

Kreisstadt Beeskow

Beschlussvorlage Nr.:	BV/146/2020/I		öffentlich			
Bezeichnung des TOP:	Beschluss der 1. Fortschreibung der städtebaulichen Studie zu möglichen Potentialen für Wohnbauflächen (Eigenheimparzellen) außerhalb der bestehenden Siedlungsgebiete					
Zuständiger Fachbereich:	Fachbereich 1					
Beratende Gremien			Abstimmungsergebnis			
Gremium	Sitzungsdatum		Ja	Nein	Enth.	Befan.
Bau- und Umweltausschuss	26.05.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Stadtverordnetenversammlung	23.06.2020	Stadtverordnete				
		Sachkundige Bürger				
Beschlussorgan:	Stadtverordnetenversammlung	Abstimmung		StV	SB	
		Festgelegte Stimmenzahl:				
Federführender Fachbereichsleiter/in:	Bartelt, Kerstin	Anwesende Stimmberechtigte:				
		Ja-Stimmen:				
Bürgermeister/ Vorsitzender HFA:		Nein-Stimmen:				
		Enthaltungen:				
Datum:	14.05.2020	Ausschluss wegen Befangenheit:				

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordneten der Kreisstadt Beeskow fassen für die Entwicklung von Wohnbauflächen für den Eigenheimbau außerhalb von Innenentwicklungsflächen entsprechend der Studie folgenden Beschluss:

Es besteht Einigung, dass Flächen für die Wohnbaulandentwicklung auch außerhalb des Innenverdichtungspotentials im Bereich der Kernstadt Beeskow bereitgestellt werden müssen (Hintergrund – Konsolidierung der Einwohnerzahl auf derzeit abschätzbar 8 bis 9 Tsd. Einwohner (Beeskow ist Mittelzentrum und Amtssitz der Kreisverwaltung des Landkreises Oder – Spree); die allgemeine Entwicklung der Wohnbaufläche / Person; Beeskow ist eine Kleinstadt im ländlichen Raum mit einem entsprechenden Drang zum Eigenheim durch die hier lebende Bevölkerung). Sich dafür anbietende Flächen sind aufgrund der Rahmenbedingungen nur in geringem Maße vorhanden. Auch für diese Flächen ist eine konfliktfreie Entwicklung nicht möglich. Diese Konflikte müssen im Rahmen (im Vorfeld) der Entwicklung gelöst werden.

Eine Entwicklung größerer Wohnbauflächen im Bereich der Ortsteile von Beeskow wird nicht

als sinnvolle Lösung angesehen.

Für die in der Studie untersuchten Flächen werden folgende Prioritäten festgesetzt:

Priorität 1

Entwicklung der Fläche 4 (Weinberge/ Vorheide) – ca. 240 Eigenheimgrundstücke (die Fläche ist insgesamt auch als Vorhaltfläche anzusehen, das heißt ob diese Fläche kurz- bis mittelfristig für den Eigenheimbau zur Verfügung gestellt werden muss, hängt von der weiteren langfristigen Entwicklung Beeskows im gesamtgesellschaftlichen Kontext ab)

Die Verwaltung wird beauftragt,

- a) eine Gesamtkonzeption für eine mögliche Entwicklung der Gesamtfläche (Fläche 4a, b,c) als Rahmenplanung zu erstellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Entwicklung in einzelnen Bauabschnitten von ca. 30 bis max. 50 Eigenheimparzellen erfolgen soll. Für diese Rahmenplanung ist eine Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Im Rahmen der Planung sind folgende Aspekte parallel zu untersuchen (durch Gutachten/ Prognosen) – Immissionsschutz (Straßenverkehr – B 87, L 422; Regionalbahnlinie RB 36; Einwirkungsbereich des nördlich angrenzenden Windparks; Biogas- und Rinderanlage); Verkehrsprognose zu den einzelnen Entwicklungsabschnitten und zur Umsetzung der Gesamtkapazität; Abstimmung Medienversorgung; Grundstückseigentumsfragen). – 2. Halbjahr **2020**
- b) nach Abschluss der Rahmenplanung für den ersten Bauabschnitt (voraussichtlich im Bereich 4a oder 4b im Ergebnis der Rahmenplanung) ein Bebauungsplanverfahren vorzubereiten (voraussichtlich Anfang **2021** Aufstellungsbeschluss)
- c) parallel zum BP-Verfahren ein FNP-Änderungsverfahren durchzuführen (Landwirtschaftsfläche zu Wohnbaufläche; 250m – Streifen entlang der B 87 von Landwirtschaftsfläche zu Wald); Sicherung der Aufforstungsfläche als Ersatzmaßnahme für zukünftige Waldumwandlungsabsichten (Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde)

Priorität 2

Entwicklung Fläche 6 (Kiefernweg) – ca. 45 Eigenheimgrundstücke (aufgrund der aktuellen Sachlage – tlw. sind auf der Fläche noch bewohnte Mietwohnblöcke vorhanden, 2 Grundstückseigentümer + Fläche einer Kleingartensparte – ist klar, dass eine Entwicklung von Eigenheimgrundstücken trotz der ansonsten günstigen Voraussetzungen derzeit erst ab dem Jahr **2030** möglich sein wird) – es besteht Einigung, dass die Maßnahme nicht vor Abriss aller hier vorhandenen Wohnblöcke beginnt.

Die Verwaltung wird beauftragt,

- a) einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (Plangebiet = die Fläche wie in der Studie aufgezeigt, ggf. wird die Fläche nach weitergehender Prüfung um eine weitere Fläche der Kleingartensparte Richtung Osten erweitert) vorzubereiten – **2020**
- b) ein FNP-Änderungsverfahren durchzuführen – Ausweisung der bislang als Grünfläche (Zweckbestimmung Kleingarten) dargestellten Flächen, die zukünftig für die Wohnbaulandentwicklung vorgesehen sind, als Wohnbaufläche – **2021**
- c) die notwendigen Vorbereitungsleistungen für das Bebauungsplanverfahren durchzuführen
 - Klärung, ob und wann die restlichen 4 Wohnblöcke abgerissen werden können und der daraus resultierenden Maßnahmen
 - Verhandlungen mit der Kleingartensparte für die in der Studie zu Fläche 6 mitausgewiesenen Flächen für die Wohnbaulandentwicklung mit der Zielrichtung, dass im Hinblick auf den o.g. Zeithorizont auslaufende

Pachtverträge (o. vgl.) nicht verlängert werden, bei Aufgabe der Kleingärten diese nicht neu vergeben werden; ggf. Anpassung der Fläche die in der Studie für eine Wohnbaulandentwicklung ausgewiesen wurde an die interne Struktur der Kleingartensparte

- Klärung der Immissionsproblematik (Regionalbahnlinie RB 36)

Sollte die Entwicklung eher eintreten, wird das Vorhaben mit der Priorität 1 versehen!

Priorität 3

Prüfung einer Entwicklung im Bereich Fläche 3 (3b-Erweiterung Südwald) – im Ergebnis der Beteiligung zur 1. Fortschreibung der Studie erscheint eine kurzfristige Entwicklung weiterer Baulandflächen im Bereich 3 nicht umsetzbar.

Die Verwaltung wird beauftragt,

- a) zu prüfen, ob durch langfristige, mit der Forstbehörde und dem Landkreis Oder-Spree abgestimmte Maßnahmen zur Waldentwicklung im Bereich der Gemarkung Beeskow eine langfristige Wohnbaulandentwicklung zwischen Kohlsdorfer und Lübbener Chaussee möglich ist (Vorabaufforstung im Bereich der in der Studie ausgewiesenen Fläche für eine mögliche Aufforstung – nördlich und westlich des Südwaldes m- mit artenreichem Laubmischwald; sukzessive Erhöhung der Waldfläche im Bereich der Gemarkung Beeskow; langfristige Maßnahmen im Bereich Natur- und Artenschutz).
- b) Sicherung der Aufforstungsflächen als Ersatzmaßnahmen für zukünftige Waldumwandlungsabsichten (Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde); Durchführung eines FNP-Änderungsverfahrens (Ausweisung betroffener Flächen als Wald)

Die Fläche 2 wird in Auswertung der Studienergebnisse nicht für eine Wohnbaulandausweisung vorgesehen.

Anlagenverzeichnis:

1. Fortschreibung Studie