

Anlage 3 zur Beschlussvorlage BV/0219/2020

2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde

Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Beschluss über die öffentliche Auslegung

ASWU-Sitzung: 09.06.2020

StVV-Sitzung: 25.06.2020

Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde, Begründung in der Fassung vom 12.05.2020

Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

für sieben Teilflächen

- Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“**
- Teilfläche C – Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“**
- Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“**
- Teilfläche F – Hundetreff „Bellodrom“**
- Teilfläche G – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West**
- Teilfläche H – ehemaliges Heizwerk Rosengrund**
- Teilfläche J – Spechthausener Straße**

sowie die Herausnahme der nachrichtlichen übernommenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“

Bearbeitung:

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

Entwurf

12. Mai 2020

Inhalt

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
2. PLANUNGSANLASS und Planungsbedarf	5
2.1. Erforderlichkeit der 2. Änderung des FNP 2019.....	5
2.2. Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet	7
2.3. Prognose der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet.....	8
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	11
3.1. Landesplanung.....	11
3.2. Regionalplanung	11
4. Ziele der Stadtentwicklung	12
4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
4.2. Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde	13
4.3. Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel (STEK BV).....	14
4.4. Integriertes Entwicklungskonzept 2019 für das Brandenburgische Viertel (IEK)...	16
5. Geplante ÄNDERUNG VON FLÄCHENDARSTELLUNGEN im Rahmen der 2. Änderung des FNP	16
5.1. Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“	17
5.1.1. Lage der Teilfläche B im Stadtgebiet.....	17
5.1.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche B im FNP der Stadt Eberswalde	18
5.1.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche B und städtebauliche Beurteilung.....	18
5.1.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche B	19
5.2. Teilfläche C – Energie- und Recyclingzentrum	19
5.2.1. Lage der Teilfläche C im Stadtgebiet.....	19
5.2.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche C im FNP der Stadt Eberswalde	19
5.2.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche B und städtebauliche Beurteilung.....	20
5.2.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche C	21
5.3. Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“.....	21
5.3.1. Lage der Teilfläche D im Stadtgebiet.....	21
5.3.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche D im FNP der Stadt Eberswalde	22
5.3.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche D und städtebauliche Beurteilung.....	22

5.3.4.	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche D	23
5.4.	Teilfläche F – Hundetreff Bellodrom	23
5.4.1.	Lage der Teilfläche F im Stadtgebiet	23
5.4.2.	Bisherige Darstellung der Teilfläche F im FNP der Stadt Eberswalde	24
5.4.3.	Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche F und städtebauliche Beurteilung	24
5.4.4.	Vorgaben für verbindliche Planungen für die Teilfläche F	25
5.5.	Teilfläche G – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West	26
5.5.1.	Lage der Teilfläche G im Stadtgebiet	26
5.5.2.	Bisherige Darstellung der Teilfläche G im FNP der Stadt Eberswalde	26
5.5.3.	Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche G und städtebauliche Beurteilung	26
5.5.4.	Vorgaben für verbindliche Planungen innerhalb der Teilfläche G	27
5.6.	Teilfläche H – ehemaliges Heizwerk Rosengrund	28
5.6.1.	Lage der Teilfläche H im Stadtgebiet	28
5.6.2.	Bisherige Darstellung der Teilfläche H im FNP der Stadt Eberswalde	28
5.6.3.	Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche H und städtebauliche Beurteilung	28
5.6.4.	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche H	29
5.7.	Teilfläche J – Spechthausener Straße	30
5.7.1.	Lage der Teilfläche J im Stadtgebiet	30
5.7.2.	Bisherige Darstellung der Teilfläche J im FNP der Stadt Eberswalde	30
5.7.3.	Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche J und städtebauliche Beurteilung	31
5.7.4.	Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche J	32
5.8.	Herausnahme der nachrichtlich übernommenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“	32
5.1.1.	Lage der Flächen mit der Markierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ und bisherige Darstellung	32
5.1.3.	Geplante Änderung der Flächendarstellung mit der Markierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“	33
6.	Umweltbericht	34
6.1	Einleitung	34
6.1.1	Allgemeines	34

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	34
6.2. Standortprüfung und Auswahlkriterien für die Änderungsflächen.....	34
6.3. Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen für die zwei Teilflächen.....	35
6.4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	43
6.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	43
6.4.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	43
6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	44
6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	46
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	46
7. Auswirkungen der Planung und Monitoring	50
8. Verfahren	50
9. Flächenbilanz im Gesamtüberblick	54

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde erfolgt auf der Grundlage des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist. 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 29.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde (FNP) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 17.07.2019 öffentlich bekannt gemacht.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSBEDARF

2.1. Erforderlichkeit der 2. Änderung des FNP 2019

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (FNP 2014) wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt- am 17. November 2014 rechtswirksam. Das Verfahren zur 1. Änderung des FNP wurde mit Beschluss der StVV am 18.12.2018 beendet und die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 17.07.2019 (Jahrgang 27, Nr. 07). Gleichzeitig erfolgte eine Neubekanntmachung des FNP in der Fassung der 1. Änderung für das gesamte Gemeindegebiet gemäß § 6 Abs. 6 BauGB als „Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde 2019“ (FNP 2019).

Die Flächendarstellungen im FNP 2014 erfolgten basierend auf der Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2009 und Bevölkerungsdaten der Stadt Eberswalde bis 2010. Diese ließen eine abnehmende Bevölkerungszahl im Stadtgebiet erwarten und die Flächenkulisse der Bauflächen wurde aus diesem Grund gegenüber dem FNP 1998 deutlich reduziert (FNP 1998: 1.432,2 ha; FNP 2014: 1.407,0 ha). Seit der Rechtswirksamkeit des FNP 2014 hat sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt anders dargestellt als prognostiziert. Seit 2014 ist ein Einwohnerzuwachs im Stadtgebiet, insbesondere durch Zuzug, zu beobachten (siehe Abb. 1). Auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage seit 2014 zeigt an, dass Eberswalde insbesondere aus dem Umland und von Berlinern bzw. Zuwanderern in den Metropolenraum Berlin als Wohnstandort wahrgenommen wird.

Die Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken für den individuellen Einfamilienhausbau hat enorm zugenommen und das Angebot kann trotz steigender Baulandpreise die Nachfrage nicht decken. Deshalb wurde im Zuge der 1. Änderung des FNP die Flächendarstellung für die Teilfläche A – Finow Süd in Wohnbaufläche geändert, um hier ein Baugebiet für den individuellen Einfamilienhausbau entwickeln zu können

Neben der steigenden Nachfrage nach Standorten für den Einfamilienhausbau sind Investoren zunehmend auch an der Entwicklung von Brachen interessiert, die seit der Wende nicht mehr genutzt wurden und wo die vorhandene Bausubstanz überwiegend ruinös ist. Hier planen

Investoren entgegen dem bisherigen Trend neue Wohngebiete im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus sowohl im Bereich Eigentums- als auch Mietwohnungsbau.

Ausgehend von der gegenwärtigen Baulandnachfrage und weiteren aktuellen Planungen ist es deshalb erforderlich, die Flächendarstellung im FNP 2019 für mehrere Teilflächen zu ändern.

Die Änderungsgründe ergeben sich unter anderem aus dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) sowie zwischenzeitlich beschlossener städtischer Planungen wie das Stadtentwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (StVV-Beschluss 23.11.2017) und die Fortschreibung der städtischen Stadtumbaustrategie (StVV-Beschluss 01.03.2018) sowie dem Integrierten Entwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (StVV-Beschluss 29.04.2019). Es ist vorgesehen, die bisher im FNP enthaltene Reduzierung der Wohnbauflächendarstellung im Brandenburgischen Viertel zurückzunehmen. Weiterhin sollen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren für in Aufstellung befindliche Bebauungspläne die Flächendarstellungen im FNP 2019 geändert werden, um weitere Flächen für den Wohnungsbau bereitstellen zu können.

Im Rahmen der 2. Änderung des FNP sollen darüber hinaus Konkretisierungen der Flächendarstellung im Bereich beschlossener BPL vorgenommen werden. Im Bereich „Westend-Center“ und am Recyclinghof an der ehemaligen „Deponie Ostend“ soll die in den BPL jeweils festgesetzte Art der baulichen Nutzung im FNP in die Flächendarstellungen des FNP aufgenommen werden. Weiterhin gibt es konkrete Bauvorhaben, die den strategischen Planungen der Stadt entsprechen und deren Realisierung durch die Änderung von Flächendarstellungen im FNP ermöglicht werden soll.

Die StVV hat in ihrer Sitzung am 29.04.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des FNP gefasst, welcher die Änderung von Flächendarstellungen für die folgenden 8 Teilflächen umfasste:

- Teilfläche A: Erweiterung Waldcampus
- Teilfläche B: Plangebiet vBPL Nr. 406 „Westend-Center“ und BPL Nr. 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
- Teilfläche H: Ehemaliges Heizwerk Rosengrund

Weiterhin sollte die nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ entfallen, da sie nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

Entsprechend des Abwägungsergebnisse der frühzeitigen Beteiligung entfallen die Änderung der Flächendarstellung für die Teilflächen A und E. Die Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche A wird nicht weiterverfolgt, da zwischenzeitlich Alternativen für die Ertüchtigung des Hochschulstandortes seitens des Landesbauamtes entwickelt wurden, die es ermöglichen, die fehlende Raumkapazität durch Neubau innerhalb des Areals des Waldcampus abzudecken. Ebenfalls wird von der beabsichtigten Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche E abgesehen. Die eingegangenen Stellungnahmen und die Diskussion in der Öffentlichkeit haben dazu geführt, dass die Art und Weise der zukünftigen Bebauung planerisch zu überdenken ist, um eine stadtverträgliche Lösung zu finden.

Dagegen wird die Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche J neu im Verfahren integriert, um die private Investitionsabsicht des Grundstückseigentümers zu unterstützen. Diese sieht neben der gewerblichen Entwicklung des Standortes die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau unter Beachtung des Immissionsschutzes an diesem stark befahrenen Kreuzungsbereich vor. Gemäß § 8 Abs. 3 BauGB soll im Parallelverfahren zur verbindlichen Bauleitplanung der FNP geändert werden.

2.2. Prognose der Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet

Der FNP 2014 hat sich in der Begründung intensiv mit der tatsächlichen und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde auseinandergesetzt. Grundlage waren vorliegende Bevölkerungszahlen, die bis zum Jahr 2010 für den FNP 2014 ausgewertet wurden und die Prognose der Einwohnerentwicklung vom Landesamt für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2010 (siehe Begründung FNP 2014 - Kapitel 4.1. Bevölkerungsentwicklung). Es wurde im FNP 2014 davon ausgegangen, dass sich der Bevölkerungsrückgang im Stadtgebiet weiter fortsetzen wird. Die Hauptursache für den Rückgang wurde in der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (mehr Sterbefälle als Geburten) gesehen, welche durch das Wanderungssaldo nicht ausgeglichen werden kann.

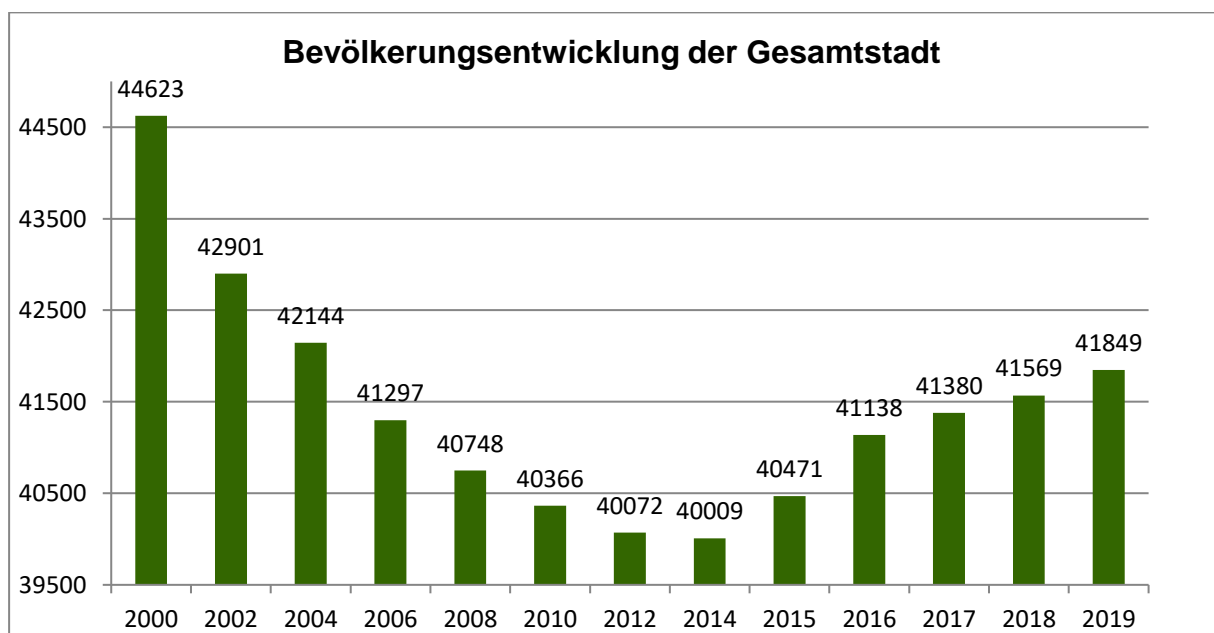


Abb.1: Bevölkerungsentwicklung im Stadtgebiet Eberswalde zwischen 2000 bis 2019, (Datenquelle Stadt Eberswalde)

So wurde ein Bevölkerungsverlust von 2010 bis 2020 von etwa 2.450 Personen prognostiziert, der sich nach 2020 durch die Zunahme des Saldos der natürlichen Bevölkerungsentwicklung beschleunigen sollte (Abnahme von weiteren ca. 4.300 Bewohnern bis 2030).

Die aktuelle Bevölkerungsentwicklung zeigt jedoch einen anderen Trend. Die negative Entwicklung hielt nur bis 2013 an. Im Jahr 2014 stieg durch ein positives Wanderungssaldo erstmals seit der Wende die Bewohnerzahl wieder an.

Im Rahmen der Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde (STUK 2018) wurde, ausgehend vom gegenwärtigen Trend, die Bevölkerungsprognose aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2014) angepasst. Eingeflossen in die Prognose sind Daten der Stadt Eberswalde, vom Land Brandenburg und Berechnungen vom Planungsbüro EBP Deutschland GmbH aus Berlin. Ebenso wurden die Annahmen zu Geburten- und Sterbefälle der Bevölkerungsprognose des Landes (2015, Basisjahr 2013) angepasst und bezüglich der Zuwanderung Annahmen getroffen, die die aktuelle Situation aufgreifen. Analog zu den Vorgängerprognosen wurde ein Korridor der möglichen Entwicklung berücksichtigt, die für das Jahr 2030 von einer Bevölkerung im Stadtgebiet zwischen 42.000 und 39.500 Bewohnern ausgeht.

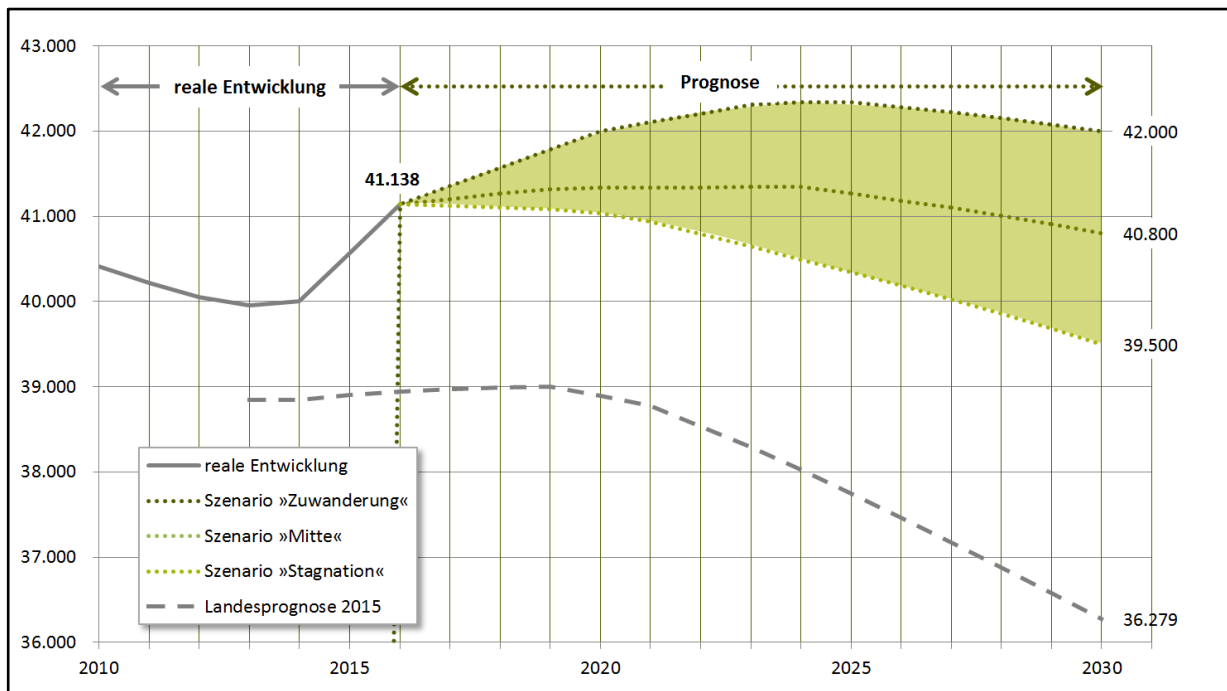


Abb. 2: Bevölkerungsprognose für die Stadt Eberswalde bis 2030; Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde, EBP 2018 (Datenquelle Stadt Eberswalde, Berechnungen und Darstellung EBP)

2.3. Prognose der Entwicklung des Wohnungsbestandes im Stadtgebiet

Im FNP 2014 erfolgten in der Begründung unter Kapitel 6.1 Aussagen zu den Wohnbauflächen. Ausgehend vom Bestand wurde hier die bisherige Flächendarstellung im FNP 1998 kritisch überprüft und anhand der bis dahin vorliegenden städtischen Planungskonzepte ermittelt,

welche Plandarstellungen im FNP 2014 erforderlich sind, um ausreichend Wohnbauflächen darzustellen.

Die dargestellten Flächenkulissen für die Wohnbauflächen basieren vor allem auf der Bevölkerungsprognose vom Landesamt für Bauen und Verkehr aus dem Jahr 2010, wo ein Bevölkerungsrückgang bis 2030 auf 34.101 Bewohner prognostiziert wurde und den Aussagen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2008. Deshalb kam es gegenüber dem FNP 1998 zu einer deutlichen Reduzierung der dargestellten Wohnbauflächen (FNP 1998: 813,3 ha Wohnbauflächen; FNP 2014: 737,1 ha Wohnbauflächen).

Ausgehend von der überarbeiteten Bevölkerungsprognose (STUK 2018) ist auch der Bedarf an Wohnbauflächen neu zu betrachten. Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Bauflächen hat die Stadt Eberswalde Anfang 2017 im Rahmen der AG Wohnbauflächen das Leitbild zur Wohnbauflächenentwicklung geschärft. Insbesondere wurde die Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt sowie dem Wohnungsmarkt des Berliner Umlandes betrachtet, um daraus Strategien für das Stadtgebiet Eberswalde abzuleiten. Es wurde aufbauend auf das positive Wanderungssaldo deutlich gemacht, dass Eberswalde im Metropolenraum Berlin als möglicher, gut erreichbarer Wohnstandort wahrgenommen wird.

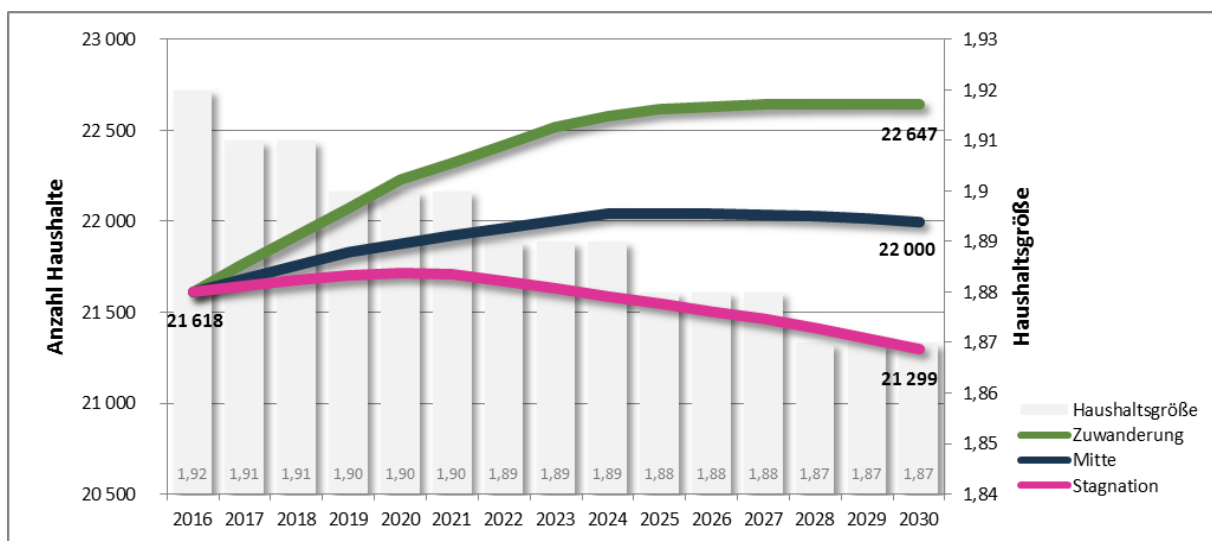


Abb. 3: Entwicklung der Anzahl der wohnungsnachfragenden Haushalte; Fortschreibung Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde, EBP 2018, (Datenquelle Stadt Eberswalde, Berechnungen und Darstellung EBP 2018)

Um im Wettbewerb mit vergleichbaren Städten in der erweiterten Region um die Hauptstadt zu bestehen muss es in der Stadt Eberswalde ein angemessenes und attraktives Wohnungsangebot für Zuzügler geben. Es werden gute, sanierte Altbauwohnungen in zentraler Lage und günstiger, sozialverträglicher Wohnraum und neugebaute Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum benötigt. Die Wohnungsunternehmen der Stadt wollen sich dieser neuen Herausforderung stellen und arbeiten gemeinsam mit der Stadtverwaltung an der erfolgreichen Fortführung des Stadtumbauprozesses. Aber auch von privaten Investoren wird Eberswalde als potentieller Wohnstandort entdeckt. Es kann eine verstärkte Nachfrage nach Flächen für den Geschosswohnungsbau in Innenstadtlage beobachtet werden. Baulücken im Siedlungsgebiet, die bisher nicht vermarktet werden konnten, fanden in den letzten Jahren neue Eigentümer,

die an einer baulichen Entwicklung dieser Flächen interessiert sind (z. B. Baufläche Heegermühler Straße 14, Erich-Mühsam-Straße 36, Alter Schulgarten/Schleusenstraße).

Eine große Nachfrage besteht auch nach Flächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Das derzeitige Angebot liegt deutlich unterhalb der Nachfrage. Die Baugrundstücke innerhalb neu erschlossener Baugebiete (z.B. Wohnpark Finow, Ostender Höhen, Barnimhöhe) wurden in den vergangenen Jahren innerhalb kurzer Zeit an Bauwillige verkauft. Neben der weiteren Erschließung von bereits planungsrechtlich gesicherten Baugebieten wie „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee (BPL Nr. 708) und Restflächen innerhalb des BPL Nr. 805 „Abrundung Ostend“ wird gegenwärtig das Baugebiet „Christel-Brauns-Weg“ entwickelt, welches Gegenstand der 1. Änderung des FNP war, um weitere geeignete Bauflächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau zu schaffen.

Dem Gebot einer vorrangigen Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung für die künftige Siedlungsentwicklung im Stadtgebiet soll dabei weiterhin Rechnung getragen werden. Über die Nachnutzung baulich vorgeprägter Flächen oder das Schließen von Baulücken soll das Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung (Begrenzung der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 Hektar pro Tag) weiterhin im Fokus der Stadtentwicklung von Eberswalde stehen.

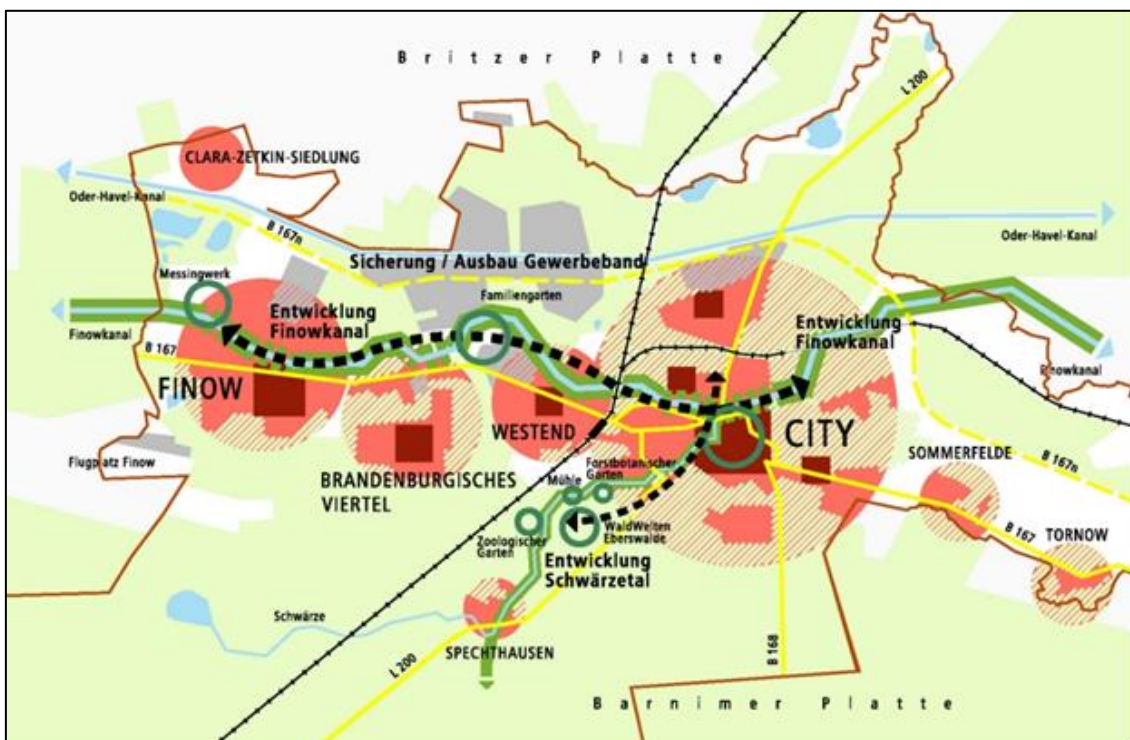


Abb. 4: Räumliches Leitbild aus dem FNP 2014; FNP 2014, TOPOS, UmbauStadt, Stadt Eberswalde, 2014

Deshalb werden für die bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung bereits erschlossene Brachen sowie militärische und zivile Konversionsflächen betrachtet, um weitere Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit einer Konzentration der Bauflächen auf die vorhandenen Siedlungskerne entsprechend dem räumlichen Leitbild des FNP 2014 werden die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebiets auch mit der 2. Änderung des FNP weiterverfolgt.

3. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG

3.1. Landesplanung

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Für die Beachtung der Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) ist der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29.04.2019 (in Kraft getreten am 01.07.2019) bindend.

Danach ist die Stadt Eberswalde Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum und damit ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Eberswalde gehört zu den Städten, die aus der Metropole Berlin über die Schiene in weniger als 60 Fahrminuten erreichbar sind (Städte der zweiten Reihe), wo wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden.

Die Vorgaben der Landesplanung zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; zum Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; zur Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; zur Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung; zur räumliche Zuordnung und ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung werden im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Stadt Eberswalde beachtet.

Mit Schreiben vom 28.07.2019 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilt, dass die beabsichtigten Änderungen im Rahmen der 2. Änderung des FNP den Zielfestsetzungen des LEP HR entsprechen und sich für die Änderungsbereiche keine Nutzungseinschränkungen ergeben.

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). In Aufstellung befindet sich der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“. Die geplanten Änderungen von Flächendarstellungen im Rahmen der 2. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde stehen nicht im Widerspruch zu den regionalplanerischen Vorgaben.

4. ZIELE DER STADTENTWICKLUNG

Wie bereits im Kapitel 2.2 dargelegt, ist die Bevölkerungsentwicklung abweichend von den bisherigen Planungsgrundsätzen des FNP 2014 anders verlaufen als prognostiziert. Weiterhin gibt es beschlossene Stadtentwicklungskonzepte, die bei der Aufstellung des FNP 2014 noch nicht vollständig integriert werden konnten. Es handelt sich insbesondere um das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK 2014) aus dem Jahr 2014, welches den Planungshorizont bis 2030 betrachtet sowie die am 01.03.2018 von der StVV beschlossene Fortschreibung der Stadtumbaustrategie (STUK 2018) für die Stadt Eberswalde. Weiterhin erfordern die Stadtteilentwicklungsplanungen für das Brandenburgische Viertel (Stadtentwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (StVV-Beschluss 23.11.2017) und Integriertes Entwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (für das Programm Soziale Stadt) (StVV-Beschluss 29.4.2019)) Änderungen von Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes. Die wesentlichen Inhalte dieser neu beschlossenen Konzepte und Planungen, insbesondere hinsichtlich ihrer Aussagen zur geplanten Änderung von Flächendarstellungen im Rahmen der 2. Änderung des FNP, sind nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

4.1. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Leitbild des FNP 2014 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).



Abb. 5: Leit- und Querschnittsprojekte aus dem INSEK 2014; EBP 2014

Im INSEK 2014 wurden folgende 10 Leitlinien 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.

Ausgehend von dem seit 2014 zu beobachtenden positiven Wanderungssaldo sind insbesondere die steigende Nachfrage nach Wohnraum und geeigneten Bauflächen und der damit verbundene weitere Ausbau der sozialen Infrastruktur, wie Kita-, Hort- und Schulplätze zentrale strategische Aufgaben der nächsten Jahre. Eine gelenkte Zuzugsstrategie, die gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen, den Bürgern vor Ort und anderen Akteuren mit Leben zu erfüllen ist, sind notwendig, um die Stadt weiter nachhaltig zu entwickeln. Dazu müssen insbesondere der Wohnungsbau forciert und die zentralen Siedlungskerne wie Innenstadt und das Stadtzentrum Finow weiter gestärkt werden. Ebenso sind auch die Stadtbezirke Westend (insbesondere das Bahnhofsumfeld), Nordend und Ostend als Wohnstandorte weiter zu stärken sowie die Aktivitäten zur funktionalen und sozialen Stabilisierung des Brandenburgischen Viertels fortzuführen. Die Umsetzung des beschlossenen Energie- und Klimaschutzkonzeptes ist weiterzuverfolgen und es sind insbesondere Maßnahmen zur Energieeinsparung im Gebäudebestand und –neubau zusammen mit den verschiedenen Akteuren gezielt in Angriff zu nehmen.

4.2. Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde

Seit 2015 gibt es das „WohnForum“ für den Stadtumbau, in dem die Zusammenarbeit zwischen Stadt und den verschiedenen Wohnungsmarktakteuren koordiniert wird. Daraus leiten sich Kooperationsvereinbarungen und Absprachen mit verschiedenen Wohnungsunternehmen ab, die in die Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde (STUK 2018) eingeflossen sind, um den beginnenden Stabilisierungsprozess im Stadtgebiet weiter zu forcieren. Die Stadtverordnetenversammlung hat das STUK 2018, erarbeitet vom Planungsbüro EBP Deutschland GmbH, im März 2018 beschlossen (Beschluss-Nr. 36/287/18), welches Grundlage für die Bewerbung um die Aufnahme in das „Programm Stadtumbau III“ (STUB III) des Landes Brandenburg war.

Die Stadt Eberswalde will angesichts der bestehenden Herausforderungen (Strategiewechsel von Schrumpfung zu qualitätsvollem Wachsen) durch die eingetretene Bevölkerungsentwicklung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren folgende strategische Ziele verfolgen:



Abb. 6: strategische Ziele beim Stadtumbau in Eberswalde; STUK 2018, EBP, 2018

Mit diesen fünf Zielen sollen die urbanen Qualitäten der Stadt Eberswalde weiter gestärkt, die begonnene städtische Zuzugsstrategie gefördert und Eberswalde im Wettbewerb vergleichbarer Städte gut positioniert werden. Mit dieser strategischen Ausrichtung will sich die Stadt in den kommenden Jahren den neuen Hausausforderungen stellen, damit sie ihrer regionalen Funktion und Bedeutung gerecht werden kann.

Für die Umsetzung dieser Strategien sind unterschiedliche Schwerpunktsetzungen in den Teilräumen und Stadtumbaugebieten vorgenommen worden. Daraus leitet das STUK 2018 ab, welche Veränderungen zur Gebietsabgrenzung für den Stadtumbau der nächsten Jahre erforderlich sind und wie die Kulissen für den Stadtumbau anzupassen sind. Darüber hinaus wird der Handlungsbedarf der nächsten Jahre definiert und es werden Maßnahmen benannt, die es umzusetzen gilt. Dazu gehört insbesondere die Herausforderung, das parallele Wachsen und in Teilbereichen das Schrumpfen bestmöglich zu organisieren. Dazu muss der noch vorhandene Wohnungsleerstand durch Sanierung, Aufwertung und Wiedervermietung deutlich reduziert und in Teilbereichen zur Qualifizierung des verbleibenden Wohnungsbestands zurückgebaut werden. Des Weiteren sind vorhandene Wohnbaupotenziale in der Innenstadt und im gesamten Stadtgebiet zu aktivieren.

4.3. Stadtteilentwicklungskonzept Brandenburgisches Viertel (STEK BV)

Im Vorgriff auf die gesamtstädtische Stadtumbaustategie für die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm III hat die Stadt Eberswalde in einem partizipativen Prozess das neue Stadtteilentwicklungskonzept für das Brandenburgische Viertel (STEK BV) zusammen mit dem Planungsbüro EBP Deutschland GmbH erarbeitet.

Ziel war die Herausarbeitung der Chancen für die Quartiersentwicklung, ohne die immer noch vorhandenen Problemlagen zu vernachlässigen. Durch die positive Entwicklung im gesamten Stadtgebiet hat auch das Brandenburgische Viertel wieder an Bedeutung als Wohnstandort gewonnen. Die Wohnungsunternehmen im Quartier sind bereit zu investieren. Die Bewohner bekennen sich zunehmend zum Quartier und es gibt eine größere Bereitschaft zum

Engagement. Im Viertel sind viele Vereine und soziale Träger präsent, die sich zunehmend gut vernetzen. Somit gibt es gute Voraussetzungen für eine effektive Integrationsarbeit im Wohngebiet sowohl für Einheimische, als auch Geflüchtete.

Neben den aufgeführten Chancen bestehen zahlreiche altbekannte und neuere Problemlagen; der Wohnungsleerstand ist immer noch überdurchschnittlich hoch, ebenso die Zahl der Leistungsempfänger von Hartz IV und Grundsicherung. Zudem trägt das BV die Hauptlast in der Stadt Eberswalde bei der Unterbringung von geflüchteten Menschen. Das Wohnungsangebot ist immer noch nicht ausreichend ausdifferenziert, Anreize für Zuzügler aus anderen Stadtteilen, der Region und aus Berlin sind wenig ausgeprägt, eine echte soziale Durchmischung ist derzeit nur schwer erreichbar. Im STEK BV werden ausgehend von den Chancen und den Problemlagen die kommunalen Handlungsmöglichkeiten durch passende Maßnahmen investiver und nichtinvestiver Art untersetzt und vier Strategien benannt, um die Entwicklung des Ortsteiles anzugehen.

- Schaffung vielfältiger Wohnqualitäten
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts
- Öffentliche und private Räume/Freiflächen pflegen und gezielt aufwerten
- (Nah)Versorgung sichern.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen, der Entwicklungsperspektiven, der aufgezeigten Strategie und der umfassenden Unterstützung durch die Wohnungsmarktakeure ergeben sich auch für die Gebietskulissen für den Stadtumbau deutliche Veränderungen:

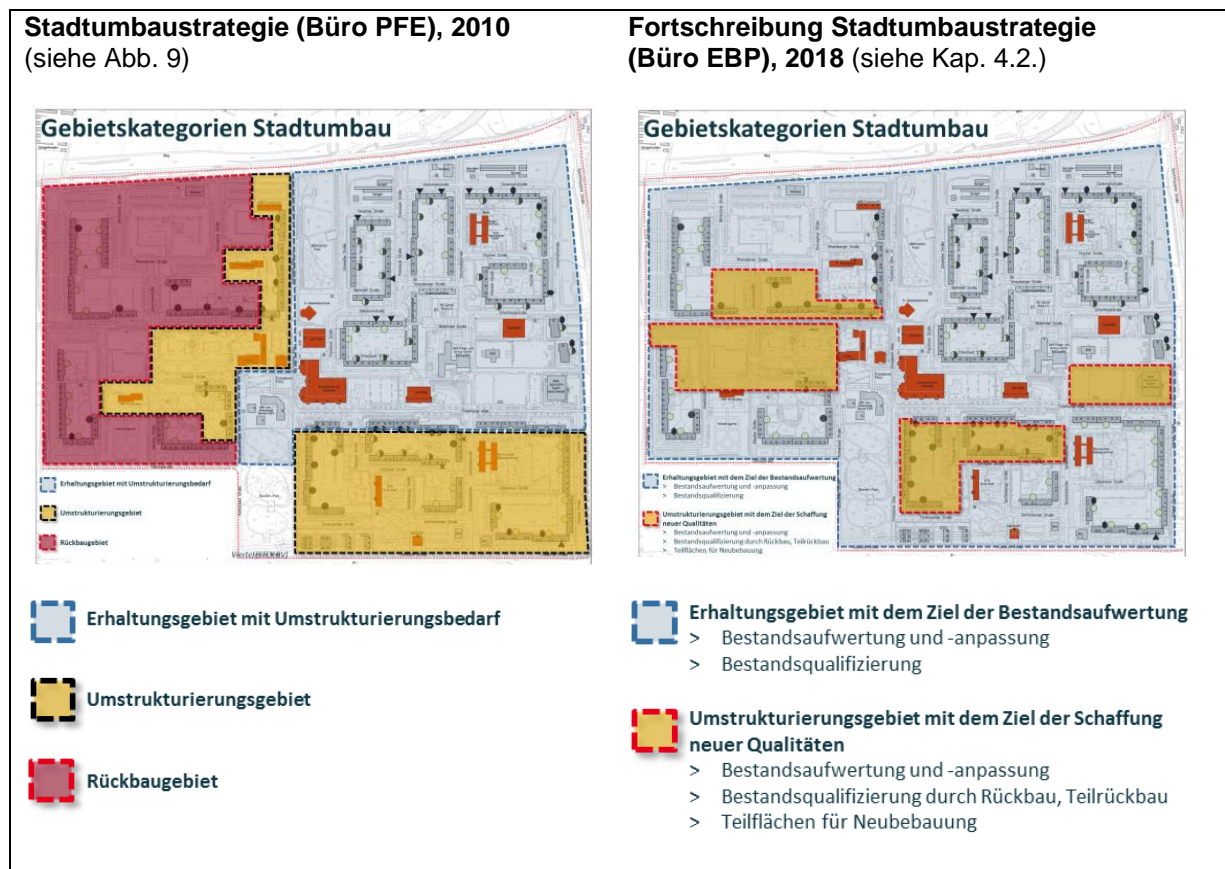


Abb. 7 Gegenüberstellung der veränderten Gebietskulissen Stadtumbau; EBP, 2018

Das STEK BV ist als teilräumliches Stadtumbaukonzept in die neue gesamtstädtische Stadtumbaustrategie zum STUB III in das STUK 2018 eingeflossen.

4.4. Integriertes Entwicklungskonzept 2019 für das Brandenburgische Viertel (IEK)

Zur Verstärkung der erforderlichen Integrationsarbeit und zur Stärkung des Wohnquartiers hat die StVV als Ergebnis des STEK BV beschlossen, das Programm Soziale Stadt auch nach 2020 weiterzuführen. Aufgrund der beschriebenen gesamtstädtischen Entwicklungen und der besonderen sozialen Lage im BV bleibt der Handlungsbedarf in diesem Stadtteil in Hinblick auf die Anpassung der Wohnungsbestände bezüglich der künftigen Nachfrage, der Aufwertung der sozialen und Bildungsinfrastruktur, der Entwicklung der Grün- und Freiflächen im Quartier sowie der weiteren Sanierung der technischen Infrastruktur auf der Agenda. Das IEK zeigt aus Sicht der Stadt Eberswalde die Projekte auf, die zur Zielerreichung notwendig bzw. wünschenswert sind. Es zeichnet die Projektpalette ab, die erforderlich ist, um den Problemlagen des Wohngebietes entgegenzuwirken.

Programmübergreifende Schwerpunkte sind:

- Integrationsarbeit
- Verbesserung der Qualität der Wohnungen und des Wohnumfelds
- Ausbau Soziale Infrastruktur

Das Konzeptes benennt ca. 30 Projekte, für die u. a. Fördermittel aus dem Programm Soziale Stadt eingesetzt werden sollen. Ziel ist die Schaffung eines positiven Images für das Brandenburgische Viertel und die Stabilisierung und Aufwertung des Ortsteiles.

5. GEPLANTE ÄNDERUNG VON FLÄCHENDARSTELLUNGEN IM RAHMEN DER 2. ÄNDERUNG DES FNP

Im Rahmen der 2. Änderung sollen die Flächendarstellungen für sieben Teilflächen gegenüber dem FNP 2019 geändert werden. Es handelt sich um folgende sieben Teilflächen:

- Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“
- Teilfläche C – Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“
- Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“
- Teilfläche F – Hundetreff „Bellodrom“
- Teilfläche G – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West
- Teilfläche H – ehemaliges Heizwerk Rosengrund
- Teilfläche J – Spechthausener Straße

Weiterhin soll die nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ entfallen, da sie nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

Wie bereits im Kapitel 2.1. erläutert, entfallen aufgrund des Abwägungsergebnisses aus der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des FNP die Teilflächen A und E. Die Teilflächen C und F werden in ihrer Abgrenzung geändert. Die Teilfläche C vergrößert sich gegenüber der frühzeitigen Beteiligung, die Teilfläche F wird reduziert. Nähere Erläuterungen dazu erfolgen unter den Kapiteln 5.2.3 bzw. 5.4.3, in dem die geplante Änderung der Flächendarstellung und die städtebauliche Beurteilung für die jeweiligen Teilflächen erläutert werden. Um die Flächenidentifizierung nachvollziehbar zu belassen, wurde die Bezeichnung der zu ändernden Teilflächen beibehalten. Die zusätzlich aufgenommene Teilfläche wird als „Teilfläche J - Specht-hausener Straße“ bezeichnet (siehe Kap. 5.7.). Weiterhin wurden die Grafik der Planzeichen für die Zweckbestimmung der Sonderbauflächen geändert und übersichtlicher gestaltet.

In den nächsten Kapiteln werden die planerischen Erwägungen, die eine Änderung der Flächendarstellung erfordern, näher erläutert und die jeweiligen Auswirkungen dargelegt. Weiterhin werden für die zu ändernden Teilflächen im Umweltbericht die Belange des Umweltschutzes ermittelt und bewertet und daraus Vorgaben für nachfolgende Planungen abgeleitet.

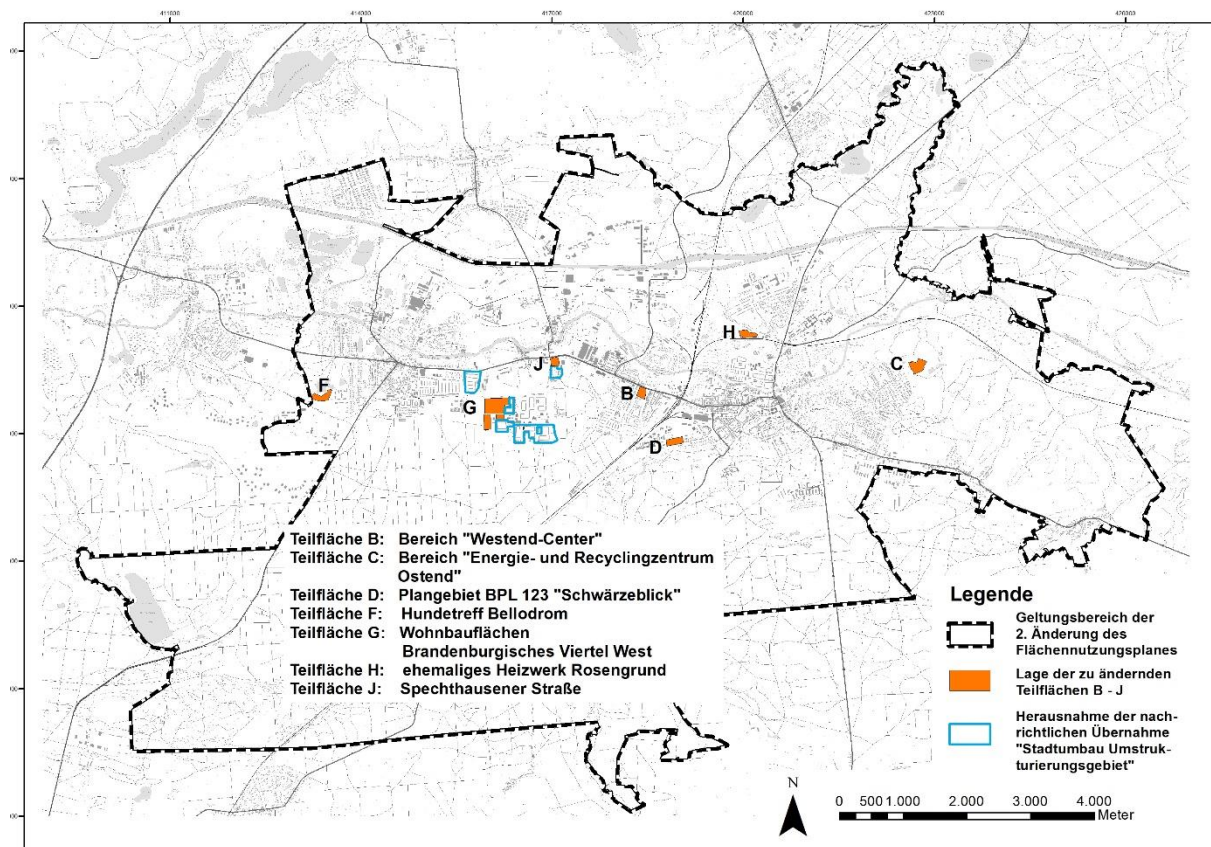


Abb. 8: Lage der Teilflächen im Stadtgebiet, die Gegenstand der 2. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde sind

5.1. Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“

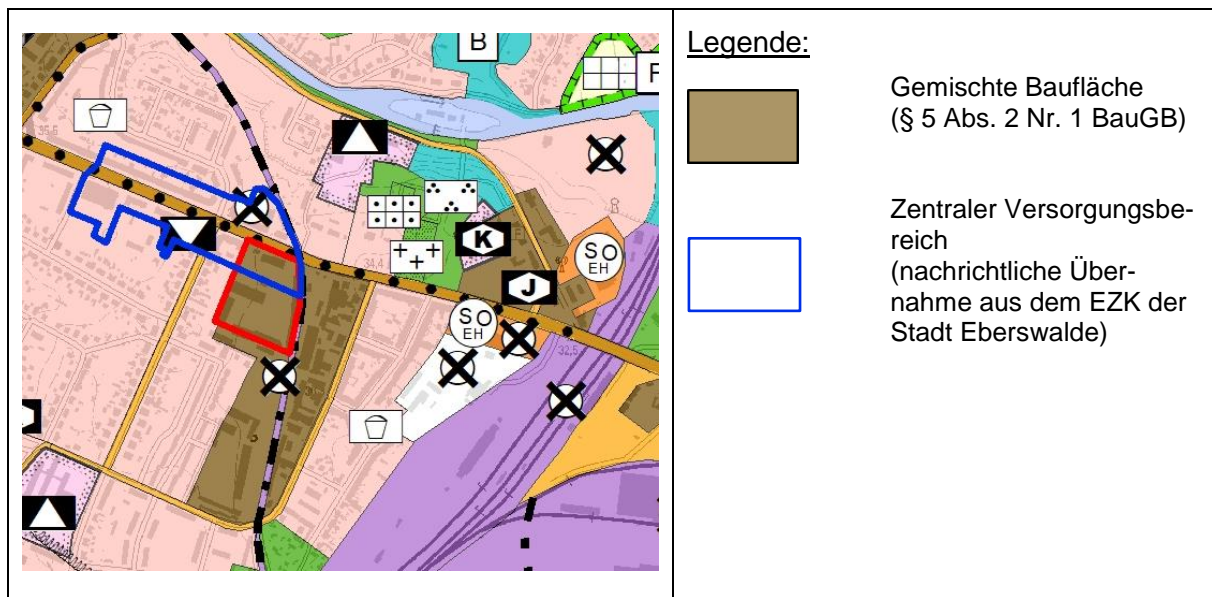
5.1.1. Lage der Teilfläche B im Stadtgebiet

Die Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“ befindet sich zentral im Stadtbezirk Westend auf dem ehemaligen Gelände des Märkischen Elektrizitätswerkes (MEW). Die Fläche liegt teilweise innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs „Westend“, welches der Grund- und

Nahversorgung des Stadtteils dient. Der Standort ist geprägt durch die angrenzende nördlich gelegene Heegermühler Straße (B 167). Wohnbebauung und nicht störendes Gewerbe befinden sich in der Umgebung. Die Bebauung des Nahversorgungsstandortes ist auf Grundlage des vBPL 406 „Westend-Center“ bereits umgesetzt. Der ehemalige Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes des BPL 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ ist bereits abgerissen, die Umsetzung der Wohnbebauung steht noch aus.

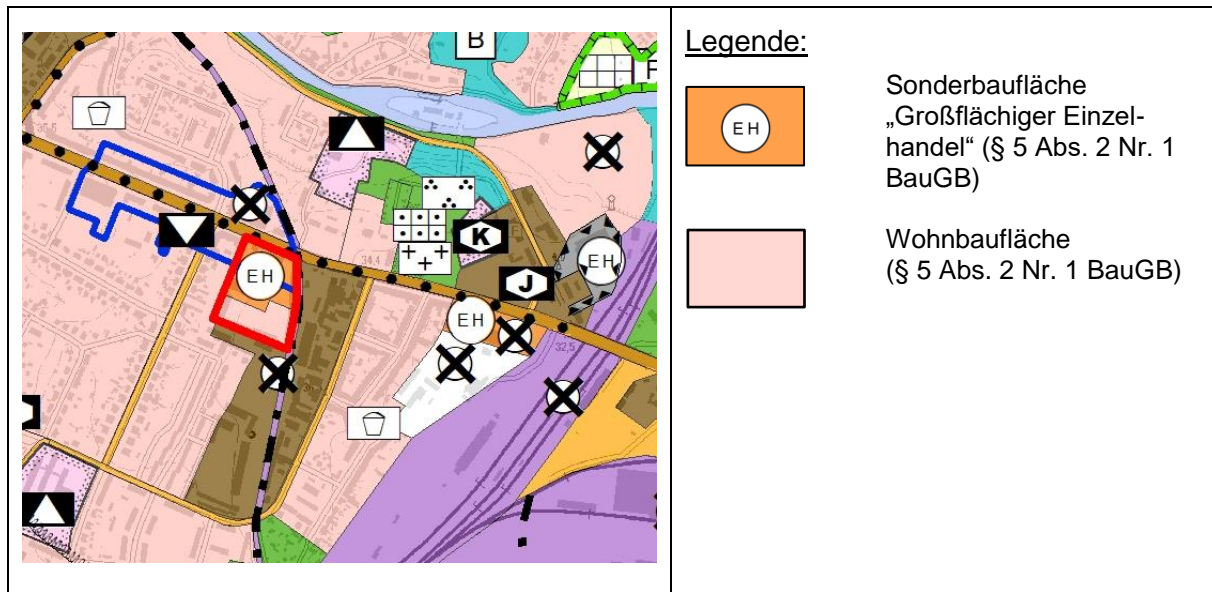
5.1.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche B im FNP der Stadt Eberswalde

Im FNP 2019 ist die zu ändernde Teilfläche Teil einer größeren „Gemischten Baufläche“. Die Integration des Areals des MEW in die Gemischten Baufläche wurde im Rahmen der Aufstellung zum FNP 2014 gewählt, um hier sowohl Einrichtungen zur Nahversorgung als auch Flächen zum Wohnen auf der vorhandenen Brache entwickeln zu können. Eine konkrete räumliche Trennung dieser Nutzungen war zum Zeitpunkt der Aufstellung des FNP nicht möglich und konnte erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.



5.1.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche B und städtebauliche Beurteilung

Der vBPL Nr. 406 „Westend-Center“ ist seit dem 14.10.2015 rechtswirksam. Der vBPL setzt für das bereits umgesetzte Nahversorgungszentrum ein Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ fest. Der südlich angrenzende BPL Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“, welcher von der StVV am 29.06.2017 als Satzung beschlossen wurde, ist aus verschiedenen Gründen (u. a. fehlender städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung) noch nicht rechtswirksam und das geplante Vorhaben noch nicht umgesetzt. Eine Wohnbebauung auf diesem Areal ist aber weiterhin das städtebauliche Ziel. Mit der geplanten Änderung der Flächendarstellung sollen nun die in den o. g. BPL festgesetzte „Art der baulichen Nutzung“ und die dort vorgenommene Nutzungsabgrenzung übernommen werden und die innerhalb der Teilfläche B bisher dargestellte „Gemischte Baufläche“ gliedern.



5.1.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche B

Da die zu ändernde Teilfläche die Plangebiete zwei von der StVV bereits beschlossenen BPL umfasst, sind keine weiteren Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen der 2. Änderung des FNP erforderlich. Die o. g. BPL enthalten Festsetzungen zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, Maßnahmen zur Kompensation und Begrünung und deren Umsetzung wurde bzw. wird über Verträge abgesichert.

5.2. Teilfläche C – Energie- und Recyclingzentrum

5.2.1. Lage der Teilfläche C im Stadtgebiet

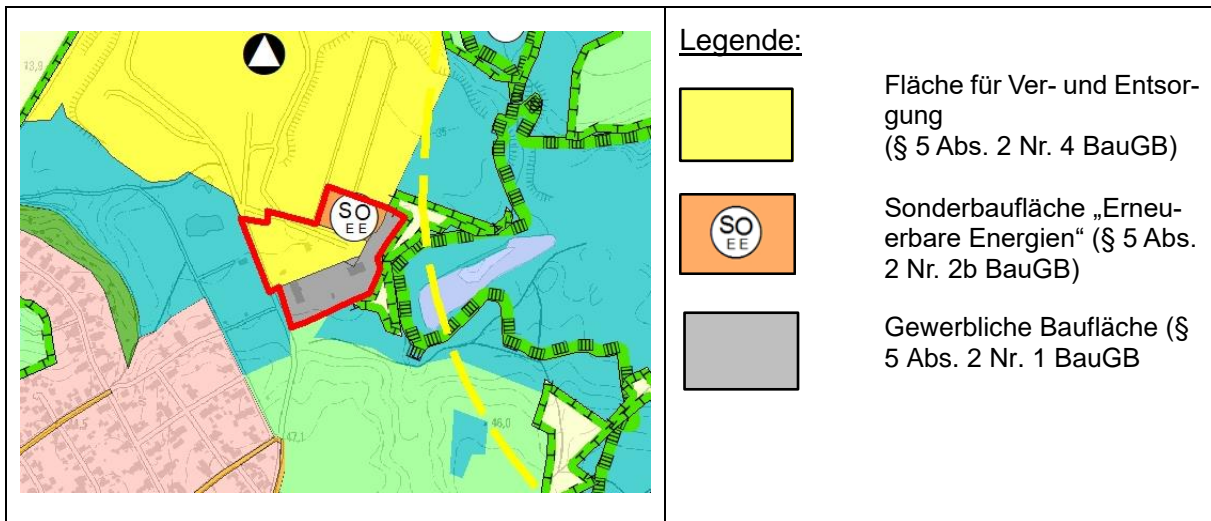
Die Teilfläche C – umfasst die Plangebiete des VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ und des BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“. Die Teilfläche C befindet sich im Nordosten des Stadtgebietes. In der Nähe befindet sich das Wohngebiet Ostend. Die Teilfläche C liegt südlich der ehemaligen Deponie Ostend, die dem Abfallrecht unterliegt und sich nach umfangreichen Sicherungsmaßnahmen in der Nachsorgephase für ca. 30 Jahre befindet. Die Abgrenzung der Teilfläche C wurde im Verfahren aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen während der frühzeitigen Beteiligung um 1,2 ha vergrößert und umfasst nun neben der Fläche des Recyclinghofes das gesamte Plangebiet des BPL Nr. 219 sowie das Plangebiet des VEP Nr. 218.

5.2.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche C im FNP der Stadt Eberswalde

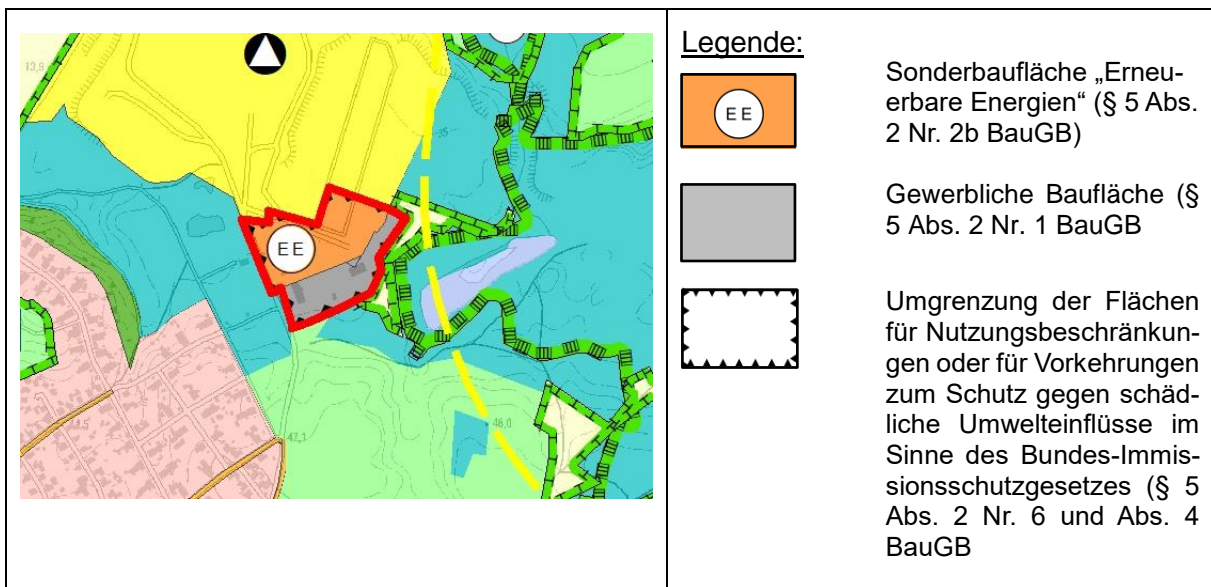
Die Abgrenzung der im Plan dargestellten Fläche für Ver- und Entsorgung erfolgte entsprechend der damals vorhandenen Abgrenzung der Deponiefläche. Weiterhin wurde der vorhandene Recyclinghof ebenfalls als Ver- und Entsorgungsfläche dargestellt.

Im Rahmen der Aufstellung des FNP 2014 erfolgte die Abgrenzung der dargestellten Sonderbaufläche in Abstimmung mit dem Landkreis Barnim, Bodenschutzamt. Hier wurde im Vorgriff auf eine Entlassung dieses Teilareals aus dem Kreislaufwirtschaftsrecht eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erneuerbare Energien“ dargestellt, um hier einen Standort zur Präsentation und Nutzung von Anlagen zur Erzeugung „Erneuerbarer Energien“ zu entwickeln.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche erfolgte bestandsorientiert sowie auf Grundlage der festgesetzten Art der baulichen Nutzung vom VEP Nr. 218.



5.2.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche B und städtebauliche Beurteilung



Mit der Aufstellung des BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“ (rechtswirksam seit 21.03.2018) wurde der vorhandene Recyclinghof in das Sondergebiet „Energie- und Recyclingzentrum“ integriert, welches auch die im FNP 2019 dargestellte Sonderbaufläche umfasst. Mit der Erarbeitung des BPL Nr. 219 wurden die Ziele des Landkreis Barnim zur Erhöhung des

Anteiles von lokal erzeugter „Erneuerbarer Energie“ und zur Sicherung und Aufwertung des vorhandenen Recyclinghofes unterstützt. Die Abgrenzung der Sonderbaufläche soll deshalb im Rahmen der 2. Änderung des FNP entsprechend der Abgrenzung des Sondergebietes im BPL Nr. 219 erfolgen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 2. Änderung des FNP wurde vom Landesamt für Umwelt die Empfehlung eingebracht, dass sich die im BPL Nr. 219 festgesetzten immissionschutzrechtlichen Beschränkungen der Sondergebietsnutzung zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung auch im Flächennutzungsplan wiederfinden sollten. Es wurde angeregt, dass zur Konfliktvermeidung eine Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB in den FNP aufgenommen werden sollte. Dieser Anregung soll im Entwurf zur 2. Änderung des FNP gefolgt werden.

Da auch für das Plangebiet des östlich angrenzenden VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ immissionsschutzrechtliche Beschränkungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung erforderlich sind, wurde entschieden, bei der Flächenumgrenzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB auch diese Teilfläche miteinzubeziehen und die zu ändernde Teilfläche zu vergrößern. Widersprüche zur verbindlichen Bauleitplanung werden damit nicht hervorgerufen, da der VEP Nr. 218 ebenfalls Festsetzungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung beinhaltet. Aus diesem Grund wurde die Abgrenzung der zu ändernden Teilfläche im Entwurf zur 2. Änderung des FNP vergrößert.

5.2.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche C

Sowohl der VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ als auch der BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“ sind rechtswirksam und beinhalten immissionschutzrechtliche Bestimmungen zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung und zur Kompensation von Eingriffen in die Schutzgüter. Somit sind keine weiteren Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung im Rahmen der 2. Änderung des FNP erforderlich.

5.3. Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“

5.3.1. Lage der Teilfläche D im Stadtgebiet

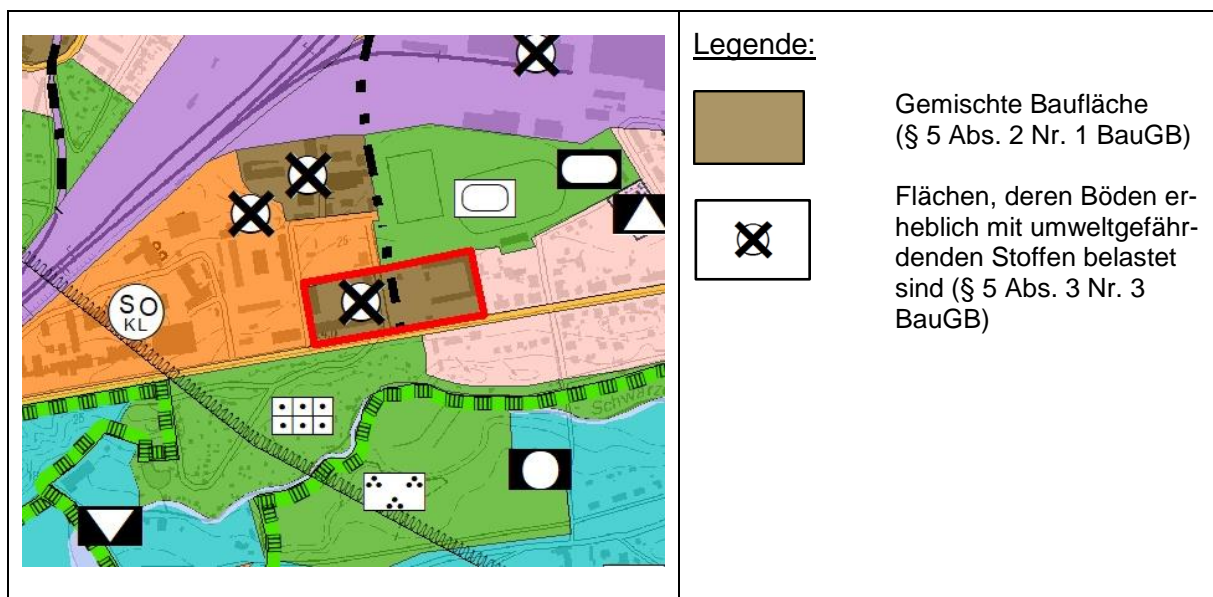
Die Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“ befindet sich nördlich der Rudolf-Breitscheid-Straße. Es handelt sich um eine militärische Konversionsfläche, die seit der Wende brach liegt. Auf der Fläche befinden sich ruinöse Baracken, Kasernengebäude und befestigte Fläche. Infolge der fehlenden Nutzung haben sich nährstoffarme Sekundärstandorte und Gehölzsukzessionen entwickelt, wo verschiedene, zum Teil streng geschützte Arten vorkommen.

Angrenzend an die Brachfläche befindet sich westlich das Werner Forßmann-Krankenhaus Eberswalde und nördlich das Fritz-Lesch-Stadion. Südlich befinden sich die Kleingartenanlage „Schwärzetal“, der Forstbotanische Garten sowie ausgedehnte Waldfläche, welche innerhalb des LSG „Barnimer Heide“ und des Naturparks Barnim liegen.

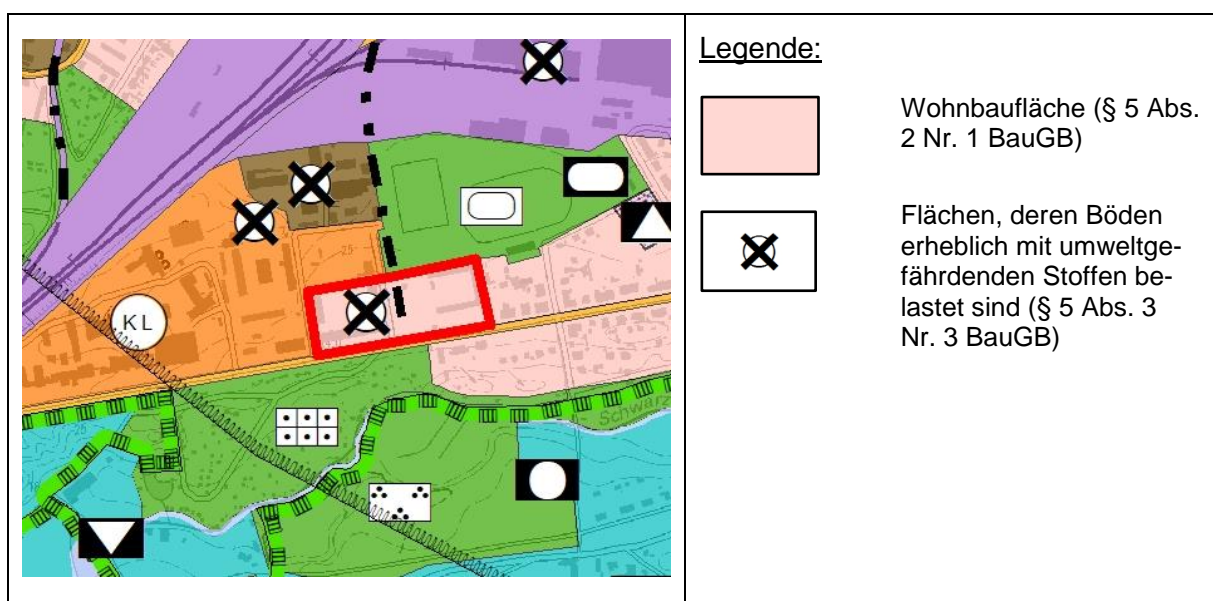
5.3.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche D im FNP der Stadt Eberswalde

Im FNP 2019 ist die zu ändernde Teilfläche als Gemischte Baufläche dargestellt worden. Städtebauliches Ziel war es, die vorhandene Brache durch Nachnutzung und Wiederbebauung in das Stadtgefüge einzubinden.

Durch die Nähe des Standortes zum Krankenhaus und zum Sportplatz erfordern bei der Nachnutzung des Areals die gesetzlichen Bestimmungen zum Immissionsschutz besondere Beachtung. Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des FNP 2014 noch keine konkrete Entwicklungsoption für diese Brache vorlag, wurde mit der Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ eine erforderliche Flexibilität zur städtebaulichen Einbindung des Standortes verfolgt.



5.3.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche D und städtebauliche Beurteilung



Mit Beschluss der StVV am 30.06.2017 wurde die Aufstellung des BPL Nr. 123 „Schwärzetal“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a eingeleitet. Während des Verfahrens hat sich herausgestellt, dass auf Grund der Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen zum besonderen Artenschutz ein Verfahren auf Grundlage von § 2 BauGB mit integriertem Umweltbericht erforderlich ist. Damit verbunden ist gemäß § 8 Abs. 3 auch eine erforderliche Änderung des FNP im Parallelverfahren. Während des Verfahrens wurde auch die Bezeichnung des BPL Nr. 123 in „Schwärzeblick“ geändert.

Der Eigentümer der Fläche beabsichtigt eine Bebauung mit einer Mischung aus mehrgeschos- sigem Wohnungsbau und Reihenhäusern auf der Grundlage eines städtebaulichen Struktur- konzepts. Ziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA). Mit der zukünftigen Darstellung einer Wohnbaufläche im FNP wird diesem Planungsziel entsprochen.

5.3.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche D

Der BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“ wurde am 29.04.2019 von der StVV als Satzung beschlos- sen und wird durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Eberswalde kurzfristig rechtswirk- sam. Der BPL enthält umfangreiche mit den zuständigen Behörden abgestimmte Festsetzun- gen und es werden Kompensationsmaßnahmen zur Beachtung des „Besonderen Artenschut- zes“ gemäß BNatSchG sowie zum Immissionsschutz (BImSchG) benannt. Mit dem Investor wurde ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen und die Umsetzung des planerischen Kon- zeptes soll nach Abschluss der erforderlichen vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in den nächsten Jahren erfolgen.

Da die Änderung des FNP für diese Teilfläche im Parallelverfahren erfolgt und der BPL Nr. 123 bereits das Aufstellungsverfahren durchlaufen hat, sind weitere Vorgaben für die verbind- liche Bauleitplanung im Rahmen der 2. Änderung des FNP nicht erforderlich.

5.4. Teilfläche F – Hundetreff Bellodrom

5.4.1. Lage der Teilfläche F im Stadtgebiet

Die Teilfläche F – Hundetreff Bellodrom befindet sich westlich des Wohngebietes „Märkische Heide“ und liegt innerhalb des ehemaligen GUS-Geländes „Märkische Heide“. Das Gelände des Hundetreffs umfasst baulich vorgeprägte Areale aus der Zeit der Militärunutzung und Kie- fernwaldbestände, die sich außerhalb des Geländes fortsetzen.

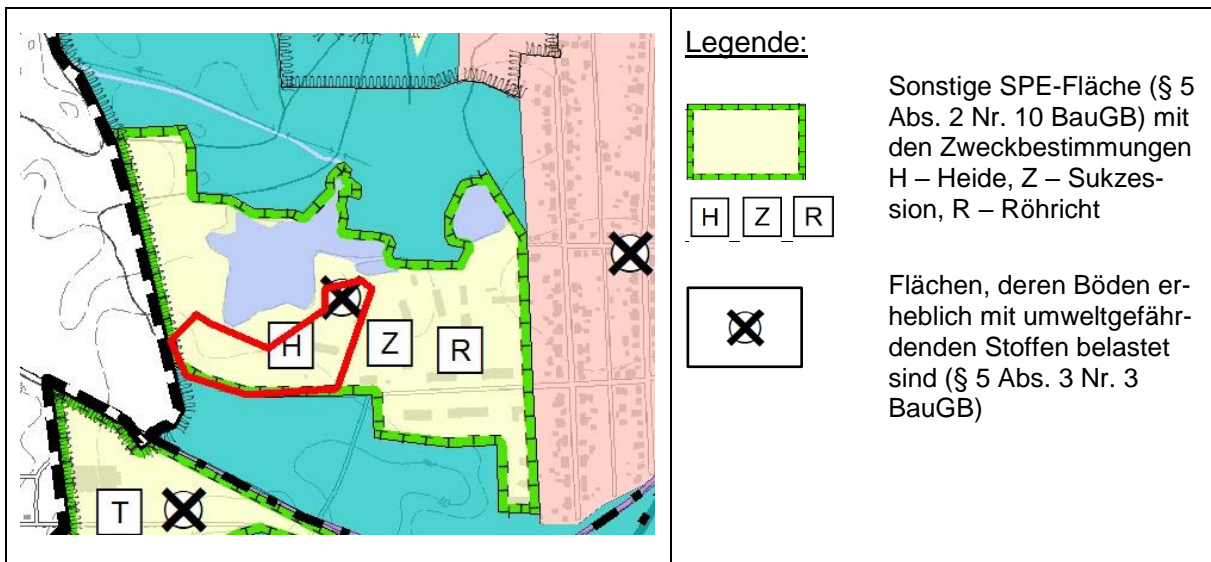
Westlich des Hundetreffs gibt es noch Offenlandschaften mit Trockenrasen und Heideresten. Nördlich liegt ein Kleingewässer mit nachgewiesenen Kontaminationen aus der Zeit der Mili- tärnutzung.

Das Areal des Hundetreffs liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III des Wasserschutz- gebietes Eberswalde (Finow) (GVBl. II/11, Nr. 75)

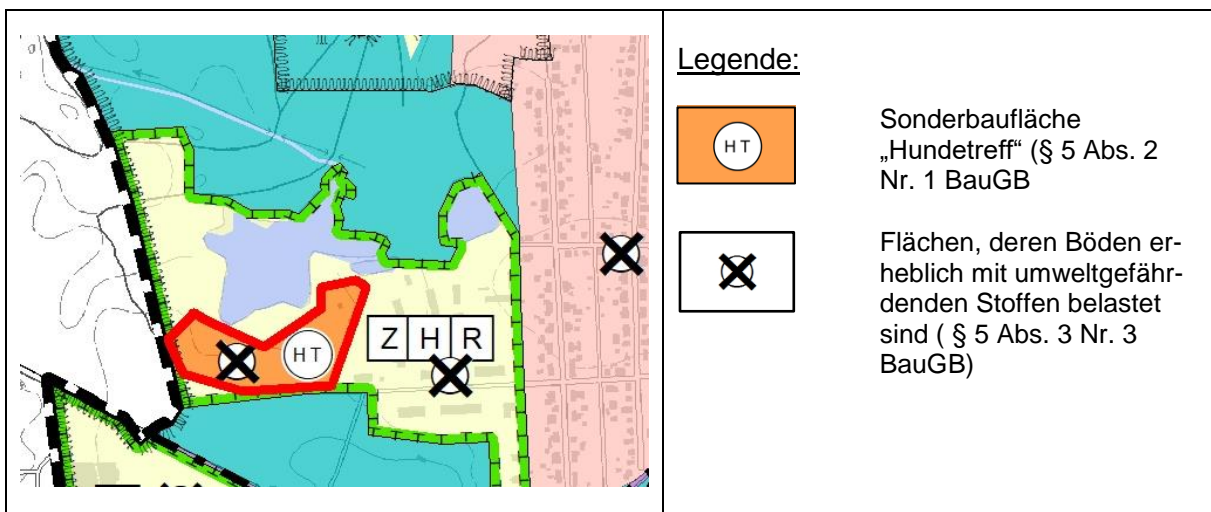
5.4.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche F im FNP der Stadt Eberswalde

Im FNP 2019 ist die zu ändernde Teilfläche Teil einer sonstigen SPE-Fläche, die auf Grund der Lebensraumvielfalt mit den Zweckbestimmungen „Heide“, „Sukzession“ und „Röhricht“ dargestellt wurde.

Diese Darstellung ergab sich aus der städtebaulichen Zielstellung des Rückbaus der militärischen Liegenschaft und insbesondere der vorhandenen sehr ruinösen Bausubstanz der verbliebenen, zum Teil größeren Gebäude. Mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ sollte verdeutlicht werden, dass nach Rückbau der Gebäude aus landschaftsplanerischen Gründen (insbesondere zur Wahrung der Lebensraumvielfalt im Stadtgebiet und Schaffung von Offenlandschaften) weitgehend auf eine Aufforstung verzichtet werden und die Wiederbewaldung vor allem durch natürliche Sukzession erfolgen sollte. Weiterhin sollte mit dieser Darstellung auf den Schutz und Erhalt der vorhandenen Heidereste im Westen und der Röhrichtbestände am Gewässer hingewiesen werden.



5.4.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche F und städtebauliche Beurteilung



Der Hundetreff „Bellodrom“ hat sich an diesem Standort seit 2012 schrittweise etabliert und ist heute ein überregionaler Anlaufpunkt für Hundehalter mit verschiedenen Trainingsmöglichkeiten. Das Areal ist bis auf die baulichen Reste aus der Militärnutzung bewaldet (überwiegend Kiefernbestände) und wird im Rahmen des Hundetrainings regelmäßig begangen. Das Gelände wurde zwischenzeitlich eingezäunt, so dass Hunde hier leinenlos ihrem Bewegungsbedürfnis nachgehen können. Damit können die Bestimmungen des LWaldG nicht eingehalten werden und eine Waldumwandlung für diese Nutzung als eingezäunter Hundetreff ist notwendig. Für die Betreuung des Hundetreffs sind nur kleinere bauliche Anlagen (Unterstellmöglichkeiten, sanitäre Einrichtungen, Parkplätze) erforderlich, die im Bereich der bereits baulich vorgeprägten Areale aus der Zeit der militärischen Nutzung neu integriert werden sollen. Der Erhalt des vorhandenen Baumbestands ist vereinbar mit der Nutzung und vorgesehen. Da der vorhandene Hundetreff im Außenbereich kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB ist und die derzeitige Darstellung im FNP weder die erforderliche Waldumwandlungsgenehmigung für das Gesamtareal zur Nutzung als Hundetrainingsgelände noch die Erteilung von Baugenehmigungen für erforderliche bauliche Anlagen ermöglicht, soll die Darstellung im FNP geändert werden.

Eine Berücksichtigung dieser Nutzung im FNP 2014 war nicht möglich, da sich der Hundetreff erst etabliert hat, als die Verfahrensschritte zur Aufstellung des FNP 2014 im Wesentlichen abgeschlossen waren. Eine Berücksichtigung dieser vorhandenen Nutzung, die sich am Standort gefestigt hat, soll mit der 2. Änderung des FNP nun erfolgen. Mit der Darstellung der Sonderbaufläche „Hundetreff“ soll gleichzeitig sichergestellt werden, dass eine andere, intensivere Flächennutzung an diesem Standort bei Nutzungsaufgabe nicht genehmigungsfähig ist. Die Abgrenzung der Teilfläche wurde von 4,4 ha auf 3,0 ha verkleinert und umfasst nur noch die bereits eingezäunten Areale.

5.4.4. Vorgaben für verbindliche Planungen für die Teilfläche F

Für die weitere Etablierung des Hundetreffs ist zur Sicherung der Nutzung eine verbindliche Bauleitplanung bzw. ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten. Folgende Belange sind im Rahmen der erforderlichen Planungen vertieft zu untersuchen und rechtlich abzusichern:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des eingezäunten Areals,
- Bearbeitung der erforderlichen Waldumwandlungsgenehmigung für die Einzäunung und Nutzung des Areals als Hundetreff „Bellodrom“ gemäß LWaldG,
- Beachtung der Bestimmungen der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) und Beantragung einer Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Zuge der Waldumwandlung,
- Klärung der erforderlichen Erschließung des Areals hinsichtlich der notwendigen Medien (Wasserversorgung, -abwasserentsorgung, Strom, Telekommunikation),
- Klärung und rechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Zu- und Abfahrtsverkehr, ruhender Verkehr),
- Erfassung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Vorhabens für den Biotop- und Artenschutz,

- Beachtung immissionschutzrechtlicher Belange zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung durch Einschränkung der Nutzungszeit, Regelung des Zu- und Abgangsverkehrs und Beschränkung der Lichtemissionen, Verzicht auf bauliche Anlagen zur Unterbringung für Hunde

5.5. Teilfläche G – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West

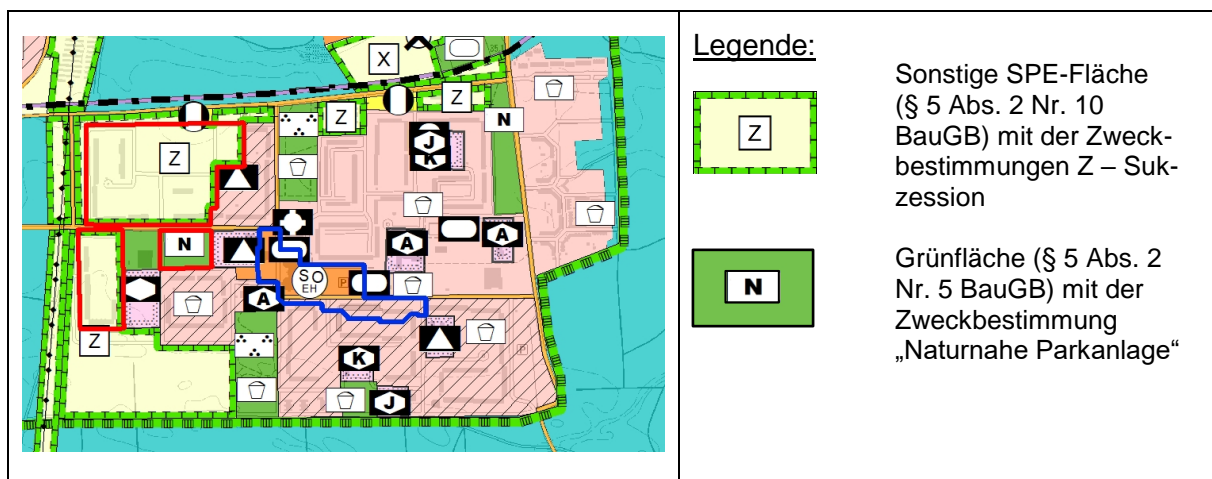
5.5.1. Lage der Teilfläche G im Stadtgebiet

Die Teilfläche G – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West befindet sich im Westen des vorhandenen Wohngebietes Brandenburgisches Viertel. Das Wohngebiet wurde in den 70er Jahren errichtet und war seit der Wende Schwerpunktgebiet des Stadtumbaus. Etwa ¼ des ursprünglichen Bestandes an Wohngebäuden wurden seit dem Jahr 2002 zurückgebaut, insbesondere im Westen des Wohngebietes. Zusätzlich erfolgte der Rückbau von Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kaufhallen.

5.5.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche G im FNP der Stadt Eberswalde

Im Dezember 2011 wurde von der StVV (Beschluss-Nr. 34/380/11) die „Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020“, erarbeitet vom Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE), als Grundlage für den weiteren Stadtumbauprozess zugestimmt (siehe Abb. 9).

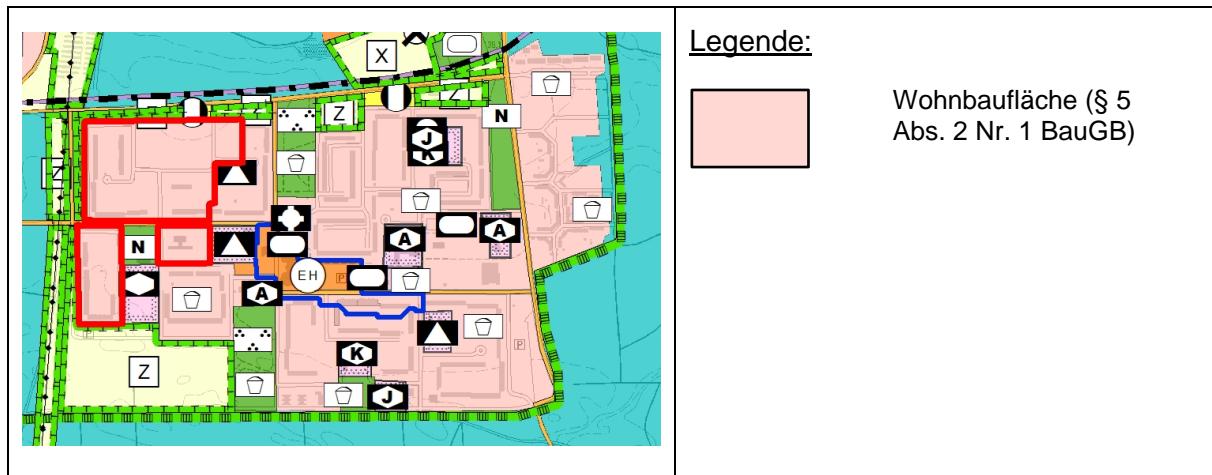
Die vorhandene Wohnbebauung in den ausgewiesenen Rückbaugebieten (siehe Abb. 7) wurde im FNP 2014 nicht mehr als Wohngebiet, sondern als „Sonstige SPE-Fläche“ mit der Zweckbestimmung „Sukzession“ dargestellt. Mit dieser Darstellung sollte die Berücksichtigung der planerischen Zielstellung der o. g. Stadtumbaustrategie zum Ausdruck gebracht werden.



5.5.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche G und städtebauliche Beurteilung

Durch die gegenwärtige Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsnachfrage bekommt das Brandenburgische Viertel wieder eine größere Bedeutung als innerstädtischer Wohnstandort. Der flächige Rückbau entspricht nicht mehr den städtischen Zielstellungen des nunmehr

vorliegenden und von der StVV zugestimmten STUK 2018 (siehe Abb. 7). Der vorhandene Wohnungsbestand soll durch Modernisierung weitgehend erhalten bleiben. Ein Abriss wird nur noch punktuell erfolgen und erste Pläne zur Nachnutzung ehemals bebauter Flächen liegen bereits vor. Das Brandenburgische Viertel soll aus diesem Grund in der vorhandenen Abgrenzung wieder als Wohnbaufläche dargestellt werden.



5.5.4. Vorgaben für verbindliche Planungen innerhalb der Teilfläche G

Im Abstand von ca. 50 m westlich der Teilfläche G befindet sich die vorhandenen 220-kV Leitung Neuenhagen-Pasewalk-Bertikow-Vierraden des Netzbetreibers 50hertz. Dieser Netzbetreiber plant eine neue 380-kV-Leitung Bertikow-Neuenhagen zur Verbesserung der Netzkapazitäten, die im Bereich der Teilfläche G die vorhandene 220-kV-Leitung mitaufnehmen soll. Diese geplante Leitung wird die Teilfläche G im Abstand von ca. 80 m tangieren. Der Leitungsträger empfiehlt in der Stellungnahme die Einhaltung eines Mindestabstandes von 160 m zwischen Leitungssachse und Wohnbebauung zur Vermeidung möglicher Lärmimmissionen. Dieser Hinweis des Leitungsträgers ist im Falle einer Wiederbebauung von Rückbauflächen am westlichen Rand des Wohngebietes zu beachten.

Auf ehemals bebauten Flächen haben sich innerhalb des Wohngebietes zum Teil gehölzbestandene Sukzessionsflächen etabliert. Hier sind im Falle einer Wiederbebauung oder Nutzung die gesetzlichen Bestimmungen des LWaldG zu beachten und es ist im Vorfeld zu prüfen, ob eine Waldumwandlungsgenehmigung gemäß § 8 LWaldG bei der unteren Forstbehörde zu beantragen ist.

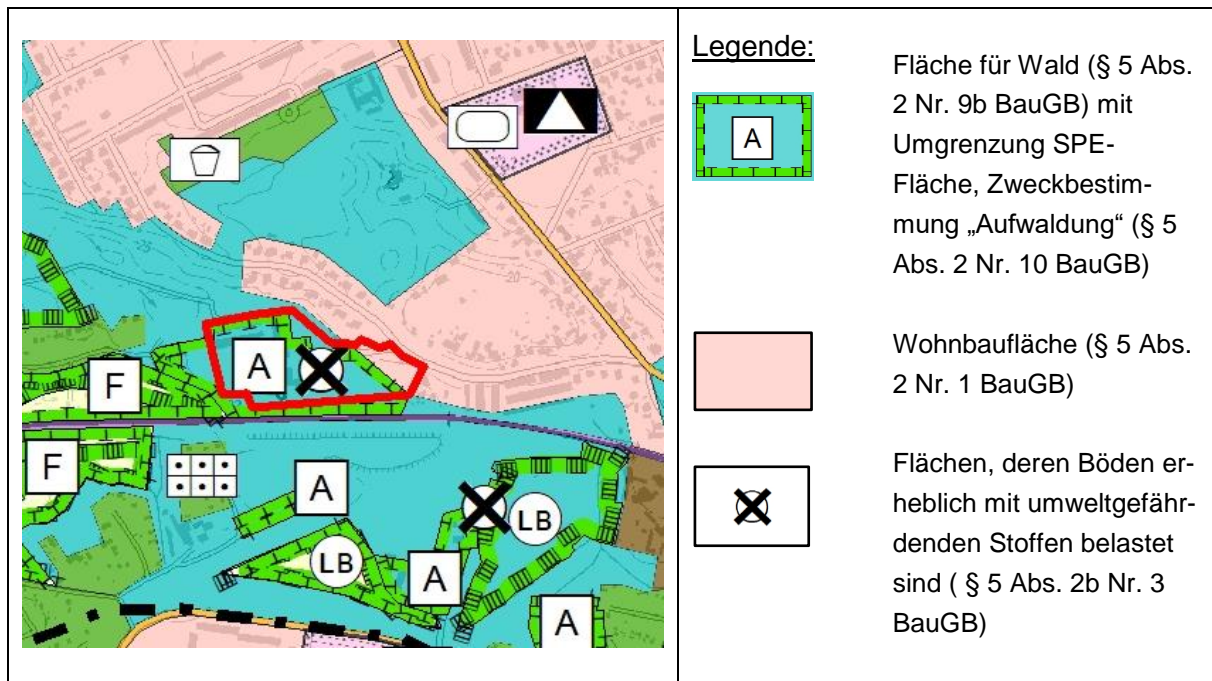
Auf anderen Rückbauflächen innerhalb des Wohngebietes haben sich artenreiche Lebensräume trockener Standorte entwickelt, wo das Vorkommen gesetzlich geschützter Biotope und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten möglich ist. Im Vorfeld einer Wiedernutzung von Rückbauflächen ist zu erfassen, ob und welche gesetzlich geschützten Arten und Biotope innerhalb der vorhandenen Fläche vorkommen. Die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechse, Rote Waldameise) entsprechend BNatSchG ist zu gewährleisten und es sind bei Bedarf geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

5.6. Teilfläche H – ehemaliges Heizwerk Rosengrund

5.6.1. Lage der Teilfläche H im Stadtgebiet

Die Teilfläche H – Finow Süd liegt im Süden des Wohngebietes Nordend, nördlich der Bahnlinie Eberswalde- Frankfurt (Oder). Es handelt sich um baulich bereits vorgeprägte Flächen. Die Teilfläche H umfasst den Standort eines ehemaligen Heizwerkes, welcher in Teilbereichen durch den Flächeneigentümer noch genutzt wird. Weiterhin ist ein ehemaliger Garagenkomplex, der bereits zurückgebaut wurde, Bestandteil dieser Teilfläche.

5.6.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche H im FNP der Stadt Eberswalde



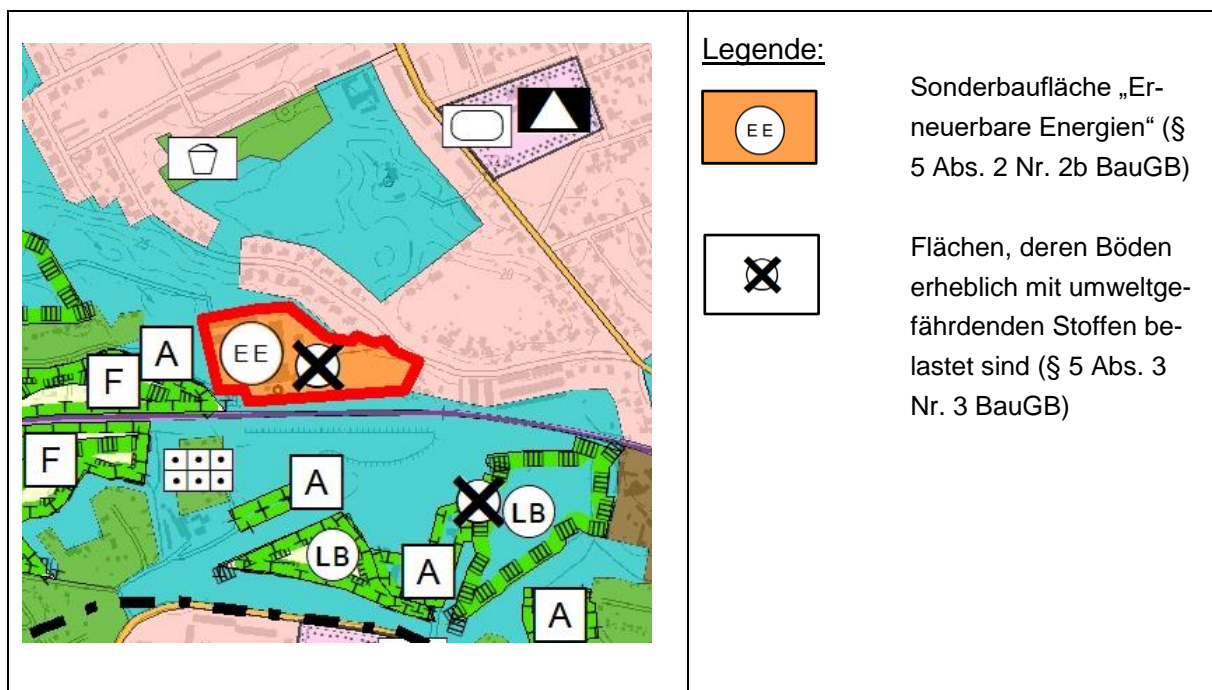
Im Rahmen der Aufstellung des FNP 2014 war eine Nachnutzung des Standortes durch den Flächeneigentümer nicht vorgesehen. Aus diesem Grund wurde straßenbegleitend zu den Straßen Rosengrund und Sonnenweg eine Wohnbebauung dargestellt. Für die dahinter liegenden baulich vorgeprägten Areale wurde mit der Darstellung einer Waldfläche mit einer Flächenumgrenzung als SPE-Fläche und der Zweckbestimmung „Aufwaldung“ ein Rückbau der vorhandenen Bauten und Flächenentsiegelungen als planerische Zielsetzung im FNP dargestellt. Der ehemalige Garagenhof, welcher Ende 2016/ Anfang 2017 zurückgebaut wurde, wurde ebenfalls Teil der dargestellten Waldfläche mit der Umgrenzung als SPE-Fläche und der Zweckbestimmung „Aufwaldung“.

5.6.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche H und städtebauliche Beurteilung

Der Flächeneigentümer des ehemaligen Heizwerkes prüft seit längerem die Möglichkeiten zur Einspeisung von erneuerbarer Wärme in das Fernwärmenetz Nord (Nordend, Leibniz-Viertel und Gropius-Klinik). Ausgehend vom gemeinsam mit der Stadt Eberswalde durchgeführten Quartierskonzept für die Innenstadt belegen mehrere Studien verschiedener Hochschulen und Ingenieurbüros, dass eine Einspeisung von „Erneuerbarer Wärme“ am Standort Rosengrund

zur Verbesserung der CO₂-Bilanz möglich und sinnvoll ist und den Anteil regenerativer Energie an der Wärmeversorgung im Stadtgebiet erhöhen kann. Mit Hilfe von Solarthermiekollektoren soll an diesem Standort „Erneuerbare Wärme“ erzeugt und ggf. mit einer Stromproduktion über PTV-Kollektoren gekoppelt werden. Es laufen gegenwärtig weitere Untersuchungen mit der Universität Hannover und einem Ingenieurbüro zur Verteilung, Speicherung und Nutzung der erzeugten „Erneuerbaren Wärme“ (eventuell auch „Erneuerbarer Strom“). Zur Umsetzung dieses Vorhabens, welches den Klimaschutzzielen der Stadt entspricht und unterstützt werden soll, ist zur Nachnutzung dieses Standortes eine Änderung des FNP erforderlich. Die bisher verfolgte Renaturierung des Standortes wird somit als Planungsziel zugunsten der Verbesserung der CO₂-Bilanz bei der Wärmeversorgung aufgegeben. Die Fläche des zurückgebauten Garagenhofes wird ebenfalls in die Teilfläche H integriert, um ausreichend Flächenpotential für die Umsetzung des Vorhabens bereitzustellen.

Von der Darstellung einer straßenbegleitenden Wohnbebauung wurde abgesehen. Für die Umsetzung des geplanten Vorhabens und zur Einhaltung erforderlicher Mindestabstände zwischen Solarpanelen und angrenzender Wohnbebauung ist eine straßenbegleitende Ergänzung der Wohnbebauung nicht mehr möglich.



5.6.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche H

Zur Vermeidung von Blendungen innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung ist im Rahmen der weiteren Planung die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) anzuwenden.

Bei der Teilfläche H handelt es sich eine baulich vorgeprägte Brache auf sandigem Untergrund. Im Zuge der vertiefenden Planung zur Umsetzung des Vorhabens ist zu prüfen,

inwieweit sich Sukzessionsstadien entwickelt haben, für die die Bestimmungen des LWaldG zu beachten sind.

Ebenso ist im Vorfeld zu erfassen, ob und welche gesetzlich geschützten Arten und Biotope innerhalb der vorhandenen Brachfläche vorkommen. Die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechse, Rote Waldameise) entsprechend BNatSchG ist zu gewährleisten und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

5.7. Teilfläche J – Spechthausener Straße

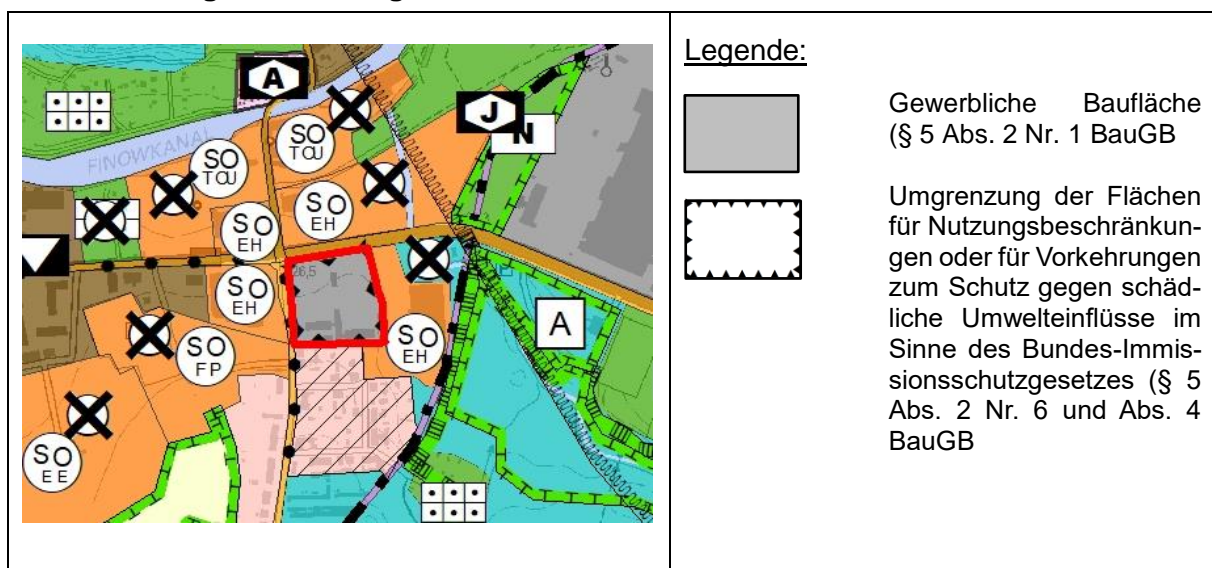
5.7.1. Lage der Teilfläche J im Stadtgebiet

Die Teilfläche J befindet sich im Südosten des Kreuzungsbereiches Eberswalder Straße / Spechthausener Straße. Es handelt sich um eine baulich vorgeprägte Brache an einem Verkehrsknotenpunkt der Stadt mit entsprechenden Geräuschbelastungen. Die vorhandene Bausubstanz innerhalb des Geländes wurde 2019 überwiegend zurückgebaut. Noch vorhanden ist das Bethaus der Ev.-Christen-Baptisten in der Spechthausener Straße 1a mit gegenwärtigem Zugang von der Eberswalder Straße.

Innerhalb der Teilfläche J befindet sich der ehemalige Friedhof für die Gemeinde Eisenspalterei. Dieser wurde um 1830 angelegt und in den 60er Jahren aufgelassen. Heute ist das Areal weitgehend ungepflegt und mit Gehölzen unterschiedlichen Alters bewachsen. Erhalten geblieben ist innerhalb des ehemaligen Friedhofsareal eine Gedenktafel für die Fabrikantenfamilie Motz. Vor dem Friedhof befindet sich eine Gedenkanlage aus Findlingen für Gefallene des 1. Weltkrieges von 1914-1918.

Im Kreuzungsbereich steht eine Flatter-Ulme, die wegen ihrer Schönheit und ihres Alters als Einzelbaum gemäß der „Verordnung über Naturdenkmale im Landkreis Barnim“ geschützt ist.

5.7.2. Bisherige Darstellung der Teilfläche J im FNP der Stadt Eberswalde

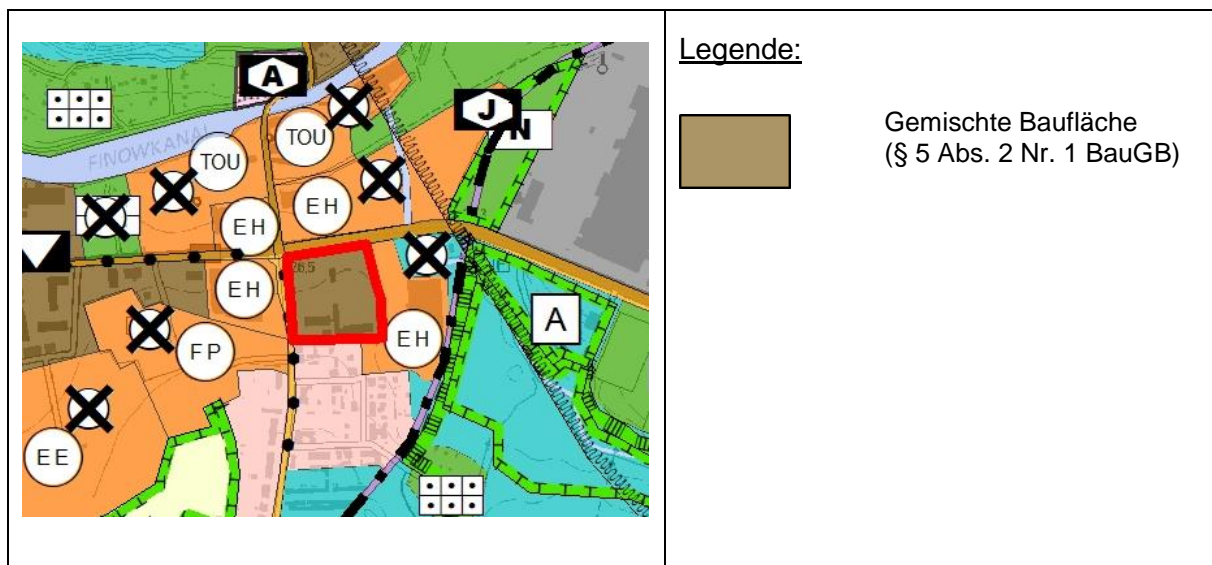


Im Rahmen der Aufstellung des FNP 2014 wurden die Teilfläche J als Gewerbliche Baufläche mit „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) dargestellt.

Mit dieser Darstellung sollte das städtebauliche Ziel verfolgt werden, dass keine weiteren Discounter und Einzelhandelseinrichtungen in diesem Kreuzungsbereich angesiedelt werden können. Diese Darstellung wurde abgeleitet aus den vorliegenden Gutachten und Planungen zur Einzelhandelskonzentration. Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes (EZK) 2010 und dem BPL Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ ist keine weitere Konzentration von „Großflächigem Einzelhandel“ in der Teilfläche J vorgesehen.

Da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des FNP 2014 von einer rückläufigen Bevölkerungsentwicklung auszugehen war, wurde für die Teilfläche J eine „Gewerbliche Baufläche“ als Ziel der Stadtentwicklung dargestellt.

5.7.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung der Teilfläche J und städtebauliche Beurteilung



Der Eigentümer der Grundstücke innerhalb der Teilfläche J beabsichtigt eine Neubebauung der Grundstücke. Es sind die Errichtung von Büro-, Service- und Dienstleistungsnutzungen (Gewerbe) sowie von Wohngebäuden vorgesehen. Ausgehend von der Bevölkerungszunahme und der steigenden Nachfrage nach Bauland für Wohngebäude sowie dem Bestreben des Flächeneigentümers ist es erforderlich, die städtebaulichen Entwicklungsoption für die Teilfläche J zu ändern.

Mit der Darstellung einer Gemischten Baufläche im FNP soll die Bestrebung des Flächeneigentümers unterstützt werden, diese Brache in das städtebauliche Gefüge der Stadt einzugliedern und neben gewerblichen Bauten hier auch Wohngebäude neu errichten zu können.

5.7.4. Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung für die Teilfläche J

Die Teilfläche J befindet sich an einem stark befahrenen Verkehrsknotenpunkt der Stadt mit erheblichen Geräuschbelastungen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist durch geeignete Stellung der baulichen Anlagen und Vorkehrungen zum Immissionsschutz nachzuweisen, dass die in der TA Lärm benannten Grenzwerte für eine Wohnbebauung eingehalten werden können.

Weiterhin ist das baumbestandene ehemalige Friedhofsareal in die Planung einzubinden und der vorhandene Baumbestand möglichst zu erhalten. Die Bestimmungen des LWaldG und der Barnimer Baumschutzverordnung sind zu beachten.

Ebenso ist im Vorfeld zu erfassen, ob und welche gesetzlich geschützten Arten und Biotope innerhalb der vorhandenen Brachfläche vorkommen. Die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechse, Rote Waldameise) entsprechend BNatSchG ist zu gewährleisten und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

5.8. Herausnahme der nachrichtlich übernommenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“

5.1.1. Lage der Flächen mit der Markierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ und bisherige Darstellung

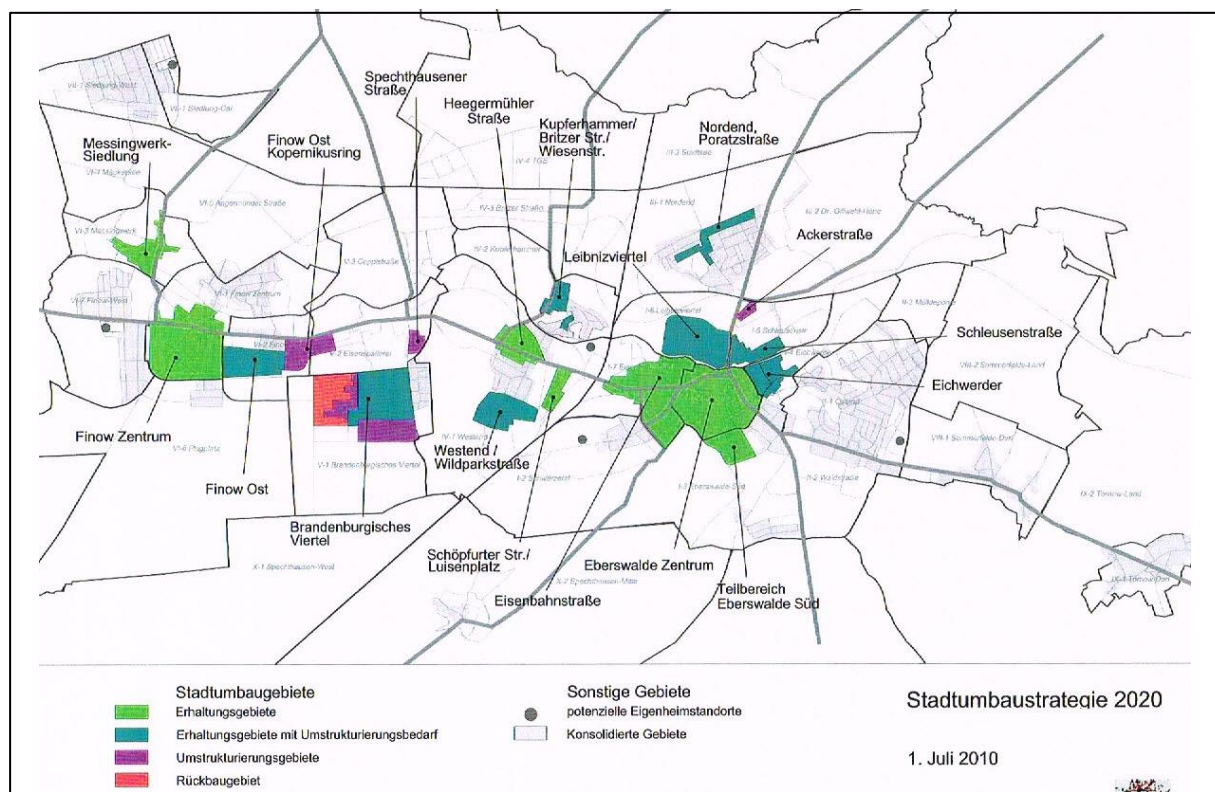
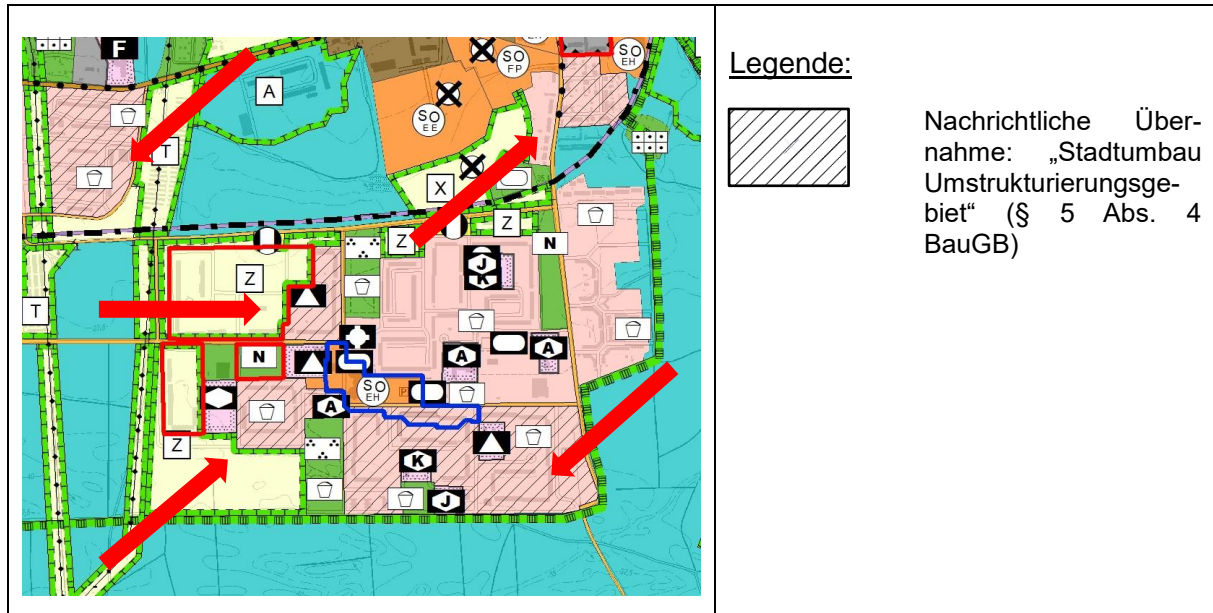


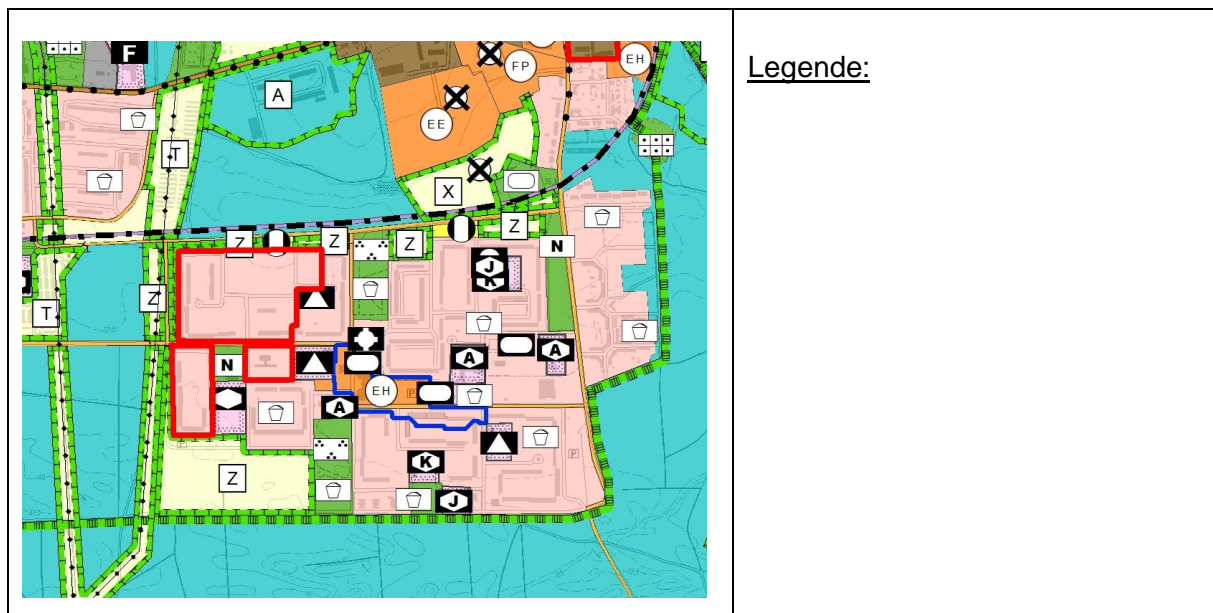
Abb. 9: Stadtumbaustrategie Eberswalde bis zum Jahr 2020, Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE), 2010

Planerische Grundlage für die nachrichtliche Übernahme und Darstellung der Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ war die „Stadtumbaustrategie Eberswalde bis

zum Jahr 2020“ (Abb. 9). In den dort dargestellten Umstrukturierungsgebiet „Kopernikusring“, „Brandenburgisches Viertel“ sowie „Spechthausener Straße“ wurde im Rahmen der Umstrukturierung auch ein Teilrückbau nicht ausgeschlossen. Um diese Planungsintention zu verdeutlichen, wurden diese Wohnbauflächen im FNP 2014 mit einer Flächenschraffur überlagert.



5.1.3. Geplante Änderung der Flächendarstellung mit der Markierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“



Ausgehend vom STUK 2018 (siehe Kap. 4.2.) entspricht ein flächiger Rückbau nicht mehr den Zielen der Stadtentwicklung. Aus diesem Grund soll die Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ im Rahmen der 2. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde als nachrichtliche Übernahme entfallen. Daraus leiten sich keine Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung ab, da es sich um bestehende Wohngebiete handelt, für die Bestandsschutz gilt.

6. UMWELTBERICHT

6.1 Einleitung

6.1.1 Allgemeines

Für das Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die für die zu ändernden Teilflächen relevanten Umweltqualitäten und –empfindlichkeiten aufgezeigt und eine Prognose über die Umweltauswirkungen der Planung erstellt. Die Betrachtung bezieht sich auf die vom Gesetzgeber definierten Bestandteile der Umweltprüfung, wie sie in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB aufgeführt sind.

6.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Für die Umweltprüfung im Rahmen der 2. Änderung wurden die im Kap. 2. der Umweltprüfung des FNP 2014 aufgeführten Gesetze und Fachplanungen (in ihrer derzeit gültigen Fassung) und deren relevanten Planungsvorgaben weiterhin angewandt und beachtet. Es handelt sich insbesondere um Vorgaben aus folgenden Gesetzen und Fachplanungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)
- Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)
- Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG)
- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2017)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)
- Landschaftsplan für die Stadt Eberswalde (1997)
- Umweltbericht zum Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (FNP 2014)
- Strategie Eberswalde 2030 (INSEK 2014)
- Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde (STUK 2018)

6.2. Standortprüfung und Auswahlkriterien für die Änderungsflächen

Wie bereits in der Begründung zur 2. Änderung des FNP für die Stadt Eberswalde (siehe Begründung Kap. 2) dargelegt, hat sich die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt anders dargestellt als prognostiziert. Seit 2014 ist ein Einwohnerzuwachs im Stadtgebiet, insbesondere durch Zuzug, zu beobachten. Auch die Entwicklung der Wohnungsnachfrage seit 2014 zeigt an, dass Eberswalde von Berlinern bzw. Zuwanderern aus dem Metropolenraum Berlin als Wohnstandort wahrgenommen wird. Aus diesem Grund ist es erforderlich, weitere

Wohnbauflächen bzw. Gemischte Bauflächen gegenüber dem FNP 2019 darzustellen. Dies betrifft die Änderung der Flächendarstellung für die Teilflächen D – „Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“, Teilfläche G - Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West und Teilfläche J – Spechthausener Straße.

Weiterer Änderungsbedarf zum FNP 2014 ergibt sich aus konkreten Planungen und Vorhaben, die den strategischen Planungen der Stadt entsprechen und deren Realisierung durch die Änderung von Flächendarstellungen im FNP ermöglicht werden soll. Dies trifft für die Teilfläche H ehemaliges Heizwerk - Rosengrund zu. Bei der Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche F – Hundetreff „Bellodrom“ soll ein privates Vorhaben unterstützt werden.

Weiterhin soll die Flächendarstellung im FNP für die Teilflächen B – Bereich „Westend-Center“ und Teilfläche C – Bereiche „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“ entsprechend den Festsetzungen rechtswirksamer BPL konkretisiert und angepasst werden.

6.3. Bestand und Bewertung der Umweltauswirkungen für die zwei Teilflächen

Im Umweltbericht zum FNP 2014 sind die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter für das Stadtgebiet beschrieben worden. Dort erfolgte schutzgutbezogen eine Beschreibung und Bewertung des Bestandes. Dabei wurden folgende Schutzgüter betrachtet:

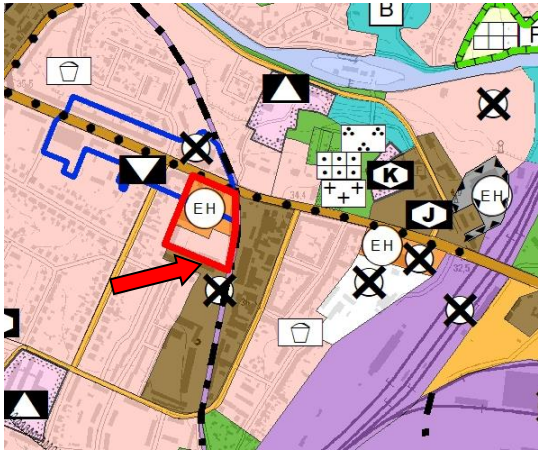
- Boden (Kap. 3.1.1. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Wasser (Kap. 3.1.2. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Klima und Lufthygiene (Kap. 3.1.3. im Umweltbericht zum FNP)
- Biotop- und Artenschutz, Flora und Fauna (Kap. 3.1.4. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Mensch, Erholung und Gesundheit (Kap. 3.1.5. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Landschafts- und Ortsbild (Kap. 3.1.6. im Umweltbericht zum FNP 2014)
- Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz (Kap. 3.1.5. im Umweltbericht zum FNP 2014)

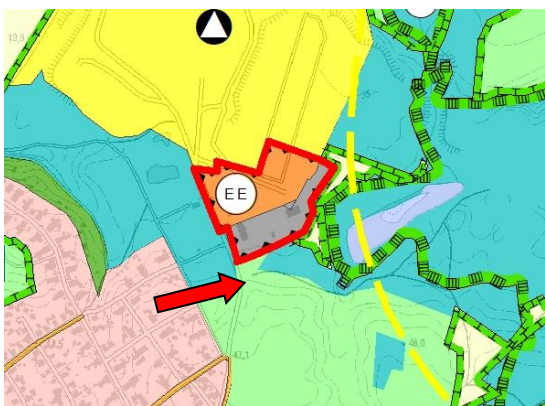
Analog zu den Bewertungsbögen im FNP 2014 (Kap. 3.2.3 im Umweltbericht zum FNP 2014) wurden nachfolgend für die zu ändernden Teilflächen Bewertungsbögen erstellt bzw. überarbeitet. Wie bereits im FNP 2014 wurde folgende Bewertungsmatrix dabei angewendet:

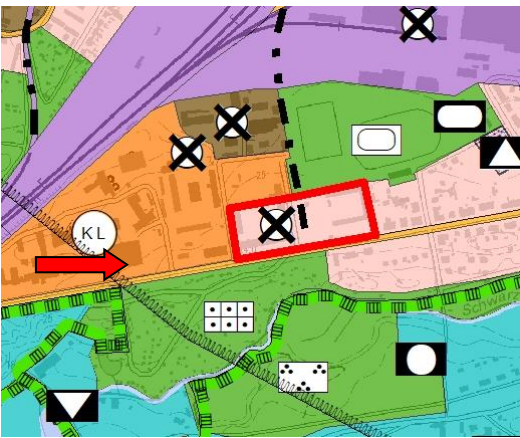
Einzelbewertung (Auswirkung auf jeweiliges Schutzgut)	
+	positive Auswirkung
○	keine bis geringe Auswirkung
●	mittlere Auswirkung
●●	erhebliche Auswirkungen

Auswertung / Gesamtbeurteilung (Punktezah) pro Fläche	
Gesamtpunkte (●)	Auswirkung
0 - 4	keine bis geringe Auswirkung
5 – 7	mittlere Auswirkung
> 7	erhebliche negative Auswirkungen


Bewertungsblatt Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“

B		Bereich „Westend-Center“	
Lage	 <p>Übernahme der Art der baulichen Nutzung gemäß beschlossener BPL</p>	Umweltfachliche Beurteilung	3
Fläche des ehemaligen MEW-Geländes südlich der Heegermühler Straße, umfasst Plangebiet vBPL Nr. 406 „Westend-Center“ und BPL Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“		positive Auswirkungen	
Flächengröße		keine bis geringe Auswirkungen	
2,0 ha		mittlere Auswirkungen	
bisherige FNP-Darstellung		erhebliche Auswirkungen	
Gemischte Baufläche		Gebiete mit rechtl. Schutzstatus	direkt betroffen: keine
geplante FNP-Darstellung	Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ im Norden, Wohnbaufläche im Süden	im Umfeld: keine	
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkung durch die Planung	
Boden	Nachnutzung einer ehemals bebauten Brache, Altlastenstandort, natürliche Bodenfunktion durch Vorbelastung stark beeinträchtigt, überwiegend Sandböden	Nachverdichtung einer baulich vorgeprägten Fläche, Altlastensanierung	○
Wasser	GW-Flurabstand 5-10 m, liegt am Rand der Trinkwasserschutzzone III (Wasserwerk Stadtsee), jedoch nicht im tatsächlichen Einzugsbereich	Versickerung Regenwasser vor Ort im BPL geregelt, Unterbindung Eintrag LHKW ins Grundwasser durch Beseitigung Altlasten	○
Klima und Lufthygiene	Brachfläche mit ehemaligem Gehölzaufwuchs, klimatische Ausgleichsfläche in einer Ortslage mit hohem Versiegelungsgrad,	Gehölzverlust, Ausgleich durch Neubepflanzung in den beiden BPL geregelt,	●
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptyp: militärische Sonderbaufläche (12820) und Gewerbebrache (12320) Ruderalbrache mit Baumbestand	Verlust einer gehölzbestandenen Fläche, Kompensation in o. g. BPL geregelt (Gehölzneupflanzungen, Herrichtung Winterquartier Fledermäuse, Integration Nisthilfen im Plangebiet)	●
Mensch, Gesundheit und Erholung	keine Bedeutung für die Erholung, Brache ohne Nutzung	Schallschutz im BPL geregelt, sonst keine erkennbaren Auswirkungen auf angrenzende Wohnbebauung	●
Landschafts- und Ortsbild	teilversiegelte Fläche mit Baumbestand, ruinöse Bausubstanz mit negativer Wirkung auf das Ortsbild	Neuordnung des Gebietes und Erhalt raumwirksamer Einzelbäume im Bereich der Einfahrt	○
Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz	Baudenkmal: ehemaliger Verwaltungssitz MEW an der Heegermühler Straße konnte nicht wirtschaftlich nachgenutzt und erhalten werden	Neuordnung des Areals, Abriss des markanten aber ruinösen Gebäudes in Absprache mit der Denkmalbehörde erfolgt	○
Wechselwirkungen	Bebauung des nördlichen Areals bereits erfolgt, Eingriffskompensation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung:	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
Altlastensanierung durch Revitalisierung des Standortes	Kompensationserfordernis in o.g. BPL geregelt	nicht erforderlich	

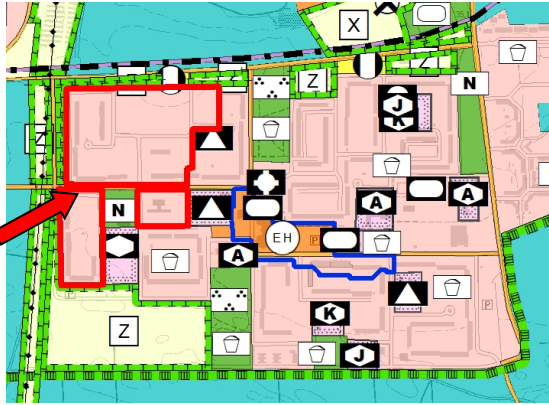
C		Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“	
Lage	 <p><i>Plangebiet vom rechtswirksamen VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ und vom BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“</i></p>	Umweltfachliche Beurteilung	1
Recyclinghof im Süden der ehemaligen Deponie Ostend, umfasst Plangebiet des VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ und des BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“		positive Auswirkungen	
Flächengröße		keine bis geringe Auswirkungen	
4,0 ha		mittlere Auswirkungen	
bisherige FNP-Darstellung		erhebliche Auswirkungen	
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen, Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“, Gewerbliche Baufläche	Gebiete mit rechtl. Schutzstatus		
geplante FNP-Darstellung	direkt betroffen: keine		
Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“, Gewerbliche Baufläche sowie Flächenumgrenzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 für die Geltungsbereiche vom VEP Nr. 218 und BPL Nr. 219	angrenzend: BR und LSG Schorfheide-Chorin, Teilfläche des Gebiets mit Erhaltungszielverordnung „Finowtal-Ragöse Fließ“		
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkung durch die Planung	
Boden	Vorhandener Recyclinghof, weitgehend versiegelter bzw. vorbelasteter Bereich, kaum natürliche Bodenfunktion vorhanden, Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche	Verlust intakter Bodenfunktionen infolge Vorbelastung nicht zu erwarten	○
Wasser	TW-Schutzzone III (Wasserwerk Stadtsee), GW-Flurabstand 2-10 m, GW-Gefährdung durch Sanierung der ehemaligen Deponie reduziert, bereits genutzt und weitgehend versiegelter Bereich	Wasserhaushaltsfunktionen gegenüber Bestand kaum beeinträchtigt	○
Klima und Lufthygiene	Lage am Grünkorridor zwischen Ostend und Sommerfelde, Erhalt und Neuordnung des Recyclinghofes	keine erkennbare Auswirkung	○
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptyp: Deponie (12710), benachbart Schutzgebiete nach BNatSchG	kaum Funktionsbeeinträchtigung des Lebensraums da Nutzung des Recyclinghofes bereits vorhanden Eingriffskompensation im BPL geregelt	○
Mensch, Gesundheit und Erholung	keine touristische Nutzung des Areals	Beachtung der angrenzenden Wohnbebauung	●
Landschafts- und Ortsbild	infolge der Vorprägung der Fläche kaum Beeinträchtigungen zu erwarten	keine erkennbare Auswirkung, Vorgaben zur „Begrünung“ im VEP bzw. BPL geregelt	○
Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz	keine Boden- und Baudenkmale vorhanden, Bodendenkmal nördlich und östlich in der Nähe	keine erkennbare Auswirkung	○
Wechselwirkungen	Neuordnung des Recyclinghofes	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung:	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
Integration des vorhandenen Recyclinghofes in die Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“ zur weiteren Qualifizierung des Standortes	infolge der vorhandenen Nutzung kaum Eingriffe zu erwarten	nicht erforderlich, im VEP/BPL geregelt	

D		Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“	
Lage	 <p><i>Nachnutzung einer Brache im Siedlungsgebiet für den mehrgeschossigen Wohnungsbau</i></p>	Umweltfachliche Beurteilung	4
östlich des Werner-Forßmann-Krankenhaus an der Rudolf-Breitscheid-Straße		positive Auswirkungen	
Flächengröße		keine bis geringe Auswirkungen	
2,6 ha		mittlere Auswirkungen	
bisherige FNP-Darstellung		erhebliche Auswirkungen	
Gemischte Baufläche		Gebiete mit rechtl. Schutzstatus	
geplante FNP-Darstellung	direkt betroffen: keine		
Wohnbaufläche	im Umfeld: südl.: NP Barnim, LSG Barnimer Heide, südwestlich FFH und NSG Nonnenfließ-Schwärzetal		
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkung durch die Planung	
Boden	Vorbelastung durch Versiegelung und ruinöse Bebauung, Mittel- bis Grobsande über Geschiebemergel, Altlasten durch ehem. militärische Nutzung punktuell vorhanden	Nachverdichtung einer bebauten Brache, Verlust von Bodenfunktionen durch Zunahme Versiegelung, positiv: Entsorgung von Altlasten	●
Wasser	GW-Flurabstand 2-5 m, Randlage Trinkwasserschutzzone III (Wasserwerk Stadtsee), jedoch außerhalb des Einzugsbereiches	Nachverdichtung, Verlust von Wasserhaushaltsfunktionen kann durch Regenwasserversickerung und Begrünung weitgehend kompensiert werden	○
Klima und Lufthygiene	gehölzbestandene Brache, Vorbelastung des Bereichs durch Bebauung und angrenzende Rudolf-Breitscheid-Straße und das Fritz-Lesch-Stadion	Minderung durch Begrünung des Wohngebietes und südlich angrenzende Grün- und Waldflächen	●
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biototyp: militärische Sonderfläche (12320) Ruderalstandort mit Gehölzaufwuchs, Lebensraum geschützter Arten	durch Neuordnung des Gebietes Verlust dieses Trittsteinbiotopes, Ausgleich vor Ort nur bedingt möglich	● ●
Mensch, Gesundheit und Erholung	keine Bedeutung für die Erholung, geeignete Flächen angrenzend, Beachtung Lärmeinwirkungen vom benachbarten Sportplatz, Beachtung des Immissions-schutzes des angrenzenden Krankenhauses	Beachtung Lärmschutz (Lärmemissionen zum Krankenhaus, Lärmimmissionen vom Sportplatz)	●
Landschafts- und Ortsbild	ungeordneter städtebaulicher Gesamteindruck, Brache	Verbesserung des städtebaulichen Gesamteindrucks	+
Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz	Werner-Forßmann-Krankenhaus mit den Erweiterungsbauten von 1901/02 und 1927/28 angrenzend, südlich Zainhammer-Mühle (Kultur)	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Wechselwirkungen	bauliche Nachnutzung einer Brache mit ruinöser Bausubstanz	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung:	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
Maßnahme der Innenentwicklung, Nachnutzung eines bereits bebauten Areals,	Begrünung der Baugrundstücke, diverse Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet und angrenzend, Aufwertung eines Ersatzstandortes für Reptilien, Brutvögel und Herstellung eines Trockenrasens als Ersatzbiotop Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm zum Schutz des benachbarten Krankenhausstandortes und der Wohnruhe im Gebiet	Umweltfachliche Baubegleitung, Monitoring auf dem Ersatzstandort (Altenhofer Straße 23),	

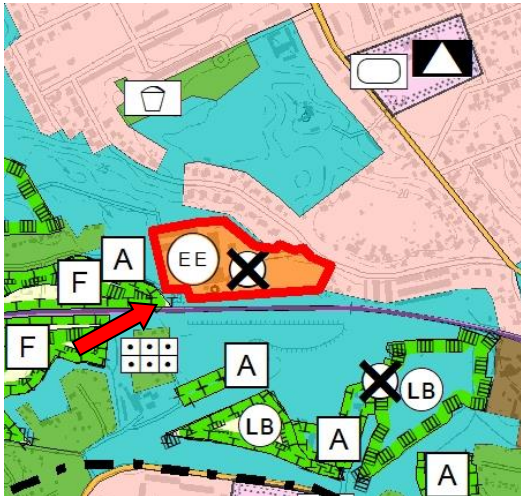
Bewertungsblatt Fläche F – Hundetreff „Bellodrom“

F		Hundetreff „Bellodrom“	
Lage		Umweltfachliche Beurteilung	4
Im Westen der ehem. Konversionsfläche Märkische Heide		positive Auswirkungen	
Flächengröße		keine bis geringe Auswirkungen	
3,0 ha		mittlere Auswirkungen	
bisherige FNP-Darstellung		erhebliche Auswirkungen	
Sonstige SPE-Fläche, Zweckbestimmung Heide, Sukzession, Röhricht		Gebiete mit rechtl. Schutzstatus	
geplante FNP-Darstellung	Sicherung des Standortes des Hundetreffs „Bellodrom“	direkt betroffen: keine	
Sonderbaufläche „Hundetreff“		im Umfeld: LSG Barnimer Heide, NP Barnim	
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkung durch die Planung	
Boden	Mittel- bis Grobsande mit einer Mächtigkeit 5 m über tonige bis feinsandige Schluffe, bauliche Reste der ehemaligen militärischen Nutzung vorhanden, überwiegend bewaldet	bei Erhalt des vorhandenen Baumbestandes und extensiver Nutzung der Flächen als Hundetreff geringe Beeinträchtigungen	•
Wasser	TWSZ IIIA Wasserwerk Finow, ungespannter oberer GW-Leiter, gute Versickerungsfähigkeit der Böden und hohe Verschmutzungsgefahr	Wasserversickerung auf der Fläche wird durch Nutzung kaum beeinträchtigt.	○
Klima und Lufthygiene	Wald- und Offenlandbereiche wichtig für Kaltluftproduktion	gering bei weitgehendem Erhalt der Gehölzbestände	○
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptyp: Wald, überwiegend Kiefernbestände Gebäudereste	Beeinträchtigung des Lebensraumes durch Nutzung für bodenbewohnende Arten (freilaufende Hunde), Störung durch An- und Abfahrtsverkehr	• •
Mensch, Gesundheit und Erholung	Trainingsgebiet für Hundehalter und Bewegungsangebote für die Besucher	Sicherung des Hundetreffs und Aufwertung des Standortes, Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung durch Verkehrserschließung und Nutzung ist zu minimieren	•
Landschafts- und Ortsbild	Einzäunung und Nutzung kaum störend	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz	keine vorhanden	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Wechselwirkungen	keine vorhanden	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung:	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
Sicherung des Standortes und der Einzäunung des Geländes, sowie Integration kleinerer baulicher Anlagen	Waldumwandlung gemäß LWaldG, Beachtung Biotop- und Artenschutz gemäß BNatSchG	Beachtung Wohnruhe des angrenzenden Wohngebietes	

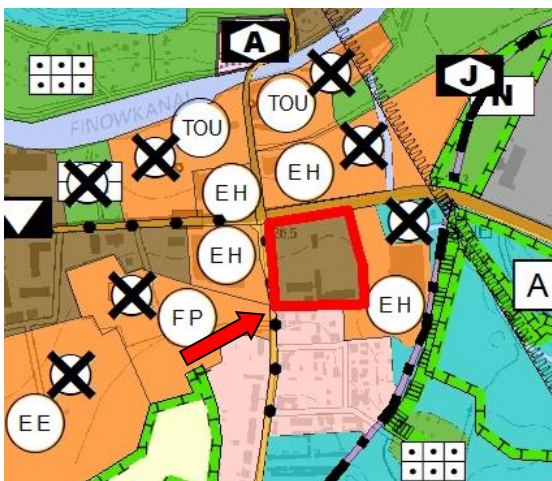
Bewertungsblatt Teilfläche G – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West

G		Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West	
Lage		Umweltfachliche Beurteilung	4
Brandenburgisches Viertel im Westen des Wohgebietes		positive Auswirkungen	
		keine bis geringe Auswirkungen	
		mittlere Auswirkungen	
		erhebliche Auswirkungen	
Flächengröße			Gebiete mit rechtl. Schutzstatus
11,9 ha		direkt betroffen: keine	
bisherige FNP-Darstellung		im Umfeld: LSG Barnimer Heide, NP Barnim	
Sonstige SPE-Fläche, Zweckbestimmung Sukzession, Grünfläche, Zweckbestimmung „Naturnahe Parkanlage“			
geplante FNP-Darstellung	bestandsorientierte Darstellung des Wohngebietes		
Wohnbaufläche			
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkung durch die Planung	
Boden	Mittel- bis Grobsande mit einer Mächtigkeit von mehr als 10 m, vorhandenes Wohngebiet mit teilweise Rückbau von Wohnblöcken, straßenseitige Erschließung vorhanden	gering, da bestandsorientierte Darstellung und Nachnutzung ehemals bebauter Flächen, vorhandene Infrastruktur und Erschließung	○
Wasser	GW-Flurabstand >5 m, gute Versickerungsfähigkeit der Böden und hohe Verschmutzungsgefahr, ungespannter oberer Grundwasserleiter	gering, da bestandsorientierte Darstellung und Nachnutzung ehemals bebauter Flächen, Verbesserung der Regenrückhaltung bei Nachverdichtung erforderlich	●
Klima und Lufthygiene	bestandsorientierte Darstellung, Nachverdichtung dient der Begrenzung der Flächenneuersiegelung	gering, da bestandsorientierte Darstellung, Waldnähe	○
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptyp: Wohngebiet (12222), halboffene Blockrandbebauung mit begrünten Innenhöfen	Beachtung Sukzessionsstadien und Biotopentwicklung auf Rückbauflächen, Beachtung Artenschutz	● ● ○
Mensch, Gesundheit und Erholung	Erhalt und Aufwertung des Wohngebietes	Verbesserung des Wohnumfeldes gemäß aktuellen Planungen, eventuell Nachverdichtung Beachtung Mindestabstände zur vorhandenen und geplanten Hochspannungsleitung	●
Landschafts- und Ortsbild	durch bestandsorientierte Darstellung kaum Auswirkungen vorhanden, wohnumfeldverbessernde Maßnahmen geplant, eventuell Nachverdichtung auf Rückbauflächen	gering, da bestandsorientierte Darstellung, Nachverdichtung und Aufwertung des Wohnumfeldes	○
Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz	keine vorhanden	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Wechselwirkungen	keine vorhanden	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung:	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
Erhalt und Nachverdichtung des vorhandenen Wohngebietes, dient der Begrenzung der Flächenneuersiegelung	in Abhängigkeit von der Entwicklung der Sukzessionsstadien auf den Rückbauflächen Beachtung Biotop- und Artenschutz	nicht erforderlich	

Bewertungsblatt Teilfläche H – ehemaliges Heizwerk Rosengrund

H		ehemaliges Heizwerk Rosengrund		
Lage	südlich der Straßen Rosengrund und Sonnenweg in Nordend	 <p>Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche zur Wärme erzeugung durch Solarenergie</p>	Umweltfachliche Beurteilung	2
Flächengröße	2,5 ha		positive Auswirkungen	
bisherige FNP-Darstellung	Fläche für Wald mit Umgrenzung als SPE-Fläche, Zweckbestimmung „Aufwaldung“ und Wohnbaufläche (östlich)		keine bis geringe Auswirkungen	
geplante FNP-Darstellung	Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“		mittlere Auswirkungen	
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung		erhebliche Auswirkungen	
		Gebiete mit rechtl. Schutzstatus		
		direkt betroffen: keine		
		im Umfeld: GLB "Moore-Pumpe"		
Boden	Brachfläche am Siedlungsrand, vorbelastet durch Versiegelung und Gebäude, Flusssand, Talsand, lehmiger Sand über Geschiebemergel und Beckentonschluff, Altlasten	Auswirkung durch die Planung		
Wasser	Trinkwasserschutzzone III (Wasserwerk Stadtsee), Ruderalbrache in empfindlichem GW-Bereich, Altlasten, GW-Flurabstand 2-5 m.	gering durch Flächenversiegelung im Bestand, eventuell. Nachverdichtung, vorhandene Bodenkontaminationen	•	
Klima und Lufthygiene	Freifläche angrenzend an Wald- und Offenlandbereiche wichtig für Kaltluftproduktion.	gering, Wasserversickerung wird durch freistehende Sonnenkollektoren kaum beeinträchtigt	○	
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptyp: Siedlungsfläche und ruderale Staudenflur (03200), südl. angrenzend Kiefernforst (08680) Lebensraum für Arten gehölzbestandener Siedlungsgebiete, Trittsteinbiotop für Arten der Offenlandschaften	gering, wird durch Sonnenkollektoren kaum beeinträchtigt	○	
Mensch, Gesundheit und Erholung	weitgehend nicht genutzte baulich vorgeprägte Brache	Beeinträchtigung des Lebensraums durch veränderte Biotopstruktur eventueller Verlust von Lebensräumen von Gebäudebrütern, Lebensraumverbesserung für Arten der Offenlandschaft möglich	•	
Landschafts- und Ortsbild	baulich vorgeprägter Standort, tw. ungeordnet und ruiniös	Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung (Blendung) ist auszuschließen, eventuell Prüfung erforderlicher Schutzvorkehrungen	•	
Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz	keine vorhanden	Veränderung des Ortsbildes kaum negative Auswirkungen	○	
Wechselwirkungen	Stadtentwicklung: Klimaschutz / erneuerbare Energien eventuelle Inanspruchnahme zwischenzeitlich entstandener Gehölzflächen muss anderweitig ausgeglichen werden	keine erkennbaren Auswirkungen	○	
Anmerkungen und Hinweise		Beitrag zum Klimaschutz im Stadtgebiet, Nutzung Erneuerbarer Energien, entspricht Klimaschutzzielen der Stadt	+	
Standortprüfung:	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring		
durch Nachnutzung der Brache Altlastensanierung möglich, Beitrag zum Klimaschutz,	Beseitigung vorhandener Bodenkontaminationen Ersatz für wegfallende Gehölzflächen, Beachtung Biotop- und Artenschutz	Erforderlichkeit eines Faunamonitorings ist zu prüfen		

Bewertungsblatt Teilfläche J – Spechthausener Straße

J		Spechthausener Straße	
Lage		Umweltfachliche Beurteilung	4
Im Kreuzungsbereich Eberswalder Straße / Spechthausener Straße		positive Auswirkungen	
Flächengröße		keine bis geringe Auswirkungen	
1,7 ha		mittlere Auswirkungen	
bisherige FNP-Darstellung	Gewerbliche Baufläche mit der Flächenumgrenzung Fläche für Wald mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)	Gebiete mit rechtl. Schutzstatus	
geplante FNP-Darstellung		direkt betroffen: keine	
Gemischte Baufläche	Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche für wohnverträgliches Gewerbe und Wohnnutzung	im Umfeld: LSG Barnimer Heide, NP Barnim	
relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkung durch die Planung	
Boden	Gewerbebrache mit leerstehenden Baracken, teilversiegelt, Flusssand, Talsand, lehmiger Sand über Geschiebemergel und Beckentonschluff,	Nachverdichtung eines baulich vorgeprägten Areals	•
Wasser	Vorbelastung durch Teilversiegelung, GW-Flurabstand 2-5 m, sehr hohe Verschmutzunsenpfändlichkeit	gering, Regenwasserversickerung vor Ort im BPL zu regeln	•
Klima und Lufthygiene	Brache mit teilweiser Gehölsukzession auf dem ehem. Friedhofareal, wichtig für Kaltluftproduktion.	Begrünung Baugrundstücke und Erhalt Gehölzbestände im BPL zu regeln	•
Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptyp: Siedlungsfläche, Lebensraum für Arten gehölzbestandener Siedlungsgebiete, Trittsteinbiotop	Beeinträchtigung des Lebensraums durch veränderte Biotopstruktur, eventueller Verlust von Lebensräumen, Kompensation erforderlich	•
Mensch, Gesundheit und Erholung	weitgehend nicht genutzte baulich vorgeprägte Brache an einem Verkehrsknotenpunkt (Verkehrslärm)	Gewährleistung der Wohnruhe bei Neuerrichtung von Wohnhäusern, Vorkehrungen zum Immissionsschutz erforderlich	•
Landschafts- und Ortsbild	baulich vorgeprägter Standort, tw. ungeordnet und ruinös, ortsbildprägender Baumbestand auf dem ehem. Friedhofsareal	Neuordnung der Brache und Integration in das Stadtgefüge, Verbesserung des Ortsbildes bei Erhalt des Baumbestandes im Bereich des ehem. Friedhofareals	+
Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz	keine vorhandenen, diverse Baudenkmale im Bereich Wolfswinkel und Eisenspalterei in der Nähe	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Wechselwirkungen	bauliche Nachnutzung einer Brache mit ruinöser Bausubstanz	keine erkennbaren Auswirkungen	○
Anmerkungen und Hinweise			
Standortprüfung:	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
Nachnutzung einer Brache	Erhalt des Naturdenkmals, Ersatz für wegfallende Gehölzflächen, Beachtung gesetzlicher Vorgaben TA Lärm für Wohnruhe im Gebiet	Erforderlichkeit eines Faunamonitorings ist im BPL-Verfahren zu prüfen	

In den Bewertungsblättern wurden der Bestand und die zu erwartenden Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter gegenübergestellt und bewertet. Grundlage der Bestandsbeschreibung und –bewertung sind die Aussagen des Umweltberichtes zum FNP 2014. Dazu wurden die Inhalte und Ergebnisse des Landschaftsplanes Eberswalde aus dem Jahr 1997, die im Zuge der Aufstellung des FNP aktualisierte Biotopkartierung aus dem Jahr 2011 und das Faunagutachten von 2008 ausgewertet. Als Datenquellen wurden auch Planungskonzeptionen für einzelne Teilflächen bzw. Planunterlagen vorliegender VEP / BPL verwendet.

6.4. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

6.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die reale Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde und der daraus resultierende Bedarf an Wohnbauflächen haben sich in der Stadt Eberswalde anders entwickelt als dies im FNP 2014 prognostiziert wurde. Es wurde erforderlich, die bisherigen Strategien der Stadtentwicklung diesbezüglich zu überprüfen und zu überarbeiten. So enthält die Fortschreibung der Stadtumbaustategie (siehe Begründung Kap. 4.2.) eine neue Bevölkerungsprognose und im Rahmen der AG Wohnbauflächen wurde sich mit der Deckung des Wohnbauflächenbedarf kritisch auseinandergesetzt. Mit der beabsichtigten Änderung von Flächendarstellungen in den Teilflächen B, D, G und J zur Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. Gemischten Bauflächen soll die Zuwanderungsprognose, die Ziel der Stadtentwicklung ist, planerisch gestützt werden. Weiterhin entsprechen die geplanten Änderungen von Flächendarstellungen in den Teilflächen C und H den Klimaschutzzielen der Stadt, deren Umsetzung unterstützt werden soll.

Bei Verzicht auf die Änderung der geplanten Flächendarstellungen für o. g. Teilflächen ist eine Realisierung der Vorhaben, die den Zielen der Stadtentwicklung entsprechen, nicht möglich.

6.4.2. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Änderung der Flächendarstellungen für die sieben Teilflächen wurde erforderlich, um vorliegende Planungen und Strategien der Stadtentwicklung (Bereitstellung von weiteren Bauflächen für Wohnhäuser bzw. Umsetzung der Klimaschutzziele der Stadt) umsetzen zu können (siehe Begründung Kap. 2) bzw. private Vorhaben zu unterstützen. Dies trifft insbesondere für die Teilfläche F zu, wo die am Standort vorhandene Nutzung zur Sozialisation von Hunden gesichert werden soll.

Bei der Auswahl der zu ändernden Teilflächen wurde dem Gebot der Innenentwicklung und der Ausnutzung vorhandener Infrastrukturanlagen Rechnung getragen. Durch die Reaktivierung baulich vorgeprägter Flächen werden die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) beachtet und den Bestimmungen des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die Umsetzung der geänderten Flächendarstellungen der 2. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde ist mit Eingriffen in die Schutzgüter verbunden (siehe Bewertungsbögen im Kap. 6.3). Diese Eingriffe sind für die verschiedenen Teilflächen unterschiedlich. In nachfolgenden

Planungen sind zur Umsetzung der Vorhaben entsprechende Kompensationsmaßnahmen festzulegen und zu realisieren (siehe Kap. 6.5).

Es kann eingeschätzt werden, dass über Festsetzungen von geeigneten Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren die Eingriffe ausgeglichen werden können und erhebliche Eingriffe in die Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind für die verschiedenen Teilflächen Maßnahmen zu entwickeln, die die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft abwenden, in ihrer Intensität mindern oder die einen Ausgleich für unvermeidbare Beeinträchtigungen schaffen.

Für die Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“, für die Teilfläche C – Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“ und für die Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“ gibt es bereits von der StVV beschlossene BPL, die zum Teil rechtswirksam geworden sind. Die geplanten Darstellungen im FNP werden sich an den Festsetzungen zur „Art der baulichen Nutzung“ in den entsprechenden BPL orientieren. Die Beachtung und Kompensation der Eingriffe in diverse Schutzgüter erfolgte im Rahmen der BPL. Darüberhinausgehende Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung sind für diese Teilflächen im Rahmen des FNP nicht erforderlich.

Für die **Teilfläche F** – Hundetreff „Bellodrom“ ist zur Sicherung der Nutzung eine verbindliche Bauleitplanung bzw. ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten. Folgende Belange sind im Rahmen der erforderlichen Planungen vertieft zu untersuchen und rechtlich abzusichern:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des eingezäunten Areals,
- Bearbeitung der erforderlichen Waldumwandelungsgenehmigung für die Einzäunung und Nutzung des Areals als Hundetreff „Bellodrom“ gemäß LWaldG,
- Beachtung der Bestimmungen zur Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) und Beantragung einer Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Zuge der Waldumwandlung,
- Klärung der Erschließung des Areals hinsichtlich der erforderlichen Medien (Wasserversorgung, -abwasserentsorgung, Strom, Telekommunikation),
- Klärung und rechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Zu- und Abfahrtsverkehr, ruhender Verkehr),
- Erfassung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Vorhabens für den Biotop- und Artenschutz,
- Beachtung immissionschutzrechtlicher Belange zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung durch Einschränkung der Nutzungszeit, Regelung des Zu- und Abgangsverkehrs und Beschränkung der Lichtemissionen, Verzicht auf bauliche Anlagen zur Unterbringung für Hunde.

Für die **Teilfläche G** – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West sind folgende Belange im Zuge der Nachnutzung vorhandener Rückbauflächen innerhalb des Wohngebietes zu beachten:

- Beachtung der vorhandenen und geplanten Hochspannungsleitung westlich des Wohngebietes und Gewährleistung eines Mindestabstandes zwischen Wohnbebauung und Leitungstrasse im Zuge der Nachnutzung von Rückbauflächen,
- Beachtung der Bestimmungen des LWaldG bei Wiederbebauung oder Nutzung von Rückbauflächen auf denen sich durch natürliche Sukzession bereits Waldbestände entwickelt haben,
- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz gemäß BNatSchG auf vorhandenen Brachen.

Für die **Teilfläche H** – ehemaliges Heizwerk Rosengrund sind folgende Belange im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu beachten:

- Anwendung der die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) zur Vermeidung von Blendungen innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung,
- Untersuchung, inwieweit sich Sukzessionsstadien entwickelt haben, für die die Bestimmungen des LWaldG zu beachten sind,
- Untersuchung, ob und welche gesetzlich geschützten Arten und Biotope innerhalb der vorhandenen Brachfläche vorkommen. Die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechse, Rote Waldameise) entsprechend BNatSchG ist zu gewährleisten und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Für die **Teilfläche J** – Spechthausener Straße sind folgende Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten:

- Vorkehrungen zum Immissionsschutz, um die in der TA Lärm benannten Grenzwerte für eine Wohnbebauung einzuhalten,
- Beachtung und Einbindung des baubestandenem ehemaligen Friedhofsareal in die Planung, Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des LWaldG und der Barnimer Baumschutzverordnung,
- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechse, Rote Waldameise), Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen und vertragliche Sicherung der Realisierung.

Aus dem Verzicht auf die nachrichtliche Übernahme der bisher enthaltenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ leiten sich keine Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung ab, da es sich um bestehende Wohngebiete handelt, für die Bestandsschutz gilt.

6.6 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren

Für die Umweltprüfung im Rahmen der 2. Änderung des FNP der Stadt Eberswalde wurden die Erkenntnisse und Darlegungen der Umweltprüfung zum FNP 2014 zugrunde gelegt. Ausgehend von der dort erfolgten Bestandserfassung und Bewertung der Schutzgüter und der Auswertung vorliegender Fachplanungen wurden für die Änderungsflächen die zu erwartenden Umweltauswirkungen erfasst und bewertet. Weiterhin wurden für den Umweltbericht die abwägungsrelevanten Hinweise aus der TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beachtet und soweit für die Planung relevant aufgenommen.

Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse für die Änderung der Flächendarstellung auf der Ebene des FNP ergeben.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet die ermittelten Umweltauswirkungen für das Bauleitplanverfahren nach dem Baugesetzbuch. Er stellt selbst keine Abwägung mit anderen Belangen, sondern die fachliche Bewertung der Umweltbelange dar. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen dieser rechtlichen Abwägung sind die Umweltbelange mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht zu bewerten.

Gegenstand der Aufstellung der 2. Änderung des FNP war die Änderung von Flächendarstellungen im FNP 2014 für folgende acht Teilflächen:

- 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
- Teilfläche H: Ehemaliges Heizwerk Rosengrund

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

Aufgrund abwägungsrelevanter Hinweise im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde im Rahmen der Abwägung entschieden, dass das eingeleitete Änderungsverfahren für folgende Teilflächen fortgeführt wird:

- Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“
- Teilfläche C – Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“
- Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“
- Teilfläche F – Hundetreff „Bellodrom“
- Teilfläche G – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West
- Teilfläche H – ehemaliges Heizwerk Rosengrund
- Teilfläche J – Spechthausener Straße

sowie die Herausnahme der nachrichtlichen übernommenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungs-gebiet“

Entsprechend des Abwägungsergebnisses wird auf die Änderung der Teilfläche A - Erweiterung Waldcampus und der Teilfläche E - Plangebiet BPL Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ verzichtet. Diese beiden Teilflächen sind nicht mehr Bestandteil der 2. Änderung des FNP.

Die Teilfläche C - Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“ und die Teilfläche F - Hundetreff „Bellodrom“ wurden in ihrer Abgrenzung entsprechend der Synopse verändert. Bei der Teilfläche F wurde die Abgrenzung des Sondergebietes auf die tatsächlich genutzte und eingezäunte Fläche des Hundetreffs „Bellodrom“ von ehemals 4,4 ha auf 3,0 ha verkleinert. Die Teilfläche C wurde vergrößert und umfasst nun die Plangebiete des VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ und des BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“.

Neu aufgenommen wurde die Änderung der Teilfläche J. Hier bereitet der Flächeneigentümer gegenwärtig Planungen für die Entwicklung der Brache und ein verbindliches Bauleitplanverfahren vor. Neben der Neubebauung des Grundstücks mit Büro-, Service- und Dienstleistungseinrichtungen (Gewerbe) ist die Errichtung von Wohnungen vorgesehen. Die gegenwärtige Flächendarstellung im FNP „Gewerbliche Baufläche“ widerspricht dieser Entwicklungsabsicht. Aus diesem Grund ist eine Änderung der Flächendarstellung im FNP in „Gemischte Baufläche“ erforderlich. Da gegenwärtig die 2. Änderung des FNP im Verfahren ist, wurde entschieden, die erforderliche Änderung der Flächendarstellung im FNP gemäß § 8 Abs. 3 BauGB hier zu integrieren.

Folgende Änderung der Flächendarstellung sind im Rahmen der 2. Änderung des FNP vorgesehen:

Teilfläche B - Bereich „Westend-Center“:

bisherige Darstellung: Teil einer „Gemischten Baufläche“

geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“ und Wohnbaufläche

Teilfläche C - Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“:

bisherige Darstellung: Fläche für Ver- und Entsorgungsanlage, Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“ und Gewerbliche Baufläche

geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“ und Gewerbliche Baufläche sowie Umgrenzung der Plangebietsfläche des VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ und des BPL Nr. 219 „Energie- und Recyclingzentrum“ mit der „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“

Teilfläche D - Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“:

bisherige Darstellung: Gemischte Baufläche

geplante Darstellung: Wohnbaufläche

Teilfläche F - Hundetreff „Bellodrom“:

bisherige Darstellung: Teil einer Sonstige SPE-Fläche, Zweckbestimmung „Sukzession“, „Heide“, „Röhricht“

geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Hundetreff“

Teilfläche G - Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West:

bisherige Darstellung: Sonstige SPE-Fläche, Zweckbestimmung „Sukzession“ und Grünfläche „Naturnahe Parkanlage“

geplante Darstellung: Wohnbaufläche

Teilfläche H - ehemaliges Heizwerk Rosengrund:

bisherige Darstellung: Wohnbaufläche und Waldfläche mit Umgrenzung SPE-Fläche „Aufwaldung“

geplante Darstellung: Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“

Teilfläche J - Spechthausener Straße:

bisherige Darstellung: Gewerbliche Baufläche mit der „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“

geplante Darstellung: Gemischte Baufläche

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

Im Umweltbericht wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung untersucht und bewertet. Für die Teilfläche B – Bereich „Westend-Center“, für die Teilfläche C – Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“ und für die Teilfläche D – Plangebiet BPL Nr. 123 „Schwärzeblick“ gibt es bereits von der StVV beschlossene BPL, die zum Teil bereits rechtswirksam geworden sind. Die geplanten Darstellungen im FNP werden sich an den Festsetzungen zur „Art der baulichen Nutzung“ in den entsprechenden BPL orientieren. Die Beachtung und Kompensation der Eingriffe in diverse Schutzgüter erfolgte im Rahmen der BPL.

Darüberhinausgehende Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung sind für diese Teilflächen im Rahmen des FNP nicht erforderlich.

Für die **Teilfläche F** – Hundetreff „Bellodrom“ ist zur Sicherung der Nutzung eine verbindliche Bauleitplanung bzw. ein Baugenehmigungsverfahren einzuleiten. Folgende Belange sind im Rahmen der erforderlichen Planungen vertieft zu untersuchen und rechtlich abzusichern:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes innerhalb des eingezäunten Areals,
- Bearbeitung der erforderlichen Waldumwandelungsgenehmigung für die Einzäunung und Nutzung des Areals als Hundetreff „Bellodrom“ gemäß LWaldG,
- Beachtung der Bestimmungen der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) und Beantragung einer Befreiung gemäß § 52 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Zuge der Waldumwandlung,
- Klärung der erforderlichen Erschließung des Areals hinsichtlich der notwendigen Medien (Wasserversorgung, -abwasserentsorgung, Strom, Telekommunikation),
- Klärung und rechtliche Sicherung der verkehrlichen Erschließung (Zu- und Abfahrtsverkehr, ruhender Verkehr),
- Erfassung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Vorhabens für den Biotop- und Artenschutz,
- Beachtung immissionschutzrechtlicher Belange zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung durch Einschränkung der Nutzungszeit, Regelung des Zu- und Abgangsverkehrs und Beschränkung der Lichtemissionen, Verzicht auf bauliche Anlagen zur Unterbringung für Hunde,

Für die **Teilfläche G** – Wohnbauflächen Brandenburgisches Viertel West sind folgende Belange im Zuge der Nachnutzung vorhandener Rückbauflächen innerhalb des Wohngebietes zu beachten:

- Beachtung der vorhandenen und geplanten Hochspannungsleitung westlich des Wohngebietes und Gewährleistung eines Mindestabstandes zwischen Wohnbebauung und Leitungstrasse im Zuge der Nachnutzung von Rückbauflächen,
- Beachtung der Bestimmungen des LWaldG bei Wiederbebauung oder Nutzung von Rückbauflächen auf denen sich durch natürliche Sukzession bereits Waldbestände entwickelt haben,
- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz gemäß BNatSchG auf vorhandenen Brachen.

Für die **Teilfläche H** – ehemaliges Heizwerk Rosengrund sind folgende Belange im Zuge der Umsetzung des Vorhabens zu beachten:

- Anwendung der die Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) zur Vermeidung von Blendungen innerhalb der vorhandenen Wohnbebauung,

- Untersuchung, inwieweit sich Sukzessionsstadien entwickelt haben, für die die Bestimmungen des LWaldG zu beachten sind,
- Untersuchung, ob und welche gesetzlich geschützten Arten und Biotope innerhalb der vorhandenen Brachfläche vorkommen. Die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechse, Rote Waldameise) entsprechend BNatSchG ist zu gewährleisten und es sind geeignete Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Für die **Teilfläche J** – Spechthausener Straße sind folgende Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten:

- Vorkehrungen zum Immissionsschutz, um die in der TA Lärm benannten Grenzwerte für eine Wohnbebauung einzuhalten.
- Beachtung und Einbindung des baumbestandenen ehemaligen Friedhofsareal in die Planung, Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des LWaldG und der Barnimer Baumschutzverordnung
- Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz für ausgewählte Tierarten (Vögel, Zauneidechse, Rote Waldameise), Festlegung geeigneter Kompensationsmaßnahmen und vertragliche Sicherung der Realisierung.

Aus dem Verzicht auf die nachrichtliche Übernahme der bisher enthaltenen Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ leiten sich keine Vorgaben für die verbindliche Bauleitplanung ab, da es sich um bestehende Wohngebiete handelt, für die Bestandsschutz gilt.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG UND MONITORING

Maßnahmen zur Überwachung von erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt gemäß § 4 c BauGB sind durch die beabsichtigten Änderungen von Flächendarstellungen auf Ebene des FNP nicht erforderlich. Erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. in Baugenehmigungsverfahren kann für die Teilflächen F, G, H und J ermittelt werden, ob Überwachungsmaßnahmen zum Artenschutz oder zum Immissionsschutz erforderlich sind. In den Bewertungsblättern im Kapitel 6.3. sind die entsprechenden Angaben zu den einzelnen Teilflächen enthalten.

8. VERFAHREN

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung (StVV) wurde am 29.04.2019 der Aufstellungsbeschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eberswalde gefasst (Beschluss-Nr.: 47/419/19) und im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 27.07.2019 öffentlich bekannt gemacht (Jahrgang 27, Nr. 07). Gleichzeitig wurde durch die StVV der Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung erteilt. Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung war die Änderung von Flächendarstellungen im FNP 2014 für folgende acht Teilflächen:

- 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
- Teilfläche H: Ehemaliges Heizwerk Rosengrund

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

In Form eines „Informationsblattes 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 wurde über die Ziele und Zwecke der 2. Änderung des FNP informiert.

Mit Schreiben vom 27.07.2019 wurden 29 Behörden, Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann bzw. benachbarte Gemeinden / Ämter mit dem o. g. Informationsblatt aufgefordert, zu der beabsichtigten Änderung von Flächendarstellungen im FNP 2014 Stellung zu nehmen. Weiterhin wurden die vier großen Wohnungsunternehmen im Brandenburgischen Viertel, die Betreiberin des Hundetreffs „Bellodrom“ und die GLG mbH per Mail informiert und erhielten das Informationsblatt zur 2. Änderung des FNP.

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 06.08.2019 bis zum 07.09.2019 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung (siehe Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jg. 27, Nr. 07 vom 17.07.2019).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen 24 Stellungnahmen von Bürgern ein. Diese betrafen ausschließlich Stellungnahmen zur Teilfläche E - Plangebiet BPL Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ und äußerten sich kritisch zur beabsichtigten Änderung der Flächendarstellung bzw. lehnten diese ab.

Zwei Ämter und eine Nachbargemeinde teilten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit, dass keine Einwände und Bedenken zur 2. Änderung des FNP bestehen.

Im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen 21 Stellungnahmen ein. Die meisten Träger öffentlicher Belange (TÖB), insbesondere Leitungsträger und Versorger gaben Hinweise zur Planung, die erst für die Umsetzung der Planung relevant sind. Abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen von folgenden TÖB ein:

- Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde
- Landkreis Barnim
- Landesamt für Umwelt
- Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR
- Naturfreunde Ortsgruppe Eberswalde e. V.
- Naturschutzbund KV Barnim e. V.
- 50Hertz Transmission GmbH

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung des Entwurfs zur 2. Änderung des FNP beachtet und soweit relevant, in die Begründung aufgenommen.

Ergebnis der Beteiligung ist der Verzicht auf die Änderung der Flächendarstellung für die Teilfläche A - Erweiterung Waldcampus und die Teilfläche E - Plangebiet BPL Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“.

Für die Teilfläche C - Bereich „Energie- und Recyclingzentrum Ostend“ wurde seitens des Landesamtes für Umwelt angeregt, eine „Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ aufzunehmen, um den Schutz des angrenzenden Wohngebietes zu gewährleisten. Dieser Anregung wurde im FNP-Entwurf zur 2. Änderung gefolgt und die Flächenumgrenzung daraufhin auch für das Plangebiet des VEP Nr. 218 „Betriebshof AWE Abfallwirtschaft Eberswalde GmbH“ aufgenommen.

Bezüglich der Teilfläche F - Hundetreff „Bellodrom“ wurde die geplante Abgrenzung der Sonderbaufläche entsprechend des tatsächlich genutzten Areals vom Hundetreff „Bellodrom“ nach Hinweisen vom Landesbetrieb Forst verkleinert. Weiterhin wurde der Hinweis vom ZWA aufgenommen, dass das Gebiet hinsichtlich Wasserversorgung und Abwasserentsorgung nicht erschlossen ist. Die Hinweise zum Immissionsschutz seitens des Landesamtes für Umwelt wurden in die Planunterlagen aufgenommen. Die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim hat auf die Lage innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIA hingewiesen. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde auf die Beachtung der gesetzlichen Vorgaben zum Biotop- und Artenschutz hingewiesen.

Bei der Teilfläche G hat der Leitungsträger 50Hertz Transmission GmbH auf die Beachtung von Mindestabständen zwischen Wohnbebauung und bestehender bzw. geplanter Hochspannungstrasse hingewiesen. Der Landesbetreib Forst hat mitgeteilt, dass sich auf einigen Rückbauflächen im Wohngebiet Sukzessionsstadien entwickelt haben, für die die Bestimmungen des LWaldG zu beachten sind. Seitens der unteren Naturschutzbehörde gab es Hinweise zur Beachtung des Biotop- und Artenschutzes auf Rückbauflächen.

Zur Teilfläche H hat das Landesamt für Umwelt auf die Beachtung der Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Licht-Leitlinie) vom 16. April 2014 (ABl./14, [Nr. 21], S.691) zur Vermeidung von Blendungen hingewiesen. Die untere Naturschutzbehörde hat auf die Beachtung des Biotop- und Artenschutzes verwiesen.

Weiterhin wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde und des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände auf den Verlust bisher dargestellter sonstiger SPE-Flächen hingewiesen und eine Darstellung von sonstigen SPE-Flächen an anderer Stelle im Stadtgebiet angeregt, um erforderliche Kompensationsflächen bereitstellen zu können. Im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs wurde dieser Sachverhalt in die Abwägung eingestellt. Es konnten aber keine geeigneten Flächen identifiziert werden, wo bisher dargestellte Bauflächen zukünftig nicht mehr entwickelt werden sollen. Im FNP 2019 erfolgte die Bauflächendarstellung sehr bestandsorientiert und die Neuausweisung von Bauflächen erfolgt weitgehend nur auf baulich vorgeprägten Arealen.

9. FLÄCHENBILANZ IM GESAMTÜBERBLICK

Flächenbilanz der 2. Änderung des FNP in ha aufgeschlüsselt nach Stadtbezirken
(mit Angabe der Flächenänderungen gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2019)

Stadtbezirk	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Fläche FNP 2019	Fläche FNP 2. Än- derung	Diffe- renz*
Nutzung													
Wohnbauflächen	150,0	110,1	56,0	81,4	65,1	174,3	62,6	26,1	28,3	4,4	743,3	758,3	+15,0
Differenz Wohnbauflächen gegenüber FNP 2019	+2,6		-0,3	+0,8	+11,9								
Gemischte Bauflächen	54,4	8,8	2,1	12,0	16,6	28,2		0,5		7,5	133,0	130,1	-2,9
Differenz Gemischte Bauflä- chen gegenüber FNP 2019	-2,6			-2,0	+1,7								
Gewerbliche Bauflächen		1,4	41,3	194,7	39,6	111,6					390,3	388,6	-1,7
					-1,7								
Sonderbauflächen	40,0	3,3	34,6	7,3	33,7	16,8	5,1	1,2		6,9	140,4	148,9	+8,5
Differenz Sonderbauflächen gegenüber FNP 2019		+1,8	+2,5	+1,2		+3,0							
Summe Bauflächen	244,4	123,6	134,0	295,4	155,0	330,9	67,7	27,8	28,3	18,8	1.407,0	1.425,9	+18,9
Differenz Bauflächen gegen- über FNP 2014													
Gemeinbedarfsflächen	35,9		5,4	7,9	7,9	8,4					65,5	65,5	
Ver- und Entsorgungsflächen	18,1	33,6	1,3		0,7	2,4			0,9		58,8	57,0	-1,8
Differenz gegenüber FNP 2019		-1,8											
Flächen ohne Nutzungsdar- stellung											2,2	2,2	
Verkehrsflächen											213,8	213,8	
Bahnanlagen											81,9	81,9	
Luftverkehr											18,3	18,3	
Straßenflächen											99,0	99,0	
Straßenflächen (Planung)											0,9	0,9	
B 167 n, 1. BA											13,7	13,7	
Grünflächen	112,5	45,5	17,8	59,9	22,7	106,4	1,1	15,7	27,0	8,1	417,8	416,7	-1,1
					-1,1								
Wasserflächen											203,9	203,9	
Bundeswasserstraße											52,6	52,6	
Landwirtschaftsflächen											732,0	732,0	
Waldflächen											5.809,0	5.806,4	-2,6
sonstige SPE-Flächen											395,2	381,8	-13,4
Gesamt											9.357,8	9.357,8	

Flächenveränderungen, die sich gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2019 (Fassung 09.11.2018) ergeben haben, sind mit roter Schriftfarbe hervorgehoben

* Differenz der Flächengröße der 1. Änderung des FNP gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2014