

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/0320/2020**

Datum: 05.11.2020

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Perspektive Friedrich-Ebert-Straße Süd**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	01.12.2020	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2020	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beauftragt die Verwaltung, eine behutsame, klimaangepasste, bauliche Entwicklung der Friedrich-Ebert-Straße Süd planerisch weiter vorzubereiten.

Die wesentlichen Ergebnisse aus dem Bürgerbeteiligungsprozess vom 15.09. – 15.10.2020 sind dabei zu berücksichtigen.

Boginski  
Bürgermeister

**Anlage:**

Anlage 1: Perspektive FES – Ergebnisse

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein					
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
				€	€
				€	€
				€	€
				€	€
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: .....)					
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung
				€	€
				€	€
				€	€
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Erläuterung: Die Kosten der Planung und Umsetzung der Planung trägt der potentielle Investor.					
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:				<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:				<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:				<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

### Sachverhaltsdarstellung:

Die Freifläche zwischen der Friedrich-Ebert-Straße, der Puschkinstraße und dem Kienwerder steht bereits seit 1990 im Fokus der Stadtentwicklung. Zuletzt wurde 2018/19 ein Entwurf auf Grundlage einer Machbarkeitsstudie von einem privaten Investor ausgearbeitet, der eine weitgehende Überbauung des Grundstückes vorsah.

Aufgrund des Entwurfes wurde das Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan „Nr. 136/1 Friedrich-Ebert-Straße Süd“ am 29.04.2019 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Das Aufstellungsverfahren ruht derzeit.

2019 - 2020 wurde eine neue städtebauliche Konzeption für den Entwicklungsbereich der Friedrich-Ebert-Straße Süd im Auftrag der Stadtverwaltung mit neuen Entwürfen, entsprechend dem Grundsatz der doppelten Innenentwicklung, erarbeitet.

Die neu ausgearbeiteten Entwürfe sehen, in unterschiedlicher Intensität, eine Auflösung der Bebauung in einzelne Baukörper mit Durchblicken und Durchwegungen in den grünen Innenbereich vor. Die Freiraumbezüge sollen in Form von viel Grün erhalten bleiben und durch Dach- und Fassadenbegrünung ergänzt werden. Es wird für diesen Innenstadtstandort eine Nutzungsmischung aus Wohnen (inklusive sozialverträglichen Wohnungen), kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und ggf. sozialen Einrichtungen angestrebt.

Am 15. September 2020 fand eine Bürgerinformation auf der Freifläche an der Friedrich-Ebert-Straße unter dem Titel „Perspektive Friedrich-Ebert-Straße Süd“ statt. Ziel war es, über Zukunft und mögliche Perspektiven der Friedrich-Ebert-Straße Süd zu informieren und die Meinung der Bürgerinnen und Bürger einzuholen. Neben der Veranstaltung war es bis zum 15. Oktober 2020 möglich, analog und digital Stimmzettel einzureichen oder seine Meinung zu äußern.

Auf der Bürgerinformationsveranstaltung wurden drei Bebauungsvarianten vorgestellt, zusammen mit der Strategie der doppelten Innenentwicklung. Diese sieht vor, sowohl innerstädtische Flächen baulich wieder zu nutzen und zu verdichten, wie auch urbane Grünflächen zu entwickeln, aufzuwerten und miteinander zu vernetzen.

Der Bürgermeister, Stadtverordnete und Mitarbeiter des Stadtentwicklungsamtes suchten das Gespräch mit den Bürgerinnen und Bürgern und im Laufe der Veranstaltung wurde intensiv über die Art und Weise der Bebauung diskutiert. Während der Veranstaltung konnte auf Stimmzetteln die bevorzugte Entwurfsvariante gewählt oder die eigene Meinung zu den Bebauungsvarianten geäußert werden. Zusätzlich war es möglich bis zum 15.10.2020 weitere Stimmkarten im Stadtentwicklungsamt abzugeben oder sich online zu äußern. Die Stimmkarten wurden vom Stadtentwicklungsamt gesammelt und ausgewertet.

Insgesamt wurden 270 Beiträge gesammelt, was einem Einwohneranteil der Stadt Eberswalde von etwa 0,65 % entspricht. Davon sprachen sich 53 % für eine Bebauung aus, mit einer der vorgeschlagenen Varianten oder in Form eines alternativen Bebauungsvorschlages. Von den drei vorgeschlagenen Varianten war die Variante 3 (geringste Bebauungsdichte), mit 73 Stimmen der favorisierte Entwurf für eine Bebauung, auf die Variante 1 und 2 entfielen 7 bzw. 20 Stimmen. 47 Prozent sprachen sich gegen eine Bebauung aus.

Befürworter einer Bebauung sprachen sich für eine nachhaltige Bauweise mit bezahlbarem Wohnraum und reduzierter Überbauung aus, um möglichst viel Grünerhalt zu gewährleisten. Ebenfalls wurde sich für eine Verkehrsberuhigung der Umgebung ausgesprochen und die Grünflächen sollen weiterhin als Ort der Kommunikation und des Aufenthalts erhalten werden.

Gegner einer Bebauung äußerten klimatische Bedenken und befürchteten, dass sich eine Bebauung negativ auf das Mikroklima der Innenstadt auswirken könnte. Eine Bebauung der innerstädtischen Fläche würde außerdem dem grünen Image Eberswaldes als nachhaltige Stadt widersprechen. Es wurde stattdessen gewünscht, die vorhandene Fläche zu erhalten und bspw. als „Bürgerwiese“ zu qualifizieren. Statt einer Neubebauung wurde sich für den Abbau von Leerstand im Einzelhandel ausgesprochen und für die Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum durch Sanierungen.

Befürworter und Gegner einer Bebauung stimmen in den folgenden Punkten überein:

- Bei einer baulichen Entwicklung sollte weniger Fläche überbaut und mit hochqualitativem Grün & Aufenthaltsqualität ausgestattet werden.

- Eine nachhaltige Bauweise mit nachwachsenden Rohstoffen und Gebäudegrün, soll klimaangepasstes Bauen gewährleisten
- Es soll sozialverträglicher Wohnraum in der Innenstadt entstehen.
- Eine Verkehrsentlastung an der Friedrich-Ebert-Straße soll durch eine Reduzierung oder Beruhigung des Durchgangsverkehrs erwirkt werden.

Basierend auf diesen Ergebnissen wird vorgeschlagen, die Verwaltung mit einer planerischen Vorbereitung einer behutsamen, klimaangepassten, baulichen Entwicklung der Friedrich-Ebert-Straße Süd zu beauftragen, welche die zuvor genannten übereinstimmenden Punkte berücksichtigt.

#### Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Mit einer behutsamen, klimaangepassten, baulichen Entwicklung wird unter anderem dem Prinzip der sogenannten „doppelten Innenentwicklung“ entsprochen. Das heißt, dass freie Flächen im städtischen Innenbereich nicht nur baulich, sondern auch mit besonderem Blick auf urbanes Grün entwickelt werden müssen.

Durch eine klimaangepasste Bebauung des Standortes wird zudem dem Leitbild der kompakten „Stadt der kurzen Wege“, welches Bestandteil des 2013 beschlossenen Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes ist, entsprochen. Insbesondere die Vermeidung von Wegen und Verkehr, die Polyzentralität mit dem Innenstadtbereich als Hauptzentrum von Eberswalde und die Funktionsmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkauf und Freizeit auf Quartiersebene tragen zur klimatischen Entlastung bei.

Das in der Entwurfsphase befindliche „Grün- und Freiflächenkonzept“ für die Stadt Eberswalde empfiehlt ebenfalls die Etablierung neuer, öffentlich zugänglicher und hochwertig gestalteter Grünflächen gerade in Nachverdichtungsbereichen.

Zur Anpassung an den Klimawandel soll eine reduzierte Flächenversiegelung durch weniger Überbauung beitragen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen. Die aktuellen und zu überarbeitenden Entwürfe schlagen auch eine Offenlegung des Weinberggrabens vor. Damit kann Wasser als belebendes Element für das Stadtbild eingebracht und durch Verdunstung eine Verbesserung der Luftqualität und des Kleinklimas erreicht werden.

Die Versickerung von Regenwasser soll weitestgehend auf dem Grundstück erfolgen werden. Darüber hinaus kann das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der am Gebäude vorhandenen Grünstrukturen genutzt werden.

Die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen soll zudem zu einer möglichst klimaneutralen Bauweise im Sinne einer niedrigen CO<sub>2</sub>-Bilanz beitragen.

Im weiteren Planverfahren sind die Aspekte des Klimawandels detailliert zu ermitteln und zu bewerten.