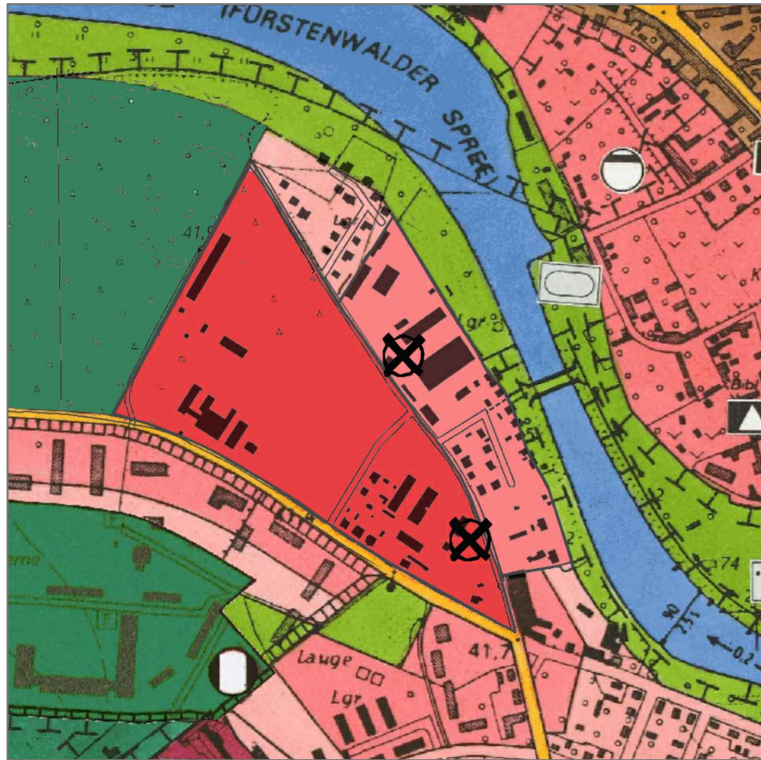
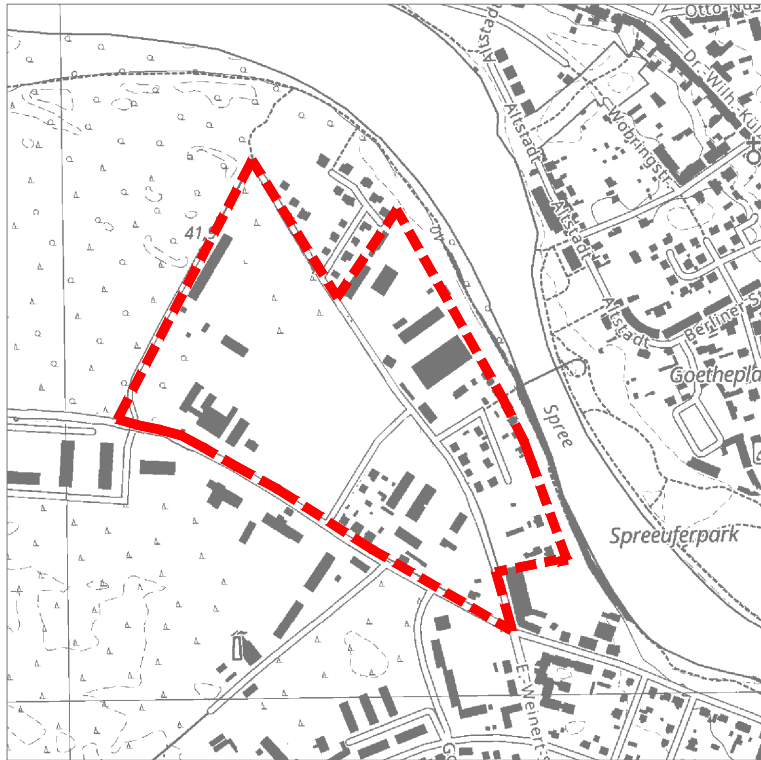


Flächennutzungsplan vom 21.2.1998 i. d. F. der Änderung (20. Änderung) vom 18.12.2023 (Maßstab 1:10.000)



Flächennutzungsplan in der Fassung der 35. Änderung (Maßstab 1:10.000)



Geltungsbereich der 35. Änderung des Flächennutzungsplans (Maßstab 1:10.000)

#### Kurzbeschreibung der Änderungen

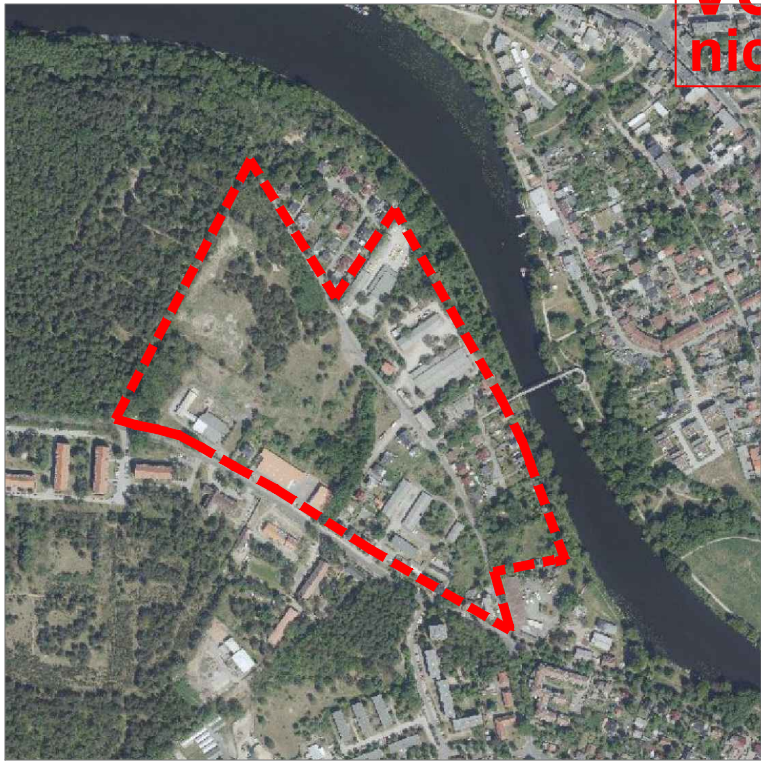
Die Stadt Fürstenwalde/Spree beabsichtigt bereits seit längerer Zeit die Fläche zwischen der Spree und der Rudolf-Breitscheid-Straße zu einem attraktiven und zukunftsfähigen Wohngebiet zu qualifizieren und weiter zu entwickeln. Die innenstadt- und spreenahe Lage machen den Standort besonders attraktiv, so dass er in den Planungen der Stadt Fürstenwalde/Spree ein bedeutendes Zukunftsareal für den Wohnungsbau darstellt. Ursprünglich war am Standort eine Eigenheimbebauung vorgesehen. Mittlerweile haben sich die Anforderungen und die Nachfrage verändert (u.a. steigender Wohnraumbedarf im Segment des Geschosswohnungsbaus), sodass eine deutlich dichtere Wohnbebauung angestrebt wird.

Anlass für die vorliegende FNP-Änderung sind geplante Bauvorhaben durch einen privaten Vorhabenträger sowie durch die städtische Tochtergesellschaft GIP GmbH, die überwiegend Eigentümer der betroffenen Flächen sind und die die Entwicklung eines neuen, verdichteten Wohnquartiers in der Spreevorstadt beabsichtigen. Für die Entwicklung der zur Verfügung stehenden und kurz-/mittelfristig mobilisierbaren Flächen ist die Aufstellung von derzeit vier Bebauungsplänen vorgesehen, für die im Rahmen der Vorentwurfsphase u.a. ein zusammenhängendes, städtebauliches Konzept erarbeitet wurde.

Der Flächennutzungsplanes FNP stellt die betroffenen Flächen seit der 11. Änderung im Jahr 2006 als Wohnbaufläche, Typ 3 mit einer Geschossflächenzahl GFZ bis 0,3 (Eigenheimbebauung) dar. Diese Zielsetzung ist nicht mehr aktuell, da die Flächen nunmehr eine höhere Dichte mit Geschosswohnungsbau aufnehmen sollen. Die beabsichtigten Festsetzungen der Bebauungspläne können derzeit nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Der FNP soll daher vorab bzw. im Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Es handelt sich bei den von der FNP-Änderung betroffenen Flächen um einen ca. 17,1 ha großen Bereich.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Fürstenwalde/Spree hat in ihrer Sitzung am 28. September 2023 (Folgesitzung zum 23. September 2023) den Einleitungsbeschluss zur 35. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Hierbei wurde beschlossen, die Flächen nördlich der Leistikowstraße in die Kategorie der Wohnbauflächen Typ 2 mit einer Geschossflächenzahl GFZ bis 0,8 und die Flächen zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße und Leistikowstraße in die Kategorie der Wohnbauflächen Typ 1 mit einer Geschossflächenzahl GFZ bis 1,2 zu überführen. Die Abgrenzung der Wohnbauflächen bleibt von den Änderungen unberührt, es erfolgen gegenüber der bisherigen Darstellung im FNP keine zusätzlichen Bauflächendarstellungen.

Die 35. Änderung des FNP soll im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt werden. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung erarbeitet.



Geltungsbereich der geplanten 35. Änderung im Luftbild (Maßstab 1:10.000)



Übersichtskarte: Lage der 35. Änderung des FNP im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Kartengrundlagen DTK 10, DTK25, Luftbild DOP10:  
Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB <2024> (bearbeitet)  
Herausgeber: Landesvermessung u. Geobasisinformation Brandenburg

## Planzeichenerklärung Änderungsbereich

(auf der Grundlage der Planzeichenverordnung PlanZV 1990)

#### Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Wohnbaufläche Typ 1, GFZ < 1,2
- Wohnbaufläche Typ 2, GFZ < 0,8
- Wohnbaufläche Typ 3, GFZ < 0,3

#### Flächen für die Landwirtschaft u. Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

- Flächen für Wald

#### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

- Grünflächen
- Zweckbestimmung Sportplatz

#### Sonstige Darstellungen

- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
- Ver- und Entsorgung: Fernwärme (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)

#### Kennzeichnungen

- Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 35. Änderung

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) 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. 2023 I Nr. 394),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

## Vorentwurf der 35. Änderung des Flächennutzungsplans

der Stadt Fürstenwalde/Spree für den Bereich der Spreevorstadt

Plan in der Fassung vom 28. Mai 2025 zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 und § 2 Abs. 2 BauGB

Mitwirkung:

planungsgruppe  
STADT+DORF  
prof. dr. rudolf schöler und partner gbr

Lützowstraße 102 -104, D-10785 Berlin, www.pgruppe.de, Telefon 030-300 24 600