

Anlage 2 zur Beschlussvorlage BV/0145/2020

3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde

Behandlung der Stellungnahmen

Beschluss der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

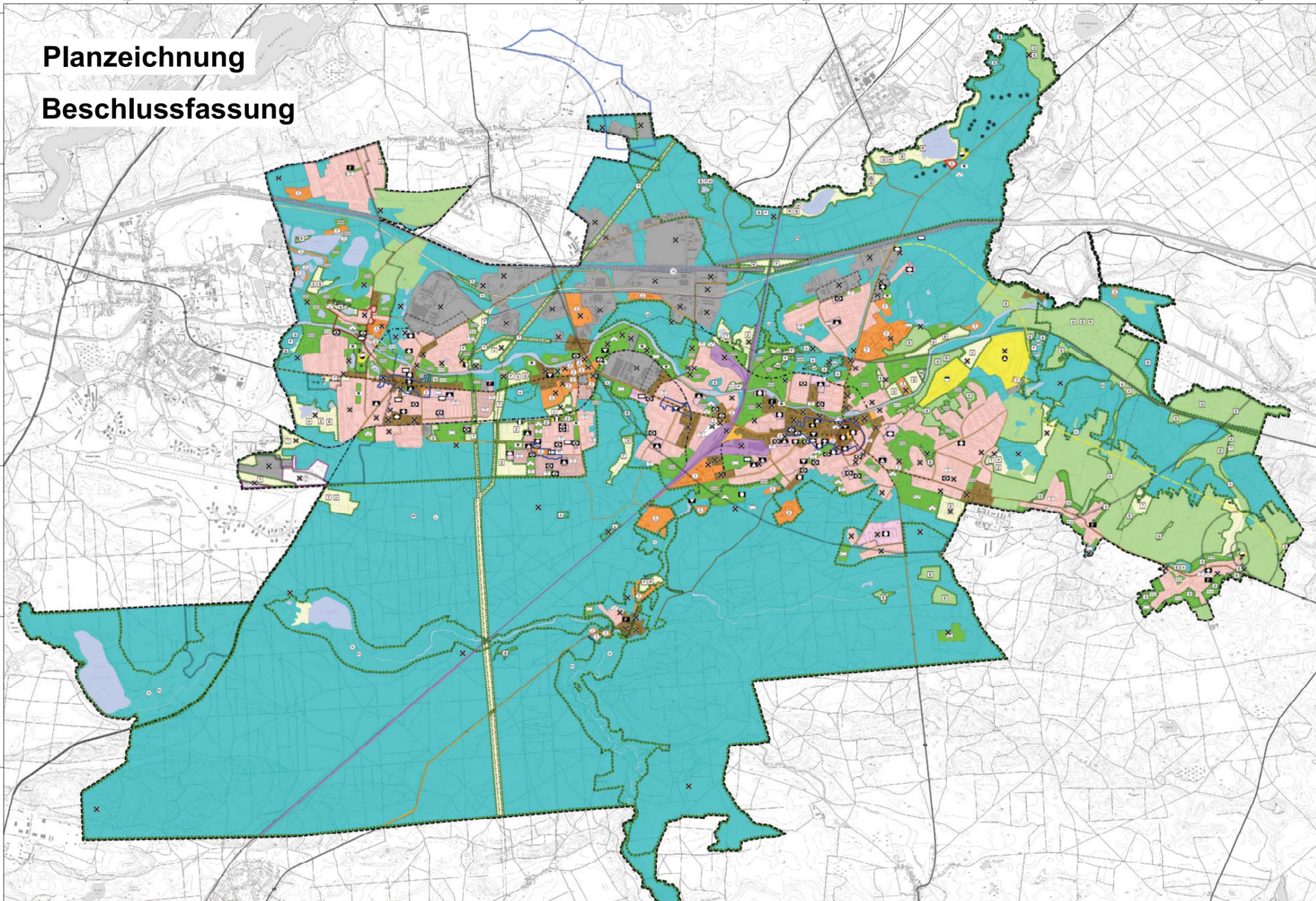
ASWU-Sitzung: 10.03.2020

StVV-Sitzung: 26.03.2020

*Planzeichnung und Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans
(Beschlussfassung 14. Februar 2020)*

Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde - 3. Änderung

Planzeichnung
Beschlussfassung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- | | |
|--|---|
| <p>Flächennutzung</p> <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 |
| <p>Grünfläche/ -anlage</p> <ul style="list-style-type: none"> Grünfläche Parkanlage naturnahe Parkanlage Dauerkleingarten Hausgarten/ Kleinwiese Sportplatz Spielplatz Friedhof | <p>Naturschutzfläche</p> <ul style="list-style-type: none"> Schutzgebiet BR Biosphärenreservat NP Naturpark FFH FFH - Gebiet N Naturschutzgebiet L Landschaftsschutzgebiet ND Flächennaturdenkmal LB Geschützter Landschaftsbestandteil |
| <p>Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <ul style="list-style-type: none"> Umgrenzung SPE - Fläche Aufwaldung Bruch-/Auwald Extensive Grünlandnutzung Hochstaudenflur (feucht) Feuchtgrünland Heide Gewässerrenaturierung | <ul style="list-style-type: none"> sonstige SPE-Fläche Moor Ortsrandeigrünung Röhricht Streuobstwiese Trocken-/Magerrasen Renaturierung belasteter Standorte Sukzession |
| <p>Gemeinbedarfseinrichtung</p> <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 | <p>Sonderbaufläche</p> <ul style="list-style-type: none"> S EE SO Erneuerbare Energien S EH SO Großflächiger Einzelhandel S FF SO Festplatz S KI SO Klinik S S SO Soziales Leben S TOU SO Tourismus S WF SO Wissenschaft/Forschung S Wo SO Wochenendhäuser S Zoo SO Zoo |
| <p>Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> Ver- und Entsorgungsanlage oberirdische Leitung unterirdische Leitung Elektrizität Fernwärme Wasser Abwasser Abfall | <p>nachrichtliche Übernahme</p> <ul style="list-style-type: none"> Denkmalschutzbereich Trinkwasserschutzzone Stadumbau Umstrukturierungsgebiet zentraler Versorgungsbereich Bahnanlage Bundeswasserstrasse Fläche für Luftverkehr |
| <p>sonstige Planzeichen</p> <ul style="list-style-type: none"> Geltungsbereich/ Gemarkungsgrenze Geltungsbereich 3. Änderung des Flächennutzungsplanes Freihaltetrasse stark emittierende Straßenabschnitte Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes B Binnenhafen E Verkehrslandeplatz | <p>nachrichtlicher Vermerk</p> <ul style="list-style-type: none"> Eignungsgebiet Windenergieanlagen B 167 OU Nordtangente B 167 OU Osttangente |
| <p>Kennzeichnung</p> <ul style="list-style-type: none"> Lage der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind | |

Stadtentwicklungsamt	
Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde - 3. Änderung	
Planungsstand: Beschlussfassung 14.02.2020	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“

Beschlussfassung

Bearbeitung:

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

Beschlussfassung

14. Februar 2020

INHALTSVERZEICHNIS

EINLEITUNG	3
1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN STADT EBERSWALDE, PLANUNGSCHRONIK.....	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
2.4. Verfahrensablauf.....	7
3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG	8
3.1. Landesplanung	8
3.2. Regionalplanung.....	8
4. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG	9
4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	9
4.2. Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept für den RWK Eberswalde	10
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“	12
5.3. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche „Haus am Stadtsee“	12
6. UMWELTPRÜFUNG	13
7. RECHTSGRUNDLAGEN	13

EINLEITUNG

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans (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 (Beschluss-Nr. 6/62/19) gemäß § 13 Abs. 1 BauGB beschlossen und den Entwurf (Bearbeitungsstand 07.11.2019) gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung zum Entwurf gemäß BauGB durchzuführen. Die Beteiligung ist erfolgt und die vorliegende Begründung wurde als Beschlussfassung entsprechend der eingegangenen Hinweise ergänzt.

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 Stellungnahmen und der geäußerten Bedenken und Hinweise zu einigen Teilflächen ist deren Abwägung zur Berücksichtigung im weiteren Planverfahren noch in Bearbeitung und die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen in Vorbereitung.

Es gibt eine Investitionsabsicht eines privaten Bildungsträgers zur Etablierung eines Bildungscampus für Gesundheitsfachberufe bis zum Beginn des neuen Ausbildungsjahres 2020 in Eberswalde. Dazu sollen die vorhandenen Gebäude an der Angermünder Chaussee 9 am

„Großen Stadtsee“ (Gemarkung Eberswalde, Flur 8, Flurstück 458), die seit Mitte 2019 leer stehen, nachgenutzt werden. Zur Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzung zur Umsetzung dieses Vorhabens ist eine Änderung der Zweckbestimmung der dargestellten Sonderbaufläche im FNP erforderlich und 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	Abwägung eingegangener Stellungnahmen zum Entwurf Beschluss der 3. Änderung des FNP	

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 Eigentümer des Gebäudekomplexes „Haus am Stadtsee“ hat zusammen mit dem langjährigen Pächter 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 Pächter um Aufhebung des langfristigen Pachtvertrages zum 31.12.2019. Seit Mitte 2019 wird der Gebäudekomplex nicht mehr genutzt und geräumt.

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 Gesundheitsfachberufen mit Bachelorstudiengängen für Hebammen und Pflegefachkräften anzubieten. Die notwendigen Seminar-, Ausbildungs- und Büroräume sollen dazu im vorhandenen Gebäudebestand geschaffen werden. Weiterhin ist vorgesehen, ausländische Studierende und bereits ausgebildete Fachkräfte zu qualifizieren, um den Fachkräftebedarf im Land Brandenburg abzusichern. Dazu sollen am Standort in den vorhandenen Gebäuden auch 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 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 so ausgeschlossen und nur eine engbegrenzte Nachnutzung des Areals 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 20er 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 Eigentümer der Liegenschaft und verpachtete das Gelände an interessierte Gastwirte. Zu Beginn der 30er 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 60er Jahre für das Objekt eine neue Nutzungsstruktur, die bis zur Wende Bestand hatte. Während dieser Zeit entstanden 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 vier massiven Gebäuden. Im Gebäude 1 befinden sich Wohn- und Veranstaltungsräume, im Gebäude 2 der Küchentrakt, im Gebäude 3 die Heizungsanlage 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 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. Nach dem Ende der Pachtzeit durch die LAGS nutzte dieser Pächter auch die eingerichteten Büroräume. 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 Eigentümer 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 Eberswalde I (Stadtsee) und in der Nähe genutzter Trinkwasserbrunnen. Dieses Trinkwasserschutzgebiet wird derzeit überarbeitet und soll mit einer neuen Verordnung mit entsprechenden Verboten und Nutzungsbeschränkungen festgesetzt werden. 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 medienseitig (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Internet) erschlossen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die L 200 und den Radweg Eberswalde – Chorin. Die Buslinie 912 der Barnimer Busgesellschaft verkehrt mehrmals täglich während der Schulzeit, jedoch nicht an den Wochenenden und nur eingeschränkt in den Ferien. Eine bessere Erschließung des Standortes durch den ÖPNV ist bei Etablierung des Bildungscampus insbesondere bei integriertem Internatsbetrieb wünschenswert und vorzusehen.

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 unterliegen, 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.

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.

2.4. Verfahrensablauf

Am 17.12.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde (Beschluss-Nr. 6/62/19) gemäß § 13 Abs. 1 BauGB von der StVV beschlossen und im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 28./29.12.2019 (Jahrgang 27, Nr. 12) bekannt gemacht. Der vorliegende Entwurf wurde mit gleichem Beschluss 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.

Mit Schreiben vom 18.12.2019 bekamen 14 betroffene Träger öffentlicher Belange die Entwurfsunterlagen zugesandt und wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Gleichzeitig wurde die Gemeinsame Landesplanungsabteilung zur Zielfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages beteiligt. Am 18.12.2019 wurden auch drei Nachbargemeinden und drei Amtsverwaltungen zur Stellungnahme aufgefordert.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.01.2020 bis zum 07.02.2020. Die Unterlagen waren während dieser Zeit ebenfalls im Internet unter www.eberswalde.de sowie über das zentrale Landesportal für die Umweltverträglichkeitsprüfung und Bauleitplanung abrufbar. Die erforderliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 28./29.12.2019 (Jahrgang 27, Nr. 12).

Es gingen während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen von Bürgern ein. Ebenfalls haben die beteiligten Nachbargemeinden bzw. Amtsverwaltungen keine

Stellungnahmen zur 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde eingereicht. Von den beteiligten 14 Trägern öffentlicher Belange gingen 9 Stellungnahmen ein. Diese beinhalten keine abwägungsrelevanten Sachverhalte zur geplanten Änderung der Zweckbestimmung der dargestellten Sonderbaufläche. Einige Hinweise aus diesen Stellungnahmen sind für die Umsetzung der Planung zu beachten und für eine verbindliche Bauleitplanung bzw. ein Baugenehmigungsverfahren relevant. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt. Damit konnte die Beschlussfassung zur 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde (Bearbeitungsstand 14.02.2020) erarbeitet und als Beschlussvorlage in die StVV am 26.03.2020 eingebracht werden.

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:

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)

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.

Mit Schreiben vom 21.01.2020 hat die Gemeinsame Landesabteilung mitgeteilt, dass Ziele und Grundsätze der Raumordnung der geplanten Änderung der Zweckbestimmung für die im wirksamen FNP dargestellten Sonderbaufläche nicht entgegenstehen.

3.2. 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 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde steht gemäß Mitteilung der Regionalen Planungsstelle vom 15.01.2020 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“

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 ein privater Bildungsträger im 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.

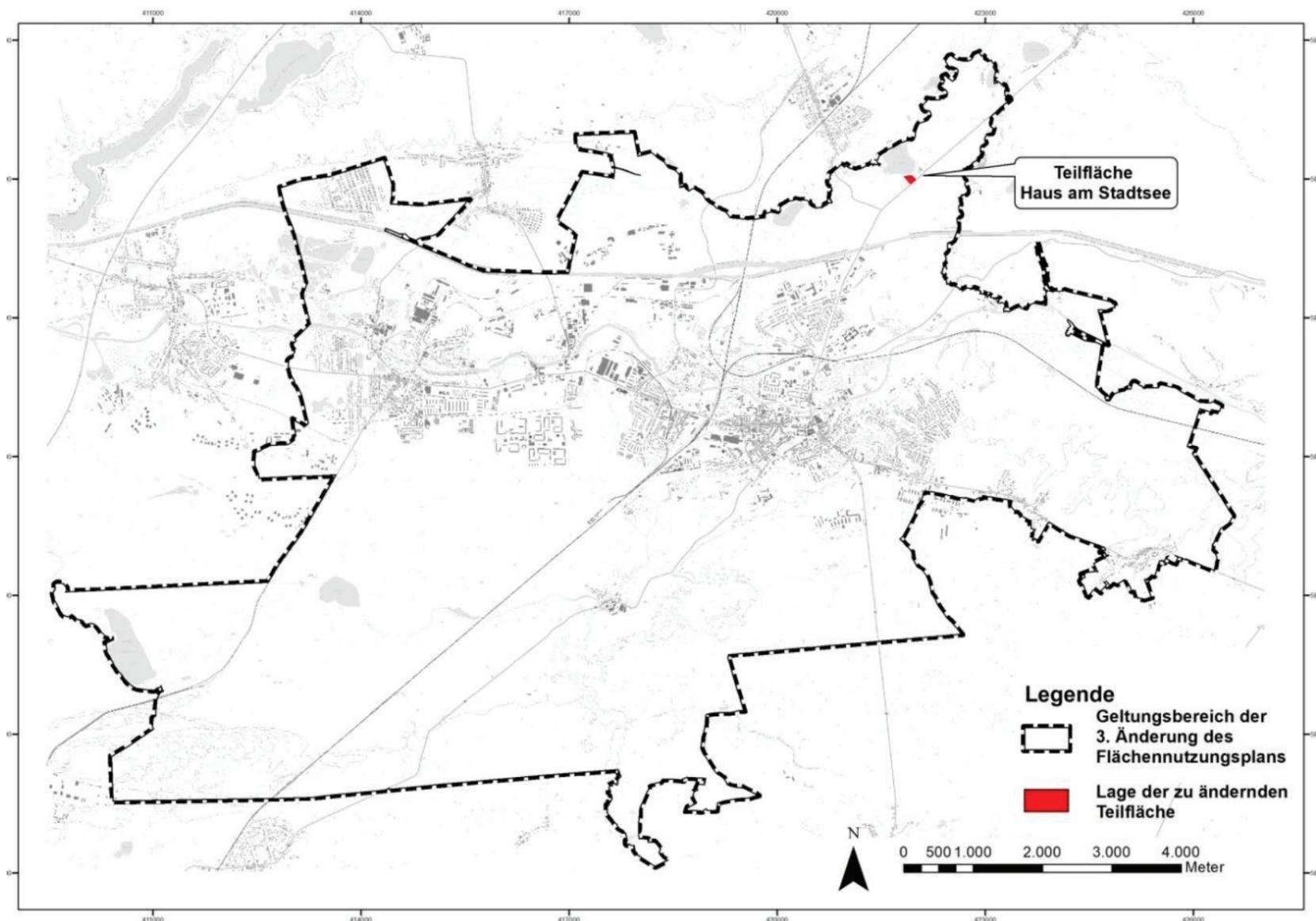
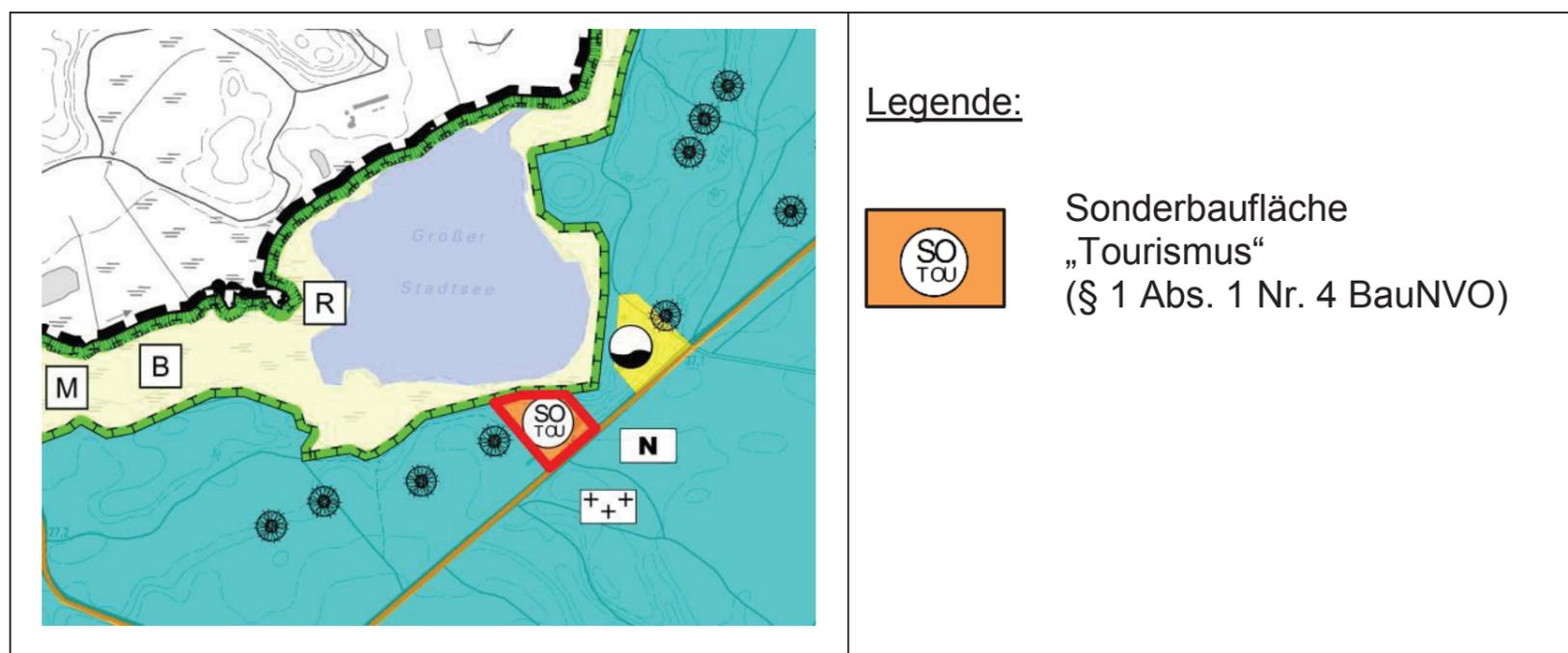


Abb. 2: Lage der Teilflächen im Stadtgebiet, die Gegenstand der 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde ist

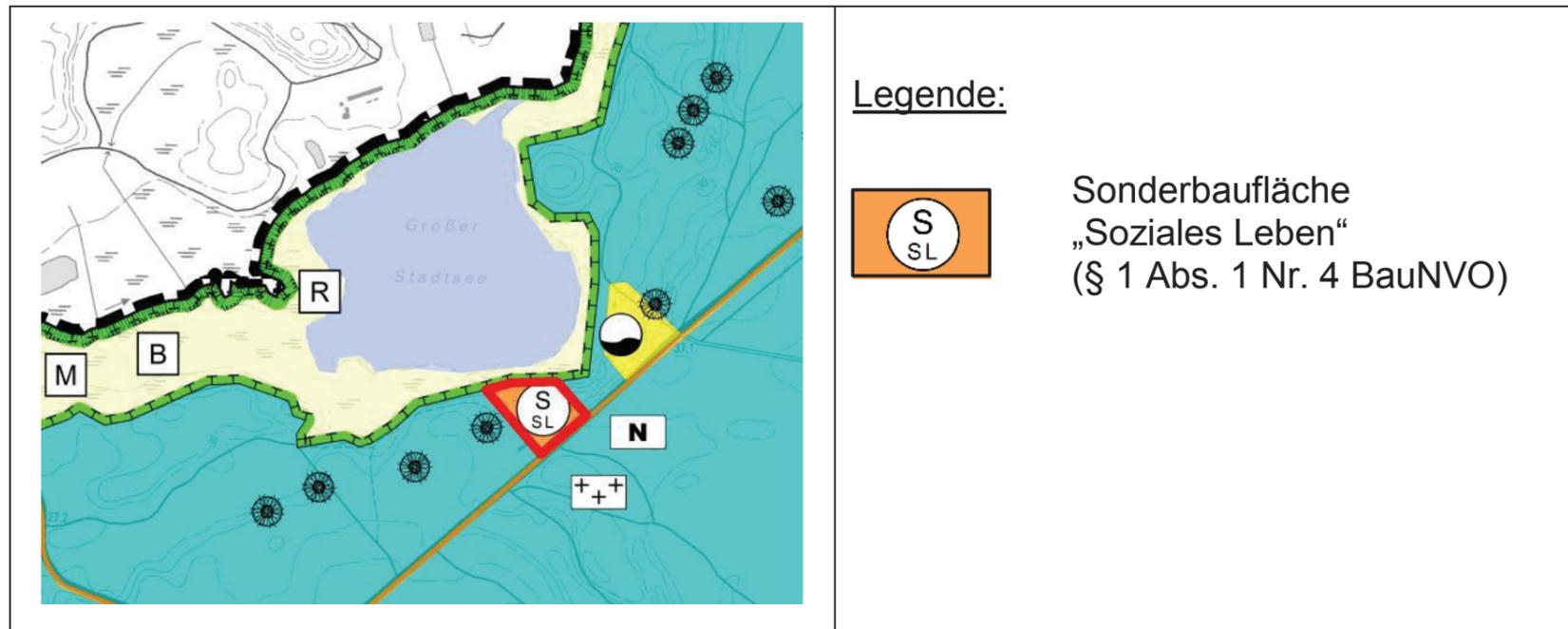
5.1. Bisherige Darstellung der Teilfläche „Haus am Stadtsee“ im FNP 2019



Entsprechend eines langfristig abgeschlossenen Pachtvertrages und der langen Tradition des Standortes als Ausflugsziel wurde die Teilfläche „Haus am Stadtsee“ im rechtswirksamen FNP 2019 der Stadt Eberswalde bestandsorientiert als Sonderbaufläche „Tourismus“ dargestellt. Mit dieser Darstellung wurde die touristische 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 und somit erfolgt keine Änderung der Flächenbilanz. Gegenstand der 3. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde ist nur die Änderung der 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.).

Weiterhin erfolgt im Rahmen der 3. Änderung eine Anpassung der Darstellung der Symbole für die Sonderbauflächen, die zukünftig nur noch „S“ (vorher „SO“) mit dem Kürzel der Zweckbestimmung sein wird.

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 und im Trinkwasserschutzgebiet vom Wasserwerk Eberswalde I (Stadtsee) folgende Umweltbelange vertieft zu untersuchen und in die Abwägung einzustellen:

- Beachtung der Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes „Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin“,
- Beachtung der nördlich angrenzenden geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG und der Uferzonen des „Großen Stadtsees“,
- Beachtung des Artenschutzrechtes für ausgewählte Tierarten (insbesondere Vögel, Fledermäuse),
- Beachtung der wasserrechtlichen und wasserfachlichen Belange aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet vom Wasserwerk Eberswalde I (Stadtsee).

Des Weiteren ist eine Erweiterung des Gebäudebestandes und eine eventuelle Änderung von Zufahrten von der L 200 zum Vorhabengebiet nur unter Beachtung des Anbauverbotes entsprechend § 24 Abs. 1 sowie die Anbaubeschränkungen nach Abs. 2 BbgStrG und in Absprache mit dem zuständigen Straßenbaulastträger möglich.

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 BauGB 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),