

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0838/2023**

Datum: 16.03.2023

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	18.04.2023	1. Lesung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	12.09.2023	2. Lesung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	07.11.2023	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	21.11.2023	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung stimmt der „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ als Leitlinie für die zukünftige wohnungspolitische Entwicklung zu.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlage

Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen (Stand: 28.03.2023)

(**Achtung!** Die Anlage ist aufgrund des Umfangs nicht beigelegt, sie ist digital im Bürgerinformationssystem hinterlegt oder kann im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.)

Finanzielle Auswirkungen:					☐ ja	☒ nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€	€	
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					☐ ja	☒ nicht erforderlich
Erläuterung:						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					☒ ja	☐ nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					☐ positiv	☒ neutral ☐ negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:					☐ ja	☒ nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Sachverhaltsdarstellung:

Im Auftrag der Stadt Eberswalde hat das Büro Empirica eine Wohnungsmarktexpertise 2020/2021 erstellt. Ein zentrales Ergebnis dieser Expertise war, dass es möglich und realistisch erscheint, dass Eberswalde in den nächsten 10 Jahren auf ca. 44.500 bis 45.000 Einwohner anwachsen kann, wenn, neben anderen Faktoren, im Bereich des Wohnungsneubaus ein ausreichendes, qualitativ gutes zusätzliches Wohnungsangebot im Geschosswohnungsbau und Eigenheimbau geschaffen wird. Die Expertise von Empirica spricht von 500 – 900 zusätzlichen Eigenheimen (Eigentumswohnungen) und ca. 1.200 WE im Geschosswohnungsbau.

Die hier vorgelegte Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen soll nachweisen, ob und wo ausreichend Potentialflächen für den Wohnungsneubau entsprechend des angestrebten Wachstums vorhanden sind und welche Qualitäten des Wohnungsbaus angestrebt werden. Diese Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen liegt nun als Entwurf vor. Die Erarbeitung der Strategie erfolgte in 4 Sitzungen der Arbeitsgruppe Wohnen, in der alle Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung einen Vertreter entsenden konnten. Der fraktionslose Abgeordnete der StVV wurde ebenfalls zu allen AG-Sitzungen eingeladen. Seitens der Verwaltung nahmen der Bürgermeister Herr Herrmann, die Erste Beigeordnete Anne Fellner, die Leiterin des Stadtentwicklungsamts Frau Leuschner mit Mitarbeiter*innen (Herr Wolf, Frau Fritze) und das Amt 40 regelmäßig teil.

Die Arbeit der Arbeitsgruppe Wohnen erfolgte in folgenden Schritten:

- **Erste AG Wohnen am 22.08.2022:** Workshop mit den Fraktionsvertretern mit Statements der einzelnen Vertreter generell zu den Zielen der Strategie Wohnen und zu Potentialflächen für den Wohnungsneubau. Gemeinsame Diskussion der eingebrachten Statements
- **Zweite AG Wohnen am 25.10.2022:** Offene Diskussion der Ziele der Strategie und der eingebrachten Potentialflächen
- **Dritte AG Wohnen am 29.11.2022:** Die Verwaltung hat die Diskussion zu Zielen der Strategie und zu den Potentialflächen zu einem ersten Entwurf der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen zusammengeführt und diesen in der AG zur Diskussion gestellt.
- **Vierte AG Wohnen am 27.02.2023:** Abschließende Diskussion und Abstimmung der Potentialflächen und Erstellen eines Meinungsbilds der vertretenen Fraktionen inklusive Herr Zinn. Der Entwurf der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen wurde mit den abgestimmten Änderungen der 4. AG einstimmig (8 Zustimmungen) angenommen.

Aus Sicht der Verwaltung liegt hiermit ein geeignetes Papier für die wohnungspolitische Positionierung der Stadt Eberswalde vor und empfiehlt grundsätzlich die Zustimmung der Stadtverordneten zu diesem Strategieentwurf.

Lediglich 2 kleine Änderungen hat die Verwaltung noch vorgenommen:

- Im Bereich des ehemaligen Schlachthofs an der Stadtschleuse Eberswalde zeichnet sich ein weiteres Wohnungsneubauvorhaben ab. Ein Investor möchte dort neben der Nutzung des Denkmals ein neues Wohngebiet mit Geschosswohnungsbau errichten. Die Verwaltung empfiehlt die Darstellung dieser Potentialfläche in der Strategie Wohnbauflächen.
- Bei der Erstellung der Unterlagen ist es der Verwaltung aufgefallen, dass es sich bei der Potentialfläche F 9 Finow, Eberswalder Straße (westlich der Feuerwache) um eine Kleingartenanlage, die im FNP dargestellt ist, handelt. Zudem wird diese Fläche F 9 westlich von der 110 KV-Hochspannungsleitung tangiert. Die Verwaltung empfiehlt daher die Herausnahme dieser Fläche.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Das Klimaschutzmanagement der Stadt Eberswalde war in die Erstellung der Strategie Wohnbauflächen eingebunden. Alle Potentialflächen wurden anhand der Stadtklimaanalyse einem Klimacheck unterzogen. Relevante Konfliktlagen traten lediglich bei dem geplanten Eigenheimgebiet Sommerhöhen auf, das trotz stadtklimatischer Sensibilität von der AG Wohnen mehrheitlich zur Bebauung empfohlen wurde. Bezüglich der **Sommerhöhen** wurden die Gutachter der Stadtklimaanalyse um eine stadtklimatische Bewertung der Vereinbarkeit der geplanten Eigenheimbebauung mit dem Kaltluftentstehungsgebiet und mit den Kaltluftablaufbahnen zwischen Ostend und Sommerfelde gebeten. Die Ergebnisse werden erst Ende August 2023 vorliegen. Eine abschließende Bewertung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in der Strategie Wohnbauflächen kann letztendlich erst in der Phase der Bauleitplanung bzw. baulichen Umsetzung abgegeben werden.