

Der Bürgermeister

Beratungsdrucksache

Gremium	Sitzungsdatum	
Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2020	
Hauptausschuss	29.04.2020	
Ortsbeirat Heideland	06.05.2020	
Stadtverordnetenversammlung	14.05.2020	

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan Nr. 117 "Wohnen im Heideland I" hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 „Wohnen im Heideland 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.

Sachverhalt:

Im Ortsteil Heideland soll für eine erste Teilfläche ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Ungeachtet seines kommunalrechtlichen Status als Ortsteil stellt das Gebiet planungsrechtlich keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Der Gebietscharakter entspricht einer lockeren Bebauung, bestehend aus vereinzelt Einfamilienhäusern, Wochenendhäusern und Kleingärten, durchsetzt von natur- und artenschutzrechtlich wertvollen Lebensräumen. Das Heideland ist als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_35.html; Zugriff am 03.04.2020) zu bewerten. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist hier die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen nicht zulässig.

Plangebiet

Das ca. 14 ha große Plangebiet befindet sich im Süden des Ortsteils Heideland nördlich der Hangelsberger Chaussee. Es wird begrenzt durch den Ampferweg im Süden, den Fingerkrautweg im Westen und den Brombeerweg im Norden. Im Osten wurden einige östlich des Heidenelkenweges liegende Grundstücke in das Plangebiet ganz oder teilweise einbezogen. Der Geltungsbereich umfasst: Gemarkung Fürstenwalde/Spree, Flur 32, 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. Er ist im Übersichtsplan in der Anlage 1 dargestellt.

Abgrenzung des Plangebietes

Grundlage für die Abgrenzung des ersten Bebauungsplanes bildet die Karte „Stufenweise Entwicklung“ aus der Voruntersuchung und Strukturplanung Heideland von März 2018 (Anlage 2), die am 22.05.2018 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt wurde (DS 6/IV/705). Daraus werden die Teilflächen 1 und 2 für den BP Nr. 117 vorgeschlagen, ausgenommen geringe Bereiche im Nordosten von Teilfläche 1, die vom Gewerbelärm betroffen sind. Damit wurde ein Plangebiet ausgewählt, in dem sich keine Bereiche mit hohen Restriktionen bezüglich Immissionen, Schall, Gerüche, Wald, geschützter Biotope, Artenschutz und Leitungen befinden.

Planungsziel

Mit dem BP 117 soll Baurecht für die Errichtung von Einfamilienhäusern geschaffen werden. Im Bebauungsplan sollen Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (https://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/_4.html; Zugriff am 06.04.2020) und Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Vorhandene Gebäude mit Hauptnutzungen sollen Baufenster für eine angemessene Erweiterung bzw. eine Neubebauung erhalten.

Eigentumsverhältnisse und Steuerung der Bebauungsplanumsetzung

Das Plangebiet umfasst 72 Grundstücke, von denen sich drei im städtischen Eigentum befinden. Die überwiegend privaten Grundstücke führen dazu, dass die Stadt keinen Einfluss auf die Umsetzung des Bebauungsplanes nehmen kann. Ein Bebauungsplan ist zunächst ein Angebot zur Bebauung. Der Eigentümer entscheidet, ob und wann er dieses Angebot nutzen möchte. Es steht ihm frei, das Baurecht für sich und seine Angehörigen in Anspruch zu nehmen oder das Baugrundstück zu veräußern.

Es wurde geprüft, ob hier ein Baugebot gemäß § 176 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_176.html; Zugriff am 06.04.2020) oder eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_165.html; Zugriff am 06.04.2020) geeignet sein könnten, Einfluss auf die Umsetzung des Plans und die Verfügbarkeit von Baugrundstücken zu nehmen. Für beide städtebaulichen Instrumente liegen jedoch im konkreten Fall die rechtlichen Voraussetzungen nicht vor.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_8.html; Zugriff am 03.04.2020) aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan vom 21.08.1997 sind innerhalb des definierten Geltungsbereiches Heideland derzeit 69,5 ha als Grünfläche, 15 ha als Waldfläche und 1,5 ha als Versorgungsfläche dargestellt. Teilbereiche sind zusätzlich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 117 derzeit nicht aus den Darstellungen des FNP entwickelt werden.

Der Einleitungsbeschluss für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte bereits am 14.04.2011 (DS 5/307). Ziel der Änderung war zum damaligen Zeitpunkt die Darstellung einer Waldfläche im Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufstellung einer Außenbereichssatzung. Nachdem sich dieser Weg als nicht zielführend für die Schaffung von Baurecht erwiesen hatte,

wurde am 12.12.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung die Änderung der Planungsziele für die 21. FNP-Änderung beschlossen (DS 5/646): Ein ca. 10 ha großer Bereich südlich der Bahnlinie soll eine Darstellung als Waldfläche und der übrige Bereich von ca. 76 ha Größe eine Darstellung als Wohnbaufläche Typ 3 mit hohem Grünanteil (GFZ bis 0,2) erhalten.

Die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag (<https://mil.brandenburg.de/sixcms/media.php/4055/Landesplanungsvertrag2012.pdf>; Zugriff am 03.04.2020) erfolgte mit Schreiben vom 19.12.2012.

Im Antwortschreiben vom 11.01.2013 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) mit, dass die dargelegte Planungsabsicht noch nicht abschließend bewertet werden kann. Da der FNP-Änderungsbereich siedlungsstrukturell durch Wald vom vorhandenen Siedlungsgebiet der Kernstadt Fürstenwalde getrennt ist, müssen Teile des Plangebietes selbst die Voraussetzungen für ein vorhandenes Siedlungsgebiet besitzen.

Zur Feststellung dieser Eigenschaften fand deshalb am 01.03.2013 eine Vorortbegehung durch die GL statt.

Mit Schreiben vom 21.03.2013 erfolgte eine Ergänzung zur Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 11.01.2013: „Danach steht die 21. FNP-Änderung derzeit im Widerspruch zum Ziel 4.2 des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP B-B), welches den Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete fordert. Das Plangebiet erfüllt diese Voraussetzungen derzeit nicht:

- Es ist nicht an das Siedlungsgebiet der Kernstadt Fürstenwalde angebunden.
- Der nordöstlich des Plangebietes gelegene rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Hegelstraße ist noch nicht bebaut, so dass auch von dieser Seite kein Anschluss an ein vorhandenes Siedlungsgebiet gegeben ist.
- Die vorhandene Bebauung im Heideland besitzt nicht die Voraussetzungen, die aus raumordnerischer Sicht an ein Siedlungsgebiet gestellt werden.“

Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg wurde inzwischen durch den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) abgelöst. Die Planungsabsicht der 21.FNP-Änderung widerspricht aktuell Ziel 5.2 (1) LEP HR, nach dem neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen sind.

Das Verfahren zur 21. FNP-Änderung ruht.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree wird im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 117 eine neue Planungsanzeige stellen.

Entwurf des Landschaftsplanes

Im Entwurf zum Landschaftsplan ist das Heideland als wertvoller lokaler Lebensraum dargestellt. Der Landschaftsplan liegt derzeit im Bearbeitungsstand Abwägung nach Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB (<https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/>; Zugriff am 06.04.2020) vor und wird der Stadtverordnetenversammlung zeitnah zur Abwägung und Beschlussfassung vorgelegt.

Die strukturreichen Bereiche im Gebiet des Heidelands – die Kombination aus Trockenrasen, Ruderalfluren, Waldbereichen und lockerer Bebauung – sind wichtige Lebensräume geschützter und streng geschützter Arten.

Die angestrebte Entwicklung des Ortsteils Heideland führt zum Verlust wertvoller Trockenrasenbereiche und trockener Gehölz- und Heidestrukturen. Bei einer Entwicklung/einem Ausbau des Gebietes muss auf eine entsprechende artenschonende Ausführung geachtet und es müssen entsprechende Ausgleichsräume geschaffen werden.

Eine Nachverdichtung auf dem Gebiet des Heidelandes führt zum Verlust des Landschaftsbildes einer lockeren Bebauung in Kombination mit trockenen Heidegebieten. Die großen zusammenhängenden offenen Trockenstandorte und die lückigen Waldbestände gehen durch die Nachverdich-

tung weitgehend verloren. Hier droht Identitätsverlust durch das Wegfallen der für den Bereich typischen naturräumlichen Ausstattung, in diesem Fall eines Heidegebietes.

Da das Heideland zwischen den stark befahrenen Verkehrsstrassen der Hangelsberger Chaussee und der Bahnlinie Berlin – Frankfurt (Oder) liegt, ist neben aktiven Lärmschutzmaßnahmen die Entwicklung von ausreichendem Abstandsgrün sehr wichtig.

Empfehlungen aus landschaftsplanerischer Sicht:

- Naturverträgliche Entwicklung des Heidelands unter Rücksichtnahme auf die wertvollen Trockenstandorte
- Reduzierung der Neuversiegelung auf ein naturverträgliches Maß, sodass der Charakter einer „Waldsiedlung“ bestehen bleibt.
- Großzügige Freihaltung von Grün- und Freiflächen
- Entwicklung eines Artenschutzkonzeptes, Beachtung des wertvollen Lebensraums
- Gestaltung des Übergangs zu den ehemaligen Riesefeldern bzw. Abstandswahrung
- Entwicklung von Abstandsgrün zur Bahntrasse

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Im räumlichen Entwicklungsmodell 2030 für die Gesamtstadt ist das Heideland als Wohnstandort im Entwicklungsraum III (Ortsteile) dargestellt mit dem Ziel der nachfrageorientierten Entwicklung von Wohnbauflächen mit unterschiedlicher Prägung. Es kommt nach § 1 Abs. 5 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_1.html; Zugriff am 06.04.2020) das raumplanerische Prinzip Innenentwicklung vor Außenentwicklung zur Anwendung. Das im Jahr 2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene INSEK „Fürstenwalde 2030!“ ist mit Schreiben des Landesamtes für Bauen und Verkehr (LBV) vom 17.03.2020 bestätigt worden.

Gewerbeentwicklung nördlich der Bahnlinie

Durch die Stadt wird gegenwärtig die Verlegung des Verladebahnhofs in den Bereich der ehemaligen Staatsreserve geprüft. Außerdem liegt für den Bereich nördlich der Bahnlinie der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 58 „Gewerbegebiet Hegelstraße“ vor. Bei dessen Aufstellung wurden die im Heideland liegenden Wohngebäude mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes berücksichtigt. Die bestehende Kontingentierung mit Richtungssektoren im Bebauungsplan lässt Schallemissionen im Gewerbegebiet zu, die auf etwa einem Drittel der Flächen des Heidelandes (ca. 25 ha), nicht jedoch im Geltungsbereich des BP 117, zu Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel für die geplanten Allgemeinen Wohngebiete führen. An das Gewerbegebiet heranrückende Wohnbebauung kann die Änderung der Lärmkontingentierung erfordern und damit zu Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Gewerbeflächen führen.

Problematik Schallschutz

Auf das Plangebiet des BP 117 wirken Emissionen der nördlich gelegenen Bahnstrecke und der südlich angrenzenden Landesstraße 38. Im Ergebnis der bisherigen Immissionsuntersuchungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Schienenverkehrsgeräusche in der Nacht flächendeckend deutlich überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Straßenverkehrsgeräusche werden im südlichen Teilbereich sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten.

Eine reine Einfamilienhausbebauung verfügt städtebaulich über keine selbstabschirmende Wirkung. Um zumindest eine ruhige Gebäudeseite sicherzustellen, könnte eine 2 m hohe Lärmschutzwand entlang der Landesstraße in Verbindung mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf Tempo 50 km/h ein Lösungsansatz sein. Die Höhe der dafür anfallenden Kosten darf nicht dazu führen, die Lärmschutzwand von vornherein auszuschließen. Im Verfahren sind alle Belange zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Anderenfalls würde ein Abwägungsausfall zur Nichtigkeit des Planes führen.

Entwicklung eines Wohnstandorts im Kontext der TESLA-Ansiedlung in Grünheide (Mark)

Das Heideland befindet sich in einer Entfernung von ca. 16 km zur geplanten Industrieansiedlung von TESLA und dürfte deshalb als Wohnstandort für die Beschäftigten attraktiv sein. Allerdings kann

durch die Planung nur ein geringes Angebot an Wohnungen geschaffen werden. Im BP 117 werden auf unbebauten Grundstücken zusätzlich ca. 65 Einfamilienhäuser errichtet werden können und im gesamten Heideland ca. 440 Wohneinheiten innerhalb mehrerer Jahre, wenn die Bebauung entsprechend der bevorzugten Typologie 1 der Voruntersuchung (Anlage 3) erfolgen soll. Ein Umschwenken auf die Typologien 2 oder 3 würde insgesamt 740 bzw. 940 Wohneinheiten ergeben, aber mit der Planung neuer Erschließungsstraßen und damit Eingriffen in private Flächen einhergehen. Da sich die überwiegende Anzahl der Grundstücke in Privateigentum befindet, entzieht sich zudem die Umsetzung der Bebauungspläne einer Steuerung durch die Stadt.

Ein größeres Wohnungsangebot für TESLA-Mitarbeiter könnte nur durch eine völlig andere städtebauliche Struktur geschaffen werden. Dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung, selbstabschirmend gegen Lärm, in Kombination mit Reihenhäusern und wenigen Einfamilienhäusern wäre standortverträglich und würde dem Bedarf wesentlich besser gerecht werden. Wird eine solche Bauform befürwortet, sollte zunächst die Aufstellung des BP 117 zurückgestellt und ein entsprechendes Konzept erarbeitet werden.

Ausblick für weitere Bebauungspläne im Heideland

Für den Ortsteil Heideland ist die Aufstellung weiterer Bebauungspläne beabsichtigt. In diesen gilt es eine Vielzahl schwieriger Problemlagen hinsichtlich Immissionen, Wald, geschützter Biotope, Artenschutz und Leitungen zu bewältigen. Die finanziellen Aufwendungen für die Stadt und insbesondere für die Eigentümer werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen die Aufwendungen für den BP 117 deutlich übersteigen.

Finanzen:

Der Stadt Fürstenwalde/Spree sind in Vorbereitung des Bebauungsplanes bereits Kosten entstanden:

- | | |
|---|-------------|
| • Vermessung Gesamtgebiet 2016 | 15.827,00 € |
| • landschaftsplanerische Untersuchung Heideland | 49.765,80 € |
| • Voruntersuchung und Strukturplanung Heideland | 10.692,87 € |
| • schalltechnisches Gutachten Heideland | 5.531,12 € |

Für die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden 11.470,41 € gebunden.

Für den BP 117 fallen weitere Kosten an:

- | | |
|--|--------------|
| • Aktualisierung der Vermessung für das Plangebiet | 1.059,10 € |
| • Planungsleistungen Bebauungsplan | 55.077,71 € |
| • Umweltbericht zum Bebauungsplan | 25.635,46 €. |

Es wird mit Kosten für Artenschutzgutachten in Höhe von ca. 15.000 € und zusätzliche gutachterliche Leistungen zum Immissionsschutz von ca. 3.000 € gerechnet.

Es werden Arbeitskapazitäten in der Fachgruppe Stadtplanung gebunden.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt Fürstenwalde/Spree Kosten für die Errichtung und dauerhafte Instandhaltung von Erschließungsanlagen. Auch ohne Straßenausbau wird eine Ergänzung der Straßenbeleuchtung notwendig, für welche die Stadt ebenso wie für eine mögliche Lärmschutzwand Eigenanteile zu tragen hat.

Nach Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit zusätzlichen Steuereinnahmen zu rechnen.

Die Eigentümer als Nutznießer der Wertsteigerung ihrer Grundstücke durch die Schaffung von Bau-recht haben die Kosten für die Waldumwandlung, für Maßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in den Natur- und Artenschutz sowie für notwendige Erschließungsanlagen ganz oder teilweise zu tragen. Für Eigentümer, auf deren Grundstücken sich rechtmäßig errichtete Gebäude befinden, fallen die

Ausgleichskosten geringer aus. Sie werden entsprechend des Zuwachses an Baufläche veranlagt. Die Kosten werden grundstücksbezogen ermittelt.

Umwandlung von Wald: Gemäß § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) (https://mluk.brandenburg.de/media_fast/4055/Waldgesetz_Brandenburg_2014.pdf; Zugriff am 06.04.2020) werden von der unteren Forstbehörde der Umfang für Erstaufforstung geeigneter Grundstücke oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald als Ausgleich festgelegt. Die Kosten sind vom Verursacher vollständig zu tragen.

Eingriffe in den Natur- und Artenschutz: Gemäß § 135 a Abs. 3 Satz 2 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_135a.html; Zugriff am 06.04.2020) erhebt die Gemeinde zur Deckung ihres Aufwandes für Maßnahmen zum Ausgleich einen Kostenerstattungsbetrag. Die Kosten werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bestimmt, einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Erfasst sind auch die Kosten für die Bereitstellung der für die Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Flächen. Die Kosten sind auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen. Ein Verzicht auf die Kostenerstattung ist nicht möglich. Das Gesetz lässt auch eine freiwillige Eigenbeteiligung der Gemeinde nicht zu.

Erschließungsmaßnahmen: Gemäß § 127 BauGB (https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_127.html; Zugriff am 06.04.2020) erhebt die Gemeinde für ihren anderweitig nicht gedeckten Aufwand für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag. Der Erschließungsaufwand umfasst die Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen für die Erschließungsanlagen, ihre erstmalige Herstellung einschließlich der Einrichtungen für ihre Entwässerung und Beleuchtung. Zu den Erschließungsanlagen gehört auch die Errichtung von Lärmschutzwänden.

Abwasseranschlussgebühren: Entscheidet sich der Zweckverband für Wasserver- und Abwasserentsorgung Fürstenwalde und Umland für die Errichtung von Abwasserbeseitigungsanlagen, so sind die dafür anfallenden Anschlussgebühren entsprechend der Satzung des Zweckverbandes von den Eigentümern zu tragen.

Auswirkungen auf das Klimaschutzkonzept:

Die bauliche Entwicklung des Heidelandes steht nicht im Einklang mit den Zielen des kommunalen Klimaschutzkonzeptes und dem Klimaschutzprogramm 2030 der Bundesrepublik Deutschland. Insbesondere steht sie der Maßnahme „Stadt der kurzen Wege – Förderung einer integrativen Entwicklung“ entgegen.

Die Kernmaßnahme der Stadt der kurzen Wege ist die Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur, die zur Reduzierung von Wegen mit PKW-Nutzung führen soll. Hierfür sollen infrastrukturell bereits ausgestattete Bauflächen bevorzugt innenstadtnah statt an der Peripherie entwickelt sowie generell die Innenentwicklung begünstigt werden.

Die Planung steht auch im Widerspruch zur Entwicklungsmaßnahme E 2 Berücksichtigung des Klimawandels in der Stadtentwicklung. Statt Wald- und Grünflächen für den Klimaschutz zu erhalten und den Landschaftsverbrauch zu begrenzen, werden hier Wald und ökologisch hochwertige Bereiche für die Bebauung in Anspruch genommen. Durch die Beibehaltung der vorhandenen Parzellenstruktur mit großen Grundstückstiefen erfolgt auch kein sparsamer Umgang mit dem Boden.

Andererseits befindet sich das Plangebiet nur ca. 3 km westlich der Innenstadt. Nach Aussage des Leiters der Regionalen Planungsstelle, Herrn Wolfgang Rump, ist der Ortsteil Heidefeld ein siedlungsvorgeprägter Bereich. Dessen Inanspruchnahme ist bei wachsender Baulandnachfrage zu bevorzugen gegenüber „echten“ Wald- oder Landwirtschaftsflächen. Die Lage des Plangebiets im „Fahrradeinzugsbereich“ des Fürstenwalder Regionalbahnhofs mit Direktanschluss an die Metropole Berlin ist mit 3 km Luftlinie nicht weiter vom Bahnhof entfernt als die Ketschendorfer Feldmark.

Allerdings verfügt der Ortsteil über keine siedlungsstrukturell prägenden Infrastruktureinrichtungen wie Einzelhandel, Kitas oder niedergelassene Ärzte. Es ist deshalb zu erwarten, dass die überwiegende Anzahl der Fahrten zu Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Kindertagesstätten mit dem PKW erfolgen wird.

Für die geplante Nutzungsintensivierung sprechen die bereits vorhandene technische Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation) und die günstige Lage des Plangebietes hinsichtlich der dynamischen Entwicklung in Grünheide (TESLA, Güterverteilzentrum Freienbrink).

Im Auftrag

Christfried Tschepe
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Stufenweise Entwicklung des Heidelandes

Anlage 3: Strukturvarianten