



Foto: Luftbild Eberswalde, Dipl. Ing. Dr. R. Schliebenow

Flächennutzungsplan 5. Änderung

Planungsstand: Entwurf

F 3 – ASWU / Familiengarten Eberswalde, 11.03.2025



Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

- Flächennutzungsplan stellt Grundzüge der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung der Stadt Eberswalde über einen Zeitraum von ca. 15 Jahren dar
- Grundlage für die Flächendarstellungen sind Prognosen und strategische Leitbilder der Stadt
- besteht aus einer Planzeichnung und einer Begründung
- wichtigsten Plandarstellungen:
 - Bauflächen (Wohnbauflächen, gemischte und gewerbliche Bauflächen, Sonderbauflächen)
 - Grün- und Freiflächen (z. B. Parkanlagen, Sportplätze, Spielplätze, Kleingärten, Friedhöfe, Wald, landwirtschaftliche Flächen)
 - soziale Infrastruktur (z. B. Schulen, Kindertagesstätten, kirchliche Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen)
 - Flächen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur
 - wichtige Verkehrswege (z. B. Hauptverkehrsstraßen, Bahnflächen)

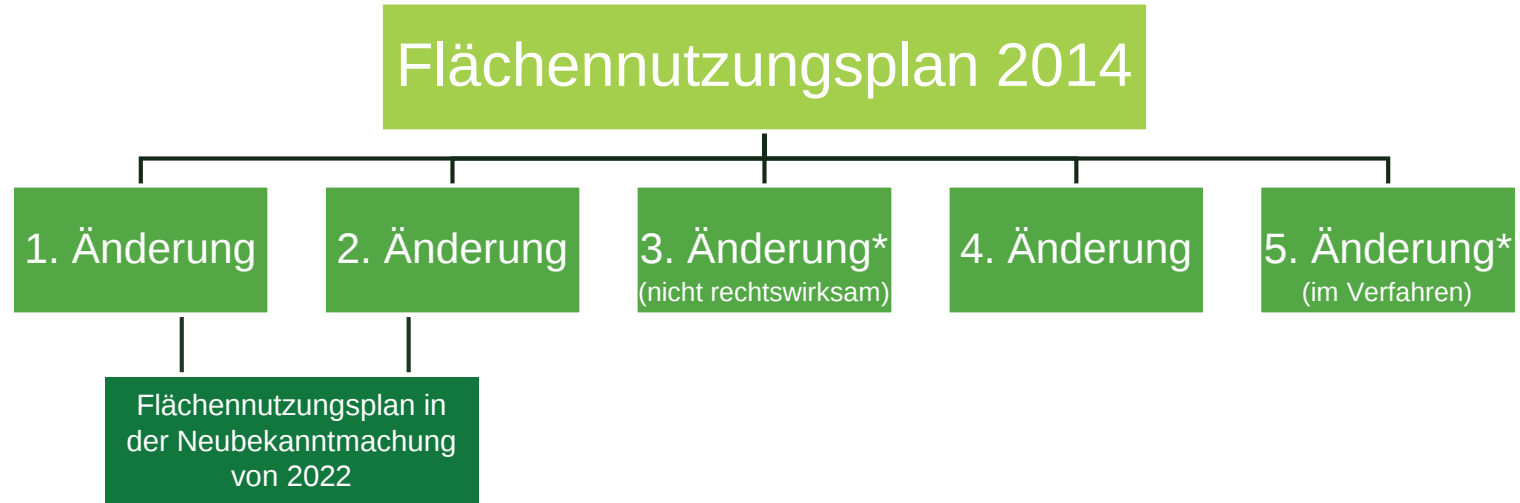
Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

- neu aufgestellter Flächennutzungsplan seit November 2014 rechtswirksam  Flächennutzungsplan 2014
- ersetzte den alten Flächennutzungsplan von 1998
- inzwischen erfolgten eine 1. und eine 2. Änderung des Flächennutzungsplans von 2014
 - 1. Änderung (Teilfläche Bebauungsplan „Christel-Brauns-Weg“ und Teilfläche „Waldsportanlage“)
 - 2. Änderung (mehrere Teilflächen: u. a. Teilfläche Bebauungsplan „Schwärzeblick“)
- Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans zur Integration der 1. und 2. Änderung (rechtswirksam seit Januar 2022)  Flächennutzungsplan 2021

Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

- 3. Änderung betrifft Teilfläche „Haus am Stadtsee“
 - Beschluss durch StVV im März 2020
 - Genehmigung durch Höhere Verwaltungsbehörde im Juni 2020
 - Bekanntmachung nicht erfolgt; nicht rechtswirksam
- 4. Änderung vollzog die Anpassung der Teilfläche „Schulcampus“
 - Beschluss durch StVV im Mai 2024
 - Genehmigung durch Höhere Verwaltungsbehörde im Juli 2024
 - Bekanntmachung im Amtsblatt erfolgt; rechtswirksam

Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde





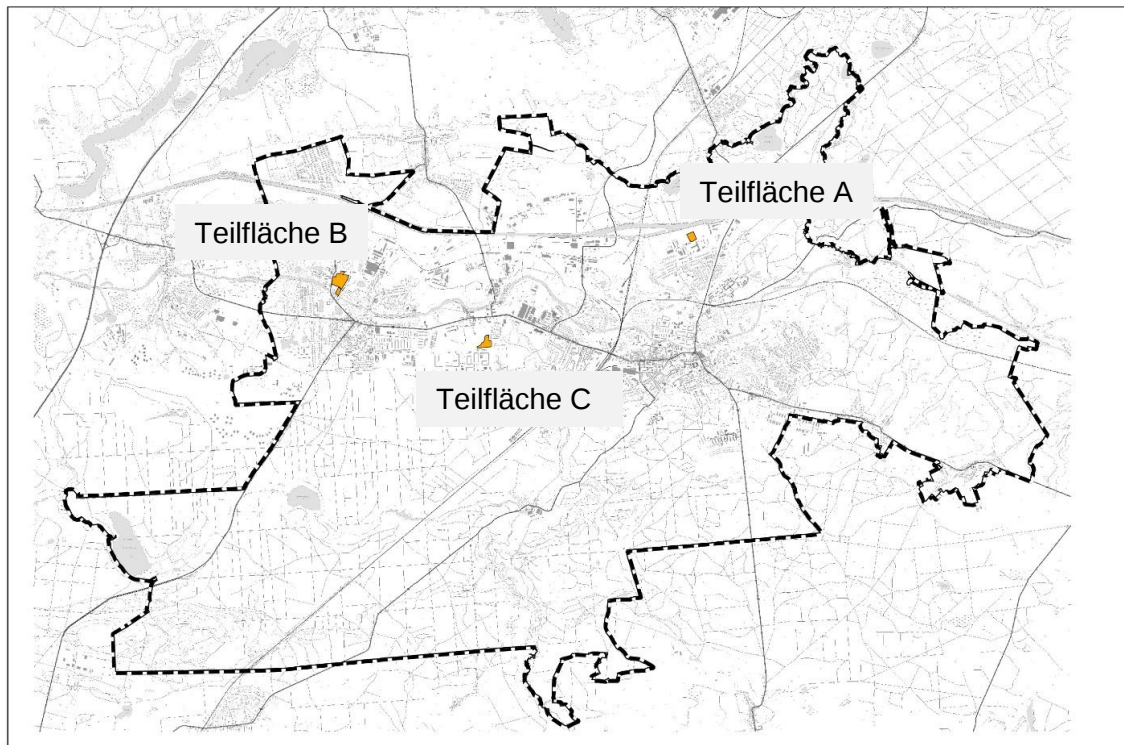
5. Änderung FNP – Anlass / Erfordernis

- Anpassung der Darstellungen im FNP aufgrund bereits eingeleiteter Bebauungsplanverfahren (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB))
- Bereitstellung einer neuen Fläche für den Wohnungsbau (entsprechend „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“)

5. Änderung FNP – Verfahren

- Aufstellungsbeschluss: 13.12.2023
- frühzeitige Beteiligung der Behörden: 21.02.2024 bis 05.04.2024
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 20.03.2024 bis 22.04.2024

Übersicht Teilflächen – 5. Änderung



Teilfläche A

Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“

- Bebauungsplan Nr. 323 „ZfBK“

Teilfläche B

Bereich „Neues Messingwerk“

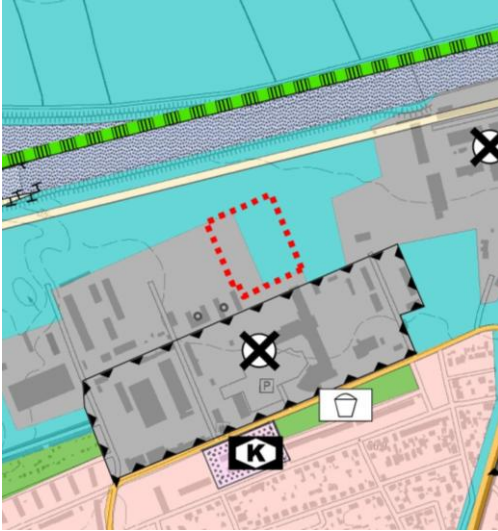
- Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“

Teilfläche C

Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

Teilfläche A – Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“

bisherige Darstellungen



- gewerbliche Baufläche
- Fläche für Wald

geplante Darstellung



- Sonderbaufläche „Bevölkerungs-/ Katastrophenschutz“



Teilfläche A – Bereich „Zentrum für Brand- und Katastrophenschutz“

- Landkreis Barnim beabsichtigt Errichtung eines regionalen Übungsgelände (Vorbereitung der Einsatzkräfte auf Bekämpfung von Großschadensereignissen)
- geplante Darstellung entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 323 „ZfBK“ (Aufstellungsbeschluss durch StVV im September 2023)
- planungsrechtliche und umweltfachliche Einschätzung:
 - Vorhaben ist über Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern; Verfahren läuft bereits
 - Umsetzung erfordert Waldumwandlung
 - Waldumwandlung möglich, wenn öffentliches Interesse daran überwiegt
 - zivile Sicherheitsvorsorge hat hohen Stellenwert

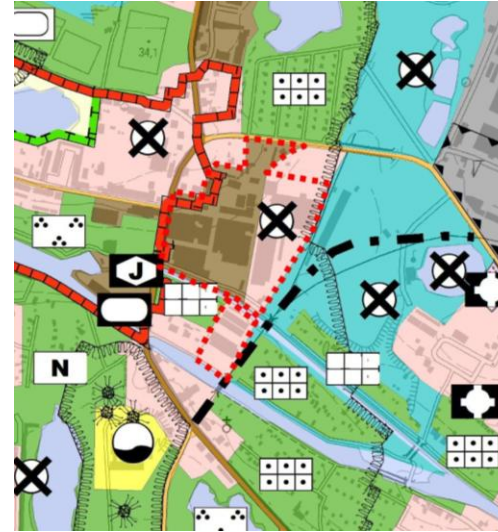
Teilfläche B – Bereich „Neues Messingwerk“

bisherige Darstellung



- Sonderbaufläche „Tourismus“

geplante Darstellungen



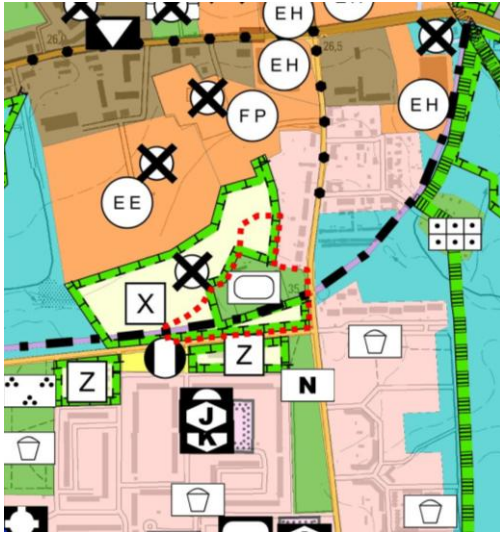
- gemischte Baufläche
- Wohnbaufläche

Teilfläche B – Bereich „Neues Messingwerk“

- ursprüngliche Planungen, die touristische Nutzungen vorsahen, konnten aufgrund fehlenden Investoreninteresses nicht umgesetzt werden
- privater Investor beabsichtigt die Entwicklung eines durchmischten Wohnquartiers mit unterschiedlichen Wohnformen und ergänzenden gewerblichen Nutzungen
- geplante Darstellung entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 628 „Neues Messingwerk“ (Aufstellungsbeschluss durch StVV im Oktober 2023)
- planungsrechtliche und umweltfachliche Einschätzung:
 - Vorhaben ist über Aufstellung eines Bebauungsplans zu sichern; Verfahren läuft bereits
 - Belange des Wasserschutzes
 - Untere Wasserbehörde verweist auf Restriktionen hinsichtlich des Wasserschutzgebietes
 - Plangebiet jedoch baulich sehr stark vorgeprägt; neue Planung sieht auch Entsiegelung und Rückbau vor
 - Regelung der Verordnung zum Wasserschutzgebiet nicht im Widerspruch zur 5. Änderung des FNP

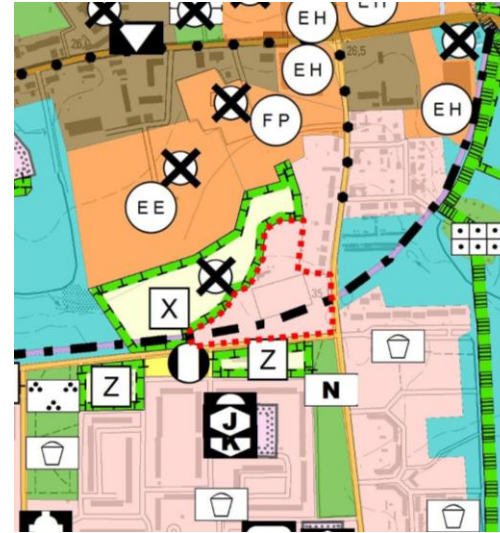
Teilfläche C – Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

bisherige Darstellungen



- SPE-Fläche „Renaturierung belasteter Standorte“
- Grünfläche „Sportplatz“

geplante Darstellung



- Wohnbaufläche

Teilfläche C – Wohnbaufläche Sportplatz Prignitzer Straße

- seit Sommer 2023 wird der Sportplatz nicht mehr für sportliche Zwecke genutzt (Sportentwicklungsplanung 2030)
- Aufnahme als prioritäre Potenzialfläche in die „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ (2023)
 - Fläche im Eigentum der Stadt
 - integrierte Lage
- planungsrechtliche und umweltfachliche Einschätzung:
 - Entwicklung über städtebauliches Konzept
 - Sicherung des Vorhabens / der Bebauung über Aufstellung eines Bebauungsplans
 - Untersuchung / Prüfung im BPL-Verfahren:
 - geschützte Arten und Biotope / Kompensationsmaßnahme
 - Boden und Versickerung
 - Auswirkungen auf Verkehrsentwicklung



Verfahren

- Stadtverordnetenversammlung billigt Entwurf zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und beschließt Veröffentlichung im Internet
- Veröffentlichung des Entwurfs im Internet; gleichzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (April / Mai 2025)
- Abwägung der Belange und Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (III. Quartal 2025)
- Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans durch Höhere Verwaltungsbehörde des Landkreises Barnim gemäß § 6 BauGB
- ortsübliche Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung / 5. Änderung des Flächennutzungsplans wird wirksam

Vielen Dank!



Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt

Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Tel: 03334/64611

E-Mail: stadtentwicklungsamt@eberswalde.de