



Expertenrunde „Zentrumsentwicklung Briesen“

Gemeindeentwicklungskonzept Briesen (Mark)

Dokumentation



am 25.04.2023, von 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr

Amt Odervorland, Bahnhofstr. 3 - 4, 15518 Briesen (Mark)

Tagesordnung

- TOP 1 Begrüßung und Einführung in Anlass und Aufgabenstellung GEK
- TOP 2 Impuls-Vortrag
 - Auszug Bestandsanalyse und -bewertung (Arbeitsstand)
 - Zukunftsthemen (mit Fokus auf Zentrumsentwicklung) (Arbeitsstand)
 - Analyse Ortskern Briesen
- TOP 3 Kleine Fragerunde
- TOP 4 Dialogrunde – Entwicklungsperspektiven für den Ortskern Briesen
- TOP 5 Weiteres Verfahren
- TOP 6 Verabschiedung

Moderation und inhaltliche Veranstaltungskonzeption

durch GRUPPE PLANWERK in Abstimmung mit dem Amt Odervorland

Teilnehmerkreis:

Gewerbetreibende (EDEKA, Post), Gesundheitsdienstleister (Apothekerin, Arzt), Insolvenzverwaltung ehem. Agrodienst-Gelände, Projektentwickler NETTO, Vertreter*innen des Gemeindegemeinderates, verschiedene Grundstückseigentümer von Schlüsselgrundstücken, Bürgermeister der Gemeinde Briesen (Mark), Vorsitzender Bau- und Vergabeausschuss Briesen (Mark), Vertretung Ortsbeirat Alt-Madlitz, Bau- und Ordnungsamt Amt Odervorland

→ *Anlage: Teilnehmerliste, Präsentation*

1. Begrüßung und Einführung

Das Ziel der Veranstaltung ist es, einen Überblick über Verfahren und Inhalte des Gemeindeentwicklungskonzepts (GEK) zu vermitteln, Ergebnisse der Bestandsanalyse sowie bisher erarbeitete Zielsetzungen und Maßnahmen vorzustellen und sich gemeinsam mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken, mit lokalen Akteuren und Politik über Entwicklungsperspektiven des Briesener Ortskerns auszutauschen.

2. Impuls-Vortrag

GRUPPE PLANWERK erläutert Aufgaben und Inhalte sowie den Prozess des GEK und präsentiert sowohl die Ergebnisse des bisherigen Beteiligungsprozesses (s. Präsentation Folien 5-9) als auch einen Auszug aus dem aktuellen Arbeitsstand des GEK (s. Präsentation Folien 10 – 41). Bestandteil sind die Bestandsanalyse- und bewertung der Themenfelder Räumliche Einordnung und planerische Rahmenbedingungen; Bevölkerungsentwicklung, Siedlungsstruktur, Wohnbauflächenpotenziale sowie soziale Infrastruktur. Im Anschluss wird ein Auszug aus der SWOT-Analyse (Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Herausforderungen) mit dem Schwerpunkt auf der Versorgungsfunktion und Anbindung Briesens sowie die bisher abgestimmten Zukunftsthemen vorgestellt.

Im zweiten Vortragsteil wird vertiefend auf die Potenziale und Handlungsbedarfe im Ortskern Briesen eingegangen (s. Präsentation Folien 42 - 54). Hierbei wird deutlich hervorgehoben, dass der Ortskern mit Blick auf die Bedeutung Briesens als grundfunktionaler Schwerpunkt für die Versorgung der Gemeinde und ihres Umlandes eine übergeordnete Rolle spielt. Im Ortskern gibt es zahlreiche Einrichtungen Funktionen, wie u.a. einen Schul- und Kitastandort, einen Vollversorger, die Amtsverwaltung, Feuerwehr, Festplatz, ein Ärztehaus oder die Sparkasse. Der Bahnhof befindet sich in zentraler Lage. Der Ortskern erstreckt sich vornehmlich entlang der Bahnhofstraße / Frankfurter Straße / Petershagener Straße und gliedert sich in verschiedene Teilbereiche. Vor allem die historische Dorflage ist dabei mit ihrem Anger mit Kirche und kleinteiligen Baustrukturen identitätsstiftend und prägend. Der Ortskern weist vielfältigen Handlungsbedarf auf (v.a. Bahntrasse als Barriere, erhebliche funktionale, gestalterische und verkehrliche Mängel im Bahnhofsumfeld, unsanierte / leerstehende Bausubstanz, Brachen, fehlende Barrierefreiheit, schlechter Zustand von Straßen und Gehwegen). Gleichzeitig gibt es mit laufenden bzw. geplanten Projekten und Maßnahmen positive Entwicklungsdynamiken im Ortskern. Hierzu zählen vor allem die Erweiterung des EDAKA-Marktes, der Neubau der Amtsverwaltung oder die Wohnbauentwicklung an der Frankfurter Straße.

Die funktionale und stadtgestalterische Verknüpfung der verschiedenen Teilbereiche über die Bahn hinweg ist ein wichtiges Handlungserfordernis ebenso wie die funktionale Stärkung des Ortskerns.

Kurzer Bericht Herr Gollin zu den Ergebnissen des Expertengesprächs „Mobilität“ am 18.04.2023 mit Fokus auf die Ortskernentwicklung:

Der Amtsleiter Herr Gollin erläutert die wichtigsten Ergebnisse aus der Akteursrunde „Mobilität“ vom 18.04.2023, im Hinblick auf die Ortskernentwicklung.

- Die Möglichkeiten eines kreuzungsfreien Bahnübergangs in der Bahnhofstraße und der Karl-Marx-Straße wurden erörtert
 - Vorschlag für eine Doppellösung für kreuzungsfreien Bahnübergang → kreuzungsfreier Übergang für motorisierten Verkehr in der Karl-Marx-Straße; Fuß- und Radverkehr kreuzungsfrei in der Bahnhofstraße
- Die ÖPNV-Anbindung Briesens sowohl des Ortskerns, als auch der umliegenden Ortsteile wurde kritisch diskutiert
 - Seitens des für die Aufstellung des Nahverkehrsplans zuständigen Verantwortlichen, wurde die aktuelle Situation als mangelhaft beschrieben.
 - Lösungsvorschläge seitens des LOS: On-Demand Busverkehr als Maßnahme zur Verbesserung der Anbindung der Ortsteile mit in das GEK aufnehmen, Schaffung von virtuellen Haltestellen
 - On-Demand Busverkehr als E-Bus umsetzen → entsprechende Ladeinfrastruktur im Bahnhofsumfeld schaffen
- LOS setzt sich für 20-Minuten Taktung des RE 1 beim Halt in Briesen/Mark und Jacobsdorf ein
 - Durch häufigeren Halt in Briesen/Mark erhöhen sich die Wartezeiten am Bahnübergang für alle querenden Verkehrsteilnehmenden
- Verkehrliche Mängel im Bahnhofsumfeld:
 - starke Straßenschäden vor allem im Bereich des Bahnübergangs
 - fehlender Gehweg auf östlicher Seite der Bahnhofstraße (in Höhe Bahnübergang) und in Verlängerung der Frankfurter Straße
 - gemeinsamer Geh- und Radweg entlang der Frankfurter Straße
 - Sicherheit von Schüler*innen auf dem Schulweg erhöhen
- Ausbau Bike&Ride Stellplätze im Bahnhofsumfeld
 - auch abschließbare Fahrradabstellanlagen planen
 - derzeitiger Bike&Ride Standort an der Falkenberger Straße zu weit vom Bahnhof entfernt
 - Restfläche südlich des Park&Ride Standorts wird als mögliche Potenzialfläche für einen Bike&Ride Standort benannt
- Ausbau des Radwegenetzes
 - Vor allem Stärkung der Radwege zwischen den Ortsteilen → Schwerpunkt dabei Verbindung zur Kersdorfer Schleuse

3. Dialog-Runde – Zentrumsentwicklung Briesen

Die Teilnehmenden werden gebeten folgende Frage zu beantworten und max. drei Aspekte auf Kärtchen zu notieren:

„Welche **Qualitäten** sollte der **Ortskern Briesen** zukünftig aufweisen?“

Die Beiträge werden im Folgenden wie von den Teilnehmenden notiert wiedergegeben. Die Stichpunkte/ Beiträge wurden aus Gründen der Übersichtlichkeit nachträglich thematisch sortiert, Mehrfachnennungen sind möglich.

<p>Nahversorgungsangebot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ansiedlung Bäcker, Erhalt Fleischer • Bäcker , Café, Eisdiele, Landhandel • Ortskern zum Verweilen (Einbindung vom Bahnhof, Kirche, „Einkaufszentrum“, Rastplatz für Fahrradfahrer, Spielplatz, „Jugendzentrum“, Gastronomie – „Einkaufszentrum“ als dezentrale Läden in Bestandsimmobilien) • Gute Versorgungssituation • „Grüner Markt“ – Regionalität sichtbar machen • Lebensmittelversorgung mit „Genossenschaftlich geführten Lebensmittelläden und regionalen landwirtschaftlichen Produkten (z.B. Gut & Bösel als Erzeuger etc.) • Belebung Gaststätte „Lindengarten“ 	<p>Verkehr/ Erschließung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verbindungen zu anderen Ortsteilen, bspw. Busverkehr • Gute Bahnanbindung → Personalgewinnung • Zusätzliche Bushaltestellen • Gute Erreichbarkeit • Sanierung / Instandsetzung Fußgängerwege, Radwege, Straßen, Beleuchtungen, Pflanzungen • Ausbau Straßen und Bahnhofsumfeld • Besserer Nahverkehr • Schallschutz Bahn
<p>Freizeitangebot</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orte zum Verweilen • Bibliothek • Treffpunkt „Alt und Jung“ 	<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnungsbau für Pendler • Altersgerechtes Wohnen (Jung und Alt)
<p>Bauliche Entwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Homogenere Bebauung • Entwicklung und Instandsetzung der Liegenschaften die im Privateigentum sind 	<p>Gesundheitsversorgung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ärztehaus in der City • Ärztehaus und Apotheke • Bündelung von medizinischen Angeboten • Erweiterung des Ärztehauses (Modernisierung) • Tagespflege

Die Diskussionsergebnisse bzw. -beiträge werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:

Aktuelle Vorhaben und Entwicklungen im Ortskern Briesen

- Erweiterung bestehender EDEKA-Markt geplant (hierzu Erwerb eines Nachbargrundstücks)
 - Bebauungsplanverfahren läuft derzeit
 - geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche sowie die Integration eines Bäckers (Eigenmarke) mit gastronomischem Angebot (z.B. Kuchen und Eis, saisonal wechselndes gastronomisches Angebot) mit Sitzmöglichkeiten im Innen- und Außenbereich
 - ein Café als Treffpunkt für Jung und Alt und zur Belebung des Ortskerns fehlt in Briesen (wirtschaftliche Tragfähigkeit (bisher) kaum gegeben) → Ziel der Marktbetreiber daher Schaffung eines solchen Angebots am EDEKA-Standort
 - durch den Abriss des angrenzenden Wohnhauses und die Umfunktionierung der Fläche in Parkraum, geht keine Stellplatzfläche durch die Erweiterung des EDEKA verloren
 - Während der Bauarbeiten wird der EDEKA weiterbetrieben
- Es besteht Investitionsinteresse zur Ansiedlung eines weiteren Nahversorgers (Discounter). → Derzeit werden potenzielle Standorte im Ortskern Briesen sondiert.

- Frau und Herr Becker werden die Linden Apotheke in Briesen übernehmen. Sie betreiben bereits eine Apotheke in der Stadt Müllrose.
- Für den Neubau einer Seniorenresidenz am Bahnhof (B-Plan Seniorenresidenz "Vitalis") liegt eine Baugenehmigung vor. Vorgesehen ist die Schaffung eines viergeschossigen Seniorenwohnheims mit 18 Einraum-Appartements und 12 Zweiraum-Appartements, Räumlichkeiten für eine Senioren-Tagespflege und Physiotherapie- und Gesundheitspraxen. Herr Noske (Eigentümer der Fläche) hat für die Umsetzung des Vorhabens einen Investor gefunden.
- Seitens eines Pflegedienstleisters gibt es ebenfalls Interesse in Briesen Pflegeangebote zu schaffen, hierfür wäre ein geeigneter Standort zu finden → Kontaktaufnahme mit Herrn Dr. med. von Stünzner-Karbe
- Grundstücke Bahnhofstraße 1-3:
 - die Gebäudesubstanz ist in einem desolatem Zustand, eine Sanierung ist wirtschaftlich nicht tragfähig
 - seitens der Eigentümer wird ein Abriss und eine Neubebauung angestrebt, konkrete Planungen hierfür liegen noch nicht vor
 - bei der künftigen baulichen Entwicklung der Grundstücke ist die direkte Nachbarschaft zur Bahntrasse zu berücksichtigen (v.a. mit Blick auf Emissionen, Erschütterungen) → baurechtliche Prüfung mit Blick auf die Umsetzbarkeit / Zulässigkeit eines Neubaus notwendig
- Entwicklung Schulstandort:
 - Info Bürgermeister: Es finden zurzeit Gespräche zwischen der Gemeinde/ dem Amt Odervorland und einem Investor statt, der Interesse an der Errichtung eines Schulneubaus am bestehenden Standort signalisiert hat.
- Derzeit ist die Umsiedlung der Amtsverwaltung in die Petershagener Straße nördlich der Gleise geplant. Die dadurch freiwerdenden Flächen in der Bahnhofstraße 3 (Eigentum der Gemeinde) und 4 (Eigentum Amt Odervorland) werden als Potenzialflächen für eine zukünftige Entwicklung des Ortskerns angesehen

Themen für die Ortskernentwicklung

- Sicherung und Stärkung des Ortskerns mit Blick auf eine bedarfsorientierte Versorgung der Bevölkerung im ländlichen Raum (→ Grundfunktionaler Schwerpunkt)
- Belebung des Ortskerns sollte Ziel sein → das heißt, dass die Angebotsstruktur (Nahversorgung, Gastronomie, Gesundheitsdienstleistungen, soziale Infrastruktur, Freizeit- und Spielangebote) zu stärken ist, um den Ortskern für die Bürger*innen als Zielort mit vielfältigen Angeboten attraktiv zu machen
- Einzelhandelsentwicklung: starker Online-Handel eine enorme Herausforderungen für den ansässigen Einzelhandel → es gilt die Qualitäten des Einkaufens vor Ort herauszuheben (z.B. Beratungsangebot in der Apotheke) und mit qualitätsvollen Aufenthalts- und weiteren Nutzungsangeboten vor Ort zu verbinden

- die geplante Erweiterung von EDEKA mit Bäcker und Café-Bereich, die Apotheke oder auch der Neubau der Seniorenresidenz am Bahnhof mit ergänzenden Nutzungen werden zur Belebung des Ortskerns beitragen
- wichtig: den gesamten Ortskern zu betrachten und zu entwickeln – von der historischen Dorflage im Süden bis zum neuen Verwaltungsstandort im Norden und dem Vereinshaus im Westen → Stärkung der funktionalen und gestalterischen Verknüpfungen der verschiedenen Teilbereiche untereinander, attraktive Gestaltung aller Teilbereiche
 - Sicherung der historischen Dorflage und Aktivierung von leerstehenden Gebäuden (v.a. ehem. Lindengarten), Platz für Feste und Events auf dem Anger
 - Aufwertung des Bahnhofsumfeldes, Aktivierung von Brachen und Beseitigung von Leerstand
 - Nördlich der Bahn: Frankfurter Straße / Falkenberger Straße → Qualifizierung Straßen / Wege, Stärkung bzw. Ausbau der Infrastruktur (v.a. Schule, Verwaltung)

Mobilität

- Anbindung an die Bahn ist ein großer Standortvorteil, allerdings für die Nahversorgung und die Anbindung der Ortsteile von untergeordneter Bedeutung
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Ortskerns → vor allem mit dem ÖPNV und dem Rad
- die aktuelle Anbindung der Ortsteile über den Busverkehr ist ungenügend, auch gibt es südlich der Bahn keine Busanbindung im OT Briesen → Bedarf weiterer Ausbau des ÖPNV mit Blick auf
 - zunehmende Alterung der Bevölkerung → Schaffung kurzer und komfortabler Wegeverbindungen
 - Fachkräftegewinnung → viele Auszubildende aus dem Umland können Briesen nur schwer erreichen
 - Ausbau SPNV ebenfalls von Bedeutung für die Gewinnung von Fachkräften aus den größeren Städten (Berlin, Fürstenwalde/Spree, Frankfurt (Oder))

Gesundheitsangebote

- Bestehende Gesundheitsversorgung mit dem Ärztehaus, der Apotheke sowie perspektivisch der Seniorenresidenz ‚Vitalis‘ wird positiv bewertet
- Mangelhaft sind die langen Wegestrecken zwischen den einzelnen Versorgungseinrichtungen sowie die schlechte ÖPNV-Anbindung
- Vorschlag: Bündelung der existenziellen Versorgungseinrichtungen im Bahnhofsumfeld
 - Freiwerdende Flächen der Amtsverwaltung werden als Potenzialflächen für ein Medizinisches Versorgungszentrum angesehen → Bündelung Ärztehaus, Apotheke, sonstige medizinische Versorgungseinrichtungen
 - Durch die Bündelung der Funktionen erhofft sich die Gemeinde eine Belebung des Ortskerns, die Steigerung der Kaufkraft sowie die bessere Erreichbarkeit von existenziellen Versorgungsfunktionen
 - Kritik am Vorschlag: zu starke Fokussierung auf das Bahnhofsumfeld, historischer Ortskern und Ortsteile werden zu wenig berücksichtigt, bzw. würden dadurch einen Bedeutungsverlust erleiden
 - Einigung das Thema Bündelung der Gesundheitsversorgung als Schwerpunktthema mit in das GEK aufzunehmen

Weitere Themen

- Schaffung von Spiel- und Bewegungsangeboten mit Zielortqualität, um Familien mit Kindern nach dem Kita- oder Schulbesuch ein Nutzungsangebot zu machen und damit auch den Ortskern zu beleben
- Weitere Stärkung der Vernetzung der Vor-Ort-Akteure und Umsetzung gemeinsamer Aktionen → z.B. EDEKA-Marktbetreiber unterstützt / sponsert gemeinwohlorientierte Veranstaltungen und Aktionen in Kooperation mit sozialen oder kirchlichen Trägern, Kooperationsbereitschaft seitens EDEKA vorhanden
- Zur Attraktivierung des Ortskerns sollte ein Umgang mit dem Bahnlärm gefunden werden.
- Schaffung von altersgerechtem Wohnraum in der Gemeinde wird als wichtiges Ziel benannt → altersgerechten Wohnraum auch in den umliegenden Ortsteilen schaffen
- Für Gewerbetreibende ist die Schaffung von flexiblen Wohnlösungen für Pendler*innen ebenfalls wichtig.

Entwicklung ehem. Agro-Dienstgelände

- Für das ehemalige Agrodienst-Gelände könnte zukünftig eine Nutzung durch ein Gartencenter oder Landhandel in Frage kommen. Aktuell gibt es allerdings Bestrebungen die bestehenden BImSchG-Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz wahrzunehmen und die bestehenden Nutzungen zu halten. In diesem Zusammenhang wird die Ertüchtigung des Bahnübergangs sowie der Frankfurter Straße angesprochen.
- Ziel sollte es sein, das ehem. Agrodienst-Gelände bedarfsbezogen als attraktiven Gewerbestandort weiter zu entwickeln und die Rahmenbedingungen hierfür – v.a. mit Blick auf die Erschließungsqualität – zu verbessern. Um Fehlentwicklungen zu vermeiden und eine nachhaltige, gesamtheitliche und nachfrageorientierte Standortentwicklung zu sichern, ist die Erarbeitung und Abstimmung eines städtebaulichen / verkehrlichen Gesamtkonzeptes unter aktiver Einbindung der beiden Eigentümer anzustreben. Hierfür bedarf es vertiefter Gespräche und weiterführender Planungen. Der Bau- und Vergabeausschuss ist einzubeziehen. Die Grundzüge, Ziele sowie das weitere (planerische) Vorgehen für die Standortentwicklung sind im GEK zu verankern.

4. Weiteres Verfahren

Folgende Verfahrensschritte sind für die weitere Abstimmung des GEK Briesen vorgesehen:

- 01. Mai 2023 weitere Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Maifeier in Briesen
- Sept. 2023 Dialogforum Politik + Akteure
- Herbst 2023 Billigungs- und Auslegungsbeschluss
BA Briesen 14.09.2023 / GV Briesen 12.10.2023
- Dez/Jan 2024 Beteiligung TÖB und Öffentlichkeit
- Frühjahr 2024 Beschlussfassung

Expertenrunde Zentrumsentwicklung am 25.04.2023

Gez.

Hartfiel / Risse