

FRAKTION BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, F.-EBERT-STR. 2, 16225 EBERSWALDE

Stadtverwaltung Eberswalde
Baudezernat
Breite Str. 42

16225 Eberswalde

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
in der Stadtverordnetenversammlung
Eberswalde

Friedrich-Ebert-Str. 2
16225 Eberswalde
Tel: 03334-384074
Fax: 03334-384073
kv.barnim@gruene.de
www.gruene-barnim.de

26.04.2022

“Neues Ostende” - Positionierung der Fraktion

Am 05.04.2022 erfolgte in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (ASWU) die Vorstellung des Investors Euphoria Immobilien zur Entwicklung eines Eigenheimstandortes östlich der Straße Ostender Höhen. Nach einer längeren Diskussion wurden die Abgeordneten gebeten, diese Entwicklungsabsichten in ihren Fraktionen zu thematisieren, um dem Baudezernat vor einer erneuten Beratung im ASWU ihre Hinweise und Positionen mitzuteilen. Auf diese Bitte möchten wir mit unserer Stellungnahme reagieren.

Städtebauliche Einordnung

Die vom Investor für eine Bebauung mit ca. 96 Eigenheimen vorgesehene Fläche befindet sich östlich der Straße Ostender Höhen und somit im Außenbereich. Derzeit handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Nutzfläche.

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde wurde 2013 als Bestandteil der Begründung / Teil B / Umweltbericht ein "Bewertungsblatt für die Fläche 36 - Ostend, östlich der Ostender Höhen" erstellt. Die Entwicklungsabsichten der Euphoria Immobilien erstrecken sich auf eine wesentlich größere Fläche und beziehen die nördlich der Freienwalder Straße nahe der Einmündung der Ostender Höhen gelegene Fläche 36 vollständig mit ein. Daher vertreten wir die Ansicht, dass die im Rahmen des FNP getroffene Bewertung als Grundlage für die Beurteilung der Gesamtfläche dient und für die nunmehr wesentlich größere Fläche eine Neubewertung erfolgen muss.

Für den Fall einer Nutzungsänderung der Fläche 36 wurde mit mittleren Auswirkungen auf die Umwelt gerechnet. Für das relevante Schutzgut "Boden" werden erhebliche negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch eine dauerhafte Versiegelung bisher offener Brachflächen prognostiziert. Weiterhin wird eine Beeinträchtigung der Wasserhaushaltsfunktion durch eine Neuversiegelung negativ beurteilt.

Die Straße Ostender Höhen grenzt die Siedlungskante der Stadt Eberswalde deutlich ab. Durch die geplante Bebauung geht diese Abgrenzungsfunktion verloren. Es erfolgt eine "Ausuferung der Siedlung in die Landschaft" (Außenentwicklung statt Innenentwicklung). Beides bewerten wir negativ.

Die Entwicklungsabsichten der Euphoria Immobilien zielen neben der Inanspruchnahme der im Umweltbericht untersuchten Fläche 36 auch auf eine (Teil-) Bebauung der angrenzenden, augenblicklich landwirtschaftlich genutzten Fläche. Als Frischluftentstehungsgebiet übernimmt diese Fläche eine wichtige Funktion für das Stadtklima und die Lufthygiene. Eine Neubewertung der Gesamtfläche ist an dieser Stelle unbedingt erforderlich.

Weiterhin befinden sich in der Umgebung wertvolle Biotope und Lebensräume. Auch hier ist es erforderlich, die möglichen Auswirkungen des Vorhabens darauf zu untersuchen.

Wohnungsmarktexpertise Eberswalde 2035

Im Oktober 2021 stellte Professor Dr. Harald Simons im ASWU die Wohnungsmarktexpertise 2035 vor. Sie behandelt drei Szenarien für die Entwicklung der Stadt Eberswalde. Alle drei Szenarien (Schrumpfung, Stabilisierung und Wachstum) sehen für den Sektor Ein- und Zweifamilienhausbebauung Zuwächse auf Grund von Nachfrage vor. In welchem Maß sich die Stadt auf diese Nachfragen einstellen muss und will, ist derzeit im politischen Raum noch nicht besprochen worden. Allerdings ist bereits heute anzumerken, dass potentielle Eigenheimbesitzer nicht nur in Eberswalde nachfragen, sondern ihr Interesse auch in anderen Kommunen im Umfeld deutlich spürbar ist. Daraus resultiert ein möglicher Wettbewerb zwischen Stadt und Umland um Zuzug. Unabhängig davon wird die Stadt Eberswalde weiterhin wichtige Versorgungsfunktionen (Schule, Arbeit, Gesundheitswesen, Freizeit, Kultur usw.) im Rahmen ihrer Funktion als Mittelzentrum übernehmen. Deshalb ist es dringend erforderlich, zeitnah eine Grundsatzdiskussion zu den Zielen der Stadtentwicklung zu führen.

Die Ausweisung von Flächen mit einem Entwicklungspotential sowohl für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch von Flächen für den Geschosswohnungsbau sollte mit den langfristigen strategischen Zielstellungen abgeglichen und ausbalanciert werden, um frühzeitig die Anforderungen zur notwendigen Anpassung der städtischen Infrastruktur zu berücksichtigen. Das ist eine klassische Aufgabe des FNP.

Bebauung östlich der Ostender Höhen

Standort

Wir sind der Auffassung, dass der Flächenverbrauch insbesondere im Weichbild der Stadt keine Option für eine nachhaltige Stadtentwicklung darstellt. Zum Einen wird landwirtschaftliche Nutzfläche in Anspruch genommen und zu einem erheblichen Teil versiegelt. Zum Anderen müssen die Anforderungen an die technische und soziale Infrastruktur für einen Standort im Randgebiet berücksichtigt werden. Der Standort muss völlig neu erschlossen werden. Trassen für Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Internet, Straßen und Wege sind im Rahmen der Erschließung zu planen. Wir vertreten die Auffassung, dass der Erschließungsaufwand für Flächen zukünftig stärker berücksichtigt werden muss und dass insbesondere innerstädtische Standorte durch kürzere Anschlussstrassen an das städtische Netz ökonomische Vorteile bringen.

Zu den wichtigen Aussagen der Verkehrsplanung zählt die Forderung, Standorte mit einer möglichst guten Anbindung an den ÖPNV bzw. mit kurzen Wegen für Fußgänger*innen zu planen. Gerade für Fußgänger*innen ist die Bebauung an den Ostender Höhen mit sehr langen Wegen in das Stadtzentrum, zu Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kita, Arzt usw.) und dem ÖPNV völlig ungeeignet. Dabei weisen wir darauf hin, dass die gesicherte Auslastung des innerstädtischen Busnetzes ein wichtiger Baustein der Verkehrswende ist.

Der Standort Ostend ist nicht optimal in das städtische Siedlungsgefüge integriert. Deshalb müssen die aus einer Bebauung resultierenden Folgen für die Stadt kritisch betrachtet werden. In diesem Zusammenhang weisen wir auf den ursprünglich geplanten "WK 5" des Brandenburgischen Viertels hin. Aus heutiger Sicht sollte eine Entwicklung auf dieser Fläche geprüft werden. Wir beurteilen die Effekte für die Stadt und besonders für das Brandenburgische Viertel wesentlich positiver als am östlichen Stadtrand.

Bebauungsvorschlag

Der Darstellung im Übersichtsplan des Investors ist zu entnehmen, dass auf der Fläche eine Teppichsiedlung entstehen soll. Sie erhebt nicht den Anspruch, durch städtebauliche Qualität aufzufallen und ist mit ähnlichen Vorhaben in anderen Kommunen absolut austauschbar. Darüber hinaus gehen die Projektentwickler nicht sparsam mit wertvollem Bauland um.

Positive Beispiele für innerstädtische Eigenheimstandorte gibt es auch in Eberswalde, zum Beispiel an der Dr.-Gillwald-Höhe oder im Stadtteil Westend. Diese Eigenheimsiedlungen prägen durch ihre Bebauungsstruktur das Ortsbild in sehr positiver Weise.

Grundsätzlich ist die Frage zu stellen, ob freistehende Einfamilienhäuser künftig auch unter dem Aspekt der Finanzierbarkeit als Modell der Eigentumsbildung von jungen Familien tauglich sind.

Verkehrsplanung

Aufgrund der Planungen zur Errichtung der B 167 neu und hier vor allem dem augenblicklich bekannten Zwischenstand, zunächst den ersten Abschnitt bis zur Breiten Straße bauen zu wollen, stellen wir uns die Frage, ob die Stadtplanung nach Scheitern der Umfahrungen über Hausberg und Schellengrund derzeit noch Überlegungen zu einer anderen zentrumsnahen Umfahrung östlich der Altstadt verfolgt. Sollte eine Entlastung der Breiten Straße / Freienwalder Straße notwendig werden, muss hierfür eine Trasse gefunden werden. Der VEP von 2008 beinhaltet in dem Bereich Ostender Höhen ein mögliche Umfahrungsvariante für das Zentrum. Durch das neue Wohngebiet würde auch diese Möglichkeit verbaut oder stark erschwert. In dem Zusammenhang weisen wir nochmals auf die Aussagen des Landesbetriebes bzw. der Planer*innen der B 167 neu hin: "Das Land wird als Bauherr nicht die Verkehrsprobleme der Kommunen lösen".

Fazit

Der Entwicklung des Standortes an den Ostender Höhen stimmen wir nicht zu.

Wir fordern die Stadt Eberswalde auf,

- den städtebaulichen Grundsatz der Innen- vor der Außenentwicklung konsequent zu verfolgen,

- vor der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen für den Eigenheimbau die grundsätzliche Entwicklungsrichtung für die Stadt Eberswalde mit den Stadtverordneten und Bürger:innen zu diskutieren,
- wirklich nachhaltige Bebauungsstrukturen für Eigenheimstandorte und klare Aussagen zu Vergabemodellen von Bauland zu entwickeln bzw. einzufordern.

Karen Oehler
Fraktionsvorsitzende