

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0920/2023**

Datum: 07.11.2023

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	05.12.2023	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	12.12.2023	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Durch das 5. Änderungsverfahren ist beabsichtigt, folgende Teilflächen in ihrer Flächendarstellung zu ändern:

- Teilfläche A - Plangebiet BPL-Nr. 323 „ZfBK“
- Teilfläche B - Plangebiet BPL-Nr. 628 „Neues Messingwerk“
- Teilfläche C - Wohnbaufläche Prignitzer Straße

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) zur beabsichtigten Änderung von Teilflächen ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

**2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

### **3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung ortsüblich bekannt zu machen.

Götz Herrmann  
Bürgermeister

#### **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 2: Übersicht zu den von den Änderungen betroffenen Teilflächen

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 type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Erläuterung: Es ist vorgesehen, die erforderlichen Planunterlagen für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans innerhalb der Verwaltung zu erarbeiten.					
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:**

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Eberswalde 2021 (FNP 2021) sind die 1. und 2. Änderung des FNP aus dem Jahr 2014 integriert. Im Aufstellungsverfahren befinden sich die 3. Änderung (Änderungsbereich – „Haus am Stadtsee“) sowie die 4. Änderung (Änderungsbereich „Schulcampus“). Beide Verfahren sind noch nicht abgeschlossen. Mit der 5. Änderung des FNP ist es vorgesehen, die Flächendarstellung für 3 Teilflächen auf einer Fläche von ca. 10,5 ha zu ändern.

- Teilfläche A - Plangebiet BPL-Nr. 323 „ZfBK“
- Teilfläche B - Plangebiet BPL-Nr. 628 „Neues Messingwerk“
- Teilfläche C - Wohnbaufläche Prignitzer Straße

Die Stadtverordnetenversammlung (StVV) hat in ihrer Sitzung am 26.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den BPL-Nr. 323 „ZfBK“ (Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz) (Beschluss-Nr. 42/413/23) und in ihrer Sitzung am 24.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für den BPL-Nr. 628 „Neues Messingwerk“ (Beschluss-Nr. 43/418/2023) gefasst. Die bisherigen Darstellungen im FNP 2021 entsprechen nicht den zukünftigen Planungsintentionen dieser BPL.

Aus diesem Grund sind die Darstellungen für die Plangebiete beider BPL im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern, um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen.

Die derzeitige Flächendarstellung innerhalb der Teilfläche A (Fläche für Wald und Gewerbliche Baufläche) ermöglicht es nicht, das geplante Sondergebiet für die Errichtung des Zentrums für Brand- und Katastrophenschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus dem FNP zu entwickeln. Mit der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/Katastrophenschutz“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes geschaffen.

Die Entwicklung des brachliegenden ehemals gewerblich genutzten Bereiches des alten Messingwerkes (Teilfläche B) zu einem touristischen Bereich konnte durch fehlendes Investoreninteresse nicht, wie im FNP geplant, umgesetzt werden. Mit der steigenden Nachfrage nach Flächen für den Wohnungsbau ergeben sich für diese Fläche neue Chancen zur Revitalisierung des brachliegenden Standortes und zur Nachnutzung der noch vorhandenen denkmalgeschützten Bausubstanz. Mit der vorgesehenen Darstellung einer gemischten Baufläche im FNP werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung für die geplante Entwicklung eines neuen durchmischten Wohnquartiers mit verschiedenen Wohnformen und ergänzenden gewerblichen und sonstigen Nutzungen geschaffen.

Seit Sommer 2023 wird der „Sportplatz Finowtal“ an der Prignitzer/Spechthausener Straße nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt. Diese Nutzungsaufgabe erfolgte auf Grundlage der beschlossenen „Sportentwicklungsplanung 2030 für die Stadt Eberswalde“ (Beschluss-Nr. 16/127/15) und der Fertigstellung der Waldsportanlage im Jahr 2021. Somit steht diese Fläche im Eigentum der Stadt Eberswalde für andere Nutzungen zur Verfügung.

Die Teilfläche C wurde deshalb als Flächenkulisse in der „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ aufgenommen, die als zukünftige Leitlinie für die wohnungspolitische Entwicklung der Stadt beschlossen werden soll (Fläche E 9). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige verbindliche Bauleitplanung soll die Darstellung im FNP geändert werden. Die bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ und angrenzende „sonstige SPE-Fläche“ mit der Zweckbestimmung „Renaturierung belasteter Standorte“, die sich ebenfalls im Flächeneigentum der Stadt Eberswalde befinden, sollen zukünftig als Wohnbaufläche dargestellt werden, um verschiedene bedarfs- und standortgerechte Entwicklungsoptionen zu ermöglichen.

Im Jahr 2020 wurde für mehrere Flurstücke der stillgelegten Bahntrasse der Strecke 6792 „Eberswalde West - Finowfurt“ ein Freistellungsbescheid gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erteilt. Die Bahn-Flächen innerhalb des Änderungsbereiches gehören dazu. Aus diesem Grund wird die nachrichtliche Übernahme der Bahnanlage innerhalb des Änderungsbereiches C nicht mehr dargestellt und die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Darstellung der „Freihaltetrasse“ ist weiterhin vorgesehen, um Wegeverbindungen zu sichern.

Über die Art und Bebauungsdichte (Einfamilienhausbebauung oder Geschosswohnbau) ist zu späterer Zeit in einem BPL-Verfahren zu entscheiden. In diesem Planungsverfahren sind ebenfalls die Nachnutzung belasteter Bereiche (Altlasten aus der Nutzungszeit der Chemischen Fabrik Finowtal) und der erforderliche Abstand zur benachbarten Photovoltaikanlage planungsrechtlich zu untersuchen.

#### **Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:**

Die beabsichtigte Änderung der Flächendarstellungen im FNP basiert auf bereits vorliegenden Aufstellungsbeschlüssen für die Erarbeitung von BPL (Teilfläche A und Teilfläche B). bzw. dient der Flächenvorbereitung einer im Eigentum der Stadt Eberswalde befindlichen städtischen Fläche für die Wohnbauflächenvorbereitung, die Bestandteil der „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ ist.

Vor dem Beschluss über die Einleitung eines Planverfahrens wurde durch die Verwaltung der Teilbereich 1 „Risikomanagement, Klimaanalyse“ entsprechend der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinien“ geprüft. Die Flächen dienen der Innenentwicklung und der Arrondierung von Siedlungsbereichen. Durch eine bauliche Entwicklung der 3 Teilflächen sind wichtige Klimafunktionsräume wie Frisch- und Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete gemäß der vorliegenden Stadtklimaanalyse **nicht** betroffen.

Konkrete Maßnahmen zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu geprüft und festgelegt werden.