingärtner. Herr Tschepe berichtet, dass vor drei Wochen ein Gespräch mit dem Vorstand der **Kleingartenanlage** stattgefunden hat. Am 15.07.2016 soll ein erstes informatives Gespräch mit den Pächtern erfolgen. Die Parzellen wurden bereits vor drei Jahren bewertet. Der Abriss und die Entschädigungen obliegen den Investoren. Die nächste Kündigung ist im Februar 2017 zum November 2017 möglich.

Herr Almes fragt, ob die Planung einen möglichen Erweiterungswunsch der benachbarten **Rahn-Oberschule** berücksichtigt und wie mit der möglichen Lärmproblematik umgegangen werden soll. Herr Tschepe informiert, dass die Rahn-Schule auf Nachfrage keinen derartigen Bedarf geäußert hatte. Herr Lusin erläutert, dass der Lärm in dieser Frühphase noch nicht berücksichtigt wurde, aber auch nicht als Problem gesehen wird.

Herr Hoffrichter fragt, ob Miet- oder **Eigentumswohnungen** entstehen. Herr von Brackel antwortet, dass beide Formen entstehen werden, der größere Teil aber veräußert werden soll.

Herr Luban begrüßt die **Durchgrünung** des Gebietes, hinterfragt aber die Stellplatzgestaltung. Herr Lusin meint, dass die Materialien der Flächen noch nicht zu Ende gedacht sind. Herr Hemmerling stimmt zu, dass das Wohnen im Grünen sehr attraktiv ist. Er regt an, für die Sicherheit der Fahrzeuge und zugunsten der Grünflächen ein zentrales **Parkhaus** zu errichten.

Herr Fischer fragt, ob die Ideen mit dem vorhandenen **Bebauungsplan** verwirklicht werden können. Herr Tschepe führt aus, dass die planerischen Voraussetzungen durch einen neuen Bebauungsplan geschaffen werden müssten. Herr von Brackel ergänzt, dass mit der Geschossflächenzahl von 0,26 und der Grundflächenzahl von 0,67 eine eher zurückhaltende Überbauung geplant sei. Herr Fischer regt an, eine Staffelung vom Ufer zum Zentrum vorzunehmen. Er fragt nach dem Energiekonzept der Gebäude. Herr Lusin sagt, dass ein **nachhaltiges Bauen** intendiert ist. Ein regeneratives Heizen wird der Dämmung mit Styropor oder ähnlichen Materialien vorgezogen.

### **TOP 8.3 Sachstand Stadt-Umland-Wettbewerb (BE: Fr. Retzlaff)**

Frau Retzlaff stellt den aktuellen Sachstand zum Stadt-Umland-Wettbewerb anhand einer Präsentation vor. Nachdem die Region Fürstenwalde vom Land Brandenburg als eine der **Gewinnerkooperationen** auserkoren ist, wird das weitere Vorgehen dargelegt. Die Bewerbung hat, auch wegen des inkludierten Engagements des privaten Investors, mit guten Noten abgeschnitten. Die Stadt Fürstenwalde/Spree ist der Lead-Partner der Kooperation, deren Mitglieder größtenteils den Partnern im Verbund @see entsprechen. Am 25.05.2016 wurde der Startschuss zum Programm gegeben.

Für die Gelder des Stadt-Umland-Wettbewerbs kann auf drei EU-Förderprogramme (EFRE, ESF, ELER) zurückgegriffen werden, wobei sich die praktische Umsetzung für die Anwendung der drei Programme noch in unterschiedlichen Stadien befinden. Die **Anträge** werden von allen Partnern über ein Online-Portal der Investitionsbank Brandenburg (ILB) gestellt und von dieser, unter fachlicher Mitwirkung aller beteiligten Ministerien und Landesämter, bewilligt. Aufgabe der Lead-Partner ist es, die Projekte auf Grundlage einer Excel-basierten Liste durchzurechnen. Die Eigenleistungsanteile der Kooperation müssen jetzt verbindlich festgelegt werden.



Herr Fischer betont, dass es nicht darum geht, das Verfahren aufzuhalten. Er wünscht sich als Stadtverordneter die Entscheidungsfähigkeit durch vertiefende Informationen.

Herr Tschepe stellt fest, dass der bisherige Eigentümer (BIMA) hätte mehr tun müssen, die Durchsetzung aber Aufgabe des Kreises gewesen wäre. Sowohl die Stadt als auch der Kreis haben jedoch kaum Durchsetzungsmöglichkeiten gegenüber der **Bundesbehörde**. Die Stadtverwaltung sieht die Gefahr, dass auch in den kommenden Jahren keine Sanierung stattfindet, sollte der Solarpark nicht gebaut werden. Die Druckmittel gegenüber den Investoren bleiben bestehen (Bedingungen zur Bekanntmachung), die Abstimmung soll aber ein positives Signal an die Investoren aussenden. Deren in der letzten Ausschusssitzung unterschwellig geäußerte Schadenersatzforderungen seien eher als Zeichen der Hilflosigkeit zu werten, da von Rechtswegen kein Anspruch auf Planungsrecht besteht. Herr Almes empfand das Auftreten des Investors anders und sah, dass **Druck** auf die Abgeordneten ausgeübt werden sollte.

Herr Hemmerling wünscht sich, dass die Fläche in fähige Hände gegeben wird. Er empfand den Investor als seriös. Das Aushandeln des Vertrages mit dem Investor ist jetzt der zweite Schritt, den die Stadtverwaltung verantwortungsbewusst umsetzen muss.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 a BauGB keine Stellungnahmen abgegeben wurden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass während der erneuten Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingegangen sind.  
Über den Sachverhalt der Stellungnahmen, ersichtlich in Anlage 'Abwägung der Stellungnahmen aus den erneuten Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB sowie § 2 Abs. 2 BauGB mit Berücksichtigung in der weiteren Planung (Stand: 16.03.2016)', wird entschieden. Der Abwägungsvorschlag der Verwaltung wird durch Beschluss zum Protokoll der Abwägung.
2. Auf der Grundlage der §§ 3 und 28 Abs. 2 Ziff. 9 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2014 (GVBl. I Nr. 32), in Verbindung mit § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), wird der Bebauungsplan Nr. 94 "Solarpark ABC-Lager Hegelstraße" für das Gebiet der Gemarkung Fürstenwalde/Spree, Flur 31, Flurstück 78/1 tw., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung (Teil C) wird gebilligt.

**Zustimmung Ja 8 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 0**

### **TOP 8.5 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/ 6/DS/329 Spree (Forschungszentrum) hier: Einleitungsbeschluss**

Herr Tschepe erläutert, dass für das Projekt, welches den Abgeordneten bereits vorgestellt wurde, Planungsrecht geschaffen werden muss. Dazu dient die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans (TOP 8.6). Durch diese Maßnahmen wird den Akteuren das Recht zur Errichtung der **baulichen Anlagen** eingeräumt. Da sich diese im Außenbereich befinden, muss das Vollverfahren angewandt werden.

Parallel gibt es ein zweites, eigenständiges Verfahren für den Aufbau der **Windenergieanlagen**. Diese können nicht über die kommunale Bauleitplanung realisiert werden, sondern müssen über den sachlichen Teilregionalplan Windenergienutzung ermöglicht werden. Federführend für dieses Verfahren ist die Regionale Planungsgemeinschaft. Die Kosten der Bauleitplanung werden durch den Investor getragen.

Herr Zänker bittet darum, dass die Vereinbarung zur Kostenübernahme schnellstmöglich vorgelegt wird. Er betont auch mögliche Probleme mit dem **Drehfunkfeuer** und erfragt Lösungsmöglichkeiten.

Herr Fischer fragt nach der **Höhe** der Windkraftanlagen. Er regt einen intensiven **Bürgerdialog** an. Herr Tschepe bemerkt, dass eine Beteiligung der Bürger stattfinden wird. Erfahrungsgemäß werden jedoch weniger die Bürger als vielmehr die Fachbehörden die Hürden hochlegen. Zur Anlagenhöhe werden Untersuchungen stattfinden, für deren Beauftragung der Beschluss als Signal notwendig ist.

Herr Almes verweist auf die mit der früheren **Militär**-Nutzung einhergehenden Sachverhalte Räumung und Altlasten. Herr Tschepe bestätigt, dass sich vor Ort Reste befinden. Die Kosten der Räumung werden durch den Investor getragen. Auf die Stadt kommen bestenfalls Kosten für begleitende Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erschließung zu (z.B. Rad- und Fußwegzuführung).

Herr Almes erkundigt sich nach einer **Rückbausicherung**. Hier informiert Herr Tschepe, dass genauere Regelungen ausgearbeitet werden müssen, Genehmigungen von Windenergieanlagen werden aber grundsätzlich nur mit einer Rückbauverpflichtung ausgestellt.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 26. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Fürstenwalde/Spree.

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

#### **TOP 8.6 Bebauungsplan Nr. 100 "Forschungszentrum für nachhaltige Energiesysteme" hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**

Herr Hamacher erkundigt sich nach dem Hintergrund der zusätzlich zum Einleitungsbeschluss (TOP 8.5) notwendigen Aufstellung. Hier informiert Herr Tschepe, dass dies nur den Auftakt des Verfahrens darstellt und der Behördenbeteiligung dient.

Herr Aulich fragt nach den Ablehnungsgründen für Windenergieanlagen der Gemeinde Langewahl. Hier bemerkt Herr Tschepe, dass sich die Gemeinde **Langewahl** grundsätzlich gegen Windenergieanlagen auf ihrer Gemarkung ausgesprochen hat. Da das betreffende Waldstück des vorgesehenen Windenergiestandorts im Eigentum des Landesforstes ist, hätte die Gemeinde Langewahl aber auch keine Handhabe gegen eine Aufstellung von Anlagen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 100 "Forschungszentrum für nachhaltige Energiesysteme" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für das Gebiet Gemarkung Fürstenwalde/Spree, Flur 21, Flurstücke 56 tw., 58, 59, 60, 61, 63, 64, 174, 175, 176 tw., 184, 185, 203 tw., 204 tw., 205, 206 wird beschlossen.

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

#### **TOP 8.7 Bebauungsplan Nr. 101 „Lebensmittelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“, 6/DS/331 hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Herr Tschepe erläutert, dass aufgrund gewachsener Qualitäts- und Gestaltungsansprüche der Betreiber (Aldi) das relativ junge Marktgebäude an der Ehrenfried-Jopp-Straße durch einen Neubau ersetzen möchte, da das Bestandsgebäude nicht in entsprechender Weise umgebaut werden kann. Dazu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig.

Herr Hoffrichter wünscht auch eine **qualitative Verbesserung** der äußeren Gestaltung des Gebäudes, mindestens im Eingangsbereich. Hier verweist Herr Tschepe auf den eigenen Anspruch des Betreibers. Die Entwürfe werden vor dem Auslagebeschluss dem Ausschuss vorgestellt werden.

Herr Hemmerling erfragt, warum ein Teil der **Straßenfläche** Teil des Bebauungsplans ist. Darauf antwortet Herr Tschepe, dass ein qualifizierter Bebauungsplan die Darstellung der Erschließung beinhalten muss, für die Straßen aber keine Planungsabsicht besteht.

Herr Almes verweist auf das generelle neue Vertriebskonzept von Aldi. Er fragt nach Parallelen der Planung zum **Edeka-Markt**, der in der Nähe nicht zugelassen wurde. Herr Tschepe verweist auf das Handelsgutachten, welches Teil des Verfahrens sein wird. Die Situationen unterscheiden sich da-

hingehend, dass Aldi einen vorhandenen Standort umplant, während es bei Edeka um eine Neuerrichtung ging. Der Bestandsmarkt dient der fußläufigen Nahversorgung und hat dahingehend in einigen Bereichen des Stadtteils ein Alleinstellungsmerkmal. Bei Edeka ging es dagegen um die Abdeckung eines überregionalen Einzugsbereichs. Herr Hamacher fragt, ob durch die Erhöhung von 800 m<sup>2</sup> auf 1.200 m<sup>2</sup> nicht die Dimensionen der Edeka-Planungen von 1.600 m<sup>2</sup> fast erreicht werden und vermutet eine Ungleichbehandlung der Betreiber. Herr Wende betont die Differenzierung zwischen einer Bestandserweiterung und einer Neuerrichtung. Darauf entgegnet Herr Fischer, dass es fragwürdig ist, wenn etwas auf einer Straßenseite abgelehnt wird, was auf der anderen Straßenseite möglich ist.

Er verweist auch auf eine Verweigerung ähnlicher Pläne von Lidl in **Fürstenwalde-Süd**. Herr Tschepe stellt den Unterschied zwischen diesen Fällen dar: Ein zu diesem Fall bestelltes Gutachten stellte in Süd eine Überschneidung der Einzugsbereiche mit weiteren Nahversorgungseinrichtungen im direkten Umfeld fest. Des Weiteren befinden sich zwei Läden mit größeren Einzugsbereichen an der Alten Langewahler Chaussee im weiteren Umfeld. Dieses Verfahren stellt keine Bevorzugung einer Marke dar. Die ablehnende Position des Bauordnungsamtes wurde gerichtlich bestätigt.

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept** der Stadt wird ohnehin nächstes Jahr fortgeschrieben und dann Thema im Ausschuss sein. Herr Fischer gibt zu bedenken, dass dem Konzept eventuell durch den Bebauungsplan durch Schaffung von Tatsachen vorgegriffen wird. Herr Tschepe betont, dass, falls der Standort für einen Nahversorger im neuen Konzept wegfallen würde, dies auch der Gutachter jetzt so feststellen müsste. Der Gutachter ist von sich aus an einem rechtssicheren Gutachten interessiert, da er sich unter Umständen vor Gericht dafür verantworten muss. Die Aldi-Erweiterung hängt auch unmittelbar mit der Standorterhaltung zusammen.

Herr Fischer erkundigt sich, ob der Betreiber Ersatzflächen angefragt hat. Darauf informiert Herr Tschepe, dass es seiner Kenntnis nach keinen **Ersatzstandort** geben wird. Für den Zeitraum des Abrisses und Neubaus bleibt der Standort geschlossen.

Herr Hoffrichter bemerkt, dass Aldi in der Vergangenheit bereits seine Verkaufsflächen in der Stadt durch Marktzusammenlegungen reduziert hat.

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 101 „Lebensmittelmarkt Ehrenfried-Jopp-Straße“ für das Gebiet des Flurstücks 458 sowie die Flurstücke 415 und 311 jeweils teilweise der Flur 95.
2. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt werden.

**Zustimmung Ja 8 Nein 1 Enthaltung 1 Befangen 0**

#### **TOP 8.8 Genehmigung der Eilentscheidung zur Genehmigung einer überplan-6/DS/327/mäßigen Auszahlung Sanierung Fassade Sigmund-Jähn-Grundschule 1**

Herr Wende äußert sein Missfallen darüber, dass sich der Stadtentwicklungsausschuss aufgrund des Beschlusses im Hauptausschuss mit der Eilentscheidung befassen muss und kritisiert die fehlende Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses vor der Hauptausschusssitzung am 15.06.2016. Herr Tschepe sagt, dass der Stadtentwicklungsausschuss im nicht öffentlichen Teil der letzten Sitzung informiert werden sollte, der Tagesordnungspunkt wegen der fortgeschrittenen Zeit aber nicht mehr stattfand. Er hat die Wichtigkeit des Themas falsch eingeschätzt und bittet dies zu entschuldigen. Auch Herr Fettke bittet dies zu entschuldigen, da auch er das Problem, trotz Nachfrage des Vorsitzenden nach möglicherweise wichtigen Sachverhalten, nicht thematisierte.

Herr Fettke erklärt den Ablauf, welcher zu der jetzigen Situation und der Notwendigkeit der Eilentscheidung führte: Ein erstes Gutachten zu möglichen Sanierungsvarianten und deren Kosten wurde 2013 erstellt. Auf Grundlage dieses Gutachtens wurde ein Grundsatzbeschluss getroffen, der eine **Vorhangfassade** vorsah. Diese Maßnahme hätte keine energetischen Vorteile gebracht. Für diese Lösung wäre eine Teilsanierung der eigentlichen Fassade notwendig geworden. Wegen der Fugen

der Platten (Schwachpunkte) wären jedoch künftige Fassadenbeschädigungen anzunehmen gewesen.

Daher fand erneut eine wirtschaftliche Betrachtung mit dem Planer statt, dessen Ergebnis Grundlage des Baubeschlusses von 2015 war. Hierzu wurden die Empfehlungen aus der Grundlagenermittlung erneut betrachtet und ein weiteres Gutachten in Auftrag gegeben. Der Gutachter hat drei Teilbereiche geöffnet und festgestellt, dass die Lösung der **aufgedoppelten Fassade** möglich ist. Auf dieser Grundlage wurde weitergeplant.

Die bauaufsichtliche Zulassung sieht vor, dass der ausführende Unternehmer das System selber kontrollieren muss, da er die Gewährleistung übernimmt. Das ausführende Unternehmen (ALSEKO) wurde nach deren lapidaren Einschätzung, dass es nicht funktionieren würde, aufgefordert, eine richtige Prüfung durchzuführen. Diese stellte in anderen Bereichen gravierende Fassadenmängel, **Mängel** in der Verklebung und in der Untergrundstandfestigkeit fest. Auch der ursprüngliche Gutachter revidierte nach erneuter Prüfung seine frühere Einschätzung. Daraufhin wurden eine zeitnahe Abbruchlösung gesucht und drei Angebote eingeholt, damit kein großer Bauverzug entsteht. Der Abbruch wurde kurzfristig vergeben.

Es wurden Rechtsmittel gegen das Planungsbüro des früheren Umbaus geprüft. Hier konnten keine validen Daten und Unterlagen gefunden werden, da diese Maßnahme Anfang der 1990er Jahre stattfand und die Aufbewahrungsfrist abgelaufen ist. Wären die Informationen über den wahren Zustand eher gekommen, hätten die Aufträge ohnehin vergeben werden müssen, sodass dies kein Schaden im eigentlichen Sinne darstellt. Rechtsmittel gegen Sachverständigen werden geprüft, um die zusätzlich angefallenen Kosten geltend zu machen. Herr Fettke bedauert, dass diese Situation so gekommen ist.

Herr Hamacher stellt fest, dass Unerwartetes immer passieren kann, aber der Ausschuss die Sanierungsvariante der Aufdoppelung mehrfach als **ungünstig** erachtet hat. Er bezweifelt, dass kein Schaden entstanden ist, denn möglicherweise hätte sich der Ausschuss für eine andere Variante entschieden, welche größere Effekte bei den Betriebskosteneinsparungen erbracht hätte. Herr Fettke sagt, dass alle unterschiedlichen Varianten dieselben Grundlagen hatten. Es handelte sich um ein Baukastensystem aus Fassadendämmung, Kellerdämmung und Sonnenschutzanlage. Die gewählte Variante stellte auf der vorhandenen Datengrundlage die beste Variante dar.

Herr Wende bekräftigt die Sicht von Herrn Hamacher. Er bemerkt, dass sich der Ausschuss immer wieder kritisch zu der klassischen Sanierung geäußert hatte. Die Mittel sollten besser in den **Umbau** und nicht in die Sanierung investiert werden. Er äußert den Eindruck, dass der Grundsatzbeschluss erschlichen worden ist und dass der Beschluss im Vertrauen auf die Verwaltung und den Gutachter getroffen wurde. Das Gutachten war zu umfangreich und fachspezifisch, als dass es von Stadtverordneten intensiv inhaltlich geprüft werden konnte.

Herr Fischer bemängelt den Begriff der „Sowieso-Kosten“. Er zweifelt die Fachlichkeit an und bemerkt, dass in der Vergangenheit Fehler wiederholt Geld gekostet hätten. Er hätte sich gewünscht, dass dieses Geld besser in Köpfe gesteckt worden wäre. Er kritisiert die Vergabe der Abbruchleistungen und äußert die Vermutung, dass die beauftragte Firma die öffentliche Hand „verarscht“, indem sie ein günstiges Angebot abgibt und durch Mehraufwandmeldung später kompensiert. Herr Tschepe erläutert, dass Sanierung immer mit Risiken verbunden ist, da Unerwartetes nie ausgeschlossen werden kann. Der **Fachverstand** soll durch den Gutachter abgebildet werden, auf den sich auch die Stadt verlassen muss. Die Spielregeln der Vergabe müssen eingehalten werden. Er stellt den Unterschied zwischen „Sowieso-Kosten“ und einem Schaden dar und dass diese Differenzierung aus haushälterischen und rechtlichen Gründen durchgeführt werden muss. Die Zusammenfassung der Sachzwänge war sehr aufwendig. Die Stadt ist im Gegensatz zu privaten Investoren nicht frei im Handeln. Der alleinige Abriss der schadhaften wärmedämmenden Fassade war nicht möglich.

Herr Hemmerling sagt, dass die aufgetretenen Probleme und die folgenden Entscheidungen nachvollziehbar sind. Der Gutachter hat seine Zustimmung zur preisgünstigsten Variante gegeben und sollte die Mehrleistungen tragen. Der Weiterbau ist richtig, auch wenn das Verfahren insgesamt kritisiert werden darf.

Herr Fettke bemerkt, dass der Schaden nicht unermesslich groß ist. Möglicherweise wäre eine andere Entscheidung getroffen worden. Die Kritik an der Energieeinsparverordnung von 2014 (EnEV) ist verständlich, aber durch die Stadt nicht änderbar. Es wurde nach bestem Wissen und Gewissen gehandelt, um eine Gebäudesanierung durchzuführen. Da ein Großteil der Wärme über die Hülle verloren geht, würden aber alleinige Maßnahmen im Gebäudeinneren keinen nennenswerten Effekt haben.

Herr Wende beziffert die Mehrkosten mit den in der Drucksache angegebenen 85.743 Euro. Das Wissen um diese Mehrkosten hätte möglicherweise einen anderen Grundsatzbeschluss gebracht. Er wünscht sich mehr Kreativität bei der Sanierung von Altbauten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung genehmigt die Eilentscheidung zur Genehmigung einer überplanmäßigen Auszahlung zum Bauvorhaben „Sanierung der Fassade Sigmund-Jähn-Grundschule“ vom 23.06.2016.

**Zustimmung Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0**

**TOP 8.9 Ausführungsbeschluss für die Anbindung Radweg Lindenstraße/B168 6/DS/328**

Herr Tschepe führt aus, dass die direkte Anbindung des Radweges entlang der B 168 von der neuen Spreebrücke an den Radweg entlang der Lindenstraße eine Lücke im Radwegenetz schließt. Die kürzeste Wegführung gewährleistet die bestmögliche soziale Kontrolle und eine gute Orientierung. Die Querung der Lindenstraße erfolgt im Kreuzungsbereich. Die dafür notwendige **Umgestaltung der Kreuzung** (Lichtsignalanlage, Entwässerung usw.) wird nach Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenwesen teurer als zunächst prognostiziert (100.000 Euro statt 79.000 Euro). Die Mittel werden zu 90 % aus dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) gefördert.

Frau Radom begrüßt die gefundene Lösung.

**Beschlussvorschlag:**

Die Umsetzung der Maßnahme: Anbindung Radweg Lindenstraße/ B 168, wird gemäß vorliegender Planung beschlossen.

**Zustimmung Ja 8 Nein 0 Enthaltung 1 Befangen 0**

**TOP 8.10 Straßenbeleuchtung Hegelstraße von Schellingstraße bis Am Heizwerk, 6/DS/332  
Ausführungsbeschluss und Abschnittsbildung**

Herr Tschepe informiert, dass als Änderung zur vorliegenden Drucksache statt gerader Masten **Peitschenmasten** als Leuchenträger verwendet werden sollen. Dies erfolgt analog zu dem Abschnitt bis zur Schellingstraße am Beginn der Hegelstraße. Die Kosten der beiden Trägertypen sind annähernd gleich.

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Ausführung der Straßenbeleuchtung in der Hegelstraße im Abschnitt Schellingstraße bis Am Heizwerk.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Bildung von 2 Abschnitten,  
Abschnitt 1 von der Schellingstraße bis Rotkehlchenweg  
Abschnitt 2 von Rotkehlchenweg bis Am Heizwerk.

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

## TOP 9 Informationen der Verwaltung

Herr Tschepe präsentiert ein Musterexemplar des neuen **Abfallbehälters**, welcher zukünftig in der Stadt verwendet werden soll. Die neuen Behälter sollen der Vereinheitlichung dienen und stellen eine gestalterische und funktionale Verbesserung dar. Der Behälter ist aus Metall, welches im Vergleich zu Kunststoff teurer, aber dafür langlebiger ist. Die hellgrauen Abfallbehälter werden mit humorvollen Grafiken des Fürstenwalder Künstlers Werner Menzel verziert. Dazu existieren bislang drei Vorlagen. Sie sollen versuchsweise an einigen Standorten getestet werden und bei Eignung in der gesamten Innenstadt aufgestellt werden. Eine zweite Version sieht einen Behälter mit integriertem Aschebehälter für Raucher vor.

Herr Tschepe informiert, dass das Land Brandenburg als Eigentümer, das ehemalige **Finanzamt-Gebäude** (Beeskower Chaussee) vermarkten möchte und dahingehend an die Stadt herangetreten ist. Die Stadt sieht derzeit keinen Bedarf für sich, gab aber einen Hinweis an das Land, dass es sich im Hinblick auf die Neubaupläne für die Spree-Oberschule auf dem Nachbargrundstück mit dem Landkreis zusammensetzen soll.

## TOP 10 Behandlung von Anfragen von Mitgliedern des Ausschusses

In der Zeit zwischen 19 und 24 Uhr sind in den vergangenen Monaten verstärkt **Flugzeuge** im Ländeanflug über Fürstenwalde beobachtet worden. Herr Hamacher erfragt, welchen Kenntnisstand die Stadt dazu hat. Herr Almes konkretisiert, dass es sich dabei wohl um Großmaschinen (Frachtflugzeuge) handelt, die oberhalb von Fürstenwalde ihren Umschub einsetzen, was mit einem Geräuschpegel oberhalb von 65 dB verbunden ist. Die Stadt hat bislang keine näheren Informationen dahingehend, Herr Tschepe wird versuchen, an diese zu gelangen und sie weiterzugeben.

Herr Almes verweist ein weiteres Mal auf die schlechte Situation an der Fußgänger- und Fahrradbrücke (**Altstadtbrücke**) aufgrund der eingebauten Sperren. Diese unterbinden die Möglichkeit der unproblematischen Begegnung zweier Radfahrer, Rollstuhlfahrer etc. Es hat deswegen auch schon Unfälle gegeben. Er bittet darum, die Sperren nach Möglichkeit zu entfernen.

Herr Zänker teilt seine Beobachtung mit, dass an der Einmündung des **Gewerbeparkings** zur Lindenstraße die Haltelinie zu weit hinten platziert ist. Dadurch halten die Fahrzeuge an einer Position in der der querende Radweg nicht eingesehen werden kann. Da die Fahrzeugführer in der Regel einen zusätzlichen Halt nicht machen, kann es zu Konfliktsituationen mit den vorfahrtberechtigten Radfahrern kommen. Er bittet die Zuständigkeit der Stadt zu prüfen und ggf. daraufhin zu wirken, dass die Haltelinie so versetzt wird, dass die Einsicht in den Radweg von dieser Position gewährleistet wird.

Herr Zänker regt an, im Zentrum einen **Bushalteplatz** möglichst mit einem **WC** anzubieten. Hier verweist Herr Tschepe darauf, dass die geplante Aktion „Nette Toilette“ als Alternative zu Toilettenneubauten gedacht ist. Hier haben viele Gastronomen ihre Bereitschaft zum Mitmachen bereits signalisiert. Für die Busse wäre ein Punkt ausreichend, an dem die Reisenden aus- bzw. zusteigen können. Der Bus kann an anderer Stelle in der Stadt parken. Dies ist durchaus auch in anderen Städten üblich. In Fürstenwalde ist ein Busparkplatz vor der Feuerwache in der Frankfurter Straße angelegt. Dieser wird kaum genutzt, daher müsste er unter Umständen besser kommuniziert bzw. ausgeschildert werden.

Herr Hemmerling bittet zu prüfen, ob das Schild „Vorfahrt gewähren“ in der **Ernst-Thälmann-Straße** an der Kreuzung zur Triftstraße/Weinbergsgrund aus Molkenberg kommend, durch ein „Stop“-Schild ersetzt werden kann. Hier hat es in den letzten drei Wochen drei Unfälle mit Kraftfahrern gegeben, die die Vorfahrt missachtet haben. Herr Tschepe will dies prüfen lassen, bemerkt aber, dass neue Unfallschwerpunkte von der Polizei ohnehin an die Stadt gemeldet werden.

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

Der Vorsitzende beendet den öffentlichen Teil der Sitzung um 22:40 Uhr.

Stephan Wende

Marco Witte

---

Vorsitzender

Schriftführer