

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0906/2019**

Datum: 11.03.2019

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.04.2019	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	29.04.2019	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

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

Durch das zweite Änderungsverfahren ist beabsichtigt, folgende Teilflächen in ihrer Flächendarstellung zu ändern:

- Teilfläche A: Erweiterung Waldcampus
- Teilfläche B: Plangebiet vBPL Nr. 406 „Westend Center“ und BPL 406/1 „Wohnquartier Westend Center“
- Teilfläche C: Plangebiet BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“
- Teilfläche D: Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“

- Teilfläche E: Plangebiet BPL Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“
- Teilfläche F: Hundetreff „Bellodrom“
- Teilfläche G: Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel – bestandsorientierte Darstellung gemäß Stadtumbaustrategie 2018

Weiterhin soll die bisher im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ entfallen.

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) zur beabsichtigten Änderung von Teilflächen ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige 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

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung der 2. 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 ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)
- Anlage 2: Übersicht zu den von den Änderungen betroffenen Teilflächen
- Anlage 3: Antrag vom Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen vom 10.12.2018 zur Änderung des Flächennutzungsplanes

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 Maßnahmennummer:)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" 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:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP 2014) wurde durch die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 18.12.2018 beschlossen und wurde zwischenzeitlich zur Genehmigung bei der Höheren Verwaltungsbehörde im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) eingereicht. Es wurden in diesem Verfahren zwei Teilflächen geändert. Die Änderung der Teilfläche „Wohnbaufläche Finow Süd“ ist Voraussetzung für die Entwicklung des geplanten Wohngebiets „Christel-Brauns-Weg“. Im Bereich der Waldsportanlage wurden die Darstellungen des FNP 2014 an die vorliegende, von der StVV befürwortete, Planung der Sportfläche (Beschluss-Nr. 31/244/17 und 34/267/17) angepasst.

Mit Schreiben vom 10.12.2018 liegt ein Antrag vom Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen auf Änderung einer Fläche im FNP 2014 vor (Anlage 3).

Entsprechend dem von der Landesregierung ermittelten Gesamttraumbedarf für die Hochschule für Nachhaltige Entwicklung hat sich ein zusätzlicher Raumbedarf von ca. 4.000 m² Nutzfläche für die Unterbringung und Optimierung von Büro-, Hörsaal- und Laborflächen als erforderlich herausgestellt. Der zusätzliche Raumbedarf soll in einem Neubau im Bereich des Waldcampus (Teilfläche A) untergebracht werden. Dazu ist die Darstellung der gekennzeichneten Teilfläche A von „Fläche für Wald“ in „Sonderbaufläche Wissenschaft/Forschung (SO WF)“ zu ändern.

Zur Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses zur 2. Änderung des FNP 2014 gab es am 5. Februar 2019 eine Beratung mit Vertretern der Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung (StVV) im Rahmen der Arbeitsgruppe FNP (AG FNP). Ziel war eine Abstimmung zu weiteren Teilflächen, die ebenfalls im Rahmen der 2. Änderung des FNP geändert werden sollen (siehe Anlage 1).

Insgesamt ist es vorgesehen, die Flächendarstellung für 7 Teilflächen auf einer Fläche von ca. 24,2 ha zu ändern sowie die nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ herauszunehmen. In der Anlage 2 der Beschlussvorlage sind alle geplanten Änderungen von Flächendarstellung aufgeführt, die im Folgenden kurz beschrieben werden sollen.

Für die zu ändernden Teilflächen B und C gibt es bereits durch die StVV beschlossene Bebauungspläne (BPL). Im Rahmen dieses Änderungsverfahrens sollen die Flächendarstellungen im FNP an die im BPL getroffenen Festsetzungen zur baulichen Nutzung angepasst werden.

Der in Aufstellung befindliche BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“ (Teilfläche D) sieht die Entwicklung eines Wohngebietes vor. Dazu ist eine Änderung des FNP 2014 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Die bisherige Darstellung „Gemischte Baufläche“ ist in „Wohnbaufläche“ zu ändern.

Der ebenfalls in Aufstellung befindliche BPL Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ sieht die Errichtung eines neuen Gebäudekomplexes auf der bisherigen Freifläche (Teilfläche E) vor. Es ist vorgesehen, im Erdgeschoss Handelseinrichtungen und darüber Wohnungen zu errichten. Aus der bisherigen Flächendarstellung „Gemischte Baufläche“ kann diese Nutzung nur bedingt abgeleitet werden. Eine Änderung der Flächendarstellung in „Sonderbaufläche Handel und Wohnen“ (SO HW) zur Festsetzung eines Sondergebietes im BPL soll im Rahmen der 2. Änderung des FNP im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

Die vorgesehene Änderung der Flächendarstellung auf der Teilfläche F dient der Sicherung des seit mehreren Jahren dort ansässigen Hundetreffs „Bellodrom“. Bei weitestgehendem Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände ist eine Einzäunung des Geländes notwendig, um den Hunden während des Trainings ausreichend Raum für leinenlose Bewegungen zu ermöglichen.

Mit den geplanten Nutzungsoptimierungen innerhalb des Areals werden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Schutzgütern erwartet. Mit der Änderung der Flächendarstellung im FNP 2014 soll die von der Stadt unterstützte Arbeit zur Erziehung und Sozialisation von Hunden am Standort unterstützt und gesichert werden. Die Darstellung der Fläche als Sonderbaufläche Hundetreff (SO HT) ist vorgesehen.

Zur Anpassung an die Ziele des beschlossenen Stadtteilentwicklungskonzeptes Brandenburgisches Viertel (Beschluss-Nr. 34/265/17) und der Stadtumbaustrategie 2018 (Beschluss-Nr. 36/287/18) soll wieder eine bestandsorientierte Darstellung der Wohnbauflächen im Brandenburgischen Viertel erfolgen (Teilfläche G).

Weiterhin soll die bisher im FNP enthaltene nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ herausgenommen werden. Im FNP 2014 diente diese Markierung als Hinweis, welche Gebiete im Rahmen des Stadtmonitorings als mögliche Rückbaureserven unter besonderer Beobachtung standen. Angesichts der Bevölkerungsentwicklung und des positiven Wanderungssaldos entspricht diese Darstellung im FNP nicht mehr den Aussagen der aktuellen Stadtumbaustrategie 2018. Ein flächiger Rückbau ist nicht mehr vorgesehen, die Flächenmarkierung im FNP ist somit gegenstandslos und soll zukünftig entfallen.

Gegenstand der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung wird ein auf Grundlage der Flächendarstellungen in der Anlage 2 noch zu erarbeitendes Informationsblatt sein, in dem die beabsichtigten Flächendarstellungen dargestellt, begründet und soweit vorliegend hinsichtlich der Umweltauswirkungen bewertet werden.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind der StVV in Form eines Berichtes vorzulegen und es ist darzulegen, wie diese im weiteren Verfahren berücksichtigt werden sollen.