



# Expertenrunde „Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung“

## Gemeindeentwicklungskonzept Briesen (Mark)

### Dokumentation



**am 28.03.2023, von 18:00 Uhr bis 21:00 Uhr**  
Amt Odervorland, Bahnhofstr. 3 - 4, 15518 Briesen (Mark)

## **Tagesordnung**

TOP 1 Begrüßung und Einführung

TOP 2 Impuls-Vortrag

- Anlass und Aufgabenstellung GEK
- Auszug Bestandsanalyse und -bewertung Fokus Wohnen und Gewerbe
- Zukunftsthemen und Handlungsschwerpunkte

TOP 3 Dialog-Thema 1 – Wohnbauflächenaktivierung in Briesen und den Ortsteilen

TOP 4 Dialog-Thema 2 – Gewerbeflächenaktivierung und Entwicklungspotenziale

TOP 5 Weiteres Verfahren

TOP 6 Verabschiedung

## **Moderation und inhaltliche Veranstaltungskonzeption**

durch GRUPPE PLANWERK in Abstimmung mit dem Amt Odervorland

Teilnehmerkreis:

IHK, Insolvenzverwaltung ehem. Agrodienst-Gelände, Unternehmerstammtisch Briesen, Ingenieurbüro Wolff (Erarbeitung kommunales PV-Konzept), verschiedene Grundstückeigentümer von Schlüsselgrundstücken, 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, erste Arbeitsergebnisse der Bestandsanalyse vorzustellen und sich gemeinsam mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken, mit Interessenvertreter\*innen im Bereich Wirtschaft / Gewerbe sowie mit lokalen Akteuren / politischen Vertreter\*innen über Entwicklungsperspektiven der Gemeinde Briesen in Hinblick auf die künftige Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung 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 5-10) als auch einen Auszug aus dem aktuellen Arbeitsstand des GEK (s. Präsentation Folien 11 – 38). Bestandteil sind die Bestandsanalyse- und bewertung der Themenfelder Räumliche Einordnung und planerische Rahmenbedingungen; Bevölkerungsentwicklung, Wohnbauflächenpotenziale sowie Arbeitsmarkt und Wirtschaft. Im Anschluss wird ein Auszug aus dem Arbeitsstand der SWOT-Analyse (Analyse der Stärken, Schwächen, Chancen und Herausforderungen) mit dem Schwerpunkt auf Gewerbe und Wohnen für die Gemeindeentwicklung sowie die bisher abgestimmten Zukunftsthemen vorgestellt (s. Präsentation Folien 40-60).

Das GEK ist ein Konzept- und Strategieplan („Fahrplan“) mit Blick auf 2040 und leitet aus bestehenden Handlungsbedarfen und Entwicklungspotenzialen sowie einem breiten Abstimmungs- und Beteiligungsprozess ab, welche Leitbilder und Zielsetzungen, Maßnahmen und Prioritäten bei der künftigen Gemeindeentwicklung zu verfolgen sind. Das GEK bildet damit einen wichtigen kommunalen Ziel- und Handlungsrahmen und politische Entscheidungsgrundlage bei künftigen Planungen. Zudem ist es eine zentrale Voraussetzung für die Gewährung von Fördermitteln des Landes, des Bundes und der EU.

## 3. Dialog-Runde 1 – Wohnbauflächenaktivierung in Briesen und den Ortsteilen

### Exkurs: Aktueller Stand kommunales PV-Konzept (Ingenieurbüro Wolff)

- Derzeit wird für die Gemeinde Briesen (i.A. des Amtes Odervorland) ein PV-Flächenkonzept erarbeitet. Ziel ist eine Untersuchung geeigneter Standorte für großflächige PV-Freiflächenanlagen (Flächenscreening) v.a. unter Berücksichtigung der naturräumlichen und aktuellen / rechtlichen Rahmenbedingungen (u.a. mit Blick auf die Privilegierung von PV-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und Schienenwegen im Außenbereich) im Sinne einer nachhaltigen und verträglichen Steuerung der Entwicklung Erneuerbarer Energien.
- Das Konzept wird voraussichtlich im 3. Quartal 2023 im Bau- und Vergabeausschuss der Gemeinde Briesen vorgestellt und soll Anfang 2024 zur Beschlusslage vorliegen.
- Insgesamt konnten (nur) ca. 160 ha potenziell geeignete Flächen für PV-Freiflächenanlagen in der Gemeinde Briesen identifiziert werden.
- Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit kann mit der Aufstellung von Bebauungsplänen auf den potenziell geeigneten Flächen die Entwicklung von PV-Freiflächenanlagen gesteuert werden.
- Hinweis zum Ausbau der PV-Freiflächenanlagen seitens der Eigentümer:

- Es gibt zahlreiche Anfragen von Projektentwicklern nach geeigneten Standorten für PV-Freiflächenanlagen. Es gilt zeitnah zu klären, wo und in welchem Umfang Standorte in der Gemeinde entstehen können bzw. sollen.
- Eine ausreichende Netzkapazität ist sicherzustellen.
- Weiterer Hinweis zum Ausbau erneuerbarer Energien:
  - Der Ausbau von PV-Dachanlagen auf kommunalen Liegenschaften sollte Ziel der Gemeindeentwicklung sein. Der Strom könnte vor Ort genutzt und / oder teilweise in das Netz (mit Vergütung) eingespeist werden.

### **Thema Wohnbauflächenaktivierung**

*Die Teilnehmenden werden nach ihrer Einschätzung für die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde im Bereich Wohnen gefragt und welche Bedeutung eine aktive Wohnflächenentwicklung für die künftige Gemeindeentwicklung hat bzw. haben sollte.*

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

- Für eine positive Gemeindeentwicklung und die Sicherung bzw. Gewinnung von Fachkräften ist die Bereitstellung von attraktiven Wohnraumangeboten wichtig. Die Wohnraumnachfrage in Briesen ist da – dies zeigen die aktuell positive Bevölkerungsentwicklung und der Zuzug. Auch die Bevölkerungsprognose des Landes geht von einer weiterhin positiven Entwicklung und leichtem Wachstum aus. Dabei verfügt die Gemeinde Briesen über vielfältige Wohnbaupotenzialflächen im OT Briesen sowie über „Krümpelpotenziale“ (v.a. kleinteilige Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand) in den ländlich geprägten Ortsteilen.
- Briesen hat aufgrund seiner guten Anbindung und seiner Funktion als Grundfunktionaler Schwerpunkt gute Voraussetzungen für die weitere Wohnentwicklung und die Schaffung nachfrageorientierter Wohnraumangebote. Allerdings stehen der Gemeinde bzw. dem Amt Odervorland keine eigenen Flächen für die Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Die Gemeinde kann nur mittels der Bauleitplanung (B-Pläne) die Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung schaffen und ist auf die Investitionsbereitschaft privater Eigentümer angewiesen.
- Es besteht Investitionsinteresse seitens einiger Eigentümer (z.B. Entwicklung Mehrfamilienhaus auf dem ehem. Tankstellen-Grundstück an der Frankfurter Straße).
- Angesichts der Flächenverfügbarkeit und mit Blick auf Nachhaltigkeit sind auch Wohnformen abseits des Eigenheims zu entwickeln bzw. anzubieten (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern). Hier besteht Nachfrage. Auch die Berücksichtigung bzw. Anpassung des Wohnungsbestandes an veränderte Bedarfe bzw. Bedürfnisse ist wichtig für die künftige Wohnraumentwicklung.
- Insbesondere die Bereitstellung von seniorengerechten / barrierefreien Wohnen in gut erschlossenen Lagen ist angesichts der Entwicklung der Altersstruktur (zunehmende Alterung) ein zentrales Handlungserfordernis. Die Nachfrage nach Seniorenwohnen ist groß.
- Im Rahmen der Wohnbauflächenaktivierung ist die bedarfsgerechte Entwicklung der öffentlichen / sozialen Infrastruktur, wie ausreichend Kita- und Schulplätze, mitzudenken. Bereits heute ist der Bedarf hoch und kann kaum gedeckt werden. Der Neubau der Kita in Falkenberg und die hiermit verbundene Erweiterung des Kitaplatz-Angebots ist hierbei ein wichtiger Baustein. Zudem hat aktuell ein Investor Interesse bekundet, den Schulstandort in Briesen zu erweitern. Auch dies wäre ein wichtiger Schritt, um Wachstum verträglich zu gestalten und Familien in der Gemeinde ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld zu bieten.

- Aktuell stellen sich die Bedingungen für den Neubau mit Blick auf gestiegene Baupreise, steigende Zinsen und eine insgesamt wirtschaftlich angespannte Lage als schwierig dar. Genehmigungsverfahren sind z.T. langwierig. Die Finanzierung bestimmter Bauvorhaben ist nur mit einer entsprechenden Förderung möglich. Hier gilt es seitens Investitionswilliger / Eigentümer kreative Wege für die finanzielle Umsetzung von Neubaumaßnahmen zu finden (z.B. Akquise von Fördermitteln durch die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien).
- Es besteht die Befürchtung, dass Grundstücks- und Baupreise weiter steigen werden und damit die Kosten für den Eigenheimbau als auch für Mieten (v.a. im Neubau) v.a. durch Einheimische nicht mehr getragen werden können. Das ist z.T. jetzt schon der Fall.
- Trotz der derzeit schwierigen Rahmenbedingungen sollte es darum gehen, die grundsätzlichen Ziele und Maßnahmen für eine positive, geordnete und nachhaltige Gemeinde- und Wohnentwicklung gemeinsam zu erarbeiten und im GEK zu verankern, sodass – wenn die Rahmenbedingungen wieder besser sind – Ziele und Maßnahmen auf Basis einer breit abgestimmten Strategieplanung effizient umgesetzt werden können. Hierzu sind vertiefende bzw. weiterführende Planungen (Anpassung FNP, B-Pläne, Städtebauliche Konzepte etc.) zu erarbeiten.
- Wichtig ist eine verträgliche und gesteuerte Siedlungsentwicklung zur Sicherung freiräumlicher und siedlungsstruktureller Qualitäten (Ortsbild – und Charakter).

#### 4. Dialog-Runde 2 – Gewerbeflächenaktivierung und Entwicklungspotenziale

*Die Teilnehmenden werden nach ihrer Einschätzung für die Entwicklungsperspektiven der Gemeinde im Bereich Wirtschaft und Gewerbeflächenentwicklung gefragt. Die Diskussionsergebnisse bzw. -beiträge werden im Folgenden zusammenfassend wiedergegeben:*

- Die Wirtschaft in der Gemeinde Briesen ist vor allem durch kleinere und mittelständische Unternehmen geprägt. Die ortsansässigen Unternehmen (insbesondere die Ausbildungsbetriebe) sind zu sichern bzw. zu unterstützen. Hierbei spielt die Bereitstellung von geeigneten, bezahlbaren, gut erschlossenen gewerblichen Flächen / Standorten, die Entwicklungsmöglichkeiten bieten, eine wichtige Rolle.
- Briesen soll ein Ort zum Wohnen und Arbeiten sein.
- Die Gemeinde liegt in einem überregional / national bedeutenden wirtschaftlichen Entwicklungskorridor zwischen Berlin, Grünheide (TESLA) und den Regionalen Wachstumskernen Fürstenwalde/Spree und Frankfurt (Oder). Zudem verfügt die Gemeinde über eine sehr gute verkehrliche Anbindung (Autobahn A 12, Schiene RE 1). Mit der Ansiedlung von TESLA in Ostbrandenburg haben sich die Nachfrage nach gut erschlossenen (und großen) Gewerbe- und Industrieflächen sowie die wirtschaftliche Standortattraktivität der Region deutlich erhöht. Von dieser Entwicklung kann die Gemeinde Briesen angesichts ihres Lagepotenzials profitieren, wenn sie die entsprechenden „Weichen“ stellt und Entwicklungspotenziale aktiviert.

### Ehem. Agro-Dienstgelände

- Mit dem Gesamtstandort des ehemaligen Agrodienst-Geländes verfügt die Gemeinde Briesen über eine große, zentral gelegene Gewerbefläche mit Entwicklungspotenzial. Derzeit sind hier mehrere ortsansässige Firmen / Betriebe in den bestehenden Hallen / Gebäuden angesiedelt.
- Für den Standort liegen zwei BImSchG-Genehmigungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz vor.
- Die verkehrliche Erschließung des Geländes stellt sich als problematisch dar und ist damit ein Hemmnis für die weitere Entwicklung des Standortes. Potenzial wird zum einen in einem Ausbau der südlichen Zufahrt des Geländes (Konflikte u.a. mit bestehendem P+R-Parkplatz, sanierungsbedürftigem Zustand der L 38 und Nähe zum Bahnübergang) und zum anderen in der Reaktivierung des Gleisanschlusses gesehen.
- Der östliche (größere) Teil des ehemaligen Agrodienstes wird durch eine Insolvenzverwaltung betreut. Der westliche Teil (ehem. BHG) wurde durch einen privaten Investoren erworben. Der Eigentümer des ehem. BHG-Geländes sieht Entwicklungspotenzial in Briesen (v.a. gute Bahnanbindung), möchte in den Standort investieren und ist gesprächsbereit. Vorgeschlagen wird eine städtebauliche Neuordnung des Standortes und ein gewerblicher Nutzungsmix (v.a. Hotel, Fitnessstudio, Praxisräume, Umnutzung eines Bestandsgebäudes zu einem Lebensmitteldiscounter). Die ersten Konzeptskizzen sehen eine dichte und mehrgeschossige Bebauung mit z.T. sieben bis zu 11 Geschossen vor. Im Bau- und Vergabeausschuss der Gemeinde Briesen am 17.11.2022 wurden diese ersten konzeptionellen Ideen / Überlegungen bereits vorgestellt und erörtert. → Die Entwicklung des Standortes wird begrüßt. Es wurden verschiedene Nutzungsoptionen diskutiert. Wichtig ist, dass sich der Städtebau in das Ortsbild einfügt. Eine zu hohe Bebauung (mehr als vier Geschosse) wird seitens der Politik abgelehnt.
- 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.

### Weitere Hinweise

- Sicherung einer attraktiven Ortskernentwicklung → Hierzu gehört auch die Sicherung, Sanierung und Nachnutzung ortsbildprägender Bausubstanz (u.a. ehem. Lindengarten am Dorfanger Briesen). Hier gilt es Fördermittel zu akquirieren und Eigentümer in die Lage zu versetzen, ihre Gebäude aufzuwerten.
- Anregung durch die IHK: Für die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit ist die Durchführung einer Online-Beteiligung im Rahmen des GEK zu überlegen.

## 5. Weiteres Verfahren

Expertenrunde Wohn- und Gewerbeflächenentwicklung am 28.03.2023

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

18.04.2023: Expertenrunde Mobilität  
25.04.2023: Expertenrunde Zentrumsentwicklung Briesen  
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

Gez.

Wörner / Hartfiel