

Anlage 2 zur Beschlussvorlage

**3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde
(Bildungscampus Stadtsee)**

Aufstellungsbeschluss nach § 13 Abs. 1 BauGB

Beschluss über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

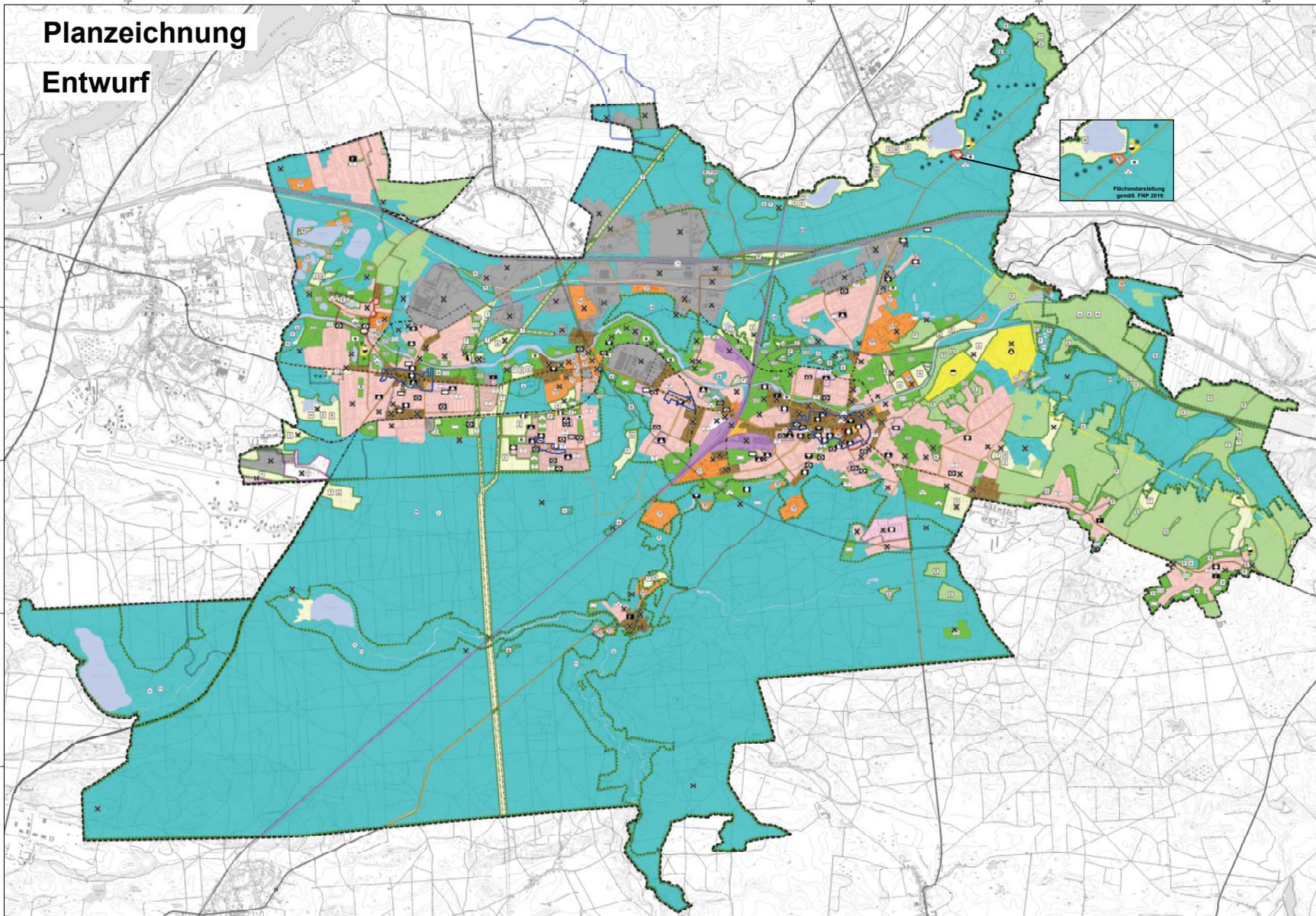
ASWU-Sitzung: 03.12.2019

StVV-Sitzung: 17.12.2019

*Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde einschließlich
der Begründung in der Fassung vom 07.11.2019*

Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde - 3. Änderung

Planzeichnung
Entwurf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | | |
|---|--|---|
| Flächennutzung | <ul style="list-style-type: none"> Wohnbaufläche Gemischte Baufläche Gewerbliche Baufläche Sonderbaufläche | <ul style="list-style-type: none"> Straßenverkehrsfläche (Hauptnetz) Straßenverkehrsfläche (Planung) Wasserfläche Fläche für Landwirtschaft Fläche für Wald |
| Grünfläche/-anlage | <ul style="list-style-type: none"> Grünfläche Parkanlage naturnahe Parkanlage Dauerkleingarten Hausgarten/ Kleinwiese Sportplatz Spielfeld Friedhof | Naturschutzfläche |
| Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung SPE - Fläche Aufwaldung Bruch-/Auwald Extensive Grünlandnutzung Hochstaudenfur (feucht) Feuchtgrünland Heide Gewässerrenaturierung | <ul style="list-style-type: none"> Schutzgebiet Biosphärenreservat Naturpark FFH - Gebiet Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Flächennaturdenkmal Geschützter Landschaftsbestandteil |
| Gemeinbedarfs-einrichtung | <ul style="list-style-type: none"> Fläche für Gemeinbedarf öffentliche Verwaltung Schule Kirche sonstige soziale Einrichtung Jugendeinrichtung Kindertagesstätte Altenwohnheim kulturelle Einrichtung Einrichtung für Sport Feuerwehr | Sonderbaufläche |
| Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen | <ul style="list-style-type: none"> Ver- und Entsorgungsanlage oberirdische Leitung unterirdische Leitung Elektrizität Fernwärme Wasser Abwasser Abfall | <ul style="list-style-type: none"> SO Erneuerbare Energien SO Großflächiger Einzelhandel SO Festplatz SO Klinik SO Soziales Leben SO Tourismus SO Wissenschaft/Forschung SO Wochenendhäuser SO Zoo |
| sonstige Planzeichen | <ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich/ Gemarkungsgrenze Geltungsbereich 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Freihaltefrasse stark emittierende Straßenabschnitte Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Binnenhafen Verkehrslandeplatz | nachrichtliche Übernahme |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Denkmalschutzbereich Trinkwasserschutzzone Stadtbau Umkulturreisungsgebiet zentraler Versorgungsbereich Bahnanlage Bundeswasserstrasse Fläche für Luftverkehr |
| | | nachrichtlicher Vermerk |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Eignungsgebiet Windenergieanlagen B 167 OU Nordtangente B 167 OU Osttangente |
| | | Kennzeichnung |
| | | <ul style="list-style-type: none"> Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind |

		Stadtentwicklungsamt
Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde - Entwurf 3. Änderung		
Planungsstand: Entwurf: 7. November 2019	Zeichnung: Petra Fritze	
Bearbeitung: Stadtentwicklungsamt		
Plangrundlage: Digitale Topografische Karte (DTK 10) DTK 10. © Geobasis-DE/LGB 2014		
		1:15.000

Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde

für die Teilfläche – „Haus am Stadtsee“

E N T W U R F

Bearbeitung:
Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Dipl.-Ing. Petra Fritze
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Beschlussfassung
07. November 2019

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	3
1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT EBERSWALDE, PLANUNGSSCHRONIK.....	3
2. PLANUNGSANLASS UND VERFAHREN	4
2.1. Anlass und Zielstellung der 3. Änderung des FNP.....	4
2.2. Lage, Bebauung und Umgebung des Änderungsbereiches	5
2.3. Änderung der Flächendarstellung gemäß § 13 BauGB.....	7
3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	7
3.1. Landesplanung	7
3.1. Regionalplanung.....	8
4. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG	8
4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	8
4.2. Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept für den RWK Eberswalde	9
5. GEPLANTE ÄNDERUNG VON FLÄCHENDARSTELLUNGEN DES FNP 2019	10
5.1. Bisherige Darstellung der Teilfläche „Haus am Stadtsee“ im FNP 2019 ...	11
5.2. Geplante Änderung der Teilfläche „Haus am Stadtsee“	11
5.3. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche „Haus am Stadtsee“	12
6. UMWELTPRÜFUNG	12
7. RECHTSGRUNDLAGEN	12

EINLEITUNG

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eberswalde erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aus diesem Grund hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde (StVV) am 17.12.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen und den vorliegenden Entwurf gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sowie der Öffentlichkeit umgehend durchzuführen.

1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT EBERSWALDE, PLANUNGSSCHRONIK

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (FNP 2014) wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt- am 17. November 2014 rechtswirksam.

Im November 2017 wurde das Verfahren zur 1. Änderung des FNP eingeleitet und mit der Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 17.07.2019 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB rechtswirksam (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 27, Nr. 07 vom 17.07.2019). Gegenstand der 1. Änderung des FNP war die Änderung von Flächendarstellungen für 2 Teilflächen (Teilfläche A – Finow Süd und Teilfläche C – Waldsportanlage Finow). Es wurde durch Veröffentlichung in diesem Amtsblatt auch bestimmt, dass der FNP in der Fassung, die er durch die 1. Änderung erfahren hat, für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Eberswalde gemäß § 6 Abs. 6 BauGB als „Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde 2019“ (FNP 2019) neu bekannt gemacht wird.

Mit Beschluss der StVV wurde am 29.04.2019 der Aufstellungsbeschluss für die Einleitung der 2. Änderung des FNP gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde bekannt gemacht (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 27, Nr. 07 vom 17.07.2019). Gemäß Aufstellungsbeschluss sollen 8 Teilflächen geändert werden und die nachrichtliche Übernahme „Stadtumbau“ soll zukünftig in der Planzeichnung entfallen. Die frühzeitige Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden, der TÖB und der Öffentlichkeit zu diesem Änderungsverfahren erfolgte im August/September 2019. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahme und der geäußerten Bedenken und Hinweise ist eine Überprüfung der verschiedenen Planungszwecke für die einzelnen Teilflächen erforderlich, bevor der Entwurf erarbeitet und die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.

Es gibt eine Interessensbekundung und Investitionsabsichten der Akademie für Gesundheit Berlin/Brandenburg e. V. in den frei werdenden Gebäuden an der Angermünder Chaussee 9

am „Großen Stadtsee“ (Gemarkung Eberswalde, Flur 8, Flurstück 458) einen Bildungscampus für Gesundheitsfachberufe bis zum Beginn des neuen Ausbildungsjahres 2020 zu etablieren. Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Änderung der Zweckbestimmung der dargestellten Sonderbaufläche im FNP unumgänglich. Dazu ist ein Änderungsverfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Eine Integration in das noch nicht abgeschlossene Verfahren zur 2. Änderung wurde aufgrund der zeitlichen Rahmenbedingungen und der unterschiedlichen Verfahrensschritte, die für die jeweilige Änderung der Flächendarstellung erforderlich sind, verworfen. Deshalb wurde das Verfahren zur 3. Änderung des FNP eingeleitet.

	Plangebiet	Planungsstand bzw. nächste Schritte	rechtswirksam seit
FNP 2014	Stadtgebiet	rechtswirksam	17.11.2014
1. Änderung FNP	2 Teilflächen	rechtswirksam	17.07.2019
FNP 2019	Stadtgebiet	rechtswirksam, Neubekanntmachung FNP in der Fassung, die er durch die 1. Änderung erfahren hat)	17.07.2019
2. Änderung FNP	8 Teilflächen	Auswertung frühzeitige Beteiligung, Erarbeitung Entwurf	
3. Änderung FNP	1 Teilfläche	Beteiligung zum Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	

Tabelle 1: Übersicht der verschiedenen Planverfahren zum FNP der Stadt Eberswalde seit 2014

2. PLANUNGSANLASS UND VERFAHREN

2.1. Anlass und Zielstellung der 3. Änderung des FNP

Die Stadt Eberswalde als Eigentümerin des Gebäudekomplexes „Haus am Stadtsee“ hat zusammen mit dem Berufsbildungsverein Eberswalde e. V. (seit 1997 Pächter des Objektes) seit vielen Jahren verschiedene Anstrengungen unternommen, um die touristischen Potenziale des Standortes zu nutzen und zu entwickeln. Die Etablierung eines Ausbildungsbetriebes für das Gastronomiegewerbe, die verschiedenen Gaststättenangebote und die Nutzung des Objektes als Diskothek waren jedoch wirtschaftlich nicht tragfähig. Im Hinblick hierauf bat der Berufsbildungsverein Eberswalde e. V. um Aufhebung des langfristigen Pachtvertrages zum 31.12.2019. Seit Mitte 2019 wird der Gebäudekomplex nicht mehr genutzt und beräumt.

Die Akademie der Gesundheit Berlin / Brandenburg e. V. als eine private staatlich anerkannte Bildungseinrichtung für Gesundheitsfachberufe plant im leerstehenden Gebäudekomplex „Haus am Stadtsee“ eine Berufsakademie zu errichten. Es ist vorgesehen, hier Ausbildungsplätze für nichtärztliche Gesundheitsfachberufe mit Bachelorstudiengängen für Hebammen und Pflegefachkräften anzubieten. Die erforderlichen Seminar-, Ausbildungs- und Büroräume sollen im vorhandenen Gebäudebestand geschaffen werden. Weiterhin ist vorgesehen, ausländische Studierende und bereits ausgebildete Fachkräfte zu qualifizieren, um den Fach-

kräftebedarf im Land Brandenburg abzusichern. Dazu sollen am Standort Internatsplätze integriert werden.

Die Stadt Eberswalde unterstützt dieses Vorhaben und möchte im Rahmen der 3. Änderung des FNP die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzung schaffen. Das Vorhaben unterstützt den „Gesundheitsstandort Eberswalde“ und ist ein Beitrag zur Sicherung des erforderlichen Fachkräftebedarfs.

Im Rahmen der 3. Änderung des FNP ist vorgesehen, die Zweckbestimmung der dargestellten Sonderbaufläche von „Tourismus“ in „Soziales Leben“ zu ändern. Mit dieser Darstellung im FNP soll auf die Besonderheit dieses bebauten Außenbereichsstandortes eingegangen werden. Ähnlich wie am Standort Oderberger Straße, der ebenfalls als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Soziales Leben“ dargestellt ist, soll hier Planungsrecht für einen Bildungscampus für Gesundheitsfachberufe mit integrierten Internatsbetrieb geschaffen werden. Die Kombination von speziellen Arbeits- und Ausbildungsplätzen mit besonderen Wohnformen ist hier ähnlich gelagert. Deshalb wurde darauf verzichtet, für die geplante Nutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes eine neue Zweckbestimmung der Sonderbaufläche zu definieren, sondern entschieden, die im FNP vorhandene Zweckbestimmung „Soziales Leben“ auch für diesen Standort zu nutzen. Die Etablierung eines normalen Wohngebietes bzw. einer gewerblichen Nutzung des Standortes soll aufgrund der Außenbereichslage des Standortes so ausgeschlossen und nur eine engbegrenzte Nachnutzung des vorhandenen Gebäudekomplexes ermöglicht werden.

2.2. Lage, Bebauung und Umgebung des Änderungsbereiches

Die Größe des Änderungsbereiches umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha. Es handelt sich um einen bebauten Außenbereichsstandort am Südufer des „Großen Stadtsee“ im Nordosten des Stadtgebietes. Der Bereich blickt auf eine über 100jährige Nutzungstradition zurück, die nachfolgend kurz dargelegt wird (Quelle: Eberswalder Jahrbuch für Heimat-, Kultur- und Naturgeschichte 1998/1999, Beitrag von Barbara Gehrke und Birgit Klitzke, „Gaststätte mit Tradition – Haus am Stadtsee“).

Bereits im Jahr 1906 gab es die ersten Aktivitäten zur Schaffung eines Ausflugslokals am „Großen Stadtsee“. Im Jahr 1910 entstanden nachweislich die ersten festen Gebäude, welche in den Folgejahren mehrmals umgebaut und erweitert wurden. In den 20iger Jahren des letzten Jahrhunderts befand sich hier ein beliebtes Ausflugslokal mit Musik und Tanz für Einheimische und Besucher aus Berlin und dem Umland. Die Stadt Eberswalde war Eigentümerin der Liegenschaft und verpachtete das Gelände an interessierte Gastwirte. Zu Beginn der 30iger Jahre gingen die Einnahmen am Standort mehr und mehr zurück und während des 2. Weltkrieges war das „Haus am Stadtsee“ einem stetigen Verfall ausgesetzt. Auch die Nachkriegsjahre waren gekennzeichnet durch Leerstand, fehlende Baukapazitäten und wechselnde Nutzer.

Mit der Etablierung eines Schulungszentrums mit Gaststättenbetrieb durch die Akademie der Landwirtschaftswissenschaften zu Berlin gab es seit Ende der 60iger Jahre für das Objekt eine neue Nutzungsstruktur, die bis zur Wende Bestand hatte. Während dieser Zeit entstan-

den einige Neu- und Ausbauten am Standort. Insbesondere wurde das im Norden des Standorts befindliche Gästehaus Anfang der 70er Jahre neu errichtet.

Im Jahr 1992 wurde von der Oberfinanzdirektion Cottbus das Flurstück 458 (Gemarkung Eberswalde, Flur 8) und die vorhandenen Gebäude der Stadt Eberswalde zugeordnet, die seit dem die vorhandenen Gebäude auf diesem Flurstück verpachtet.

Bebaut ist das Flurstück mit 4 massiven Gebäuden. Im Gebäude 1 befinden sich Wohn- und Veranstaltungsräume, im Gebäude 2 der Küchentrakt, im Gebäude 3 die Heizungszentrale und im Gebäude 4 das Gästehaus. Etwa 50 % des Flurstückes (Flurstücksgröße rund 10.800 m²) sind durch die vorhandenen Gebäude (rund 1.750 m²) und die großzügigen Parkplatz- und Wegeflächen versiegelt.

Nach der Wende nutzte die Landesanstalt für Großschutzgebiete des Landes Brandenburg (LAGS) bis zum Jahr 2002 das ehemalige Gästehaus als Verwaltungssitz. Für den Gaststättenbereich interessierten sich nach der Wende verschiedene Pächter. Erst mit Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages mit dem Berufsbildungsverein Eberswalde e. V. im Jahr 1997 wurde der Standort wieder als Ausflugsort mit Biergarten und Speisegaststätte sowie als Veranstaltungsort aufgewertet. Gleichzeitig entstand hier ein überregionales Ausbildungszentrum für das Hotel- und Gaststättengewerbe durch den Pächter, der nach Ende der Pachtzeit durch die LAGS hier auch die eingerichteten Büroraume nutzte.

Eine wirtschaftliche Nutzung der Immobilie wurde durch den Pächter in den letzten Jahren zunehmend schwieriger. Für die Nutzung der Gaststätte fanden sich keine tragfähigen Konzepte, eine gewünschte Wohnnutzung innerhalb der Immobilie wurde durch die Stadt Eberswalde als Eigentümerin nicht befürwortet. Aus diesem Grund wurde im gegenseitigen Einvernehmen im Jahr 2019 der vorhandene Pachtvertrag vorzeitig beendet und das Objekt steht für andere Nutzungen wieder zur Verfügung.

Der Änderungsbereich der 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde umfasst das bebaute städtische Flurstück 458 sowie die davor befindlichen Flächen bis zur Landesstraße L 200 und hat eine Größe von rund 1,2 ha. Er befindet sich im Bereich der Zone III des Biosphärenreservates Schorfheide- Chorin und somit innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“. Der Große Stadtsee mit nach § 30 BNatSchG geschützten Uferbereichen grenzt im Norden an. Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Stadtsee und in der Nähe genutzter Trinkwasserbrunnen. Baudenkmale sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden, das Baudenkmal „Städtisches Wasserwerk mit Maschinenhaus, Filterhaus, Pumpenhaus sowie Wohn- und Verwaltungsgebäude“ befindet sich östlich in der Nähe.

Für den Gebäudekomplex gilt der Bestandsschutz und die vorhandenen Gebäude befinden sich in einem nachnutzbaren Erhaltungszustand. Das Grundstück „Haus am Stadtsee“ ist gut erschlossen, zum einen verkehrlich über die L 200, den Radweg Eberswalde – Chorin und die Buslinie 912, die mehrmals täglich verkehrt, zum anderen medienseitig (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Internet).

2.3. Änderung der Flächendarstellung gemäß § 13 BauGB

Die 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Mit der Beibehaltung der dargestellten Sonderbaufläche und nur der geplanten Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche werden keine Grundzüge der Planung berührt. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht wird aufgrund der vorhandenen Bebauung und der Flächengröße des Änderungsbereiches nicht begründet. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgebiete. Ebenso gibt es keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Am 17.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von der StVV beschlossen. Der vorliegende Entwurf wurde ebenfalls am 17.12.2019 gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die förmliche Beteiligung der Nachbargemeinden, der Behörden, der TÖB und der Öffentlichkeit umgehend durchzuführen. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB soll gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen werden.

Da ein Vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB erfolgt, wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a abgesehen. Es entfällt auch die Information, welche Arten umweltbezogener Informationen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind. Ebenfalls wird von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB abgesehen.

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

3.1. Landesplanung

Für die Beachtung der Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) sind folgenden rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht heranzuziehen:

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35), in Kraft getreten am 01.07.2019

Demnach sind folgende Ziele der Raumordnung für die 3. Änderung des FNP zu beachten:

- Z 1.1 LEP HR: Die Stadt Eberswalde gehört zum weiteren Metropolenraum
- Z 3.6 LEP HR: Eberswalde ist ein Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum

Folgende Grundsätze der Raumordnung betreffen die 3. Änderung des FNP:

- G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

Nachnutzung von versiegelten und baulich geprägten Konversionsflächen außerhalb innerörtlicher Siedlungsgebiet, wenn eine tragfähige Entwicklungsoption vorliegt und eine raumverträgliche Verkehrsanbindung gesichert ist.

Die beabsichtigten Änderungen der Flächendarstellung im Rahmen der 3. Änderung des FNP orientieren sich an den o. g. Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Widersprüche sind nicht erkennbar, da die Änderungsfläche einen baulich vorgeprägten und bisher genutzten Standort in Stadtrandlage umfasst, der über das vorhandene Straßennetz und mit den erforderlichen Versorgungsleitungen gut erschlossen ist.

3.1. Regionalplanung

Für die Planungsregion Barnim-Uckermark liegt bisher kein integrierter Gesamtregionalplan vor. Die Arbeiten an einem Leitbild für die Planungsregion Uckermark – Barnim als Vorbereitung für einen integrierten Regionalplan laufen seit dem Jahr 2017. Bisher gibt es nur den sachlichen Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und – gewinnung (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 10.2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18.10.2016). Die geplanten Änderungen von Flächendarstellungen im Rahmen der 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde stehen nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorgaben.

4. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG

4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Leitbild des FNP der Stadt Eberswalde orientiert sich an den Stadtentwicklungszielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (INSEK 2008) aus dem Jahr 2008, welches durch die Fortschreibung aus dem Jahr 2014 (INSEK 2014) weiterentwickelt und im April 2014 von der StVV beschlossen wurde (Beschluss-Nr. 55/571/14). Folgende 10 Leitlinien wurden im INSEK 2014 formuliert: Leitlinie 1: Bleiben, Kommen und Mitgestalten

Leitlinie 2: Gut Leben in Eberswalde

Leitlinie 3: Gute Arbeit – gutes Auskommen

Leitlinie 4: Fürs Leben lernen

Leitlinie 5: Nachhaltig in die Zukunft

Leitlinie 6: Erlebnis Finowkanal

Leitlinie 7: Eberswalde für alle

Leitlinie 8: Gute Nachricht Eberswalde

Leitlinie 9: Viele Orte – eine Stadt

Leitlinie 10: Perspektive StadtRegion

Die daraus abgeleiteten fünf Leitprojekte und vier Querschnittsprojekte bestimmen die strategische Planung und Gestaltung der Stadt (siehe Abb. 1).

Das geplante Vorhaben am Standort „Haus am Stadtsee“ ist geeignet, den Bildungs- und Wirtschaftsstandort Eberswalde zu stärken und leistet einen Beitrag zur Sicherung des Fachkräftebedarfs in der Region. Damit passt es sich in die strategische Ausrichtung der

Stadtentwicklung ein und die vorhandene Bebauung wird mit einem wirtschaftlich tragfähigen Konzept stadtverträglich nachgenutzt.



Abb. 1: strategische Leit- und Querschnittsprojekte der Stadt Eberswalde gemäß INSEK 2014

4.2. Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept für den RWK Eberswalde

Im Jahr 2015 hat die Landesregierung Brandenburg 15 räumliche Förderschwerpunkte als sogenannte Regionale Wachstumskernen (RWK) für die wirtschaftspolitische Förderung festgelegt, zu denen auch die Stadt Eberswalde gehört. Die Stadt Eberswalde wurde als RWK für acht Branchenkompetenzfelder festgelegt. („Automotive“, „Ernährung“, „Holzverarbeitende Wirtschaft“, „Kunststoffe“, „Logistik“, „Metallerzeugung, Metallbe- und verarbeitung“, „Papier“, „Schienenverkehrstechnik“).

Im Dezember 2006 hat die Stadt Eberswalde das Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept für den RWK Eberswalde (WISTEK) beschlossen. Hier werden aufbauend auf der Bestandsaufnahme und der Stärken-Schwächen-Analyse die Erarbeitung von Handlungsfeldern und Schlüsselmaßnahmen, die den Entwicklungszielen des RWK dienen, festgelegt. Es dient seither als grundlegendes Instrument zur Abstimmung der regionalen Wirtschaftsstrategien. Die erste Fortschreibung des WISTEK erfolgte im Jahr 2010. Ziel war es, die Ausrichtung der lokalen und regionalen Wirtschaftsförderpolitik weiter zu schärfen.

Entsprechend den Zielen des WISTEK wurden in dieser Fortschreibung fünf Handlungsfelder herausgearbeitet:

1. Siedlungs- und Verkehrsinfrastruktur
2. Stärkung der Wirtschaftsstruktur
3. Siedlungs- und Gewerbeflächenmanagement
4. Standortmarketing, Kommunikation und Kooperation
5. Bildungs- und Fachkräfteoffensive

Da im Stadtgebiet das Gesundheits- und Sozialwesen einen hohen Beschäftigtenanteil hat, unterstützt der geplante Bildungscampus für Gesundheitsfachberufe somit die Bildungs- und

Fachkräfteoffensive. Eine Übereinstimmung mit den strategischen Zielen zur weiteren Stärkung des Wirtschaftsstandortes Eberswalde ist somit gegeben.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG VON FLÄCHENDARSTELLUNGEN DES FNP 2019

Teilfläche „Haus am Stadtsee“

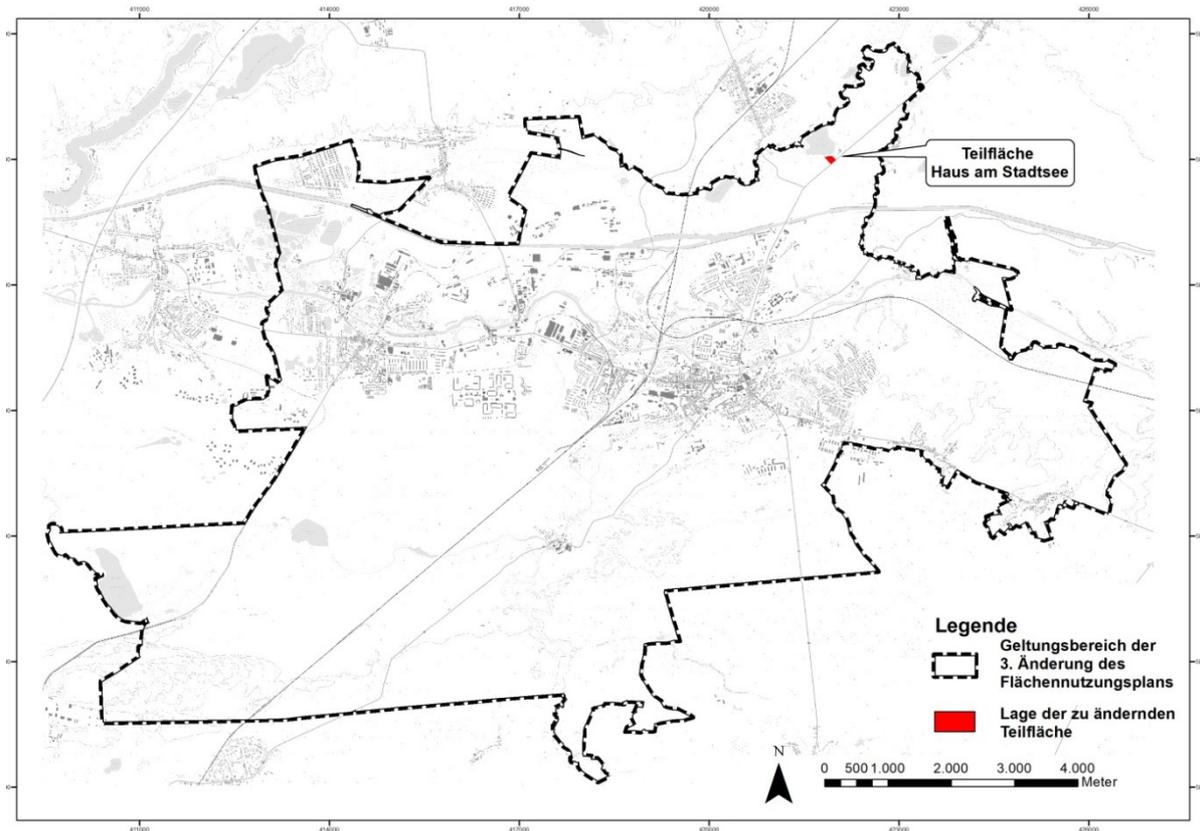


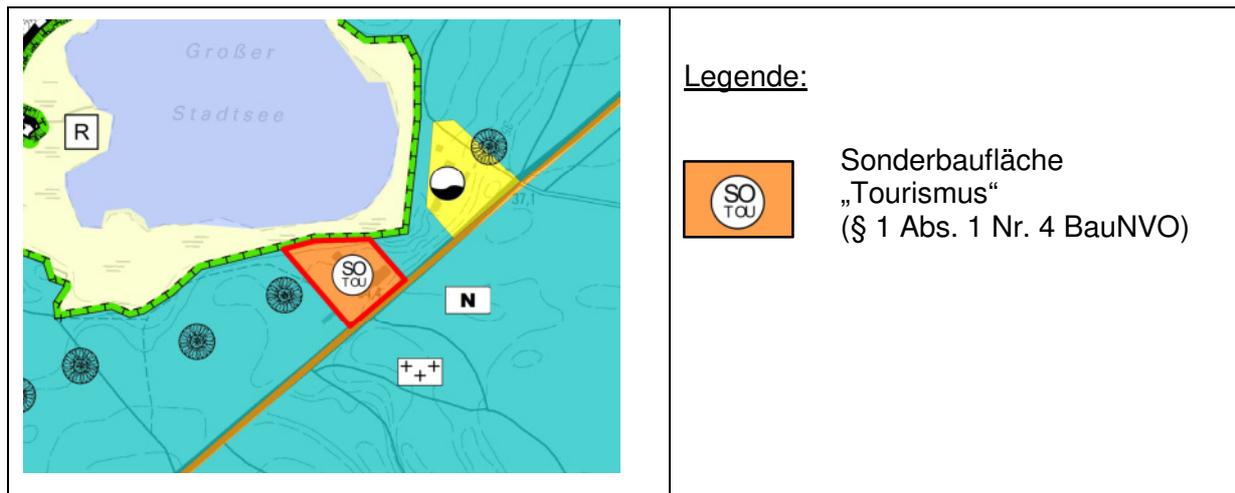
Abb. 2: Lage der Teilflächen im Stadtgebiet, die Gegenstand der 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde ist

Die Teilfläche „Haus am Stadtsee“ liegt im Nordosten des Stadtgebietes an der L 200 in Richtung Angermünde. Der straßenbegleitende Radweg Eberswalde – Chorin erschließt darüber hinaus die Teilfläche vom Stadtzentrum Eberswalde.

Wie bereits im Kapitel 2.1. dargelegt, möchte die Akademie der Gesundheit Berlin / Brandenburg e. V. in dem leerstehenden Gebäudekomplex „Haus am Stadtsee“ einen Bildungscampus für Gesundheitsfachberufe mit Internat errichten. Die Stadt Eberswalde unterstützt dieses Vorhaben und hat deshalb dieses Änderungsverfahren zum FNP eingeleitet.

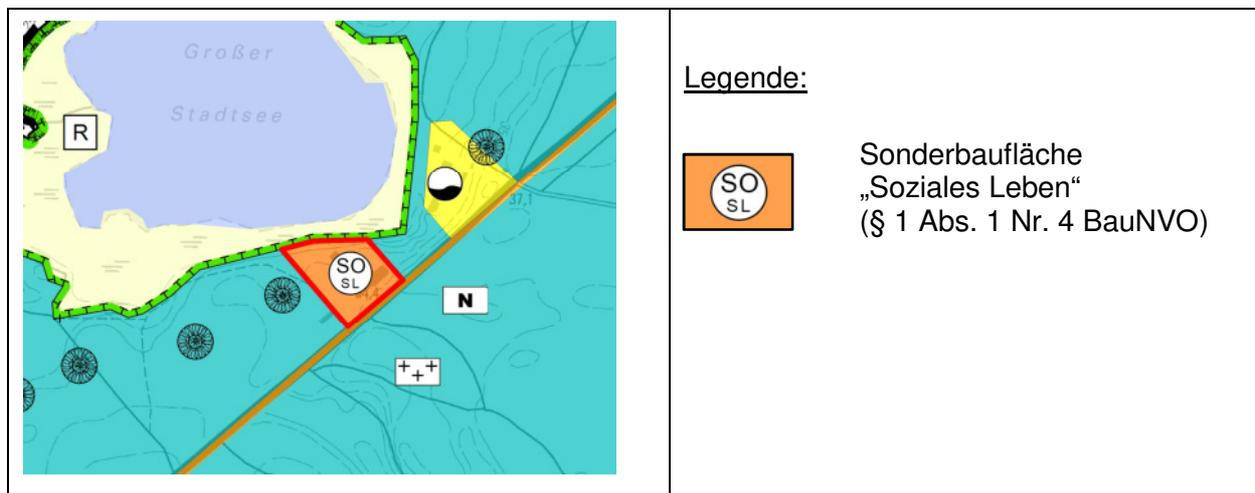
Die Bebauungsgeschichte des Objektes wurde bereits im Kap. 2.2. dargelegt und die Umgebung beschrieben. Weitere Informationen liegen nicht vor.

5.1. Bisherige Darstellung der Teilfläche „Haus am Stadtsee“ im FNP 2019



Entsprechend des abgeschlossenen langfristigen Pachtvertrages und der langen Tradition des Standortes als Ausflugsziel wurde die Teilfläche „Haus am Stadtsee“ im FNP 2019 bestandsorientiert als Sonderbaufläche „Tourismus“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde die Weiternutzung des Areals als Ziel der Stadtentwicklung zum Ausdruck gebracht, um den lokalen und regionalen Tourismus zu stärken. Es ist aber in der Vergangenheit nicht gelungen, die touristischen Potenziale des Stadtortes wirtschaftlich tragfähig zu nutzen. Die fehlende Zugänglichkeit und Badenutzung des benachbarten „Großen Stadtsee“ und ein verändertes Ausflugsverhalten sind nur einige Aspekte, warum eine touristische Belebung des Standortes in der Vergangenheit nach mehreren Neuausrichtungen gescheitert ist.

5.2. Geplante Änderung der Teilfläche „Haus am Stadtsee“



Im Rahmen der 3. Änderung des FNP wird die Darstellung des Änderungsbereiches als Sonderbaufläche beibehalten, geändert werden soll nur die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche. Mit der Zweckbestimmung „Soziales Leben“ soll die geplante Nachnutzung des Gebäudekomplexes als Bildungscampus für Gesundheitsfachberufe mit integriertem Internatsbetrieb planungsrechtlich ermöglicht werden (siehe auch Kapitel 2.1.).

5.3. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche „Haus am Stadtsee“

Der geplante Bildungscampus für Gesundheitsfachberufe mit integriertem Internatsbetrieb wird zunächst den vorhandenen Gebäudekomplex nachnutzen. Eine Erweiterung ist zurzeit nicht vorgesehen, grundsätzlich aber nicht ausgeschlossen. Erweiterungen des baulichen Bestands sind nur über eine verbindliche Bauleitplanung möglich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind infolge der Lage im Landschaftsschutzgebiet folgende Umweltbelange vertieft zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen:

- Beachtung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“
- Beachtung der nördlich angrenzenden geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG
- Beachtung des Artenschutzrechtes für ausgewählte Tierarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse).

6. UMWELTPRÜFUNG

Die 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde erfolgt im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a abgesehen. Es entfällt somit auch die Information, welche Arten umweltbezogener Informationen im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verfügbar sind. Ebenfalls wird von der Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB abgesehen.

7. RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I, S. 3434),
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II Nr. 35),