

Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan – das Wichtigste in Kürze

Grundlage für die Flächendarstellungen in der Planzeichnung bildeten die Prognosen und strategischen Leitbilder der Stadt unter Beachtung der gegenwärtigen Nutzung und Vorrangung der Flächen sowie der Umweltbelange. Mit der Darstellung nachfolgender Bauflächen wird festgelegt, welche Teile des Planungsgebietes für eine Bebauung zur Verfügung stehen und welche für eine Freiraumnutzung vorgehalten werden. In späteren Bebauungsplanverfahren können daraus verschiedene Baugebiete entwickelt werden, die Art und Maß der baulichen Nutzung dann konkret bestimmen.

Wohnbauflächen

Der Flächennutzungsplan (FNP 2014) stellt für das Stadtgebiet von Eberswalde insgesamt 737 ha Wohnbauland dar. In diesen Bereichen sind neben Flächen für Wohnhäuser auch öffentliche und private Einrichtungen, die der Nahversorgung der Einwohner dienen, planungsrechtlich zulässig.



Gegenüber dem gegenwärtigen Bestand ist ein geringfügiger Flächenzuwachs von 8 ha für die Bereitstellung von attraktiven Eigenheimstandorten vorgesehen. Trotz Bevölkerungsrückgang sollen entsprechend des räumlichen Leitbildes Brachflächen entlang des Finowkanals, eine ehemals bebaut Fläche an der Bernauer Heerstraße und die schrittweise Umnutzung von Kleingärten nach Nutzungsaufgabe entlang vorhandener Straßen zukünftig entwickelt werden.

Auf Grundlage des Stadtbaukonzeptes sind Bauflächenreduzierungen in den Rückbaugeländen des Brandenburgischen Viertels vorgesehen und es wurde die Nachnutzung vorhandener Brachen unter dem Aspekt der Innenentwicklung kritisch betrachtet und bei Unvereinbarkeit zurückgenommen.

Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung nicht störender gewerblicher Einrichtungen einschließlich Nahversorger und Büros. Im Rahmen von Bebauungsplänen können diese Flächen zu Mischgebieten und Kerngebieten entwickelt werden. Während Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dienen, sind Mischgebiete neben dem Wohnen zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der FNP 2014 sieht eine Bündelung gemischter Bauflächen in den Zentrenlagen von Eberswalde und Finow sowie entlang der Heegermühler Straße in Westend vor. Weitere Flächen werden zur Entwicklung der altindustriellen Standorte sowie als Pufferzonen zu gewerblichen Bauflächen dargestellt.



Gewerbliche Bauflächen

Sie dienen der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben und konzentrieren sich im Stadtgebiet entlang des Oder-Havel-Kanals und auf das ehemalige Kranbaugelände. Bestandsorientiert erfolgte eine Übernahme vorhandener Flächen oder Flächen, für die bereits ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert. Darüber hinaus werden zusätzlich 19,3 ha dargestellt, um die Nachnutzung von gewerblichen Brachen im Bereich der Angermünder Straße,



am Dr.-Zinn-Weg und eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes an der Angermünder Straße planungsrechtlich zu ermöglichen.

Für sechs gewerbliche Bauflächen sind zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete Nutzungsbeschränkungen vorgesehen, um schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszuschließen.

Sonderbauflächen

Sonderbauflächen werden für Nutzungen ausgewiesen, die sich aufgrund ihrer speziellen Zweckbestimmung und Baustruktur wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden. Die Palette reicht von Flächen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel über Wochenendhausgebiete bis hin zu touristischen und freizeitzugewandten Nutzungen. Die beiden großen Krankenhäuser der Stadt wurden als SO Klinik dargestellt, der Zoo erhält ebenfalls eine eigene Zweckbestimmung. Neu ist die Ausweisung von Flächen für Erneuerbare Energien für freistehende Fotovoltaikanlagen sowie die Kategorie „Wissenschaft/Forschung“ für Flächen der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde und für die Ansiedlung von Forschungseinrichtungen im Umfeld der Hochschule. Weitere nutzungsbezogene Zweckbestimmungen betreffen den Festplatz an der Eberswalder Straße und das ehemalige Klinikgelände an der Oderberger Straße. Ergänzend wurden entsprechend des Einzelhandels-Zentrenkonzepts die vier zentralen Versorgungsbereiche in die Planzeichnung übernommen.

Gemeinbedarfsflächen

Zu dieser Nutzungskategorie gehören Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Schulen, konfessionelle Einrichtungen, Einrichtungen für soziale Zwecke, kulturelle Einrichtungen und gedeckte Sportanlagen. Die Einrichtungen und Anlagen befinden sich sowohl in öffentlicher als auch in privater Trägerschaft. In der Planzeichnung erfolgt bei ausreichender Größe dieser Einrichtungen eine Flächendarstellung, ansonsten werden bestehende und geplante Einrichtungen mit einem Planzeichen gekennzeichnet.

Grün- und Wasserflächen

Grünflächen sind von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild der Stadt. Sie dienen der Erholung und haben wichtige ökologische Funktionen. Die Darstellung basiert auf den Aussagen vom Leitbild Landschaft. Die wichtigsten Grün- und Erholungsflächen liegen in der Finowkanalzone und im Schwärzetal. Diese zentralen Grünachsen werden durch ein Netz von wohnungsnahen Freizeitanlagen wie Parkanlagen, Spielplätze, Sportanlagen und Friedhöfe ergänzt. Die Kategorie „naturnahe Parkanlage“ umfasst Flächen, die nur extensiv gepflegt werden, deren Erhalt und Sicherung für das innerstädtische Grünflächennetz jedoch von großer Bedeutung ist. Den größten Flächenanteil nehmen die Kleingartenflächen ein. Es werden die vorhandenen Anlagen im Stadtgebiet übernommen. Ausnahmen gibt es entlang vorhandener Straßen, wo nach Nutzungsaufgabe zukünftig Wohnhäuser entstehen sollen. Die Wasserflächen, wie die vorhandenen Seen und Teiche, die beiden Kanäle sowie größere Fließgewässer wurden im FNP entsprechend des Bestandes übernommen.



Flächen für Wald- und Landwirtschaft

Als Flächen für die Landwirtschaft sind entsprechend des Bestandes sowohl Acker- als auch Grünlandflächen dargestellt. Vorhandene Waldgebiete und Flächen, auf denen zukünftig Wald entstehen soll, sind als Flächen für Wald dargestellt. Auch hier gibt es keine weitere Differenzierung entsprechend der Nutzung.

Flächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation möglicher Eingriffe sind in der Planzeichnung verschiedene Flächen dargestellt, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen. Die Darstellung erfolgt als Flächensignatur und überlagert entweder Flächen für Landwirtschaft beziehungsweise Wald oder eine eigene Flächenkategorie, die „sonstigen SPE-Flächen“, wo gegenwärtig keine kommerzielle Nutzung vorhanden und geplant ist.



Auf diesen Flächen geht es neben dem Erhalt wertvoller Lebensräume für Pflanzen und Tiere auch um die Entwicklung neuer Biotope in sensiblen Landschaftsräumen. Die Realisierung soll dabei vor allem über die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft für Bauvorhaben im Außenbereich erfolgen.

Großflächige Bereiche dieser Nutzungskategorie befinden sich östlich des Verkehrslandeplatzes und östlich des Wohngebietes Ostende, auf den ehemaligen Militärfeldern in der Märkischen Heide und südlich der Freienwalder Straße, wo abwechslungsreiche Lebensräume auf trockenen Standorten entstehen sollen. Diverse Feuchtbereiche sind vor allem entlang des kalten Wassers und östlich der Ragöser Schleuse zu pflegen und zu entwickeln.

Verkehrsflächen

Auf der Grundlage des beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) wurde das Hauptstraßennetz der Stadt in der Planzeichnung dargestellt. Weiterhin wurden die zwei vorliegenden Planungsabschnitte zur B 167 OU entsprechend des Verfahrensstandes integriert und als nachrichtliche Kennzeichnung übernommen. Zur Sicherung zukünftiger Straßentrassen wurden darüber hinaus die verschiedenen Freizeitanlagen und Freizeitanlagen zur Sicherung einer alternativen West-Ost-Querung zur Verkehrsentlastung des Stadtgebietes gemäß dem VEP übernommen, falls der Bundesstraßenneubau nicht oder nur teilweise erfolgt. Darüber hinaus wurden in der Planzeichnung Straßenschnitte gekennzeichnet, auf denen die Lärmbelastung die vom Land Brandenburg definierten Prüfwerte des Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung überschreiten.



Neben dem vorhandenen und geplanten Hauptstraßennetz sind auch die planfestgestellten Flächen für den Bahnverkehr und den Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow nachrichtlich übernommen worden.

Weitere Darstellungen und Kennzeichnungen

Notwendige und vorhandene Einrichtungen und Flächen für Fernwärme-, Abfall-, Abwasser-, Wasserver- bzw. -entsorgung werden als Fläche für Ver- und Entsorgung oder als Planzeichen dargestellt. Weiterhin erfolgt eine nachrichtliche Übernahme vorhandener überregionaler Leitungstrassen für die Strom- und Gasversorgung und eine nachrichtliche Kennzeichnung raumbedeutsamer Planungen, wie das geplante „Windenergiegebiet Lichterfelde“.



In der Planzeichnung gibt es auch ein Planzeichen für die Lagekennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Mit dem neuen Flächennutzungsplan 2014 (FNP) besteht nun Investitions- und Planungssicherheit für alle am Bauen und Entwickeln Interessierten in Eberswalde. Der vorliegende FNP stellt die zukünftige Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das nächste Jahrzehnt dar und gilt für das gesamte Stadtgebiet von Eberswalde, bestehend aus den Gemarkungen Eberswalde, Finow, Sommerfelde, Tornow und Spechthausen.

Er wurde von der Planergemeinschaft TOPOS und UmbauStadt aus Berlin und dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde in enger Abstimmung mit den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung erarbeitet. Mehrere Beteiligungen von Trägern öffentlicher Belange und von Bürgern wurden durchgeführt, um diesen Plan breit abzustimmen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung des FNP im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 17.11.2014 wurde er rechtswirksam.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan und entfaltet Bindungen für die öffentlichen Planungsträger, schafft aber kein unmittelbares Baurecht für den Bürger. Oberstes Prinzip bei der Neuaufstellung dieses Flächennutzungsplanes war

die Gewährleistung einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die vorhandene Planungen und Konzepte der Stadt berücksichtigt und weiterentwickelt. Die Stärkung der Siedlungskerne durch gezielte Ausrichtung der Bauflächenentwicklung auf die Innenentwicklung und die Revitalisierung von baulich genutzten Brachen sollen den Wohn- und Arbeitsstandort Eberswalde auch für zukünftige Generationen sichern. Die vielfältigen Freiraumnutzungen und landschaftlichen Besonderheiten im Siedlungsgefüge und am Stadtrand gilt es dabei zu sichern und zu entwickeln und die touristischen Potentiale, vor allem entlang des Finowkanals, sind weiter auszubauen.

Auskünfte und Informationen zum Flächennutzungsplan 2014 gibt es im Stadtentwicklungsamt (Frau Fritze, Tel. 03334-64616). Die Planzeichnung und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung sind auch auf den Internetseiten der Stadt (www.eberswalde.de) zu finden. Mit diesem Informationsblatt erhalten alle Interessierten eine erste Orientierung zum Flächennutzungsplan 2014.

Anne Fellner
Baudezernentin

Gründe für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2014

Vieles hat sich seit 1998 verändert – dem Zeitpunkt, an dem der erste Flächennutzungsplan für die Gemarkungen Eberswalde, Finow, Sommerfelde und Tornow in Kraft getreten ist. Die Bevölkerung der Stadt ist nicht, wie in den 90er Jahren prognostiziert, gewachsen, sondern deutlich zurückgegangen.

Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind ebenfalls andere. Eberswalde hat sich erfolgreich vom klassischen Industriestandort zum Impulsgeber für moderne Technologien und Dienstleistungen gewandelt. Die Stärke der Eberswalder Wirtschaft liegt heute in ihrer Vielfalt. Das Land Brandenburg hat Eberswalde zu einem seiner 15 Regionalen Wachstumskerne erklärt und somit als Standort mit überdurchschnittlichem Wirtschafts- und Wissenspotential ausgewiesen.

Mit der Eingemeindung von Spechthausen und der Zuordnung von Kahlenberg hat sich das Stadtgebiet verändert. Neue Planungsgrundlagen wie das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK), das Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept (WISTEK), die Stadtbaustrategie Eberswalde 2020 und der Verkehrsentwicklungsplan sind als Leitlinien der Stadtentwicklung in den letzten Jahren beschlossen worden. Weiterhin wurden Landes- und Bundesgesetze geändert und neue Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmt.

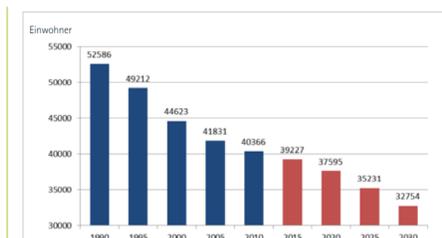
Prognosen und Rahmenbedingungen

Die Bevölkerung nimmt in Eberswalde seit 1989 ab. Lebten im Jahr 1990 noch rund 52.500 Einwohner im Stadtgebiet, waren es am 31.12.2013 nur noch knapp 40.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz.

Nach den Prognosen des Landes Brandenburg wird sich der Bevölkerungsrückgang in der Stadt weiter fortsetzen. Bis 2020 wird er moderat ausfallen und danach deutlich zunehmen. Hauptursache sind die gravierenden Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung, die zu einer Abnahme junger Bewohner und der Erwachsenen im Erwerbsalter führt und zur Zunahme der Zahl Hochbetagter.

Ebenfalls wird sich die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Eberswalde weiteren Veränderungen stellen müssen. Gut erschlossene und erreichbare Gewerbe- und Industrieflächen sind weiterhin unverzichtbar für die Stärkung des produzierenden Gewerbes.

Daneben ist Eberswalde ein wichtiger Verwaltungssitz für zahlreiche regionale sowie Landes- und Bundesbehörden. Hier, wie auch im Handels- und Dienstleistungssektor sind derzeit die meisten Beschäftigten in der Stadt anzutreffen.



Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Ziele der Stadtentwicklung und planerische Grundsätze

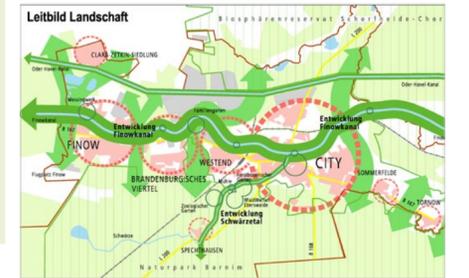
Der Flächennutzungsplan 2014 basiert auf den strategischen Zielen zur städtebaulichen Gesamtentwicklung, die sich aus aktuellen, beschlossenen städtebaulichen Konzepten und teilräumlichen Planungen ergeben.

Das räumliche Leitbild des Flächennutzungsplans orientiert sich an Grundaussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Es hebt die teilräumlichen Schwerpunktsetzungen hervor und stellt die spezifischen Stärken und Qualitäten der Ortsteile heraus und verdeutlicht deren Entwicklungsperspektiven.

Hauptaugenmerk der Stadtentwicklung liegt auf der Stärkung und Etablierung der Innenstadt als Wohn-, Wirtschafts- und Erlebnisraum. Grundzug ist ebenfalls die Stärkung der vorhandenen Siedlungskerne. So sollen die Bestands- und Neubaupotenziale für den Wohnungsbau und für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe vor allem in der Innenstadt und in Finow entwickelt werden. Daneben ist die Stabilisierung der Wohngebiete in den anderen Stadtteilen entsprechend der vorhandenen Potentiale vorgesehen. Das Brandenburgische Viertel ist als eigenständiger Ortsteil und lebenswertes Wohngebiet weiter zu stabilisieren und in den dörflich geprägten Ortsteilen Sommerfelde, Spechthausen und Tornow sowie der Clara-Zetkin-Siedlung soll die Identität gewahrt werden.

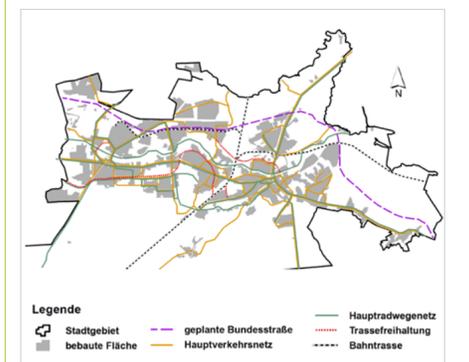
Die Entwicklung und Stabilisierung von gewerblichen Bauflächen soll entlang des Oder-Havel-Kanals erfolgen. Durch die Bereitstellung von attraktiven Flächenangeboten ist hier vor allem die Ansiedlung von Betrieben der Branchenkompetenzfelder zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vorgesehen.

Das langfristige Verkehrskonzept ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt aus dem Jahr 2008 festgeschrieben. Das



Das grüne Band, die grünen Zäsuren, der grüne Rahmen ergänzt durch grüne Inseln und die vorhandenen Gewässer sind die Kernaussagen des Leitbildes Landschaft. Angebote für Tourismus und Naherholung sind insbesondere am Finowkanal und im Schwärzetal zu entwickeln. Durch eine gezielte Vernetzung vorhandener Einrichtungen sowie deren Anbindung an die Innenstadt und die benachbarten Landschaftsräume soll sich das grüne Rückgrat der Stadt weiter stabilisieren, welches durch die abwechslungsreichen Waldbestände im Norden und Süden attraktiv eingerahmt wird. Die räumliche Vernetzung der Wohngebiete im Stadtgebiet und deren Verbindung zu den Landschaftsräumen über vorhandene und zu entwickelnde Grünachsen sind weiter zu qualifizieren.

Das langfristige Verkehrskonzept ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt aus dem Jahr 2008 festgeschrieben. Das



Rückgrat des innerstädtischen Straßennetzes bilden die vorhandenen Bundes- und Landesstraßen im Stadtgebiet und das vorhandene Netz von städtischen Hauptsammelstraßen. Eine wichtige Ergänzung zur Verbesserung der Verkehrsabläufe und zur verkehrlichen Entlastung des Stadtzentrums wird es mit der vom Bund geplanten Ortsumgehung (B 167 OU) geben. Alternativ werden Freizeitanlagen dargestellt, um durch Lückenschließungen und Ausbaumaßnahmen bestehende Straßenschnitte zur Entlastung des Stadtzentrums zu verbinden, falls die B 167 OU nicht gebaut wird.

Ergänzt wird das Hauptstraßennetz durch das Haupttradenetz, welches zur Entlastung des innerstädtischen Verkehrs ebenfalls von großer Bedeutung ist und in den nächsten Jahren schrittweise weiter ausgebaut wird.

Kommunales Energiekonzept
Das seit Dezember 2013 vorliegende Kommunale Energie- und Klimaschutzkonzept beinhaltet Grundsätze und Maßnahmen zum kommunalen Klimaschutz. Der darin enthaltene Maßnahmenkatalog bildet die Basis für eine nachhaltige Zukunftsstrategie der Stadt. Ziel ist es, die vielfältigen Aktivitäten vor Ort zu bündeln, um „Energie@Stadt Eberswalde 2030“ zu werden.

Flächennutzungsplan 2014

Planzeichnung

Flächennutzung

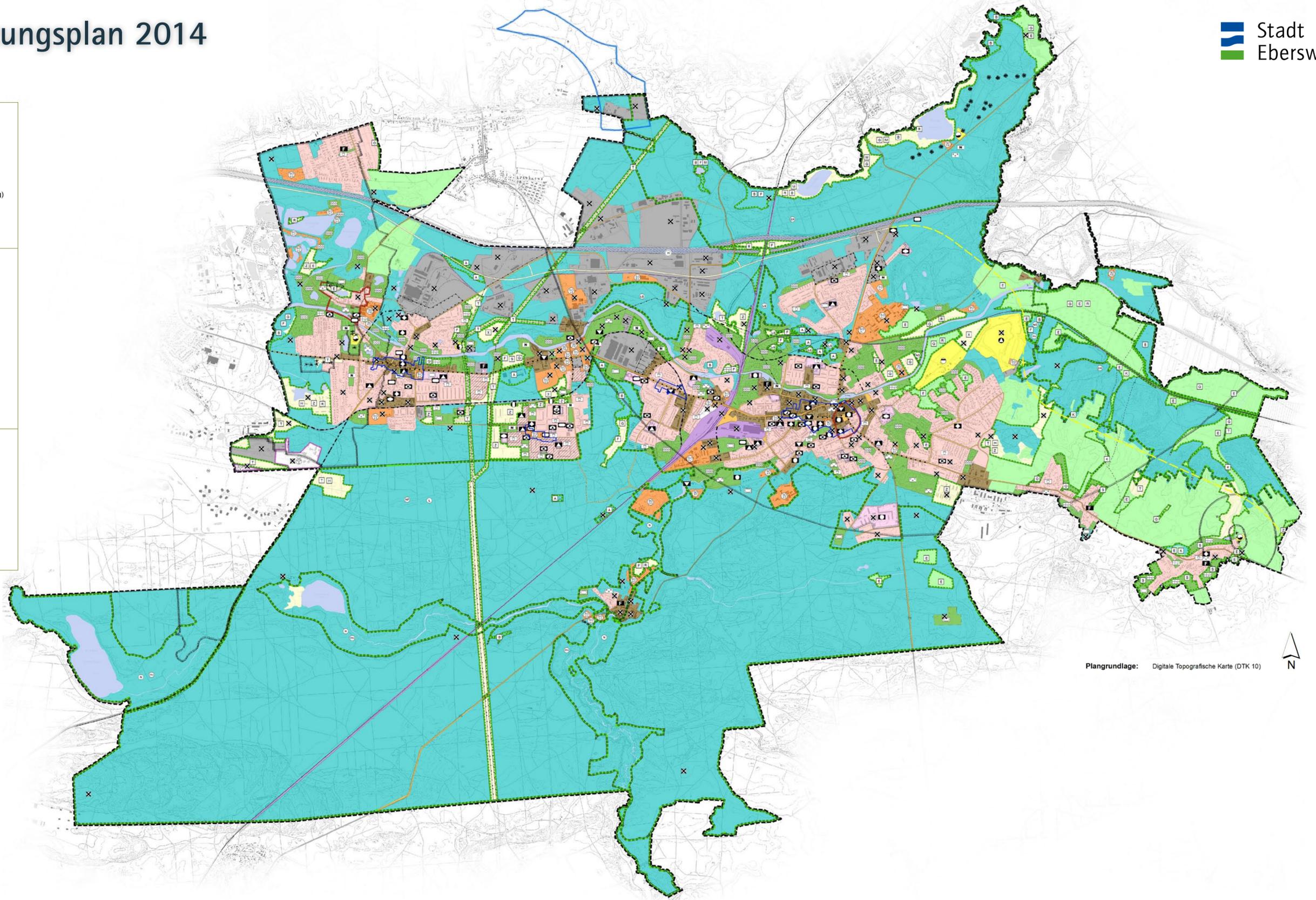
- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche (Planung)
- Wasserfläche
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Gemeinbedarfseinrichtung

- Fläche für Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche
- sonstige soziale Einrichtung
- Jugendeinrichtung
- Kindertagesstätte
- Altenwohnheim
- kulturelle Einrichtung
- Einrichtung für Sport
- Feuerwehr

Grünfläche/-anlage

- Grünfläche
- Parkanlage
- naturnahe Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Hausgarten/ Kleinwiese
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof



Plangrundlage: Digitale Topografische Karte (DTK 10)



Naturschutzfläche

- Schutzgebiet
- Biosphärenreservat
- Naturpark
- FFH - Gebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Flächennaturschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung SPE - Fläche	 sonstige SPE-Fläche
 A Aufwaldung	 M Moor
 B Bruch-/Auwald	 O Ortsrandeintrüfung
 E Extensive Grünlandnutzung	 R Rohricht
 F Hochstaudenflur (feucht)	 S Streuobstwiese
 G Feuchtgrünland	 T Trocken-/Magerrasen
 H Heide	 X Renaturierung belasteter Standorte
 K Gewässerrenaturierung	 Z Sukzession

Sonderbaufläche

- SO Erneuerbare Energien
- SO Großflächiger Einzelhandel
- SO Festplatz
- SO Klinik
- SO Soziales Leben
- SO Tourismus
- SO Wissenschaft/Forschung
- SO Wochenendhäuser
- SO Zoo

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlage
- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall

nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutzbereich
- Trinkwasserschutzzone
- Stadtbau
- Umstrukturierungsgebiet
- zentraler Versorgungsbereich
- Bahnanlage
- Bundeswasserstrasse
- Fläche für Luftverkehr

sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich/ Gemarkungsgrenze
- Freihaltetrasse
- stark emittierende Straßenabschnitte
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- H Binnenhafen
- Verkehrslandeplatz

nachrichtlicher Vermerk

- Eignungsgebiet Windenergieanlagen
- B 167 OU Nordtangente
- B 167 OU Osttangente

Kennzeichnung

- Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind