

Anlage 3 zur Beschlussvorlage BV/0906/2019

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

ABPU-Sitzung: 09.04.2019

StVV-Sitzung: 29.04.2019

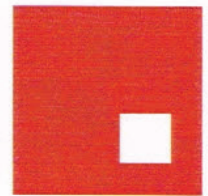
**Antrag vom Brandenburgischen Landesbetrieb für Liegenschaften und Bauen vom
10.12.2018 zur Änderung des Flächennutzungsplanes**



LAND BRANDENBURG



BLB



Brandenburgischer Landesbetrieb
für Liegenschaften und Bauen

Geschäftsbereich Baumanagement

Anschrift: Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam

Dienstsitz: Am Neuen Palais, Haus D
14469 Potsdam

Bearb.: Cornelia Müller-Mertens
Gesch.-Z.:

Telefon: 0331 9683-540

Fax: 0331 9683-309

cornelia.mueller-mertens@blb.brandenburg.de

BLB • Heinrich-Mann-Allee 103 • 14473 Potsdam

Stadt Eberswalde,
Stadtentwicklungsamt,
Breite Straße 41-44,

16225 Eberswalde



Fr. Folke b. Kü.

Potsdam, 10. Dezember 2018

Hochschule für Nachhaltige Entwicklung Eberswalde

Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde als Sondergebiet Wissenschaft/Forschung

- Ergebnis einer Machbarkeitsstudie zur weiteren baulichen Entwicklung der Hochschule für Nachhaltige Entwicklung Eberswalde

Sehr geehrte Damen und Herren,

entsprechend den bisherigen Vorabstimmungen beantrage ich die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde für die nachfolgende Liegenschaft: Flur 12 Eberswalde, Flurstücke 363, 364

Bisher wird die v.g. Liegenschaft im derzeitigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde als Waldfläche ausgewiesen.

Zukünftig soll die Fläche zur baulichen Erweiterung der Hochschule für Nachhaltige Entwicklung Eberswalde dienen und müsste demzufolge als Sonderfläche Wissenschaft/Forschung von seiten des FNP ausgewiesen werden.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erfolgte für die HNE Eberswalde (HNEE) in 2018 eine Untersuchung zur optimalen Unterbringung des Flächenfehlbedarfes des von der Landesregierung anerkannten Gesamttraumbedarf.

Im Ergebnis der Untersuchung gibt es einen Flächenfehlbedarf von ca. 4.000m² Nutzfläche (NF 1-6 DIN 277).

Ein Auszug aus der Flächenermittlung der Machbarkeitsstudie ist als Anlage 2 beigefügt.

Die Untersuchung zur Unterbringung des genannten Fehlbedarf erfolgte auf landeseigenen Grundstücken sowohl für den Stadt- wie auch für den Waldcampus.

BLB
Hauptsitz
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam

Tel.: 0331 58181-0
Fax: 0331 58181-199
info@blb.brandenburg.de
www.blb.brandenburg.de

Geschäftsführer:
Frank Duckwitz
(m.d.W.d.G.b.)
Norbert John

Bankverbindung:
Deutsche Bundesbank
IBAN: DE67 1000 0000 0016 0015 91
BIC: MARKDEF1100

Auf Grund des Bebauungsgrades des Stadtcampus sowie aus Denkmalschutzgründen ist eine weitere Verdichtung durch Baumassen aus Sicht des BLB nicht möglich.

Da der Stadtcampus keine weitere Bebauung zulässt, kann der Flächenfehlbedarf nur in einem Neubau auf dem Waldcampus realisiert werden.

Aus funktionellen wie auch betriebswirtschaftlichen Gründen wurde kein standortfremdes Grundstück untersucht, sondern eine Verdichtung des Waldcampus angestrebt. Es wurden dabei mehrere Varianten untersucht, die bereits dem Amt für Stadtentwicklung vorgestellt wurden.

1. Auf der landeseigenen Liegenschaft wäre eine Fläche für einen Neubau im westlichen Bereich des Waldcampus möglich. Diese Fläche liegt im Bereich eines Denkmals. Durch die untere Denkmalschutzbehörde wird hier ein kompakter Neubau kritisch gesehen, da es zu einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes kommen würde.

Durch das Amt für Stadtentwicklung wird ein Neubau im westlichen Bereich ebenfalls kritisch gesehen.

Bei den benötigten Flächen handelt es sich um Wald, der umgewandelt werden müsste.

2. Geprüft wurde desweiteren die Fläche im Bereich des Parkhauses, mit dem Ergebnis, dass die Parkflächen hier funktional optimal untergebracht sind und auf das Parkhaus seitens der Nutzer des Waldcampus nicht verzichtet werden kann. Seitens der HNEE wurde zudem bestätigt, dass aufgrund des vorhandenen Parkhauses keine zusätzlichen Parkflächen für den geplanten Neubau vorgesehen werden müssen.

3. Eine nördliche Positionierung des Neubaus am Eingang des Campus wird hingegen vom Amt für Stadtentwicklung als optimal eingeschätzt, da sowohl der städtebauliche Charakter des Campus gestärkt als auch eine bauliche Verknüpfung mit den vorhandenen städtebaulichen Strukturen erfolgen würde.

Auch die HNEE favorisiert diesen Standort, weil diese Fläche die Möglichkeit bietet, ein kompaktes Gebäude zu erstellen, das auf die Bedürfnisse für den Bereich Lehre und Forschung optimal eingehen kann, ohne an bauliche Zwänge insbesondere von denkmalrechtlichen Belangen oder baukonstruktiven Zwängen (lichte Raumhöhen Bestandsgebäude) gebunden zu sein.

Mit dem Gebäude im nördlichen Bereich kann sich die HNEE zudem in Richtung Stadt öffnen und erhält einen „Eingangsbereich“.

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie und den bereits vorabgestimmten öffentlich-rechtlichen Belangen soll Variante 3 der v.g. Machbarkeitsstudie weiter verfolgt werden.

Die geplante Nutzung als Büro-, Hörsaal- und Laborgebäude im Bereich Lehre und Forschung soll für die HNEE eine konzentrierte und funktionsgerechte Unterbringung der gegenwärtigen Labor- und Hörsaalflächen, die sich momentan im Waldcampus in mehreren Häusern und z.T. in sehr schlechtem baulichen Zustand befinden, wesentlich verbessern und die Betreuung der hochinstallierten Flächen dauerhaft effizienter und wirtschaftlicher gestalten. Zudem wird der Fehlbedarf an Institutsflächen unterschiedlichster Funktionen sowohl im Neubau- wie auch in den freierwerden Bestandsgebäuden untergebracht.

Der geplante Baukörper wäre als ein 3-4 geschossiges Gebäude vorstellbar aufgrund der Hanglage auch als gestaffelter Baukörper. Weitergehende Untersuchungen wurden bislang noch nicht vorgenommen.

Da sich nur ein Teil der zur Bebauung vorgesehenen Liegenschaft in Landeseigentum befindet, müssen zusätzliche Flurstücke von der Stadt Eberswalde erworben werden.

Es handelt sich hierbei um die Flurstücke 363 und 364 (Flur 12). Die Stadt Eberswalde als Eigentümer der Flächen hat Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Durch die untere Forstbehörde gibt es grundsätzlich keine Einwände zur Waldumwandlung. Das Einverständnis zur Waldumwandlung kann erteilt werden, wenn es eine Änderung des Flächennutzungsplanes gibt

Nach entsprechender Vorabstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde ist eine Bebauung unter Beachtung der entsprechenden Belange der beiden Behörden aus gegenwärtiger Sicht umsetzbar.

Mit freundlichen Grüßen


Cornelia Müller-Mertens

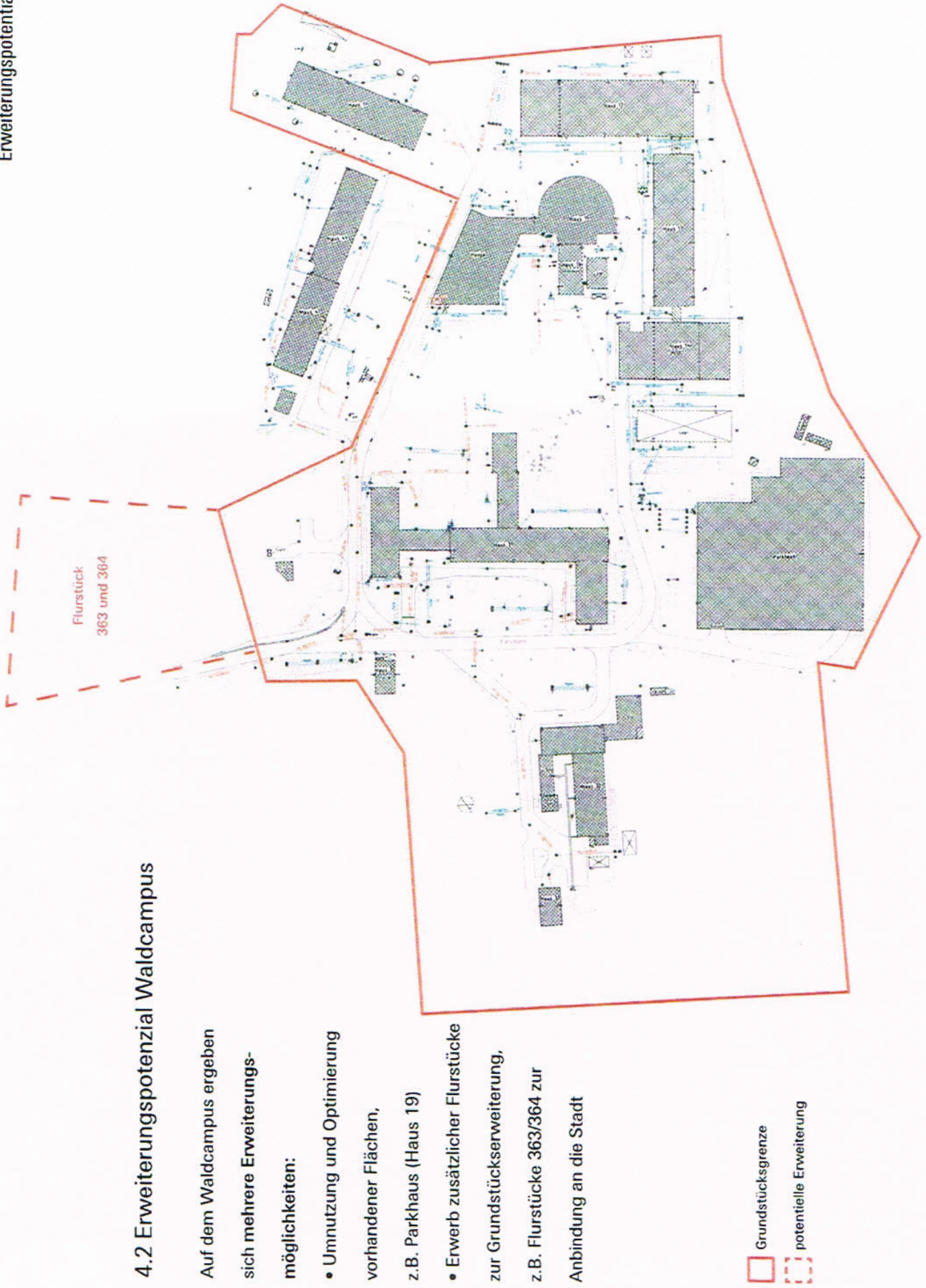
Anlagen:

- Auszug aus der Machbarkeitsstudie: Ermittlung des Flächenfehls bedarfs
- Auszug aus der Machbarkeitsstudie: Erweiterungspotenzial Wald campus

4.2 Erweiterungspotenzial Waldcampus

Auf dem Waldcampus ergeben sich mehrere Erweiterungs-möglichkeiten:

- Umnutzung und Optimierung vorhandener Flächen, z.B. Parkhaus (Haus 19)
- Erwerb zusätzlicher Flurstücke zur Grundstückserweiterung, z.B. Flurstücke 363/364 zur Anbindung an die Stadt



5.2 Grundlage der Städtebaulichen Varianten

Grundlage der städtebaulichen Variantenbetrachtung ist zunächst der Bedarf gem. Variante A1 mit einem Neubaubedarf von 4.793m² (NUF 1-6). Es wird jeweils ein Neubau mit einer Fläche von ca. 4.000 m² NUF gemäß des Bauantrages von HNEE für den Neubau eines Laborgebäudes vom 20.04.2018 sowie das weitere Erweiterungspotential dargestellt.

Ausbaustand Soll		IST	
Flächengruppe	Bereich	Lehrinheit	NUF (1-6) nach Richtwerten
		Flächenbez. Studienplätze	Flächenrichtwert
		Bedarf n. Flächwert	
I. Lehre und Forschung			
200	Betriebswirtschaftslehre	314,17	4
	501**	350,65	12
500	502**	372,68	12
	Landchaftsnutzung u. Naturschutz	175,83	12
600	Holztechnik	1.213	0
	Holztechnik	12.047	822
	Gesamt I / HNEE		12.869
III. Drittmittelflächen			
	Gesamt I + III / HNEE		
II. Zentrale Einrichtungen Stand: 04.04.2018			
	900	Bed. N. Gen./Stell.	
	901	Hochschulverwaltung	1.133
	902	Mensa	1.000
	903	Bibliothek	1.452
	904	ITSZ / Rechenzentrum	692
	905	Zentrales Labor	300
	906	Familienfreundliche Hochschule	88
	907	Weiterbildung	225
	908	Forstbotanischer Garten	1.301
	909	ASA	45
	910	Studierenden Treff	200
	Gesamt II / HNEE		6.436
	Gesamt I bis III / HNEE		19.305
		Fläche nach Abzug*	Fläche nach Abzug*
		Fläche ohne Abzug	Fläche ohne Abzug
		Differenz Ist - Soll	Differenz Ist - Soll
		1.335	78
		3.025	-1.183
		2.555	-1.917
		2.242	132
		9.158	-2.889
		657	-165
		9.814	-3.054
		1.222	89
		927	-73
		1.472	20
		110	93
		37	37
		86	80
		80	80
		1.311	1.301
		44	39
		160	160
		5.448	-988
		15.262	-4.043

Variante A1