

Austauschvorlage zur Beschlussvorlage BV/0838/2023

„Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“

Die 1. Änderung ist rot dargestellt.

Die 2. Änderung ist blau dargestellt.

STADT EBERSWALDE

Der Bürgermeister



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

Datum: 10.08.2023

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
Stadtverordnetenversammlung	26.09.2023	Entscheidung
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, mit folgenden Änderungen: Anstelle der Maximalvariante des Projekts Sommerhöhen wird die Minimalvariante Bestandteil der Strategie Wohnbauflächen. Die Flächen D3 Ackerstraße sowie E9 Sportplatz Prignitzer Straße werden mit vergrößerter Fläche übernommen (alle Abgrenzungen siehe Anlage 3 dieser Beschlussvorlage).

Götz Herrmann

Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: 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.)

Anlage 2: Kaltluftanalyse Eberswalde Projekt Sommerhöhen von BPI Kassel

Anlage 3: Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen Lagepläne der Änderungsbereiche

Finanzielle Auswirkungen:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€	€	
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer:)						
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:						
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:

Änderungen nach der 1. Lesung am 18.04.2023

1. Projekt E11 Sommerhöhen: Seit Anfang August 2023 liegt das Ergebnis der Kaltluftanalyse Eberswalde für den Teilbereich Ostend/Sommerfelde für das Projekt „Sommerhöhen“ vor. Das Gutachten (siehe Anlage 2 dieser Beschlussvorlage) befasst sich mit 3 Varianten der Bebauung und untersucht deren stadtklimatische Auswirkungen. Die 3 Varianten umfassen den Bestand, eine Minimalvariante entlang der Straße Ostender Höhen und eine Maximalvariante, die bis jetzt Bestandteil der Strategie Wohnbauflächen ist. Die Untersuchung weist nach, dass die Maximalvariante „Sommerhöhen“ nicht stadtklimaverträglich in Hinblick auf das angrenzende Wohngebiet Ostend ist. Dagegen beeinträchtigt die Minimalvariante (siehe Anlage 3 der Beschlussvorlage) das Stadtklima deutlich geringer, wenn die Bebauung stadtklimatisch optimal geplant und umgesetzt wird. Um der Nachfrage nach Wohnbauflächen gerecht zu werden, wird vorgeschlagen, nicht vollständig auf die Bebauung zu verzichten und die Minimalvariante zu verfolgen.

Die Minimalvariante entlang der Straße Ostender Höhen könnte mit Hilfe kurzer Stichstraßen so erschlossen werden, dass Bauland für ca. 30 freistehende Eigenheime entstehen könnte.

2. Die Fläche E9, Sportplatz Prignitzer Straße soll entsprechend der AG Grundstücksvergabe (Fraktionsvorsitzende und Verwaltung) vom 11.07.2023 vergrößert dargestellt werden. Es soll das gesamte städtische Flurstück 132/2 sowie die südlich angrenzenden Flächen bis zur Prignitzer bzw. Spechthausener Straße umfassen (siehe Anlage 3 der Beschlussvorlage).
3. Die Fläche D3 Ackerstraße wird entsprechend des Einleitungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ in vergrößerter Form übernommen (siehe Anlage 3 dieser Beschlussvorlage).
4. Die Fläche D11 im Brandenburgischen Viertel wird entsprechend der Vorstellung des „Grundstücksgeschäfts Brandenburgisches Viertel“ unter TOP 5.4 in der 2. Sitzung der AG Grundstücksvergaben am 11.07.2023 hinsichtlich der geplanten Anzahl der WE angepasst.

Grundsätzliche Erläuterungen:

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 Nachnutzung 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.~~ Die Ergebnisse liegen jetzt vor und sind als Anlage 2 beigefügt. Bei Weiterverfolgung der Minimalvariante „Sommerhöhen“ ist davon auszugehen, dass die Beeinträchtigungen des Stadtklimas deutlich geringer ausfallen werden.

Eine abschließende Bewertung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in der Strategie Wohnbauflächen kann letztendlich erst in der Phase der Bauleitplanung bzw. baulichen Umsetzung abgegeben werden.