

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0563/2017**

Datum: 11.10.2017

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde
- Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB
- Frühzeitige Beteiligung gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

| | | |
|---------------------------------------|------------|--------------|
| Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt | 07.11.2017 | Vorberatung |
| Stadtverordnetenversammlung | 23.11.2017 | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde (rechtswirksam seit 17.11.2014) wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Es ist vorgesehen, die Flächendarstellungen in folgenden Teilflächen zu ändern:

- Teilfläche Ä 1: Wohnbaufläche Finow Süd
- Teilfläche Ä 2: Abrundung Wohngebiet Südend
- Teilfläche Ä 3: Baufläche „Schwärzeblick“
- Teilfläche Ä 4: Waldsportanlage Finow

Die Größe der vier Teilflächen umfasst rund 19,8 ha (Größe Stadtgebiet: rund 9.357,8 ha).

Der Übersichtsplan mit den zu ändernden Teilflächen (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage des in Anlage 1 beigefügten Informationsblattes die Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 2: Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

| Fin. Auswirkungen: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | |
|---|--|---------------------------|-----------|-----------------------------|---|
| Haus- haltsjahr | Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung | Produkt- gruppe | Sachkonto | Planansatz gesamt (in €) | Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €) |
| a) Ergebnishaushalt: | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer: _____) | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/> | | | | | |
| Erläuterung: Es ist vorgesehen, die erforderlichen Planunterlagen für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes innerhalb der Verwaltung zu erarbeiten. | | | | | |
| Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/> | | | | | |
| Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/> | | | | | |
| Mitzeichnung Amtsleiter/in: | | Mitzeichnung Kämmerer/in: | | Mitzeichnung Dezernent/in: | |
| | | | | | |

Sachverhaltsdarstellung:

Seit der Erlangung der Rechtsverbindlichkeit des FNP 2014 hat sich die Einwohnerzahl im Stadtgebiet erhöht. Neuere Bevölkerungsprognosen des Landes Brandenburg gehen davon aus, dass dieser Trend in den nächsten Jahren durch den Siedlungszuwachs in der Hauptstadtregion anhält. Durch die direkte Zuganbindung und die kurzen Fahrzeiten bis zum Berliner Stadtzentrum wird Eberswalde als Wohnstandort eine größere Bedeutung bekommen als bisher angenommen.

Die Wohnungsnachfrage seit 2014 hat gezeigt, dass Eberswalde von Berlinern bzw. Zuwanderern in den Metropolenraum Berlin als Wohnstandort zunehmend wahrgenommen wird. Deshalb sind sowohl für den Einfamilienhaussektor als auch für den mehrgeschossigen Wohnungsbau ausreichend bedarfsgerechte Flächen bereitzustellen.

Für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sind ausreichend Wohnbauflächen im FNP 2014 dargestellt und der Bedarf kann durch Flächenrecycling urbaner Brachen in den innerstädtischen Siedlungsgebieten abgedeckt werden. Anders sieht es bezüglich Wohnbauflächen aus, die sich für den Ein- und Zweifamilienhaussektor eignen. Hier sind weitere Flächendarstellungen im FNP erforderlich, um den prognostizierten Bedarf zu decken.

Im Rahmen einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Fraktionen der StVV, wurde sich seit Anfang 2017 verständigt, welche Flächenentwicklungen zur Deckung des künftigen Wohnbedarfes erforderlich sind. Dazu wurden vorhandene Brachen hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnstandort erneut überprüft und es wurden Vereinbarungen zur zukünftigen Wohnbaulandentwicklung getroffen. Eine Information zu den Ergebnissen der Arbeitsgruppe erfolgte im ABPU am 11. April 2017.

Zur Umsetzung der Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe ist es nun erforderlich, das 1. Änderungsverfahren zum FNP 2014 einzuleiten. Entsprechend den Vereinbarungen in der AG FNP sind zwei Flächendarstellungen im FNP 2014 zur Deckung des Wohnbauflächenbedarfs für den Ein- und Zweifamilienhaussektor zu ändern. Außerdem soll das vorliegende Planungskonzept des BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“, welches von den Flächendarstellungen des FNP 2014 abweicht, in die „1. Änderung des FNP 2014“ aufgenommen werden.

Im Rahmen der „1. Änderung des FNP 2014“ sind darüber hinaus die aktuellen städtischen Planungen zur Ertüchtigung der Waldsportanlage (entsprechend Basis- und Zusatzvariante) zu berücksichtigen. Zur Umsetzung der vorliegenden Planungen zur Waldsportanlage ist es erforderlich, die Fläche der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz zu vergrößern.

Das in Anlage 2 enthaltene „Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB“ informiert über die Planungsziele und Umweltauswirkungen bezüglich der vier Änderungsbereiche.

Mit dem Aufstellungsbeschluss zur „1. Änderung des FNP 2014“ wird das Änderungsverfahren nach BauGB förmlich eingeleitet.

Nach Abschluss des 1. Änderungsverfahrens zum FNP 2014 ist vorgesehen, den Flächennutzungsplan mit den vorgenommenen Änderungen als Gesamtplan erneut bekannt zu machen. Erforderliche Berichtigungen aufgrund von Bauleitplanung gemäß § 13a BauGB oder kleinflächigen Korrekturen im Bereich rechtswirksamer Bebauungspläne, wo Bauflächendarstellungen des FNP 2014 durch detailliertere Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung konkretisiert wurden (z. B. Bereich Westend-Center, Energie- und Recyclingzentrum im Bereich der „Deponie Ostend“), werden ebenfalls in die 1. Änderung des FNP aufgenommen. Diese bedürfen jedoch keines Beteiligungsverfahrens.