

# Wandern die Pläne fürs Heideland in die Schublade?

## Hoffnung auf spätere Förderprogramme

Fürstenwalde. 1991 waren sich noch alle einig: Stadtverordnete, Verwaltung und Grundstückseigentümer wollten auf dem Heideland drei Kilometer westlich von Fürstenwalde Baurecht schaffen. Wer wollte, sollte ein eigenes Häuschen bauen können. Doch schnell war die Harmonie dahin, als die Stadt nachrechnete, welche Kosten für den Bau von Straßen auf sie zukommen. Diese Rechnung wog umso mehr, als die Politiker beschlossen, erst einmal die Lücken im Stadtkern zu bebauen.

Seit mehr als drei Jahren streitet die Bürgerinitiative des Heidelandes mit der Stadt, den 1991 gemachten Versprechungen endlich Taten folgen zu lassen. Allerdings besteht kaum Aussicht, daß die rund 50 bewilligten Heideländer demnächst Baurecht erhalten: Auch das brandenburgische Ministerium für Raumordnung hat der kompletten Bebauung, wie sie die Bürgerinitiative wünscht, eine Absage erteilt.

Die Architekten für das Heideland, eine freie Planergruppe aus Berlin, erarbeiteten einen Rahmenplan, der drei mögliche Bebauungen vorsieht. Das sogenannte Leitbild C sieht die doppelte Anzahl von Wohneinheiten und Einwohnern vor wie das Leitbild A. Wenn nach Leitbild A Baurecht geschaffen würde, könnte nur ein Teil der Eigentümer bauen. Die anderen Grundstücksbesitzer sollten durch eine Umlage für das nicht erhaltene Baurecht entschädigt werden.

Das lehnen die Mitglieder der Bürgerinitiative ab. Sie möchten, daß das Gebiet dicht bebaut wird und bestehende Lücken geschlossen werden. Doch eine solche Bebauung werde vom zuständigen Potsdamer Ministerium nicht genehmigt, sagt Baudezernent Hans-Michael Kelp.

Nach seiner Einschätzung wird es für das Heideland auf absehbare Zeit kein Baurecht geben. Langfristig könne das Heideland höchstens zu einer Gartenstadt entwickelt werden. Ein Grund: der Schutz wertvoller Wald- und Heideflächen, die nach den Vorstellungen der Bürgerinitiative einer Bebauung weichen müßten. Hierfür könnten nur schwer Ausgleichsflächen geschaffen werden, erklärt Kelp.

Ein zweiter Grund: Um die Lärmbelastigung durch die Güterzüge auf der angrenzenden Bahnstrecke zu reduzieren, muß eine Schallschutzmauer gebaut werden. Dies legt das Baugesetzbuch fest. Schon jetzt überschreitet der Eisenbahnverkehr mit

66 Dezibel die für Wohngebiete maximal zulässigen 15 Dezibel. In Zukunft wird der Lärmpegel voraussichtlich auf 71 Dezibel ansteigen.

Die Kosten für eine Schallschutzmauer betragen rund eine Million Mark. Die Stadt habe aber nicht das Geld für eine solche Investition. Selbst eine mögliche Vorfinanzierung, die später auf die Grundstückbesitzer umgelegt würde, könnte die Stadt teuer zu stehen kommen. Ein Problem: Viele Eigentümer der Parzellen seien der Stadt gar nicht bekannt, erläutert Michael Kelp.

Bislang hat die Stadt 620 000 Mark für die Planung des Heidelandes ausgegeben. Hinzu kämen die Ausgaben für die Erschließung von Wasser, Strom, Gas und der Bau von Straßen. Die Mitglieder des Bauausschusses beauftragten die Architekten, diese Kosten für die mittlere Bauungsvariante bis Ende Mai auszurechnen. Dann könne den Heideländern anhand der Kosten erklärt werden, daß weder die Stadt noch die Eigentümer das Geld für die Erschließung aufbringen könnten.

Auch wenn es auf absehbare Zeit kein Baurecht geben werde, die Planungskosten seien nicht in den märkischen Sand gesetzt, sagt Bauausschußvorsitzender Wolfgang Mulinski. „Vielleicht gibt es irgendwann ein Förderprogramm der EU, das den Lärmschutz für Wohngebiete an Eisenbahnlinien zu 80 oder 90 Prozent fördert.“ Dann habe die Stadt die notwendigen Unterlagen in der Schublade. CHRISTIAN STAPENHORST

## Gartenstadt Heideland

● Das „Heideland“ umfaßt ein Gebiet von 100 Hektar. Davon sind 20 Prozent bebaut – 70 von insgesamt 350 Parzellen.

● Die Grundstücke haben eine durchschnittliche Größe von 1000 Quadratmetern.

● Das nicht bebaute Gelände besteht aus sogenannten Offen- und Waldflächen.

● Wer im Heideland bereits Eigenheimbesitzer ist, genießt in jedem Fall Bestandschutz. Darin ist auch das Recht enthalten, auch ohne Bebauungsplan bis zu 50 Prozent des Bauvolumens noch einmal anzubauen.