
STADT FÜRSTENWALDE/SPREE



Landkreis Oder-Spree

36. FNP-ÄNDERUNG

im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127
„Fürstensewder Gartenfeld Lange Straße“

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG

für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Auftraggeber: Driven Investment GmbH

Februar 2024

Auftragnehmer

GRUPPE PLANWERK

GP Planwerk GmbH
Uhlandstraße 97, 10715 Berlin
Tel. +49 (0)30 889 163 90
Fax +49 (0)30 889 163 91

FUGMANN JANOTTA PARTNER

FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB
Belziger Straße 25, 10823 Berlin
Tel. +49 (0)30 700 11 96 0
Fax +49 (0)30 700 11 96 22

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	3
2	BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1	Räumliche Lage / Änderungsbereich.....	3
2.2	Gegenwärtige Bebauung, Nutzung und Erschließung	5
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
2.3.1	Landes- und Regionalplanung	6
2.3.2	Weitere übergeordnete Planungen / Konzepte	7
2.3.3	Kommunale Planungen.....	8
3	PLANINHALTE UND PLANDARSTELLUNGEN	10
3.1	Wesentlicher Planinhalt.....	10
3.2	Variantenprüfung.....	10
3.3	Inhalt der FNP-Änderung.....	11
3.3.1	Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	11
3.3.1	Beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans	12
4	AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG	14
5	VERFAHREN	15
6	ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG	16
6.1	Flächenbilanz.....	16
6.2	Rechtsgrundlagen.....	16

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	räumliche Einbindung.....	4
Abbildung 2:	Änderungsbereich.....	5
Abbildung 3:	32. Änderung des FNP	12
Abbildung 4:	beabsichtigte 36. Änderung des FNP	14

UMWELTBERICHT

Der Umweltbericht zur FNP-Änderung wird vom Büro „FUGMANN JANOTTA PARTNER PartG mbB“ verfasst.

Das Dokument mit Stand 21.02.2024 ist Teil der Begründung. Es enthält eine eigenständige Gliederung und Seitennummerierung. Zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans liegt der Umweltbericht als Untersuchungsrahmen (Scoping) vor.

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Die Stadt Fürstenwalde/Spree beabsichtigt in Zusammenarbeit mit einem privaten Investor die Entwicklung einer innerstädtischen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche für die Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum insbesondere für Familien und Senioren im Mietwohnungssegment. In diesem Zusammenhang sind auch die Schaffung bedarfsgerechter, sozialer Infrastrukturangebote entlang der Lange Straße (Kita, Schule mit Sportplatz) sowie die Entwicklung von Spielplätzen, Sportflächen sowie Freiräumen vorgesehen. Weiterhin sollen Grünverbindungen gesichert werden.

In der Folgesitzung am 27.11.2023 der Sitzung vom 23.11.2023 beschloss die Stadtverordnetenversammlung daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 127 „Fürstenwalder Gartenfeld Lange Straße“ in Verbindung mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans.

Die Entwicklungsfläche liegt zentral im Stadtteil Fürstenwalde Süd zwischen einem neu errichteten Lebensmittelmarkt an der Lange Straße sowie bestehenden Wohngebieten und Kleingartenanlagen.

Bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein detailliertes städtebauliches Konzept inklusive Freianlagenplanung erstellt und mit der Stadt Fürstenwalde/Spree abgestimmt (Zoomarchitekten/ FJP, Oktober 2023). Es bildet die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans mit paralleler FNP-Änderung.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Bereich des Bebauungsplans liegt eine rechtswirksame Änderung (Nr. 32) vor. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im Detail nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch wenn wesentliche Zielstellungen für diesen Bereich bereits verankert sind. Im Änderungsbereich soll die wirksam festgelegte Wohnbaufläche vergrößert werden. In diesem Zusammenhang wird die Flächengröße der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ reduziert. Der Typ der Wohnbaufläche soll von Typ 2 (GFZ bis 0,8) in Typ 1 (GFZ bis 1,2) verändert werden. Weiterhin soll eine bereits dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ in Richtung Osten verschoben werden. Die Fläche des angrenzenden Sondergebietes ragt in den Änderungsbereich hinein und wird korrigiert.

Für die Änderung des FNP wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 RÄUMLICHE LAGE / ÄNDERUNGSBEREICH

Die Stadt Fürstenwalde/Spree liegt an der Autobahn A12 ungefähr auf halber Strecke zwischen Berlin und Frankfurt (Oder) im brandenburgischen Landkreis Oder-Spree. Durch seine Lage zwischen diesen beiden Städten, aber außerhalb des dicht besiedelten Raums um Berlin, profitiert Fürstenwalde von seiner zentralörtlichen Bedeutung als Mittelzentrum, seiner guten infrastrukturellen Ausstattung sowie seiner naturräumlichen Einbindung als Tor ins Seenland Oder-Spree. Über die A12 ist Fürstenwalde auch an den Hauptstadtflughafen BER angebunden. Durch seine Lage an der Oder-Spree-Wasserstraße ist Fürstenwalde an das Wasserstraßennetz angebunden und verfügt über einen Binnenhafen.

Die regionale verkehrliche Anbindung Fürstenwaldes erfolgt zum einen über die L36 und L38 in Ost-West Richtung und zum anderen über die B 168 in Nord-Süd-Richtung. Über die L38 ist die TESLA-Gigafactory innerhalb von gut 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Durch die Lage an der Bahnlinie Berlin – Frankfurt (Oder) – Warschau ist Fürstenwalde innerhalb von 36 Minuten im Halbstundetakts ab Berlin und innerhalb von 17 Minuten ab Frankfurt (Oder) mit der Bahn zu erreichen.

Die Stadt wird in die drei Stadtteile Nord, Mitte und Süd gegliedert. Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Süd“ im Bereich des „kompakten Stadtkörpers“¹ zwischen Mehrfamilienhausbebauung, Einfamilienhäusern und Kleingartenanlagen.

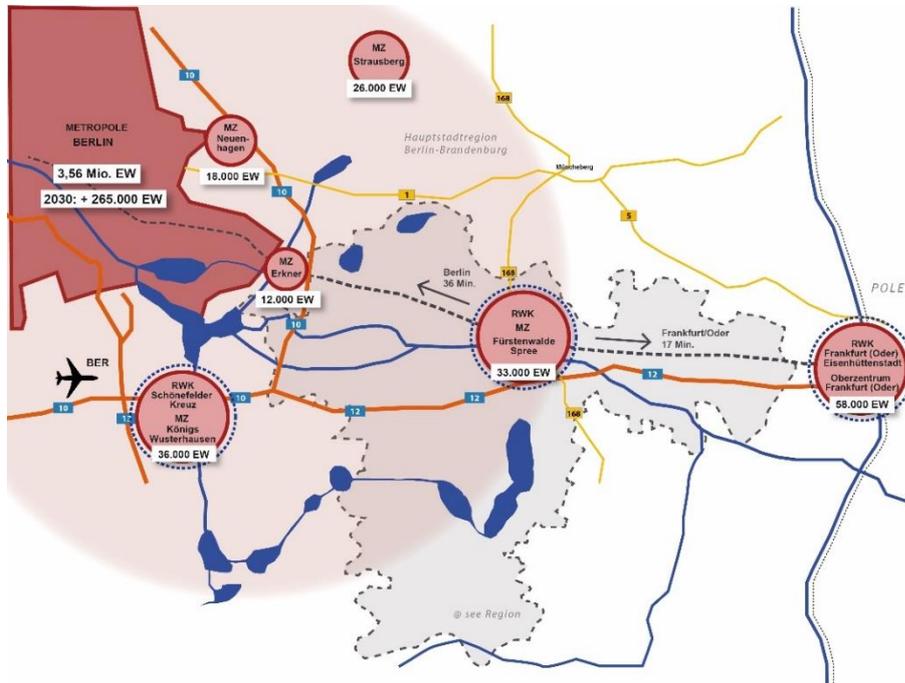


Abbildung 1:
räumliche Einbindung (IN-
SEK (2018), S.19)

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha (siehe Abbildung 2). Er wird begrenzt durch

- im Norden: die Lange Straße sowie den Edeka-Markt,
- im Osten: die Mehrfamilienhausbebauung der Wacholderstraße,
- im Süden: den Fliederweg und
- im Westen: die Straße „An der Kohlenbahn“.

Die angrenzenden Verkehrsflächen sind jeweils nicht Teil des Änderungsbereiches.

¹ GRUPPE PLANWERK (2017): „Fürstensee 2030!“ Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) der Stadt Fürstensee/Spree, Umfassende Überarbeitung 2017, S. 34

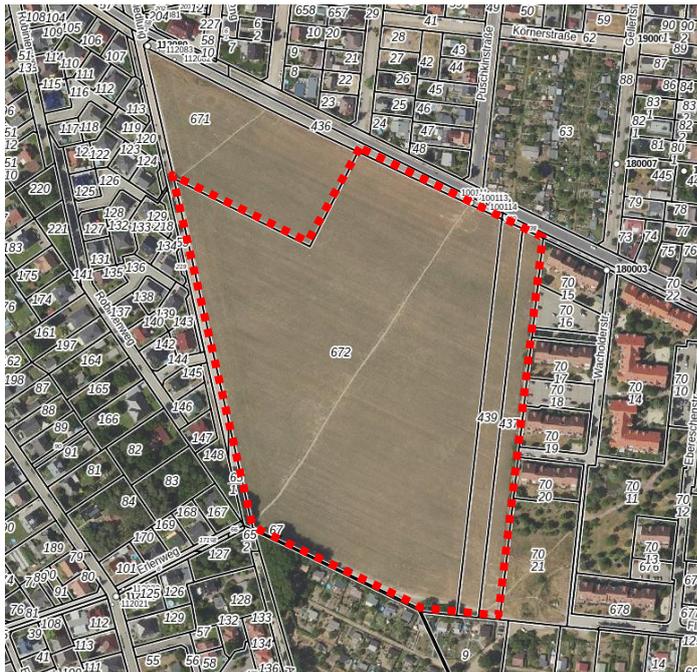


Abbildung 2: Änderungsbereich
(© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

2.2 GEGENWÄRTIGE BEBAUUNG, NUTZUNG UND ERSCHLIEßUNG

Die Flächen des Plangebiets sind nicht bebaut und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet wird durch Trampelpfade durchquert, die von den nördlich der Lange Straße befindlichen Wohngebieten (Puschkinstraße) zur Straße „An der Kohlenbahn“ sowie vom westlichen zum östlichen Wohngebiet führen. Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt der unbefestigte Fliederweg, der das Wohngebiet an der Wacholderstraße mit der Straße an der Kohlenbahn verbindet. Das Gelände des Plangebietes ist weitgehend eben mit Geländehöhen von 41 bis 42 m über NN.

Das Plangebiet ist über die Lange Straße an den überörtlichen Verkehr angebunden. Entlang der Lange Straße führen jeweils ein Fuß- sowie ein Radweg. Die Lange Straße ist in das Straßennetz von Fürstensee/Spree gut eingebunden, sodass sowohl die Autobahn A 12 als auch das Stadtzentrum gut erreichbar sind.

Weiterhin liegen angrenzend die Straße „An der Kohlenbahn“ sowie der Fliederweg und die Wohnstraßen des Wohngebietes an der Wacholderstraße. Der Bus 411 hält in unmittelbarer Nähe zum geplanten Wohngebiet an der Haltestelle „Wacholderstraße“.

Es bestehen keine Wasserschutzgebiete, Hochwasserrisikogebiete, Gebiete zum Schutz von Natur und Landschaft sowie keine Baudenkmale innerhalb des Plangebietes wie auch in dessen Umfeld. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal.

2.3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind durch die Gemeinde Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, da die im Geltungsbereich geplanten Vorhaben nicht privilegiert sind (§ 35 Abs. 1 BauGB) bzw. nicht als sonstige Vorhaben zugelassen werden können (§ 35 Abs. 2 BauGB).

Die mit dem „Bebauungsplan Nr. 127 Fürstenwalder Gartenfeld Lange Straße“ beabsichtigte Flächenentwicklung ist nach den zurzeit für die Beurteilung von Vorhaben maßgeblichen Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht im Sinne von § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus diesem entwickelbar. Hierfür muss die planungsrechtliche Grundlage durch eine Änderung des Flächennutzungsplans geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt wurde zuletzt geändert durch die 20. Änderung (Flächen für Windenergieanlagen) vom 18.12.2023.

2.3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Erlass des MIR vom 10.08.2005 (ABl. 38/05 S. 946) sind der Gemeinsamen Landesplanung die Planungsabsichten mitzuteilen und die Ziele der Raumordnung anzufragen. Dies erfolgt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung.

Bei der Aufstellung der 36. FNP-Änderung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. 1 S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II - 2019, Nr. 35)
- Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP), in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812)

Die detaillierte Erläuterung und Bewertung der Ziele und Grundsätze der Landes und Regionalplanung erfolgt im Bebauungsplan. Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte mit Bezug auf die Änderung des FNP zusammengefasst.

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Erfordernisse der Raumordnung dargestellt. Mit den dargestellten Planungsabsichten kann den Grundsätzen der Raumordnung entsprochen werden, insbesondere:

- Entwicklung nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung als Siedlungsschwerpunkt mit Versorgungsfunktionen (§3 Abs. 1 LEPro)
- Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbe-
reiche (§ 5 Abs. 1 S. 1 LEPro),
- Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (§ 5 Abs. 2 S. 1 LEPro),
- Anstreben verkehrssparender Siedlungsstrukturen (§ 5 Abs. 3 S. 1 LEPro).

- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Stadt Fürstenwalde zählt zum Weiteren Metropolraum (Z 1.1) und ist als Mittelzentrum festgelegt (Z 3.6 Abs. 1). Die Stadt hat daher für die Versorgung des Umlandes in vielen Bereichen der Daseinsvorsorge, Versorgung der Bevölkerung mit speziellen Wohnraumangeboten sowie Dienstleistungen und Waren eine wesentliche Verantwortung.

Die Stadt Fürstenwalde/Spree ist Zentrum der Siedlungsentwicklung und es ist „eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich.“ (Z 5.6 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3). Die Siedlungsfläche des geplanten Quartiers ist von Wohnquartieren umgeben und schließt somit i.S.d. Z 5.2 an vorhandene Siedlungsgebiete an. Da von Fürstenwalde die Metropole Berlin innerhalb von 60 Minuten über die Schiene erreichbar ist, „sollen wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden“ (G 5.8). Der Änderungsbereich ist einer der wenigen großen zusammenhängenden

Baulücken im Umfeld der Schienenhaltepunkte, sodass hier Siedlungsflächen für die Wohnversorgung entwickelt werden sollen. Mit der Planung wird eine innerstädtische, gut angebundene derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche für die Entwicklung eines Wohngebietes genutzt. Es werden auch planungsrechtliche Grundlagen für die Errichtung von einer Kita und einer Schule im Plangebiet geschaffen (G 5.2 Abs. 2).

Die Planungsziele der Änderung des FNP stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung.

- Regionalplanung

Nachgelagert zu der Landesplanung besteht die Regionalplanung der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree. Aktuell befindet sich der Integrierte Regionalplan (IRP) in Aufstellung. Teile des IRP werden aus der Planaufstellung ausgekoppelt, isoliert betrachtet und als sachliche Teilregionalpläne festgelegt. Bisher ist der sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (RS/GSP) mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812) in Kraft getreten. Für den sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“ wurde bisher das Scoping durchgeführt und es liegt ein Kriterienkatalog als Vorentwurf vor.

Somit sind aktuell die Festlegungen des Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (TRP GSP) zu beachten und der Vorentwurf des IRP als öffentliche Belange in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im TRP GSP wird Fürstenwalde/Spree als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Festlegungen des TRP GSP übernehmen die Festlegungen des LEP HR nachrichtlich und treffen darüber hinaus keine weiteren Festlegungen zu dem Plangebiet.

Im in Aufstellung befindlichen **Integrierten Regionalplan Oderland-Spree 2030** sollen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung der Wirtschaftlichen Entwicklung, Klimaanpassung und Erneuerbare Energien, Verkehr und Infrastruktur sowie der regionalen Kooperation getroffen werden². Die Festlegungen des Vorentwurfs treffen zu dem Plangebiet keine Aussagen. Die enthaltene Bevölkerungsprognose deutet mittelbar auf den Bedarf nach weiteren Wohneinheiten hin. Es werden mit der vorliegenden Planung keine Belange des Vorentwurfs des Integrierten Regionalplans beeinträchtigt.

Für den **Sachlichen Teilregionalplan „Erneuerbare Energien“** ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Festsetzungen getroffen werden, die dessen Zielen widersprechen, da es sich bei den zu treffenden Zielstellungen im Wesentlichen um Aussagen für Bereiche außerhalb des Siedlungsraumes handeln wird.

Die Planungsziele der Änderung des FNP stehen nicht im Widerspruch zu den rechtswirksamen sowie den in Aufstellung befindlichen Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

2.3.2 Weitere übergeordnete Planungen / Konzepte

- Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erarbeitete unter Beteiligung von 22 Brandenburger Städten und Gemeinden, dem Berliner Bezirk Treptow-Köpenick, dem Landkreis Oder-Spree sowie der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree von Mai 2020 bis März 2021 ein Landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfelds der TESLA-Gigafactory Berlin-Brandenburg in Grünheide (Mark).

² Beschluss Nr. 19/10/49) 10. Sitzung/6. Amtszeit Regionalversammlung am 08.04.2019.

Das Konzept geht auf die Wachstumsdynamiken innerhalb der Region ein (sogenannter Kooperationsraum). Neben der TESLA-Ansiedlung geht die Wachstumsdynamik von dem Flughafen BER sowie der Berliner Bevölkerungszunahme aus. Mit den Dynamiken steigt in der Region der Bedarf an Wohnraum und gewerblichen Flächen, in dessen Folge die Immobilienpreise steigen. Ziel des Konzepts ist die landesplanerische Steuerung des erforderlichen Wohnungsbaus und der Gewerbeflächenentwicklung.

Insgesamt wurde für Fürstenwalde ein Flächenpotenzial von 87,0 ha ermittelt. Wegen der verkehrlichen Anbindung (RE1) samt dessen Ausbau sind wohnbauliche Entwicklungsmaßnahmen in Fürstenwalde geeignet.

Es ist davon auszugehen, dass die vorliegende Änderung des FNP bei dem landesplanerischen Konzept nicht vollumfänglich berücksichtigt wurde, da für die Flächen der Kategorie 2 der damals wirksame Stand des FNP grundlegend war. Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage bietet sich Fürstenwalde als Wohnstandort an, sodass die Schaffung weiterer Wohneinheiten sinnvoll erscheint.

2.3.3 Kommunale Planungen

- Flächennutzungsplan

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat einen wirksamen Flächennutzungsplan. Im Bereich des Bebauungsplans / der vorliegenden FNP-Änderung liegt eine rechtswirksame Änderung (Nr. 32) vor. Siehe hierzu Kapitel 3.3.1. Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im Detail nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans auch wenn wesentliche Zielstellungen für diesen Bereich bereits im rechtswirksamen FNP verankert sind.

Der Bebauungsplan lässt sich nicht aus dem FNP gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln und wird daher im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Flächennutzungsplan der Stadt wurde zuletzt geändert durch die 20. Änderung vom 18.12.2023.

- Bebauungspläne

Angrenzend an den Änderungsbereich des FNP befinden sich folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

- Im Nordwesten der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 67 „Vollsortiment Lebensmittelmarkt Lange Straße“,
- im Osten der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP Nr. 14 „Wohnbebauung Lange Straße“ und
- gegenüber der westlichen Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplan Nr. 25 „Wohnen am Buchenweg“.

Mit der vorliegenden Änderung wird nicht in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne hineingeplant. Festsetzungen, auf die Rücksicht / Bezug genommen werden muss, werden im Detail im Bebauungsplan erläutert. Für die vorliegende FNP-Änderung ergeben sich keine zu berücksichtigenden Belange, die Auswirkungen auf die Flächendarstellungen haben.

- INSEK

Am 7. Juni 2018 fasste die Stadtverordnetenversammlung einen Billigungsbeschluss zur Überarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (INSEK) der Stadt Fürstenwalde/Spree („Fürstenwalde 2030!“). Das Konzept wurde vor dem Hintergrund dynamischer demographischer und wirtschaftlicher Entwicklungen erstellt. Während bis Anfang der 2010er Jahre die Bevölkerungsentwicklung tendenziell negativ war, stieg sie seit dem wieder an wodurch Fürstenwalde zu den wachsenden Kommunen in Brandenburg gehört (S. 20). Zwar ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ, die Wanderungsgewinne gleichen den Sterbeüberschuss jedoch mehr als aus (S. 22). Insbesondere der Stadtteil Süd – wozu das Plangebiet gehört – profitierte von der Bevölkerungsentwicklung (S. 21). Die Zuwanderung führte auch zu einer Verjüngung des Altersdurchschnitts in der ganzen Stadt wobei der Stadtteil Süd mit durchschnittlich 45 Jahren der jüngste ist (S.23). Die Prognosen gehen von einer

tendenziell negativen Bevölkerungsentwicklung aus, nur eine größere Baulandmobilisierung könnte der Entwicklung entgegenwirken (S. 27). Trotzdem wird eine steigende Anzahl an Haushalten und somit eine kontinuierliche Nachfrage an Wohnungen vorausgesagt (S. 41-42).

Das Plangebiet befindet sich im Fürstenwalder Stadtteil Süd, der vor allem von Ein- und Zweifamilienhäusern, in Ausnahmen aber auch aus Großwohnsiedlungen, geprägt wird (S. 31). Das Plangebiet ist Bestandteil der „Siedlungsflächen Wohnen (kompakter Stadtkörper)“ (S. 34) und gehört zu den wenigen Flächen, die in Fürstenwalde noch Wohnungsbaupotenziale aufweisen.

Mit einer steigenden Anzahl an Wohneinheiten und Bewohner*innen steigt auch der Bedarf nach Frei- und Grünräumen. Daher empfiehlt das INSEK die Aufwertung und Weiterentwicklung der Grüninfrastruktur in den Stadtteilen bzw. Stadtquartieren (S. 98). Die Flächengröße entspricht der vorliegenden Planung.

Das Konzept empfiehlt die Weiterentwicklung der Stadt- und Ortsteile im Sinne der Stärkung der Wohnfunktion und öffentlicher Freiräume. Für die weitere Qualifizierung der Wohnstandorte spricht sich das Konzept für eine höhere Dichte durch den Bau von Geschosswohnungsbau aus. Hierbei sollen die Potenziale wie Wohnen im Grünen genutzt werden.

Das Konzept stuft das Plangebiet als Entwicklungsraum II (kompakter Siedlungsraum) ein (S. 120). Hierbei sollen die bestehenden Siedlungsbereiche und Freiflächen nachhaltig entwickelt und damit die äußeren Stadteingänge gestärkt werden (S. 117-118). Zusätzlich zu der bestehenden Stadtstruktur weist das Konzept für das Plangebiet erhebliche Wohnungsbaupotenzialflächen im Siedlungsbereich sowie Stärkung und Ausbau von Grünverbindungen aus (S. 121).

Die vorliegende Änderung des FNP entspricht den beschlossenen Zielen des INSEK nach der Schaffung von mehr Wohnraum. Weiterhin wird dem Ziel entsprochen, den Freiraum zu entwickeln und zu verbinden.

- Integriertes Klimaschutzkonzept 2016-2021

Das Klimaschutzkonzept wurde zum Jahr 2016 fortgeschrieben. Im Rahmen der Konzepterstellung wurden für die Stadt Fürstenwalde/Spree Energie- und Treibhausgasbilanzen erstellt und die Maßnahmen des Klimaschutzkonzepts 2010 evaluiert. Das Konzept untersucht verschiedene Bereiche, die Einfluss auf Energieerzeugung und –verbrauch, sowie den Ausstoß von Treibhausgasen besitzen. Die Ergebnisse der Analyse sollen über eine gezielte Öffentlichkeitsarbeit vermittelt werden, mit einem Controllingkonzept die Maßnahmenumsetzung evaluiert und über eine Strategie verstetigt werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen betreffen überwiegend die Ebene des Bebauungsplanes und werden dort im Detail erläutert.

- Einzelhandel- und Zentrenkonzept

Am 14.12.2017 beschloss die Stadtverordnetenversammlung die 1. Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. In dem aktualisierten Einzelhandel- und Zentrenkonzept wird eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt. Basierend auf der Analyse wurden Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung formuliert aus denen sich das Einzelhandel- und Zentrenkonzept für Fürstenwalde/Spree ergibt. Das Konzept wirkt sich nicht auf die vorliegende FNP-Änderung aus.

- Landschaftsplanung

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat einen aktuellen Landschaftsplan aus dem Jahr 2020. Hier wurde auch die Plangebietsfläche betrachtet (S.205). Diese wird als intensiv genutzte Ackerfläche eingeordnet und ist eine der wenigen offenen (Rest)Flächen innerhalb des dicht bebauten Stadtteils Fürstenwalde-Süd. Vorgesehen war die

Entwicklung eines Stadtackers bzw. gemeinschaftlich zu nutzender Stadtgarten mit Zugang für die Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt, in dem Kinder und Jugendliche aber auch Erwachsene besseren Einblick in Landwirtschaft und Gartenbau bekämen bzw. aktiv mitmachen könnten.

Die Entwicklung dieser Fläche als Stadtacker wurde bisher nicht umgesetzt. Die Zielstellung aus dem Landschaftsplan wurde weiterentwickelt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie der erforderlichen Entwicklung von Wohnungen im Rahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen und beide Belange in Einklang zu bringen.

Die letzte innerstädtische Ackerfläche hat mit seiner offenen Struktur zwar eine eigene Identität, aber keinen Mehrwert für die Nachbarschaft in Süd-Fürstenwalde. Die Maßnahme ‚Stadtacker‘ soll dazu dienen Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen einen besseren Einblick in Landwirtschaft und Gartenbau zu geben und vor allem selbst aktiv zu werden. Diese Qualität soll im Quartier umgesetzt werden und der Acker auf einen kleineren quartiersbezogenen Maßstab abgewandelt, mit dem Ziel vielfältig nutzbar und gleichermaßen ästhetisch zu sein. In den Höfen sollen Gemeinschaftsgärten entstehen, die einen großen Beitrag zur Biodiversität leisten, der Umweltbildung dienen und für eine lebendige Nachbarschaft sorgen.

Auf diese Weise wird auch die erforderliche Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen vermieden. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen und weitere Regelungen getroffen, um Elemente der gärtnerischen Nutzung im Wohngebiet zu sichern. Weiterhin wird eine Parkanlage entwickelt. Artenschutzbelange für Tiere des Offenlandes werden gutachterlich untersucht.

- Weitere Planungen

Im Plangebiet soll ein Schulneubau entstehen. Derzeit ist eine zweizügige Grundschule vorgesehen. Die Ermittlung des Bedarfs sowie eine ausführliche Begründung werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Entlang der Lange Straße sollen im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes der Fuß- und Radweg instand gesetzt werden. Dies ist im Bereich des angrenzenden Lebensmittelvollsortimenters bereits erfolgt und soll für die Breite des Geltungsbereichs fortgeführt werden. Ein Eingriff in die Straße ist nicht geplant.

3 PLANINHALTE UND PLANDARSTELLUNGEN

3.1 WESENTLICHER PLANINHALT

Grundlage für die Änderung des FNP bildet ein abgestimmtes städtebauliches Konzept inkl. Freiraumkonzept. Das Konzept wurde am 12.09.2023 in der Stadtverordnetenversammlung vorgestellt und am 27.11.2023 in der Fortsetzungssitzung der 52. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2023 der Einleitungsbeschluss gefasst.

Im Änderungsbereich soll die wirksam festgelegte Wohnbaufläche vergrößert werden. In diesem Zusammenhang wird die Flächengröße der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ reduziert. Der Typ der Wohnbaufläche soll von Typ 2 (GFZ bis 0,8) in Typ 1 (GFZ bis 1,2) verändert werden. Weiterhin soll eine bereits dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ in Richtung Osten verschoben werden. Die Fläche des angrenzenden Sondergebietes ragt in den Änderungsbereich hinein und wird korrigiert.

3.2 VARIANTENPRÜFUNG

Für die Entwicklung des Gebiets wurden sich wesentlich unterscheidende Lösungen geprüft, die in Betracht kommen (vgl. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Prüfung der sich wesentlich unterscheidenden Lösungen erfolgte bereits im Vorfeld des Verfahrens. Unterschiedliche Planungsvarianten wurden intensiv zwischen dem Projektentwickler und der Stadtverwaltung diskutiert (Abstimmungstermine am 27.01.2023, 17.03. 2023, 03.05. 2023, 17.04. 2023 sowie 17.08.2023). Als übergeordnete Setzung wurde der Schulstandort berücksichtigt. Die Varianten werden im Bebauungsplan detailliert erläutert. Hier erfolgt eine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte mit für den FNP relevanten Sachverhalte:

Die Umwandlung von Landwirtschaftsflächen muss gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB begründet werden. Die der von der Planung betroffene Landwirtschaftsfläche umfasst rund 7,1 ha. Diese Flächen sind teilweise im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen / Flächen für Gemeinbedarf dargestellt (ca. 3 ha). Die Entwicklung des Standortes wird auch im INSEK der Stadt genannt. Die Fläche gehört zu den wenigen, die in Fürstenwalde noch Wohnungsbaupotenziale aufweisen (GRUPPE PLANWERK (2018): INSEK, S. 42).

Das Plangebiet ist für die Entwicklung eines Wohngebietes mit Mietwohnungen sehr gut geeignet, da es sich hierbei um eine Innenentwicklung handelt. Fürstenwalde/Spree hat eine Versorgungsaufgabe entsprechend LEP HR sowie für die Bedarfe der TESLA-Gigafactory (siehe 2.3.1 und 2.3.2). Weitere Flächen für die Innenentwicklung sind in der Stadt Fürstenwalde/Spree nicht mehr vorhanden. Teile des Plangebietes werden auch als öffentliche Grünfläche entwickelt. Auch innerhalb der geplanten Bauflächen sind Maßnahmen zur Durchgrünung des Quartiers vorgesehen. Mit der Entwicklung des in den Siedlungsbereich integrierten „Stadtackers“ soll Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen ein besserer Einblick in Landwirtschaft und Gartenbau sowie die Möglichkeit gegeben werden selbst aktiv zu werden. Auf diese Weise wird auch die Neuinanspruchnahme von Flächen außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen vermieden / reduziert.

Es wurden Varianten für die Erschließung geprüft und zur Vermeidung von Durchgangsverkehr in den bestehenden umliegenden Wohngebieten auf deren Anbindung für den PKW-Verkehr verzichtet. Die Anbindung erfolgt ausschließlich über die Lange Straße. Im Rahmen des Bebauungsplans erfolgt die Ausarbeitung einer verkehrstechnischen Untersuchung, dessen Ergebnisse im Verfahren eingestellt werden.

Struktur, Dichte und Gliederung des Wohngebietes wurden untersucht. Aufgrund der Nachfrage nach Mietwohnungen ist in diesem Bereich kein weiteres Einfamilienhausgebiet vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser wurden verschiedene Varianten geprüft. Im Ergebnis wurde beschlossen, die Variante zu wählen, mit der die Umsetzung neuer Wohn- und Nachbarschaftsmodelle und die Entwicklung eines lebendigen, zukunftsorientierten Quartiers erreicht werden soll. Es soll ein Wohngebiet mit Hofgemeinschaften und urbanem Charakter entstehen.

Der Standort der Kita wurde geprüft. Die Lage im Südosten des Plangebiets am Rande des Grünzugs wurde verworfen, da dadurch Konflikte durch Hol- und Bringeverkehr entstehen können. Südlich angrenzend an den Lebensmittelvollsortimenter ergibt sich eine konfliktfreie Freiflächennutzung und u. U. auch die Möglichkeit zur teilweisen Mitnutzung der bestehenden Stellplatzanlage für Hol- und Bringeverkehr.

3.3 INHALT DER FNP-ÄNDERUNG

3.3.1 Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Stadt Fürstenwalde/Spree hat einen wirksamen Flächennutzungsplan, der im Bereich des Bebauungsplans bereits geändert wurde (Änderung Nr. 32). Die 32. Änderung des Flächennutzungsplans ist seit dem 30.08.2022 rechtswirksam und stellt das Areal folgendermaßen dar:

- im südlichen und östlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf einer Fläche von ca. 3,7 ha,
- im nordwestlichen Bereich (südlich angrenzend an den bestehenden Lebensmittelmarkt) als Wohnbaufläche Typ 2 (Geschossflächenzahl bis 0,8) auf einer Fläche von ca. 1,2 ha,

Die Vergrößerung der Wohnbaufläche erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund des Bevölkerungswachstums und Verjüngung der Bevölkerung im Bereich von Fürstenwalde Süd, der vergrößerten Nachfrage nach Mietwohnungen und dem landesplanerischen Auftrag Wohnsiedlungsflächen zu entwickeln (siehe Kapitel 2.3). Hierfür sind im Stadtgebiet keine weiteren Flächen verfügbar. Der im wirksamen FNP dargestellte aber in der Realität nicht vorhandene Grünzug zwischen Lange Straße und den südlichen Kleingartenanlagen ist nicht mehr kommunales Planungsziel.

Bei der Entwicklung des Wohngebietes und den dafür rahmengebenden Festsetzungen des Bebauungsplans werden aber Belange des Umwelt- und Naturschutzes mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt, um den Verlust der Freifläche zu kompensieren. Es sind umfangreiche Maßnahmen vorgesehen, u.a. Dachbegrünung, Gemeinschaftsgärten in den Wohnhöfen, Entwicklung von Gehölzstreifen etc. Auch die Durchgängigkeit für den nicht-motorisierten Verkehr wird im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert.

Es erfolgt weiterhin die Veränderung des Typs der Wohnbauflächen: Typ 2 (GFZ bis 0,8) wird in Typ 1 (GFZ bis 1,2) verändert. Es soll ein flächensparendes Wohnquartier mit entsprechender Dichte und Gebäudehöhen entstehen und keine weitere flächenintensive Entwicklung von Einfamilienhäusern (siehe Kapitel 3.2) erfolgen. Die geplante GFZ im Änderungsbereich lässt sich überschlägig ermitteln. Hierfür wurden die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans herangezogen. Für die geplanten Geschossigkeiten in den Wohngebieten mit der Kita ist Typ 2 (GFZ bis 0,8) nicht ausreichend, so dass Typ 1 (GFZ bis 1,2) festzulegen ist.

Innerhalb der Wohnbauflächen ist auch die Errichtung einer Kita geplant. Diese wird im FNP nicht eigenständig als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, sondern ist in den Wohnbauflächen allgemein zulässig. Es wird auf die Vorgabe des konkreten Standortes verzichtet. Sie wird im Bebauungsplan über die Festsetzung von Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung „Kita“ gesichert.

Das im Bebauungsplan geplante Sondergebiet „Quartiersparkhaus mit Gemeinschaftsräumen“ befindet sich ebenfalls innerhalb der Wohnbauflächen. Hierfür ist keine gesonderte Darstellung eines Sondergebietes erforderlich. Dieses kann im FNP aus den Wohnbauflächen heraus entwickelt werden.

Es wird auch ein kleiner Teil der angrenzenden Sonderbauflächen für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe einbezogen. Dieses ragt minimal in den Änderungsbereich hinein. Es wird korrigiert und Wohnbauflächen dargestellt.

Die bereits dargestellte Gemeinbedarfsfläche mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ wird in Richtung Osten verschoben. Die Flächengröße verringert sich von 1,8 auf 1,1 ha. Die Unterbringung der Schule in dieser Fläche wird im weiteren Verfahren detailliert untersucht. Im städtebaulichen Konzept wurden die Bezugsflächen für den Schulstandort als umsetzungsorientiert geprüft. Durch die Anpassung der Fläche können die Schulgebäude entlang der Straße angeordnet und sich damit in die anderen großen Baukörper einreihen. Weiterhin führt diese Anordnung zur Reduzierung der Schallemissionen der Straße in die rückwärtig gelegenen Gebiete.

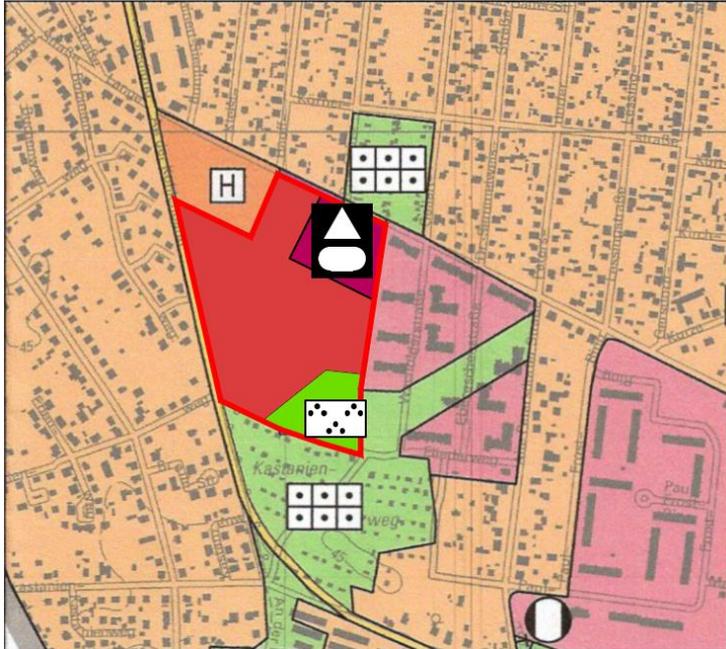


Abbildung 4: beabsichtigte 36. Änderung des FNP, Änderungsbereich rot markiert

4 AUSWIRKUNGEN DER FNP-ÄNDERUNG

- Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche in Wohnbauflächen umgewandelt. Es soll ein durchgrüntes und durchquerbares Quartier mit gärtnerischen Nutzungen und einer öffentlich nutzbaren Parkanlage mit Spielplätzen entstehen. Der Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche in unmittelbarer Umgebung von Wohngebieten entspricht nicht dem Trennungsgebot, in dessen Sinne räumliche Nutzungskonflikte mittels geplanter Trennung gelöst werden sollen (in dem Zusammenhang auch § 50 BImSchG). Im Rahmen der FNP Änderung wird der Konflikt über eine Nutzungsänderung und der damit verbundenen Nutzungstrennung gelöst.

- Umwelt

Für die Planung wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung berücksichtigt und bewertet werden (eigenständiges Dokument). Es werden Erfassungen von Bodenbrütern durchgeführt. Zum derzeitigen Planungsstand liegt ein erster Untersuchungsrahmen vor. *Das Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

- Soziales

Im Nordosten des Änderungsbereiches wird eine Gemeinbedarfsfläche „Schule“ dargestellt. Der Standort soll langfristig gesichert werden und Bedarfe aus dem geplanten Wohnquartier, dem Westen der Stadt sowie den angrenzenden Gemeinden aufnehmen. Mit der Darstellung einer Wohnbaufläche ist der Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen zu prüfen. Für den Vorentwurf wird annäherungsweise von einem Bedarf von 60 Kitaplätzen ausgegangen. Aus der geplanten Wohnbaufläche ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kita“ entwickelbar.

- Verkehr

Durch die Darstellung von Wohnbauflächen Typ 1 ist mit einer Verkehrszunahme zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Lange Straße (und darüber hinaus) und die Schallemissionen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich untersucht.

- Ver- und Entsorgung

Angaben zur Ver- und Entsorgung (u.a. Trink- und Abwasser, Niederschlagsentwässerung, Gas-, Telekommunikations-, Stromleitungen) werden im weiteren Verfahren nach erfolgter Beteiligung ergänzt.

Da die FNP-Änderung innerhalb des erschlossenen Stadtgebietes durchgeführt wird, wird von bestehenden Leitungen ausgegangen. So sind in der Lange Straße diverse Leitungen vorhanden. Es ist insbesondere mit keinen unwirtschaftlichen Auswirkungen zu rechnen.

Niederschläge sollen auf den Grundstücken versickern, was möglich ist. Weiterhin werden Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung (u.a. Gründächer) vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

- Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Bauleitplanverfahren, sowie die Entwicklung des Wohnquartiers und der Freianlagen werden durch den Entwickler getragen (inklusive Erstellung der Gutachten, Herstellung der Erschließung, Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen). Für Schule und Kita sowie die öffentliche Parkanlage besteht noch Abstimmungsbedarf. Für die Verfahren werden Personalkapazitäten der Verwaltung gebunden.

5 VERFAHREN

Die Aufstellung der FNP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Es wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt.

Übersicht über die wesentlichen Verfahrensschritte

- Aufstellungs-/ Einleitungsbeschluss	27.11.2023
- Beteiligung Raumordnung / Landesplanung (§ 1 (4) BauGB)	_____
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (1) BauGB)	mit Schreiben vom _____
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (1) BauGB)	_____ - _____
- Abwägungsbeschluss	_____
- Billigungsbeschluss Entwurf	_____
- Beteiligung der Behörden und TÖB (§ 4 (2) BauGB) zum Entwurf	mit Schreiben vom _____
- Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 (2) BauGB) zum Entwurf	_____ - _____
- Abwägungsbeschluss	_____
- Satzungs-/Feststellungsbeschluss	_____

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree hat am 27.11.2023 in der Fortsetzungssitzung der 52. Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 23.11.2023 den Einleitungsbeschluss für die 36. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst (DS-Nr.: 7/DS/876). Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt Nr. 38 für die Stadt Fürstenwalde/ Spree am 05.12.2023.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Verfahren wird mit diesem Planungsschritt fortgesetzt. Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Verfahren wird mit diesem Planungsschritt fortgesetzt. Kapitel wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 ANHANG ZUR BEGRÜNDUNG

6.1 FLÄCHENBILANZ

	Rechtswirksamer FNP	Änderung
Wohnbauflächen (Typ 1)	--	4,8 ha
Wohnbauflächen (Typ 2)	1,2 ha	--
Gemeinbedarf	1,8 ha	1,1 ha
Öffentliche Grünflächen	3,7 ha	0,9 ha
Sondergebiet	0,1 ha	--
Änderungsbereich	6,8 ha	6,8 ha

6.2 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) , zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I, S. 1057)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18])
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)