

## Dokumentation der Bürgerinformation zur „Perspektive Friedrich-Ebert-Straße Süd“ am 15. September 2020

### Anlass

Am 15. September 2020 fand zwischen 14 und 18 Uhr eine Bürgerinformation auf der Freifläche an der Friedrich-Ebert-Straße statt. Das Stadtentwicklungsamt lud dazu ein, sich über die Zukunft und mögliche Perspektiven der Friedrich-Ebert-Straße Süd vor Ort zu informieren. Vorausgegangen war im Jahr 2018/19 die Entwurfserstellung eines privaten Investors, der die Zustimmung der Stadtverordneten fand, nicht aber die der Befürworter des Grünflächenerhaltes. Wesentliche Merkmale des damaligen Entwurfes waren:

- Geschlossene Bebauung entlang der Friedrich Ebert Straße
- Weitgehende Überbauung des gesamten Grundstücks
- Gegliederter Baukörper durch unterschiedliche Gebäudehöhen 3-5 Geschosse
- Verkaufsflächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Ab dem 2. Obergeschoss Büroflächen und Wohnen
- BGF Läden / Handel rd. 5.800 m<sup>2</sup>, BGF Büro rd. 2.400 m<sup>2</sup> und BGF Wohnen rd. 6.350 m<sup>2</sup>
- Parkdeck mit rd. 100 Stellplätzen im 1. OG

### Methoden

Auf Bannern und Pinnwänden wurde im Freien präsentiert, wie man die Ansprüche der doppelten Innenentwicklung mit dem Bedürfnis der Bürgerinnen und Bürger nach Grünflächen verbinden kann. Es wurden dazu drei Entwürfe einer nachhaltigen Bebauung mit viel Grün vorgeschlagen. Welchen u.a. folgende Prämissen und Ziele zugrunde lagen:

- Erhalt von Bezügen zum freiräumlichen Charakter des Standortes
- keine geschlossene Blockrandbebauung
- Frei bzw. Platzflächen am Kienwerder und an der Blockspitze Friedrich Ebert Straße / Puschkinstraße
- Auflösung der Bebauung in einzelne Baukörper mit Durchblicken in den grünen Innenbereich
- Beschränkung von Verkaufs und Ladenflächen auf die Erdgeschosszone (mit robusten und variablen Grundrissen)
- Keine rückwärtige Lieferzone, keine Stellplätze in den Obergeschossen
- Nutzungsmischung aus Einzelhandel (EG), Dienstleistungen und Wohnen für unterschiedliche Zielgruppen in den Obergeschossen
- Sozialverträglichkeit der Bebauung
- Einbeziehung des Standorts in ein System aus attraktiven Freiräumen und übergeordneten Wegen



- Passivhaus oder Niedrigenergie-Bauweise, nachwachsende Baustoffe
- Begrünte Fassaden, intensiv begrünte Dachflächen, Retention & Regenwassermanagement
- Nachhaltige Mobilität (komfortable und sichere Fahrradabstellanlagen, wenige Pkw Stellplätze)

Die Bürgerinnen und Bürger konnten auf Karten ihre bevorzugte Entwurfsvariante ankreuzen oder auf der Rückseite ihre Meinung äußern.

### Ablauf der Veranstaltung

Ab 14:00 Uhr fanden sich bereits die ersten interessierten Bürgerinnen und Bürger ein, um die Entwürfe zu betrachten. Es waren die Amtsleiterin Silke Leuschner, sowie Frau Pohl und Frau Wolff vom Stadtentwicklungsamt Vorort, um über mögliche Bebauungen der Grundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße Süd zu informieren und in einen offenen Dialog zu treten. Die Architektin und Autorin der vorgestellten Entwürfe Frau Zimmermann der Leitplan GmbH war ebenfalls anwesend, um Fragen zu den Entwurfsvarianten zu beantworten.



### Inhalte der Diskussionen

Schnell entwickelten sich Gespräche über die unterschiedlichen Bebauungsvarianten. Neben Diskussionen über die einzelnen städtebaulichen Details der Entwürfe kamen weitere Themen ins Gespräch. So wurde der Wunsch geäußert, dass an der Friedrich-Ebert-Straße Süd bezahlbarer

Wohnraum geschaffen werden sollte und alte Solitärbäume auf dem Grundstück in die neuen Grünflächen integriert werden.

Der Bürgermeister Friedhelm Boginski und die Stadtverordneten Frau Oehler (Bündnis 90/Die Grünen), Herr Ortel (CDU), Herr Dr. Mai (SPD), Herr Zinn, Herr Wrase (SPD), Herr Dr. Creutziger (Bündnis 90/Die Grünen), Herr Landmann (SPD) waren ebenfalls zugegen und suchten aktiv das Gespräch. So entstand schnell ein offenes Plenum mit etwa 40 Bürgerinnen und Bürgern, Studierenden und Gewerbetreibenden, in denen die Art und Weise der Bebauung des hochwertigen innerstädtischen Areal intensiv diskutiert wurde.

Innerhalb der Diskussion wurden unterschiedliche Themen angesprochen, die sich nicht nur auf die Friedrich-Ebert-Straße Süd beschränkten. So wurde bspw. der Wunsch nach einer innerstädtischen Verkehrsberuhigung am Marktplatz und in der Friedrich-Ebert-Straße mehrmals geäußert.

Auch wurde eingewandt, dass statt einer verstärkten Innenstadtentwicklung der Abbau von Leerstand und die Entwicklung von anderen Vierteln fokussiert werden könnte. Die Politik wies darauf hin, dass bereits seit Jahren viel gegen Leerstand getan wird. Leerstand, der aber in privater Hand ist manchmal außerhalb der Wirkmacht der Stadt liegt.

Eine wachsende Stadt wie Eberswalde habe außerdem ein großes Potenzial, mehr Urbanität mit einer hochqualitativen Bebauung zu erzeugen, wie es von vielen aufgrund der damit einhergehenden hohen Nutzungsvielfalt und –dichte gewünscht sei.

Ebenfalls wurde geäußert, dass eine Bebauung des Grundstücks ein wichtiger Schritt ist, um das



Potenzial der Innenstadt weiter zu stärken als lebendige Stadt der kurzen Wege mit mehr innerstädtischem Wohnraum.

Vertreter des Einzelhandels (Herr Maskow, Herr Ortel) betonten auch, dass es Bedarf an weiteren Einzelhandelsflächen gibt und für fußläufige, zentrale und günstige Parkmöglichkeiten. Sie begrüßten deshalb die vorgestellten Entwürfe mit vorgesehener Nutzungsmischung und neuen Einzelhandelsflächen. Andere wandten ein, dass in der jetzigen Situation die Zukunft des Einzelhandels sehr ungewiss ist und wünschen sich deshalb andere Nutzungen wie z. B. Pop-Up-Läden oder eine Kita, die zukunftsorientierter seien.

Von vielen wurde der Verlust einer Grünfläche befürchtet, die nicht in gleicher Qualität ersetzt werden kann. Mehrmals wurde sich deshalb auch gegen eine Bebauung des Grundstücks ausgesprochen, da eine Grünfläche verloren ginge, die sowohl eine hohe Aufenthaltsqualität als auch eine wichtige Funktion als Verdunstungsfläche für das Mikroklima der Stadt habe. Als eine Alternative wurde vorgeschlagen nur die Hälfte des Grundstücks zu bebauen, um noch mehr Grünfläche und vorhandenen Baum- und Strauchbestand zu erhalten. Sehr betont wurde der Wunsch, die öffentliche Zugänglichkeit der Grünflächen zu erhalten.

Es wurde von einigen auch der Wunsch geäußert, insgesamt mehr Grün in der Innenstadt als Maßnahme zum Stadtklimaschutz, der Klimaanpassung und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu integrieren.

Die aktuelle Mietenentwicklung wurde teilweise kritisch bewertet und angezweifelt, dass mit der Bebauung neuer bezahlbarer Wohnraum entsteht. Stattdessen würde eine soziale Verdrängung aus der Innenstadt einsetzen. Damit wurde die Frage gestellt, wie man in Zukunft eine soziale Durchmischung und bezahlbaren Wohnraum in der Innenstadt gewährleisten könnte.



## Weiteres Vorgehen

Im Laufe der Veranstaltung kam auch die Frage auf, inwieweit diese Art der Bürgerbeteiligung fortgeführt wird und in welchen Formaten sie stattfinden soll. Positiv wurde die Durchführung der Veranstaltung betont und hervorgehoben, und dass das direkte Gespräch mit den Bürgerinnen und

Bürgern gesucht wird. Von Herr Zinn wurde angemerkt, bei der nächsten Veranstaltung mehr Sitzmöglichkeiten für ältere Menschen zur Verfügung zu stellen.

Um 18 Uhr endete schließlich die Veranstaltung nach vielen Gruppen- und Einzelgesprächen. Insgesamt etwa 70 Bürgerinnen und Bürger informierten sich, gaben Stimmzetteln ab und diskutierten über die Perspektive der Friedrich-Ebert-Straße.

Die Vertreter der Politik luden die Bürgerinnen und Bürger ausdrücklich dazu ein, sich zu beteiligen und einzubringen. Es wurde betont, wie wichtig es ist, dass Bürgerinnen und Bürger sich engagieren. Möglichkeiten dafür sind neben den Karten auch online Beteiligungsformate und die Teilnahme am monatlichen Bauausschuss oder die direkte Ansprache der Stadtverordneten. Bis zum 15. Oktober 2020 ist es noch möglich, die Karten im Briefkasten des Rathauses einzuwerfen oder sich online unter [www.eberswalde.de/friedrich-ebert-strasse-sued](http://www.eberswalde.de/friedrich-ebert-strasse-sued) zu informieren und per Mail abstimmen.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung werden anschließend ausgewertet und den Stadtverordneten für den weiteren Entscheidungsprozess zur Verfügung gestellt.

## Auswertung der Beteiligung in Zahlen (Veranstaltung)

Beiträge insgesamt (Postkarten): **80**

Bezogen auf Einwohner: **0,19 %**

Davon **für** eine Bebauung (Varianten + Alternativen): **48,75 %**

Davon **gegen** eine Bebauung: **51,25%**

### Aufgeschlüsselt:

Variante 1: 1,3%

Variante 2: 7,5 %

Variante 3: 21,3 %

Vorschläge für alternative Bebauung: 18,8%

Gegen Bebauung: 51,3%

## Inhaltliche Auswertung der Ergebnisse (Veranstaltung)

Hinweise der Abstimmenden **für** eine Bebauung:

- Umweltfreundliche, nachhaltige, grüne Bauweise
- Bebauung nur in Teilbereichen (50%)
- möglichst viel Grünerhalt (Bäume, Sträucher)
- Bezahlbarer Wohnraum u.a. durch kostengünstiges Bauen
- Verkehrsberuhigung

Hinweise der Abstimmenden **gegen** eine Bebauung:

- Klimatische Bedenken (Mikroklima, Frischluftschneise, Bodenversiegelung etc.)
- Leerstand abbauen, lieber Sanierung und sozialverträglicher Wohnraum statt Neubau
- Fläche erhalten oder qualifizieren (Bürgerwiese, Bänke, Amphitheater, Holzpavillion, Urban Gardening etc.)

## Gesamtauswertung der Bürgerbeteiligung zur Perspektive Friedrich-Ebert-Straße Süd

### Zeitlicher Kontext:

- seit 1990 im Fokus der Stadtentwicklung, u.a. im förmlich festgelegten „Sanierungsgebiet Stadtzentrum“
- 2011: Realisierungswettbewerb zu „Neubau einer Wohn und Geschäftsbebauung“ ohne Umsetzung
- 2017 – 2018: Machbarkeitsstudie mit Bebauungsentwurf durch privaten Investor
- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 136 -1 Friedrich-Ebert-Straße Süd auf Grundlage der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie – Verfahren ruht derzeit
- Branchenmixkonzept 2019, Grünkonzept 2019/20
- 2019 -2020: Städtebauliche Konzeption für den Entwicklungsbereich Friedrich Ebert Straße Süd mit 3 neuen Entwürfen, entsprechend dem Grundsatz der doppelten Innenentwicklung resultierend aus den Ergebnissen der o.g. Konzepte

### In Zahlen (Veranstaltung + E-Mail Beteiligung):

Beiträge insgesamt: **270**

Bezogen auf Einwohner: **0,65%**

Davon **für** eine Bebauung (Varianten + Alternativen): 53,0%

Davon **gegen** eine Bebauung: 47,0%

#### Aufgeschlüsselt:

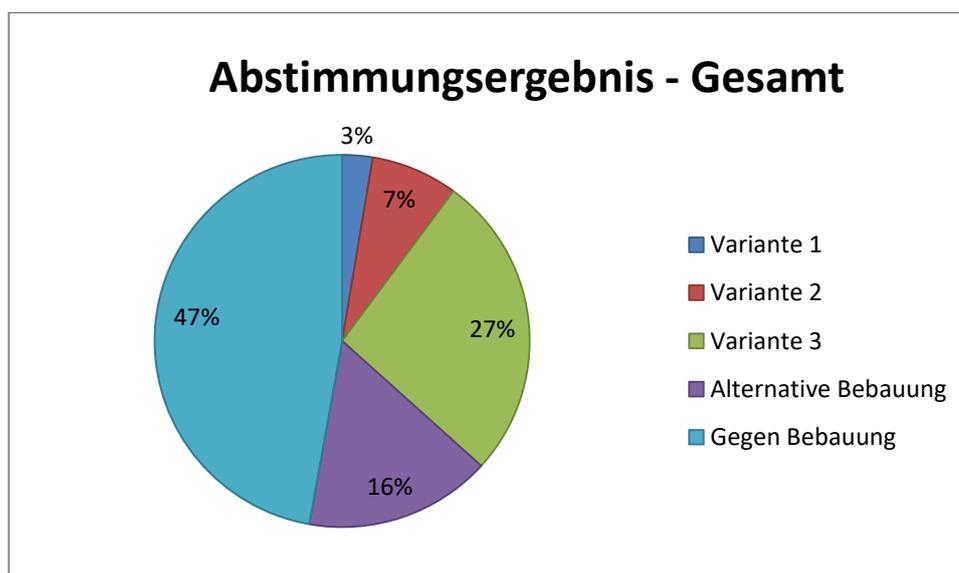
Variante 1: **2,6%**

Variante 2: **7,4%**

Variante 3: 27,0%

Vorschläge für alternative Bebauung: **15,9%**

Gegen Bebauung: **47,0%**



## Inhaltliche Auswertung der Ergebnisse (Veranstaltung + E-Mail Beteiligung)

Hinweise der Abstimmenden **für** eine Bebauung:

- Umweltfreundliche, **nachhaltige**, grüne **Bauweise**
- **Reduzierte Bebauung**, nur in Teilbereichen (z.B. 50%), offene Bebauung
- möglichst **viel Grünerhalt** (Bäume, Sträucher)
- **Bezahlbarer Wohnraum** u.a. durch kostengünstiges Bauen
- **Verkehrsberuhigung**
- Ort der Kommunikation und **soziale Komponente**, Aufenthaltsqualität

Hinweise der Abstimmenden **gegen** eine Bebauung:

- **Klimatische Bedenken** (Klimafunktionen, Frischluftschneise, Bodenversiegelung etc.)
- **Kritik** an der **Art der Bürgerbeteiligung** (keine wirkliche Auswahl, besser Ideenwettbewerb, fast identische Bebauungsentwürfe, nicht ehrlich etc.)
- Leerstand abbauen, Sanierung, **sozialverträglicher Wohnraum** statt Neubau, Gentrifizierung
- **kein Bedarf an Einzelhandel**, vorhandenen Leerstand nutzen
- Bebauung **widerspricht dem grünen Image** der Stadt (Klimaschutzkonzept, Leitbild „Natürlich Eberswalde“, Waldstadt, der Stadt der kurzen Wege usw.)
- Durchgang**verkehr reduzieren**, Stellplätze zurückbauen, Ausbau ÖPNV
- **Fläche erhalten** oder **qualifizieren** (Bürgerwiese, -garten, Bänke, Amphitheater, Holzpavillion, Gemeinschaftsgarten / Urban Gardening, Insektenhotels etc.)

---

### Kritische Würdigung:

- aufgrund der geringen Beteiligung ist die Befragung nicht repräsentativ
  - Ausschluss von Mehrfachnennungen ist nicht gegeben
  - Zuordnung zu bestimmten Personengruppen ist nicht bzw. nur sehr eingeschränkt möglich
- 

### Ergänzend: Ergebnis der MOZ Umfrage, 11. Feb. 2020

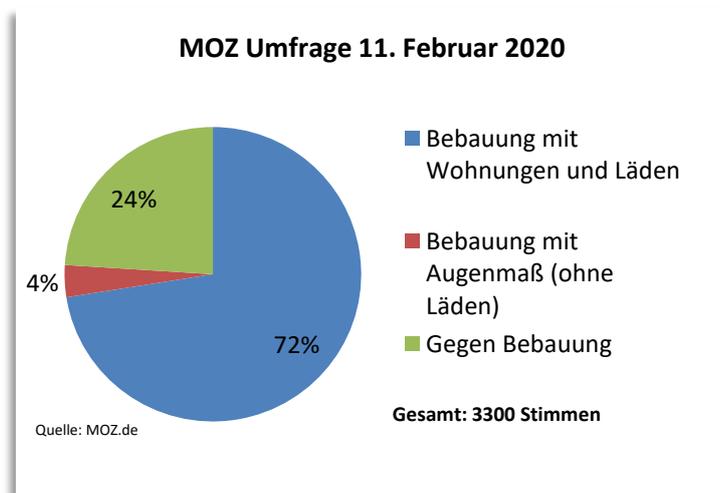
Abstimmende gesamt: **3330**

Bezogen auf Einwohner: **7,89 %**

Davon **für** eine Bebauung: **72,5 %** (2414 Stimmen)

Davon **gegen** eine Bebauung: **24,0 %** (799 Stimmen)

Bebauung mit Augenmaß: **3,5 %** (117 Stimmen)



## Schlussfolgerungen aus der Bürgerbeteiligung FES

- Beteiligung eines nur ein sehr kleinen Teils der Bevölkerung (< 1% vs 7,9 % bei der MOZ)
- davon hoher Anteil Studenten mit nur temporärem Aufenthalt in EW
- überwiegend äußerten sich EinwenderInnen welche die Fläche in den Sommermonaten nutzen
- folgende Aspekte sind allen EinwenderInnen wichtig:
  - mehr Freifläche – offenere Bebauung mit viel Grün & Aufenthaltsqualität
  - nachhaltige Bauweise mit nachwachsenden Rohstoffen und Gebäudegrün
  - sozialverträglicher Wohnraum
  - Verkehrsentlastung

## Bewertung durch das Fachamt für den weiteren Prozess

- geringe Repräsentanz der Umfrage, aber Meinungsbild
- Einwendungen durch bestimmte Nutzergruppen dominiert
- Flächennachfrage vor allem im Sommer - Nutzung der Fläche in den Wintermonaten?
- dennoch bringen Befürworter und Gegner der Bebauung z.T. ähnliche Hinweise, die in der weiteren Planung aufgegriffen werden sollten

### Empfehlung:

- Überarbeitung der vorliegenden Entwürfe hinsichtlich einer stärkeren Berücksichtigung der eingewandten Hauptaspekte, ohne vom grundsätzlichen Vorhaben abzuweichen