



## **Alternativenprüfung zur Siedlungserweiterung der Stadt Fehrbellin**

### **Ausgangslage**

Die Stadt Fehrbellin als Grundfunktionaler Schwerpunkt wächst seit Jahren in Ihrer Einwohnerschaft. Nunmehr steigt der Bedarf an Wohnungen und Wohnbauflächen auch wegen des Zuzuges aus benachbarten Städten wie Neuruppin, aber auch und verstärkt aus dem Berliner Umland. Dieser verstärkten Nachfrage nach Wohnraum kann nicht mehr mit der Schließung von Baulücken und Sanierungen im Gebäudebestand entsprochen werden. Maßnahmen der Innenentwicklung stoßen ebenfalls an ihre Grenzen.

Grundsätzlich geht es um die Bereitstellung von Wohnbauland. Es ist Aufgabe der Kommunalpolitik, im Rahmen der Daseinsvorsorge die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu erfüllen.

### **Räumliche und rechtliche Einschränkungen der Siedlungserweiterung**

#### 1) Natur

- 1.1) Nördlich, nordwestlich und im Osten der Stadt befindet sich das europäische Vogelschutzgebiet „Rhin-Havelluch“.
- 1.2) In demselben Territorium fließt der Rhin mit seinen Nebenarmen und liegt im Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Unteres Rhinluch - Dreetzer See Ergänzung“.
- 1.3) Im Süden grenzt ein ausgedehntes Waldgebiet unmittelbar an die Bebauung an.
- 1.4) Höherwertiges Ackerland schließt sich südlich und westlich des Stadtgebietes an.

#### 2) Infrastruktur

- 2.1) Östlich der Stadt Fehrbellin verläuft die hochfrequentierte Bundesautobahn A 24 – zugleich Europastraßen E26 und E55 – in Nord-Süd-Richtung.
- 2.2) Im Süden der Stadt dehnt sich der Verkehrslandeplatz „Ruppiner Land“ aus.

### 3) Wirtschaft

3.1) Im Südosten und Süden der Stadt liegen der Gewerbepark „Ländchen Bellin“ und der geplante Gewerbepark „Ländchen Bellin“ 2.0. Im Süden befindet sich ein Industriegebiet in der Nähe des Flugplatzes.

3.4) Höherwertiges Ackerland schließt sich südlich und westlich des Stadtgebietes an. Nur auf diesen Flächen ist landwirtschaftlicher Ackerbau möglich im Unterschied zur weit verbreiteten Grünlandwirtschaft in der Gemarkung Fehrbellin.

## **Standortanforderungen**

Der Bundesgesetzgeber fordert: „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“ (§ 1 Abs. 5 Baugesetzbuch)

Für Fehrbellin soll eine durchgrünte Wohnlandschaft geschaffen werden, die sich in die Umwelt integriert und dem heutigen Standard für ökologisches Bauen entspricht. Für zukünftige Generationen soll die Nutzung solarer Strahlungsenergie fokussiert und festgesetzt werden. Durch moderne Mehrgeschossbauten soll dem sparsamen Umgang mit Boden genüge getan werden. Für die Stadtentwicklung ist die Schaffung von Wohnraum auch im Zuge der Erweiterung des Gewerbeparks „Ländchen Bellin“ im Süden der Stadt dringend notwendig. Durch ansteigenden Zuzug in die Stadt Fehrbellin bleiben die sozialen und wirtschaftlichen Strukturen der Stadt weiterhin erhalten und auch das Vereinsleben lebt weiter.

Um dem Konzept einer Wohnbebauung mit Begrünung, Gärten und der Nutzung von Solarenergie zu genügen, ist ein entsprechend großes Areal zur wirtschaftlichen Realisierung notwendig– Flächengröße mindestens 4,0 Hektar. Zudem ist hier der zunehmenden Nachfrage nach Wohnungen und Wohnbauland Rechnung zu tragen.

Die Siedlungserweiterung in der Stadt Fehrbellin ist kurz- und mittelfristig umzusetzen. Es gilt, Wohnraum für Fachkräfte der Gewerbebetriebe bereitzustellen. Zudem sollen der ortsansässige Handel gestärkt und die Kaufkraft erhöht werden.

## Standortauswahl

Die Alternativenprüfung umfasst eine tabellarische Bestandsaufnahme und Bewertung von städtebaulichen Kriterien und Infrastrukturaufwand. Im Folgenden werden mögliche Flächen für eine Siedlungserweiterung der Stadt Fehrbellin geprüft.

Tabelle 1 – Standortvarianten

	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>	<b>Variante 4</b>	<b>Variante 5</b>
<b>Bezeichnung</b>	Erweiterung Wohngebiet „Am Sportplatz W 1“	Innenentwicklung am „Schwarzen Weg“, Brunner Straße/ Promenade	Neuausweisung am Dechtower Weg/Betziner Weg südlich vom Kurfürstenpark	Neuausweisung an der Feldbergstraße (Anliegerweg)	Neuausweisung „Wohngebiet Rhinufer“ Luchstraße
<b>Gegenwärtige Nutzung</b>	Fläche für die Landwirtschaft; Splitterbebauung	Unbebaute Brachfläche	Fläche für die Landwirtschaft	Fläche für die Landwirtschaft; Gartenland; Stallgebäude	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Grundeigentum</b>	Sämtliche Grundstücke im Bereich der möglichen Erweiterung sind Eigentum verschiedener natürlicher oder juristischer Personen. Ausnahme: Die Gemeinde Fehrbellin besitzt dort nur eine Wegfläche.	Nahezu alle Grundstücke in diesem Bereich sind Privateigentum. Die Gemeinde Fehrbellin besitzt dort nur einzelne Liegenschaften.	Liegenschaft umfasst ein einzelnes Grundstück in Privateigentum.	Der einspurige Anliegerweg ist eine öffentliche Verkehrsfläche. Eigentümerin und Trägerin der Straßenbaulast ist die Gemeinde Fehrbellin, angrenzende Anliegergrundstücke sind Privateigentum.	Liegenschaft ist im Eigentum des Vorhabenträgers
<b>Erschließung</b>	Erschließungsanlagen sind erstmalig und vollständig herzustellen.	Erschließungsanlagen sind erstmalig und vollständig herzustellen.	Teilerschließung ist vorhanden durch öffentliche Straßen Dechtower Weg/Betziner Weg, Schmutzwasserkanal fehlt.	Teilerschließung ist vorhanden durch öffentliche Straße, Schmutzwasserkanal fehlt.	Erschließungsanlagen sind erstmalig und vollständig herzustellen
<b>Flächengröße</b>	ca. 7,0 ha	ca. 2,8 ha	ca. 2,9 ha	ca. 2,7 ha	ca. 5,5 ha
<b>Sonstiges</b>	Planerische Konzeption von August 1992 sieht vor, das inzwischen bebaute Wohngebiet „Am Sportplatz W1“ nach Süden zu erweitern und mit einer Ringstraße spiegelbildlich zu erschließen.			Hemmnis für die Ausweisung als Wohngebiet: Vorhandener Rinderstall (Immissionen). Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche und Schaffung eines Wendeplatzes sind erforderlich.	Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche ist notwendig.
<b>Umsetzbarkeit</b>					

## Standortprüfung

Für die Schaffung des Baugebietes kommen nach einer ersten Auswahl nur noch zwei Standorte in Betracht, da die weiteren Varianten auf Grund ihrer geringen Größe nicht den Anforderungen genügen.

Tabelle 2 – Standortvergleich

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
<b>Flächengröße</b>	ca. 7,0 ha	ca. 2,8 ha	ca. 2,9 ha	ca. 2,7 ha	ca. 5,5 ha

Im Weiteren werden die Varianten 1 und 5 bewertet, da nur diese die wesentliche Voraussetzung – ausreichende Größe von mindestens 4,0 ha – erfüllen.

## Bewertung

Der Aufwand für die Gemeinde Fehrbellin zur Schaffung von Wohnungen und Wohnbauflächen ist ganz erheblich: Finanzierung, Verhandlungen mit den Grundeigentümern, Grunderwerb, Bodenbevorratung, städtebauliche Planung, Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen, Vermarktung und Verkauf der baureifen oder bebauten Grundstücke. Die Verwaltung der Gemeinde Fehrbellin verfügt weder über die personellen noch die finanziellen Kapazitäten für ein Wohnbau-Projekt in der nachgefragten Größenordnung. Daher kann eine mittelfristige Umsetzung nur mit Einbeziehung eines Investors erfolgen.

Die Variante 5 – „Wohngebiet Rhinufer“ – eignet sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse der Flächen besser als Variante 1 – Erweiterung Wohngebiet „Am Sportplatz“ – zur mittelfristigen Schaffung von Wohnbauflächen und Wohnungen und ist daher zu bevorzugen.

Der geplante Standort im Außenbereich an der Luchstraße umfasst 5,58 ha und liegt im nordöstlichen Stadtgebiet. In der unmittelbaren Umgebung gibt es Sportanlagen des Sportvereins SV 90 Fehrbellin (Sektion Kegeln, Sektion Faustball), einen Gewerbebetrieb („Fehrbelliner Fensterwerk“), landwirtschaftlich genutzte Flächen von zwei ortsansässigen Landwirten (Grünlandwirtschaft) und vereinzelte Wohnbebauung der Luchstraße. Direkt südlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der Rhin, der jenseits des Plangebietes mit Wohnbebauung, erschlossen über die Friedrich-Engels-Straße, bebaut ist. Mit dem „Lückenschluss“ dieses Areals wird das ehemals gewerblich genutzte Areal der NEWTEX AG nunmehr in das Stadtgebiet Fehrbellin integriert.

Fehrbellin, 06.11.2023

Mathias Perschall  
Bürgermeister

