

Anlage 2 zur Beschlussvorlage BV/0134/2025

**5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde**  
**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**  
**Beschluss über die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung**

ASWU (F3): 11.03.2025

StVV: 20.03.2025

***Informationsblatt zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde***

**STADT EBERSWALDE****5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde**

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT EBERSWALDE - PLANUNGSSCHRONIK**

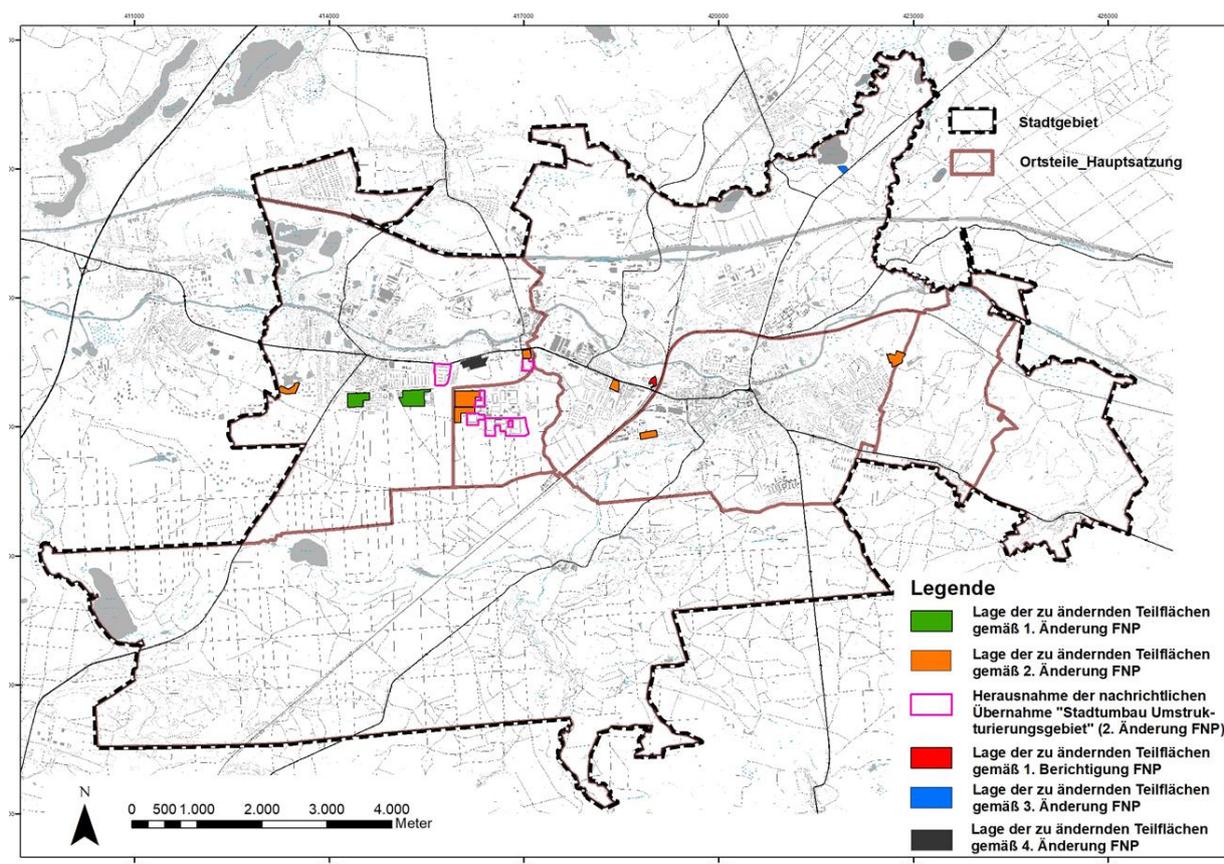
Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde (FNP 2014) wurde mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde- Eberswalder Monatsblatt- am 17. November 2014 rechtswirksam. Aufgrund der Änderung strategischer Planungen der Stadtentwicklung, die unter anderem durch den Bevölkerungsanstieg und der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum und Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser hervorgerufen wurden, beschloss die Stadtverordnetenversammlung (StVV) am 23.11.2017 die Einleitung der 1. Änderung des FNP 2014. Gegenstand dieser 1. Änderung war eine Änderung von Flächendarstellungen für 2 Teilflächen (Finow-Süd und Waldsportanlage) auf einer Fläche von 9,9 ha. Die Bekanntmachung der Genehmigung der 1. Änderung des FNP erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt - am 17.07.2019 (Jahrgang 27, Nr. 07).

Rechtswirksam ist weiterhin die 2. Änderung des FNP. Diese umfasst die Änderung von sechs Teilflächen innerhalb des Stadtgebiets. Es erfolgte eine Änderung der Flächendarstellung für Teilflächen im Bereich des „Westend-Center“, im Bereich „Energie- und Recyclingzentrum“ sowie im Bereich „Schwärzeblick“ und „Spechthausener Straße“ entsprechend den Planungsintentionen der vorliegenden Bebauungspläne. Weiterhin wurde eine Sonderbaufläche „Hundetreff“ im FNP neu dargestellt. Die aus der „Stadtumbaustategie Eberswalde 2020“ (Büro für Stadtplanung, -forschung, und -erneuerung, 2011) resultierende Planungsintention zum Rückbau von Wohnbauflächen im Brandenburgischen Viertel wurde zurückgenommen und mit der 2. Änderung des FNP erfolgt wieder eine bestandsorientierte Darstellung der Wohnbauflächen entsprechend der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen „Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde“ (Stadt Eberswalde; EBP Deutschland GmbH, 2018). Neben den Änderungen von Darstellungen für die Flächennutzung wurde die nachrichtlich übernommene Flächenmarkierung „Stadtumbau Umstrukturierungsgebiet“ herausgenommen, da diese nicht mehr den planerischen Entwicklungszielen der „Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde“ entspricht. Die Bekanntmachung der Genehmigung der 2. Änderung des FNP erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 29.12.2021 (Jahrgang 29, Nr. 12).

Der Bebauungsplan (BPL) Nr. 402/1 „Kupferhammerweg 9“ wurde gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Dieser BPL ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 16. März 2016 in Kraft getreten. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung dieses BPL weicht von den Darstellungen des FNP ab. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde deshalb im Wege der Berichtigung der FNP angepasst. Die bisher als Sonderbaufläche Großflächiger Einzelhandel dargestellte Teilfläche im Plangebiet des BPL Nr. 402/1 wurde im Rahmen der 1. Berichtigung des FNP als gewerbliche Baufläche mit dem Planzeichen „Umgrenzung für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB dargestellt. Die verbleibende Restfläche von ca. 1,2 ha im Süden der dargestellten Sonderbaufläche wurde in die umgebende Gemischte Baufläche integriert.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Flächendarstellungen im FNP erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde am 19.01.2022 (Jahrgang 30, Nr. 01) eine Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans in der Fassung der 1. und 2. Änderung sowie der 1. Berichtigung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Eberswalde gemäß § 6 Abs. 6 BauGB mit der Bezeichnung: „Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2021“.

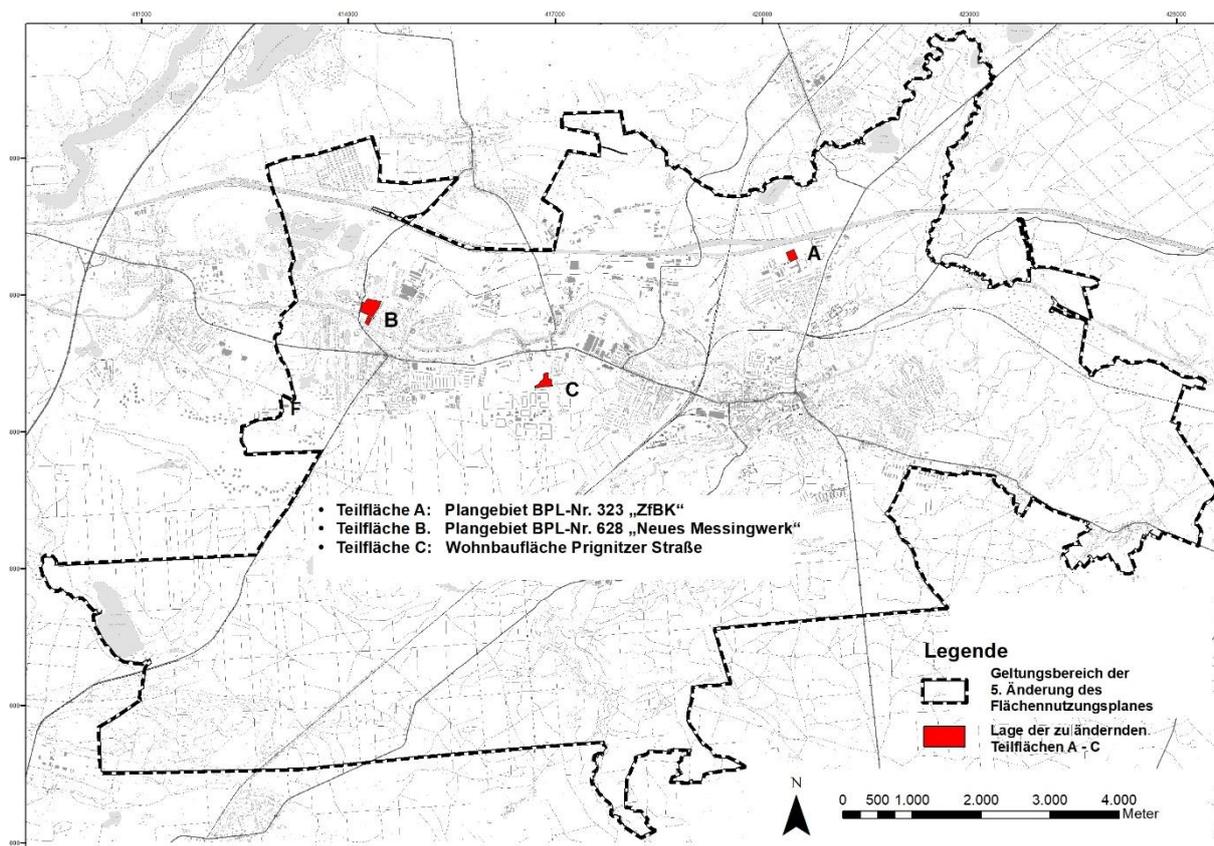
In Aufstellung befinden sich die 3. und 4. Änderung des FNP. Gegenstand der 3. Änderung ist die Änderung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche im Bereich „Haus am Stadtsee“. Die 4. Änderung des FNP wird im Parallelverfahren zum BPL Nr. 530 „Schulcampus“ aufgestellt und soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Schulcampus im Bereich Wolfswinkel, südlich der Eberswalder Straße schaffen. Geplant ist die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Einrichtung für Sport“.



## FLÄCHENÜBERSICHT DER 5. ÄNDERUNG DER FNP DER STADT EBERSWALDE

Aktuelle Planungen und Anfragen machen es erforderlich, drei Teilflächen des neu bekanntgemachten FNP 2021 zu ändern. Im Rahmen der 5. Änderung ist es vorgesehen, Flächendarstellungen für folgende Teilflächen zu ändern:

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



In den nachfolgenden Ausführungen in diesem Informationsblatt wird für jede Teilfläche der erforderliche Änderungsbedarf zusammenfassend dargelegt und es erfolgt eine erste Beurteilung der Umweltverträglichkeit

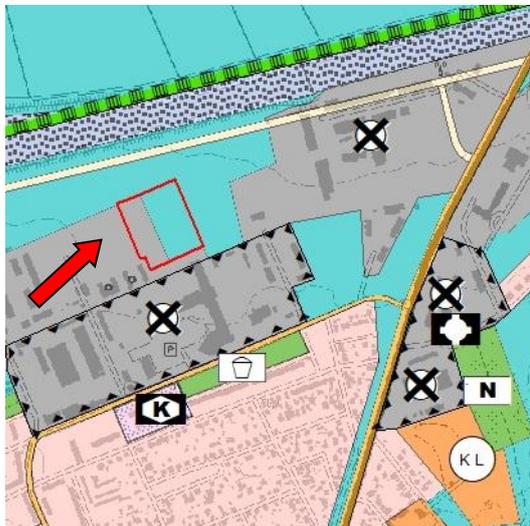
## BEABSICHTIGTE ÄNDERUNGEN DER FLÄCHENDARSTELLUNGEN IM RAHMEN DER 5. ÄNDERUNG DES FNP DER STADT EBERSWALDE

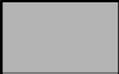
Der Landkreis Barnim beabsichtigt für das Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz (ZfBK) ein Übungsgelände auf einer benachbarten eigenen Liegenschaft zu errichten. Zur Schaffung des Planungsrechtes ist ein Bebauungsplan aufzustellen. Es ist vorgesehen, ein regionales Übungsgelände zu errichten, wo diverse Szenarien zum Bevölkerungs- und Katastrophenschutz erprobt und geübt werden sollen. Dazu sollen diverse Übungsanlagen wie Übungsturm, Straßen/Autobahn, Bahngleis, Brandübungsfläche, Übungsgrube/Baugrube, Trümmerfeld, Löschwasserteich auf dem Gelände errichtet werden. Die Erschließung des Übungsgeländes soll über das an der Neue Straße gelegene ZfBK erfolgen. Der Aufstellungsbeschluss des BPL Nr. 323 „ZfBK“ erfolgte am 26.09.2023 (Beschluss-Nr.: 42/413/23).

Die gegenwärtige Flächendarstellung im FNP entspricht nicht den Planungsintentionen dieses BPL. Für die Umsetzung der Planungsintention ist es erforderlich, zukünftig eine Sonderbaufläche darzustellen. Die derzeitige Flächendarstellung innerhalb der Teilfläche A (Fläche für Wald und Gewerbliche Baufläche) ermöglicht es nicht, das geplante Sondergebiet im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aus dem FNP zu entwickeln. Mit der geplanten Darstellung einer Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/Katastrophenschutz“ im FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes geschaffen werden.

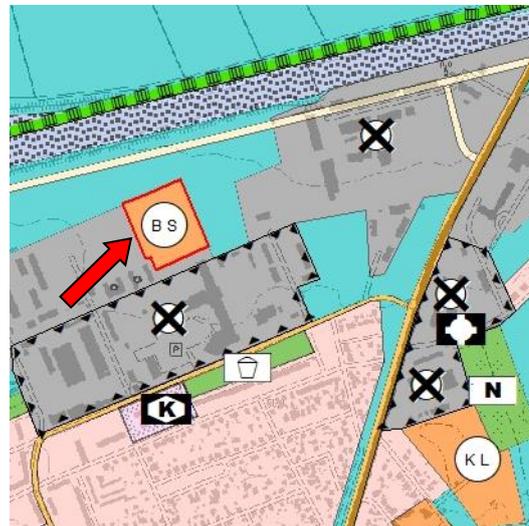
**Teilfläche A:** Plangebiet BPL-Nr. 323 „ZfBK“  
Flächengröße des Änderungsbereiches: rund 1,8 ha

gegenwärtige Flächendarstellung entsprechend des rechtswirksamen FNP 2021 (Ausschnitt)



	Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
	Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

zukünftige Flächendarstellung entsprechend der 5. Änderung des FNP (Ausschnitt)



	Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/ Katastrophenschutz“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
--	--

**Planungsziel:** Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Übungsgeländes für das benachbarte Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz (ZfBK) des Landkreises Barnim

**Städtebauliche Beurteilung:** Das Vorhaben fügt sich in das vorhandene Gewerbeband benachbart zur geplanten Trasse der B 167 OU ein. Sowohl die verkehrliche Erschließung als auch der Abstand zur Wohnbebauung südlich der Neuen Straße bieten gute Voraussetzungen für die Etablierung des geplanten Übungsgeländes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung der Planung festgelegt.

**Umweltbelange:** Die Errichtung des Übungsgeländes ist mit Eingriffen in Natur- und Landschaft und dem Verlust einer vorhandenen Waldfläche verbunden. Der Eingriff ist über geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminderung und –kompensation im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszugleichen. Erstaufforstungsflächen für den Verlust des vorhandenen Waldbestandes sind durch den Vorhabenträger bereitzustellen.

## Bewertung der Umweltbelange Teilfläche A – Plangebiet BPL-Nr. 323 „ZfBK“

A		Plangebiet BPL-Nr. 323 „ZfBK“		
<b>Lage</b>	Waldfläche (überwiegend Kiefernforst) im Norden vorhandener Gewerbeflächen nördlich der Neuen Straße	 <p>geplante Flächendarstellung Teilfläche A</p>	<b>Umweltfachliche Beurteilung</b>	<b>5</b>
<b>Flächengröße</b>	1,8 ha		positive Auswirkungen	
<b>bisherige FNP-Darstellung</b>	Gewerbliche Baufläche, Fläche für Wald		keine bis geringe Auswirkungen	
<b>geplante FNP-Darstellung</b>	Sonderbaufläche- „Bevölkerungs-/Katastrophenschutz“		mittlere Auswirkungen	
<b>relevante Schutzgüter</b>	<b>Bestand / Bedeutung</b>		erhebliche Auswirkungen	
<b>Boden</b>	Waldfläche am Siedlungsrand, erhöhter Bereich der Urstromalterasse, Mittel- und Grobsande, mit einer Mächtigkeit > 5 m	<b>Gebiete mit rechtl. Schutzstatus</b>		
<b>Wasser</b>	Trinkwasserschutzzone IIIa (Wasserwerk Stadtsee), Neufestsetzung des Trinkwasserschutzgebietes „Stadtsee“ in Vorbereitung, mit Neufestsetzung TWSZ Änderungsbereich mit großer Wahrscheinlichkeit außerhalb der TWSZ	direkt betroffen: keine		
<b>Klima und Lufthygiene</b>	Inanspruchnahme einer Teilfläche von einem ausgedehnten Waldbestand	im Umfeld: LSG Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin nördlich des Oder-Havel-Kanals		
<b>Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität</b>	Biotoptyp:Waldfläche (Kiefernforst) Lebensraum verschiedener Arten siedlungsnaher Waldbestände	<b>Auswirkung durch die Planung</b>		
<b>Mensch, Gesundheit und Erholung</b>	Waldfläche ohne Erholungsfunktion am Rande von Gewerbeflächen	Überbauung einer Waldfläche, Neuversiegelung	• •	
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Verlust Waldfläche, durch benachbarte Gewerbeflächen vorbelastetes Ortsbild,	Verminderung Beeinträchtigungen möglich, Niederschlagsversickerung vor Ort im BPL festsetzen	•	
<b>Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz</b>	nicht betroffen	Verlust der Gehölzfläche, kann durch angrenzende Waldbestände weitgehend kompensiert werden	•	
<b>Wechselwirkungen</b>	Inanspruchnahme der Waldfläche muss anderweitig ausgeglichen werden und am Standort sind geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminderung und –kompensation umzusetzen	Lebensraumverlust durch benachbarte Waldbestände gemindert, Kompensation durch Begrünung Baugrundstück und Schaffung Nistmöglichkeiten innerhalb des Änderungsbereiches oder in angrenzenden Waldbeständen möglich	•	
<b>Anmerkungen und Hinweise</b>				
<b>Standortprüfung:</b>	<b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz</b>	<b>Monitoring</b>		
Vorbeugende Maßnahme zum Bevölkerungs- und Katastrophenschutz	Waldausgleich, Begrünung des Baufeldes und Integration von Nistmöglichkeiten	Artenmonitoring im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung prüfen		

Einzelbewertung (Auswirkung auf jeweiliges Schutzgut)	
+	positive Auswirkung
o	keine bis geringe Auswirkung
•	mittlere Auswirkung
••	erhebliche Auswirkung

Auswertung / Gesamtbeurteilung (Punktezah) pro Fläche	
Gesamtpunkte (•)	Auswirkung
0 - 4	keine bis geringe Auswirkung
5 – 7	mittlere Auswirkung
> 7	erhebliche Auswirkung

Im Auftrag der Stadt Eberswalde hat das Büro Empirica im Zeitraum 2020/2021 eine Wohnungsmarktexpertise 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.

Für eine stadtverträgliche Wachstumspolitik wurde die „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ (Beschluss-Nr.: 44/426/23) erarbeitet und in der StVV am 21.11.2023 beschlossen. Diese enthält eine abgestimmte Flächenkulisse zur zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung und dient zukünftig als planerische Leitlinie. Aufbauend auf den Prognosen und zur Deckung der Angebotsnachfrage müssen in Abhängigkeit von Flächenverfügbarkeit und Investoreninteresse in den nächsten Jahren sukzessive die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um weitere Wohngebiete entwickeln zu können.

Gegenwärtig wird das von der Stadtverordnetenversammlung im April 2014 beschlossene Integrierte Stadtentwicklungskonzept „Strategie Eberswalde 2030“ (INSEK 2030) (Beschluss-Nr. 55/571/14) fortgeschrieben. Die im Jahr 2014 gesetzten Rahmenbedingungen stimmen mit der tatsächlichen Stadtentwicklung in den letzten 10 Jahren nicht überein. Entgegen den Prognosen im Jahr 2014 wächst die Bevölkerung. Mit diesem Wachstum sind neue Herausforderungen für Politik, Verwaltung und Stadtgesellschaft verbunden, die es zu gestalten gilt (Sicherung wirtschaftlicher und finanzieller Basis der Stadt, Bewältigung demografischer Wandel, Fachkräftemangel u. ä.). Weitere Herausforderungen wie Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, Digitalisierung und Mobilität sowie die Berücksichtigung beschlossener Planungen und Konzepte der Stadt gilt es im Rahmen der Fortschreibung des INSEK zu integrieren und zu bündeln. Unter dem Titel „Meine Stadt – Eberswalde 2035“ erfolgt die Erarbeitung eines aktualisierten Handlungsleitfadens als Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung. Gegenwärtig erfolgt die Vorbereitung der Beschlussfassung, die im 1. Halbjahr 2024 anvisiert ist.

Die Fortschreibung des INSEK beinhaltet sechs Themenfelder, die für die zukünftige Entwicklung Eberswaldes im Fokus stehen. Sie sollen den Handlungsrahmen für die Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2035 bilden und sind die zentralen Themen für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen.

Politik und Verwaltung haben mit dem Beschluss „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ bereits eine planerische Grundlage für die „wachsende Stadt“ beschlossen.



Die Bevölkerungsentwicklung im Diagramm zeigt, dass es seit dem Jahr 2014 einen kontinuierlichen Zuwachs an Einwohnern im Stadtgebiet gegeben hat.

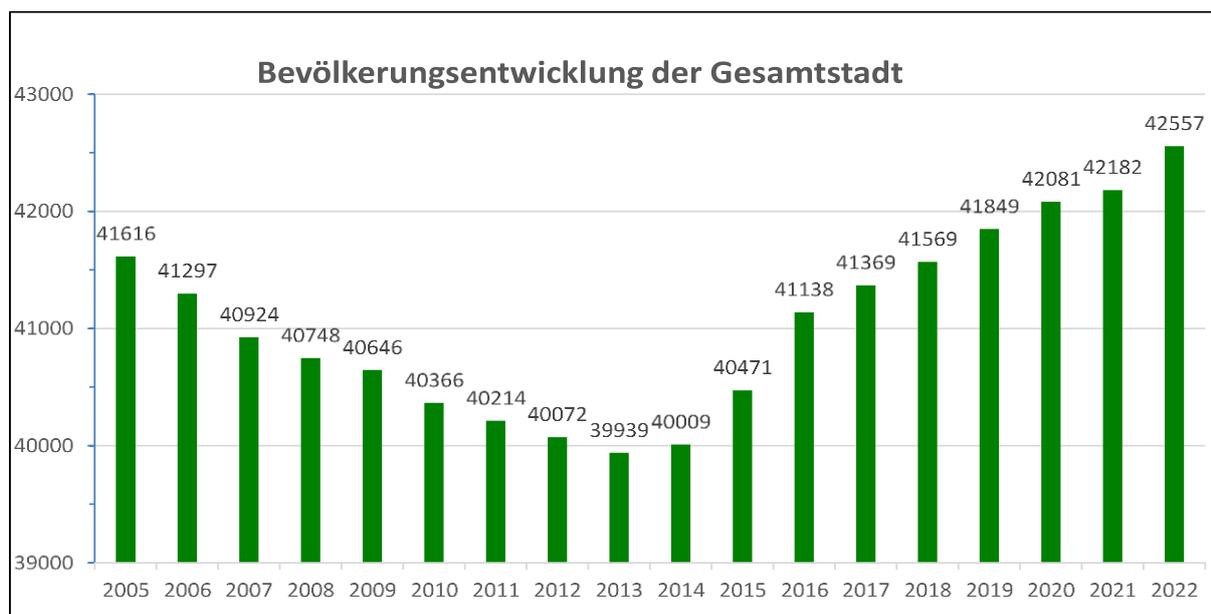


Abb. 1. Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde von 2005 bis 2022, Quelle Stadt Eberswalde, Einwohnermeldeamt

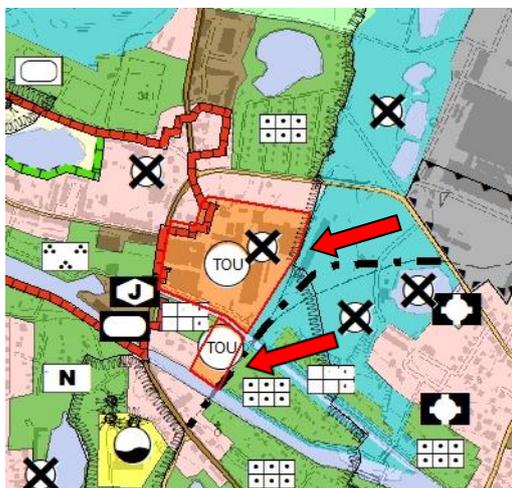
Prognosen im Rahmen der Fortschreibung des INSEK gehen im Wachstumsszenario davon aus, dass die Stadt Eberswalde im Jahr 2035 etwa 45.000 Bewohner hat. Aufbauend auf die beschlossene „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ sollen im Rahmen der 5. Änderung des FNP zwei weitere Änderungen der Flächendarstellung vorgenommen werden, um für das Wachstumsszenario Wohnstandorte zu aktivieren.

Für den Bereich des historischen Messingwerkes hat die StVV am 24.10.2023 bereits den Aufstellungsbeschluss für den BPL Nr. 628 „Neues Messingwerk“ (Beschluss-Nr. 43/418/23) gefasst. Zur Einhaltung des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist die Flächendarstellung im FNP zu ändern.

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.

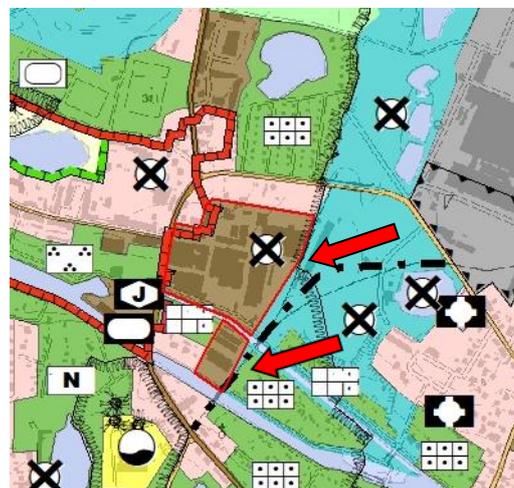
**Teilfläche B:** Plangebiet BPL-Nr. 628 „Neues Messingwerk“  
Flächengröße des Änderungsbereiches: rund 5,8 ha

gegenwärtige Flächendarstellung entsprechend des rechtswirksamen FNP 2019 (Ausschnitt)



Sonderbaufläche „Tourismus“  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

zukünftige Flächendarstellung entsprechend der 2. Änderung des FNP (Ausschnitt)



Gemischte Baufläche  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

**Planungsziel:** Entwicklung einer gemischten Baufläche zur Schaffung von Wohnraum und für die Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe

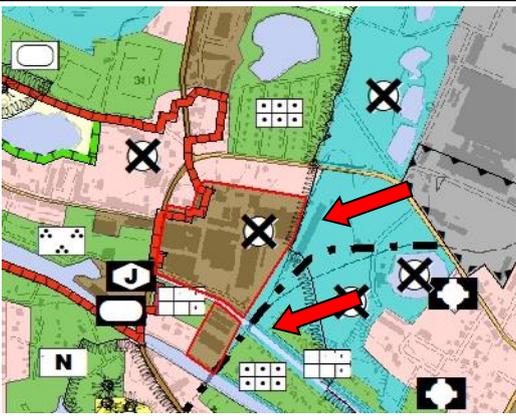
**Städtebauliche Beurteilung:** Auf dem ehemaligen Messingwerkgelände soll ein neues durchmischtes Wohnquartier entstehen, das verschiedene Wohnangebote und ergänzende Funktionen für Eberswalder sowie für Zuziehende und Besucher bietet. Neben der überwiegenden Wohnnutzung soll es weitere ergänzende Nutzungen geben, die eine verträgliche Nahversorgung gewährleisten und Raum für Arbeiten, Kultur- und Freizeitangebote bieten. Es soll ein Quartier geschaffen werden, das die besondere Baugeschichte fortsetzt und damit einen unverkennbaren, einmaligen Ort schafft.

**Umweltbelange:** Es handelt sich um eine altindustriell und militärisch genutzte Fläche. Das Gelände wird bei der unteren Bodenschutzbehörde als Altlastenfläche geführt (Panzergerätelager 32, Kennnummer: 05NVA 083). Die Fläche ist zum großen Teil versiegelt und es befinden sich zahlreiche nicht genutzte Gebäude auf dem Areal. Einige dieser Gebäude sind Baudenkmale.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt ein Flächenrecycling und die Nachnutzung brachliegender, z. T. denkmalgeschützter Bausubstanz wird im weiteren Verfahren geprüft. Damit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Umweltprüfung durchgeführt und es werden Artenschutzgutachten erstellt. Erforderliche Kompensationsmaßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Ausgleich erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

## Bewertung der Umweltbelange Teilfläche B – Plangebiet BPL-Nr. 628 „Neues Messingwerk“

<b>B Messingwerksiedlung, Altwerk Ost</b>			
<b>Lage</b>	 <p>geplante Flächendarstellung Teilfläche B</p>	<b>Umweltfachliche Beurteilung</b>	<b>+</b>
Finow, Messingwerksiedlung, östlich der Altenhofer Straße		positive Auswirkungen	
<b>Flächengröße</b>		keine bis geringe Auswirkungen	
5,8 ha		mittlere Auswirkungen	
<b>Bisherige Flächendarstellung</b>		erhebliche Auswirkungen	
Sonderbaufläche „Tourismus“		<b>Gebiete mit rechtl. Schutzstatus</b>	
<b>Geplante Flächendarstellung</b>	direkt betroffen:	keine	
Gemischte Baufläche	im Umfeld:	keine	
<b>relevante Schutzgüter</b>	<b>Bestand / Bedeutung</b>	<b>Auswirkung durch die Planung</b>	
<b>Boden</b>	hohe Vorbelastung im nördlichen Teil durch intensive Bebauung und Versiegelung, Flusssand, Talsand, lehmiger Sand über Geschiebemergel und Beckentonschluff, militärische und Rüstungsaltlasten, im südl. Bereich: Teilversiegelung durch Gebäude, teilweise grundwasserbeeinflusste Böden,	Entsorgung von Altlasten, bei Entsiegelung Verbesserung der Bodenfunktionen, Verringerung der Gesamtversiegelung bei Neuordnung des Gebietes wahrscheinlich	<b>+</b>
<b>Wasser</b>	Lichterfelder Hauptgraben östlich angrenzend, Seitenarm des Finowkanals, frühere Einleitung von Produktions- und/oder Kühlabwässern, GW-Flurabstand von <2-5 m im südlichen Teilbereich unter 2 m, sehr hohe Verschmutzungsempfindlichkeit, Trinkwasserschutzzone IIIa (Wasserwerk Finow).	bei Entsiegelung Verbesserung der Wasserhaushaltsfunktionen möglich	<b>o</b>
<b>Klima, Lufthygiene, Lärm</b>	Verengung in der Belüftungsbahn entlang des Finowkanals durch vorhandene Bebauung	Frischlufschneise entlang des Finowkanals( inklusive Altarme) kann durch Zurücknahme der Bebauung in Ufernähe aufgewertet werden	<b>+</b>
<b>Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität</b>	Biotoptyp: nicht genutzte militärische Sonderbaufläche (12820), zwischen den Teilflächen: alte Solitär-bäume und Baumgruppen (07150), wertvolle Brutgebiete für Vögel, lineare Biotopverbundstruktur für Arten der Feuchtgebiete und Gewässerränder entlang von Bächen und Gräben (Biber, Fischotter)	Beeinträchtigung des Lebensraumes durch Nutzungsintensivierung, Erhalt des Baumbestandes anstreben, Schaffung von Ersatzlebensräumen für Gebäudebrüter	<b>•</b>
<b>Mensch, Gesundheit und Erholung</b>	Lage an wichtiger Freiraumverbindung am innerstädtischen Erholungsraum Finowkanal, Treidelpfad, wichtiger innerstädtischer Naherholungsraum	Aufwertung Uferbereiche des Finowkanals, Stärkung des Biotopverbundes Fließgewässer, Stärkung des Tourismus	<b>+</b>
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	prägender Bereich am Finowkanal – „Grüne Kulisse“	Stärkung der Erlebnisachse „Finowkanal“	<b>+</b>
<b>Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz</b>	im Umfeld: Denkmalbereich Messingwerk sowie die Einzeldenkmale: Fabrikhallen auf dem Gelände des Altwerks: Knüppelgießhalle, Abfallmagazin, Drahhütte	positiv durch Neuordnung des Gebiets Hinweis: Denkmalrechtliche Prüfung notwendig	<b>+</b>
<b>Wechselwirkungen</b>	Flächenrecycling, Bodensanierung und Verhinderung Grundwasserverschmutzung	Nachnutzung und Aufwertung eines altindustriellen Standortes	<b>+</b>
<b>Anmerkungen und Hinweise</b>			
<b>Standortprüfung:</b>	<b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz</b>	<b>Monitoring</b>	
Erhalt und Nutzung denkmalgeschützter Bausubstanz,	nicht erforderlich	Artenschutzmonitoring und Erforderlichkeit Grundwassermonitoring prüfen	

<b>Einzelbewertung (Auswirkung auf jeweiliges Schutzgut)</b>	
<b>+</b>	positive Auswirkung
<b>o</b>	keine bis geringe Auswirkung
<b>•</b>	mittlere Auswirkung
<b>••</b>	erhebliche Auswirkung

<b>Auswertung / Gesamtbeurteilung (Punktezahl) pro Fläche</b>	
<b>Gesamtpunkte (•)</b>	<b>Auswirkung</b>
0 - 4	keine bis geringe Auswirkung
5 - 7	mittlere Auswirkung
> 7	erhebliche Auswirkung

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.

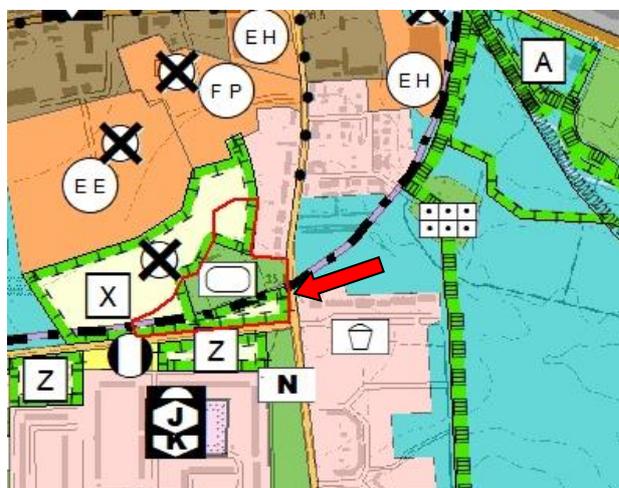
Die Teilfläche C wurde deshalb als Flächenkulisse in der „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ aufgenommen, die als zukünftige Leitlinie für die wohnungspolitische Entwicklung der Stadt beschlossen werden soll (Fläche E 9). Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige verbindliche Bauleitplanung soll die Darstellung im FNP geändert werden. Die bisher dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz und angrenzende SPE Flächen 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.

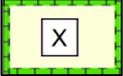
Im Jahr 2020 wurde für mehrere Flurstücke der stillgelegten Bahntrasse der Strecke 6792 „Eberswalde West - Finowfurt“ ein Freistellungsbescheid gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) erteilt. Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches gehören dazu. Aus diesem Grund wird die nachrichtliche Übernahme 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 im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung 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.

**Teilfläche C:** Wohnbaufläche Prignitzer Straße  
Flächengröße des Änderungsbereiches: rund 2,9 ha

gegenwärtige Flächendarstellung entsprechend des rechtswirksamen FNP 2019 (Ausschnitt)



-  Sonstige SPE-Fläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB) mit der Zweckbestimmung X – Renaturierung belasteter Standorte
-  Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz
-  Bahnanlage
-  Freihaltetrasse

zukünftige Flächendarstellung entsprechend der 2. Änderung des FNP (Ausschnitt)



-  Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
-  Freihaltetrasse

Planungsziel: Errichtung eines neuen integrierten Wohnstandortes

Städtebauliche Beurteilung: Durch die Nachnutzung des nicht mehr genutzten Sportplatzes wird eine baulich vorgeprägte Fläche nachgenutzt. Der neue Wohnstandort ist in das Siedlungsgefüge der Stadt eingebunden und kann dazu beitragen, den für das Wachstumsszenario erforderlichen Wohnflächenbedarf abzudecken.

Umweltbelange: Das Vorhaben ist mit Eingriffen in Natur- und Landschaft und dem Verlust ruderaler Brachen trockener bis frischer Standort mit der dafür typischen Flora und Fauna verbunden. Es handelt sich um keine geschützten Biotope. Es wird eingeschätzt, dass der Eingriff über geeignete Maßnahmen zur Eingriffsminderung und –kompensation im Rahmen einer späteren verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden kann.

## Bewertung der Umweltbelange Teilfläche C – Wohnbaufläche Prignitzer Straße

C		Wohnbaufläche Prignitzer Straße	
<b>Lage</b>	<p>eplante</p> <p>geplante Flächendarstellung Teilfläche C</p>	<b>Umweltfachliche Beurteilung</b>	<b>3</b>
Gut erschlossene Brache nördlich des Brandenburgischen Viertel westlich der Spechthausener Straße		positive Auswirkungen	
<b>Flächengröße</b>		keine bis geringe Auswirkungen	
2,9 ha		mittlere Auswirkungen	
<b>bisherige FNP-Darstellung</b>		erhebliche Auswirkungen	
Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz Sonstige SPE – Renaturierung belasteter Standorte Bahnanlage	<b>Gebiete mit rechtl. Schutzstatus</b>	direkt betroffen: keine	
<b>geplante FNP-Darstellung</b>	Wohnbaufläche sowie Freihaltetrasse für Wegeverbindungen	im Umfeld: LSG Barnimer Heide, NP Barnim	
<b>relevante Schutzgüter</b>	<b>Bestand / Bedeutung</b>	<b>Auswirkung durch die Planung</b>	
<b>Boden</b>	aufgelassene Sportplatzfläche und Brachen mit gestörten Bodenfunktionen, tiefere Bereiche der Urstromtalrasse, Mittel- und Grobsande, Mächtigkeit z. T. über 10m,	Überbauung einer aufgelassenen Sportplatzfläche und Brachen trockener bis frischer Standorte	●
<b>Wasser</b>	Außerhalb von Trinkwasserzonen, Grundwasserferner Standort	Beeinträchtigung der Niederschlagsversickerung ist durch geeignete Maßnahmen weiterhin sicherzustellen	●
<b>Klima und Lufthygiene</b>	Inanspruchnahme von Offenlandbereiche mit Frischluftentstehungsfunktion, durch Kleinflächigkeit und Umgebungsbebauung jedoch geringfügige Auswirkungen zu erwarten.	Auswirkungen kaum zu erwarten	○
<b>Biotop- u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität</b>	Biotoptyp: aufgelassenen Sportplatzfläche und Brachen trockener bis frischer Standorte Lebensraum verschiedener Arten siedlungsnaher Bereiche	Lebensraumverlust ist durch geeignete Begrünungsmaßnahmen zu kompensieren	●
<b>Mensch, Gesundheit und Erholung</b>	nicht zugängliche Siedlungsnaher Bereiche ohne Erholungsfunktion	keine Auswirkungen	○
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	aufgelassene Brachen mit geringem Gehölzbestand	Auswirkungen sind durch Begrünung kompensierbar	○
<b>Kultur- und Sachgüter, Denkmalschutz</b>	keine	keine Auswirkungen	○
<b>Wechselwirkungen</b>	Inanspruchnahme baulich zum Teil vorgeprägter Brachen innerhalb des Siedlungsgebietes	vorhandene Auswirkungen können gemindert bzw. ausgeglichen werden	○
<b>Anmerkungen und Hinweise</b>			
<b>Standortprüfung:</b>	<b>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz</b>	<b>Monitoring</b>	
Errichtung eines neuen Wohngebietes für den zu erwartenden Bevölkerungsanstieg bis 2035	Begrünung des Baufeldes	Artenschutzmonitoring im Rahmen der verbindlicher Bauleitplanung prüfen	

Einzelbewertung (Auswirkung auf jeweiliges Schutzgut)	
+	positive Auswirkung
○	keine bis geringe Auswirkung
●	mittlere Auswirkung
●●	erhebliche Auswirkung

Auswertung / Gesamtbeurteilung (Punktezahl) pro Fläche	
Gesamtpunkte (●)	Auswirkung
0 - 4	keine bis geringe Auswirkung
5 - 7	mittlere Auswirkung
> 7	erhebliche Auswirkung

## Flächenbilanz im Gesamtüberblick

Flächenbilanz der 5. Änderung des FNP in ha aufgeschlüsselt nach Stadtbezirken  
(mit Angabe der Flächenänderungen gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2021)

Stadtbezirk	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	Fläche FNP 2021	Fläche FNP 4. Än- derung	Fläche FNP 5. Än- derung	* Diffe- renz
<b>Nutzung</b>														
Wohnbauflächen	150,0	110,1	56,3	81,4	65,9	177,2	62,6	26,1	28,3	4,4	759,4	759,4	762,3	+2,9
<i>Differenz Wohnbauflächen zum FNP 2021</i>						+2,9								
Gemischte Bauflächen	54,4	8,8	2,1	12,0	16,6	34,0		0,5		7,5	130,1	130,1	135,9	+5,8
<i>Differenz Gemischte Bau- fläche zum FNP 2021</i>						+5,8								
Gewerbliche Bauflächen		1,4	40,6	194,7	39,6	111,6					388,6	388,6	387,9	-0,7
<i>Differenz Gewerbliche Bau- fläche zum FNP 2021</i>			-0,7											
Sonderbauflächen	40,0	3,3	33,9	7,3	33,7	11,0	5,1	1,2		6,9	146,4	146,4	142,4	-4,0
<i>Differenz Sonderbauflächen zum FNP 2021</i>			+1,8			-5,8								
<b>Summe Bauflächen</b>	<b>244,4</b>	<b>123,6</b>	<b>131,8</b>	<b>295,4</b>	<b>155,8</b>	<b>330,9</b>	<b>67,7</b>	<b>27,8</b>	<b>28,3</b>	<b>18,8</b>	<b>1.424,5</b>	<b>1.424,5</b>	<b>1428,5</b>	<b>+ 4,0</b>
Gemeinbedarfsflächen	35,9		5,4	7,9	7,9	13,7					65,5	70,8	70,8	+5,3
<i>Differenz Gemeinbedarfs- flächen zum FNP 2021</i>						+5,3								
Ver- und Entsorgungsflächen	18,1	33,6	1,3		0,7	2,4			0,9		57,0	57,0	57,0	
Flächen ohne Nutzungsdarstellung											2,2	2,2	2,2	
Verkehrsflächen											213,8	213,8	213,5	-0,3
<i>davon Bahnanlagen</i>											81,9	81,9	81,6	-0,3
<i>davon Luftverkehr</i>											18,3	18,3	18,3	
<i>davon Straßenflächen</i>											99,0	99,0	99,0	
<i>davon Straßenflächen (Planung)</i>											0,9	0,9	0,9	
<i>B 167 n, 1. BA</i>											13,7	13,7	13,7	
Grünflächen	112,5	45,5	17,8	59,9	21,9	106,4	1,1	15,7	27,0	8,1	415,9	415,9	414,7	-1,2
Wasserflächen											203,9	203,9	203,9	
Bundeswasserstraße											52,6	52,6	52,6	
Landwirtschaftsflächen											732,0	732,0	732,0	
Waldflächen											5.809,0	5803,7	5802,6	-1,1 -5,3
sonstige SPE-Flächen											381,4	381,4	380,0	-1,4
<b>Gesamt</b>											<b>9.357,8</b>	<b>9.357,8</b>	<b>9.357,8</b>	

Flächenveränderungen, die sich mit der 4. Änderung des FNP gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2021 (Fassung 29.12.2021) ergeben, sind mit grüner Schriftfarbe hervorgehoben

Flächenveränderungen, die sich mit der 5. Änderung des FNP gegenüber dem rechtswirksamen FNP 2021 (Fassung 29.12.2021) ergeben, sind mit roter Schriftfarbe hervorgehoben

\* Differenz der Flächengröße zum FNP 2021, die sich aus der 4. und 5. Änderung des FNP ergeben