

Grundlage für die Flächendarstellungen in der Planzeichnung bildeten die Prognosen und strategischen Leitbilder der Stadt unter Beachtung der gegenwärtigen Nutzung und Vorprägung der Flächen sowie der Umweltbelange. Mit der Darstellung nachfolgender Bauflächen wird festgelegt, welche Teile des Planungsgebietes eine Bebauung zur Verfügung stehen und welche für eine Freiraumnutzung vorgehalten werden. In späteren Bebauungsplanverfahren können daraus verschiedene Baugebiete entwickelt werden, die Art und Maß der baulichen Nutzung dann konkret bestimmen.

Der Flächennutzungsplan (FNP 2014) stellt für das Stadtgebiet von Eberswalde insgesamt 737 ha Wohnbauland dar. In diesen Bereichen sind neben Flächen für Wohnhäuser auch öffentliche und private Einrichtungen, die der Nahversorgung der Einwohner dienen, planungsrechtlich zulässig.



Auf Grundlage des Stadtumbaukonzeptes sind Bauflächenreduzierungen in den Rückbaubereichen des Brandenburgischen Viertels vorgesehen und es wurde die Nachnutzung vorhandener Brachen unter dem Aspekt der Innenentwicklung kritisch betrachtet und bei Unvereinbarkeit zurückgenommen.

Gemischte Bauflächen dienen sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung nicht störender gewerblicher Einrichtungen einschließlich Nahversorger und Büros. Im Rahmen von Bebauungsplänen können diese Flächen zu Mischgebieten und Kerngebieten entwickelt werden. Während Kerngebiete vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur dienen, sind Mischgebiete neben dem Wohnen zur Unterbringung von Gewerbebetrieben vorgesehen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der FNP 2014 sieht eine Bündelung gemischter Bauflächen in den Zentrenlagen von Eberswalde und Finow sowie entlang der Heegermühlstraße in Westend vor. Weitere Flächen werden zur Entwicklung der altindustriellen Standorte sowie als Pufferzonen zu gewerblichen Bauflächen dargestellt.



Sie dienen der Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben und konzentrieren sich im Stadtgebiet entlang des Oder-Havel-Kanals und auf das ehemalige Kranbaugelände. Bestandsorientiert erfolgte eine Übernahme vorhandener Flächen oder Flächen, für die bereits

ein rechtswirksamer Bebauungsplan existiert. Darüber hinaus werden zusätzlich 19,3 ha dargestellt, um die Nachnutzung von gewerblichen Brachen am nördlichen Rand des Verkehrslandplatzes im Bereich der Angermünder Straße

Für sechs gewerbliche Bauflächen sind zum Schutz der angrenzenden Wohngebiete Nutzungsbeschränkungen vorgesehen, um schädliche Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auszuschließen.

Sonderbauflächen werden für Nutzungen ausgewiesen, die sich aufgrund ihrer speziellen Zweckbestimmung und Baustruktur wesentlich von anderen Bauflächen unterscheiden. Die Palette reicht von Flächen zur Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel über Wochenendausgebiete bis hin zu touristischen und freizeitzugewandten Nutzungen. Die beiden großen Krankenhäuser der Stadt wurden als SO Klinik dargestellt, der Zoo erhält ebenfalls eine eigene Zweckbestimmung. Neu ist die Ausweisung von Flächen für Erneuerbare Energien für freistehende Fotovoltaikanlagen sowie die Kategorie „Wissenschaft/Forschung“ für Flächen der Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde und für die Ansiedlung von Forschungseinrichtungen im Umfeld der Hochschule. Weitere nutzungsbezogene Zweckbestimmungen betreffen den Festplatz an der Eberswalder Straße und das ehemalige Klinikgelände an der Oderberger Straße. Ergänzend wurden entsprechend des Einzelhandels-Zentrenkonzepts die vier zentralen Versorgungsbereiche in die Planzeichnung übernommen.

Zu dieser Nutzungskategorie gehören Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, Schulen, konfessionelle Einrichtungen, Einrichtungen für soziale Zwecke, kulturelle Einrichtungen und gedeckte Sportanlagen. Die Einrichtungen und Anlagen befinden sich sowohl in öffentlicher als auch in privater Trägerschaft. In der Planzeichnung erfolgt bei ausreichender Größe dieser Einrichtungen eine Flächendarstellung, ansonsten werden bestehende und geplante Einrichtungen mit einem Planzeichen gekennzeichnet.

Grünflächen sind von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild der Stadt. Sie dienen der Erholung und haben wichtige ökologische Funktionen. Die Darstellung basiert auf den Aussagen vom Leitbild Landschaft. Die wichtigsten Grün- und Erholungsflächen liegen in der Finowkanalzone und im Schwärzezug. Diese zentralen Grünachsen werden durch ein Netz von wohnungsnahen Freiflächen wie Parkanlagen, Spielplätze, Sportanlagen und Friedhöfe ergänzt. Die Kategorie „naturnahe Parkanlage“ umfasst Flächen, die nur extensiv gepflegt werden, deren Erhalt und Sicherung für das innerstädtische Grünflächennetz jedoch von großer Bedeutung ist. Den größten Flächenanteil nehmen die Kleingartenflächen ein. Es werden die vorhandenen Anlagen im Stadtgebiet übernommen. Ausnahmen gibt es entlang vorhandener Straßen, wo nach Nutzungsaufgabe zukünftig Wohnhäuser entstehen sollen. Die Wasserflächen, wie die vorhandenen Seen und Teiche, die beiden Kanäle sowie größere Fließgewässer wurden im FNP entsprechend des Bestandes übernommen.



Als Flächen für die Landwirtschaft sind entsprechend des Bestandes sowohl Acker- als auch Grünlandflächen dargestellt.

Vorhandene Waldgebiete und Flächen, auf denen zukünftig Wald entstehen soll, sind als Flächen für Wald dargestellt. Auch hier gibt es keine weitere Differenzierung entsprechend der Nutzung.

Zur Kompensation möglicher Eingriffe sind in der Planzeichnung verschiedene Flächen dargestellt, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchgeführt werden sollen. Die Darstellung erfolgt als Flächensignatur und überlagert entweder Flächen für Landwirtschaft beziehungsweise Wald oder eine eigene Flächenkategorie, die „sonstigen SPE-Flächen“, wo gegenwärtig keine kommerzielle Nutzung vorhanden und geplant ist.



Größtflächige Bereiche dieser Nutzungskategorie befinden sich östlich des Verkehrslandeplatzes und östlich des Wohngebietes Ostende, auf den ehemaligen Militärfächern in der Märkischen Heide und südlich der Freienwalder Straße, wo abwechslungsreiche Lebensräume auf trockenen Standorten entstehen sollen. Diverse Feuchtbereiche sind vor allem entlang des kalten Wassers und östlich der Ragöser Schleuse zu pflegen und zu entwickeln.

Auf der Grundlage des beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) wurde das Hauptstraßennetz der Stadt in der Planzeichnung dargestellt. Weiterhin wurden die zwei vorliegenden Planungsschnitte zur B 167 OOU entsprechend des Verfahrensstandes integriert und als



Neben dem vorhandenen und geplanten Hauptstraßennetz sind auch die planfestgestellten Flächen für den Bahnverkehr und den Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow nachrichtlich übernommen worden.

Notwendige und vorhandene Einrichtungen und Flächen für Fernwärme-, Abfall-, Abwasser-, Wasserver- bzw. -entsorgung werden als Fläche für Ver- und Entsorgung oder als Planzeichen dargestellt. Weiterhin erfolgt eine nachrichtliche Übernahme vorhandener überregionaler Leitungstrassen für die Strom- und Gasversorgung und eine nachrichtliche Kennzeichnung raumbedeutsamer Planungen, wie das geplante „Wind-eignungsgebiet Lichterfelde“.

In der Planzeichnung gibt es auch ein Planzeichen für die Lagekennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

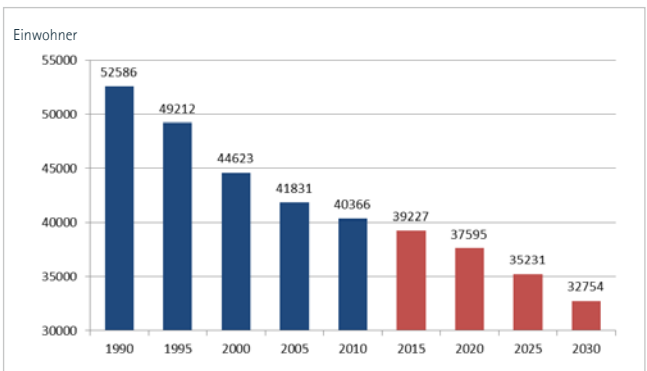


Er wurde von der Planergemeinschaft TOPOS und UmbauStadt
Es wurde von der Planergemeinschaft TOPOS und UmbauStadt
Es wurde von der Planergemeinschaft TOPOS und UmbauStadt

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan und entfaltet Bindungen für die öffentlichen Planungsträger, schafft aber kein unmittelbares Baurecht für den Bürger. Oberstes Prinzip bei der Neuaufstellung dieses Flächennutzungsplanes war

Auskünfte und Informationen zum Flächennutzungsplan 2014 gibt es im Stadtentwicklungsamt (Frau Fritze, Tel. 03334-64616). Die Planzeichnung und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung sind auch auf den Internetseiten der Stadt (www.eberswalde.de) zu finden. Mit diesem Informationsblatt erhalten alle Interessierten eine erste Orientierung zum Flächennutzungsplan 2014.

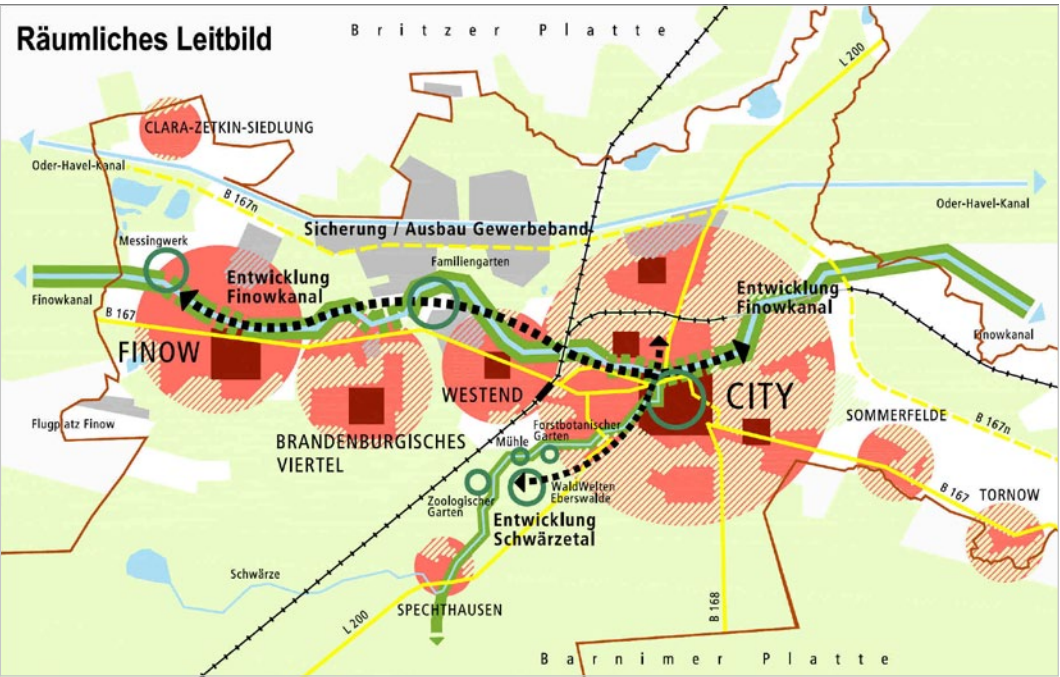
Anne Fellner
Baudezernentin



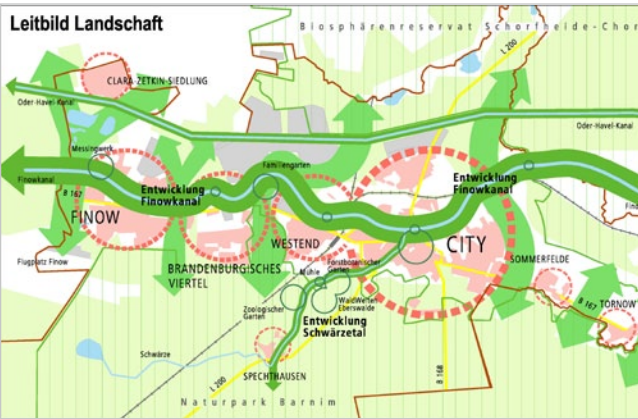
Bevölkerungsentwicklung und Prognose

Der Flächennutzungsplan 2014 basiert auf den strategischen Zielen zur städtebaulichen Gesamtentwicklung, die sich aus aktuellen, beschlossenen städtebaulichen Konzepten und teils räumlichen Planungen ergeben.

Hauptaugenmerk der Stadtentwicklung liegt auf der Stärkung und Etablierung der Innenstadt als Wohn-, Wirtschafts- und Erlebnisraum. Grundzug ist ebenfalls die Stärkung der vorhandenen Siedlungskerne. So sollen die Bestands- und Neubaupotenziale für den Wohnungsbau und für die Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe vor allem in der Innenstadt und in Finow entwickelt werden. Daneben ist die Stabilisierung der Wohngebiete in den anderen Stadtteilen entsprechend der vorhandenen Möglichkeiten vorgesehen. Das Brandenburgerische Viertel ist als eigenständiger Ortsteil und lebenswertes Wohngebiet weiter zu stabilisieren.

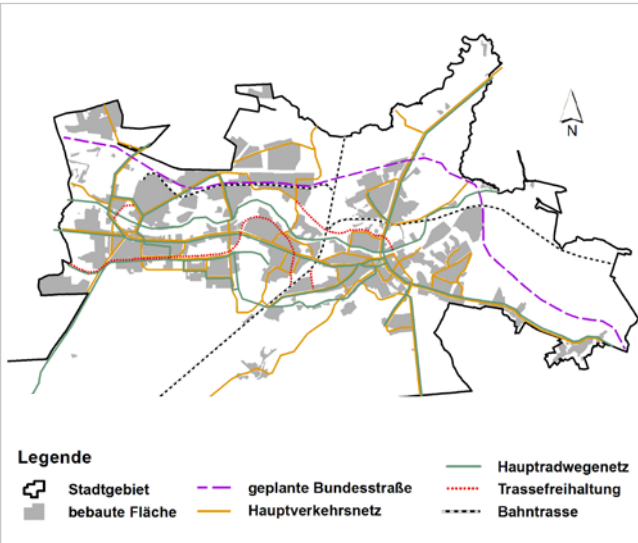


Die Entwicklung und Stabilisierung von gewerblichen Bauflächen soll entlang des Oder-Havel-Kanals erfolgen. Durch die Bereitstellung von attraktiven Flächenangeboten ist hier vor allem die Ansiedlung von Betrieben der Branchenkompetenzfelder zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen vorgesehen.



Das grüne Band, die grünen Zäsuren, der grüne Rahmen ergänzt durch grüne Inseln und die vorhandenen Gewässer sind die Kernaussagen des **Leitbildes Landschaft**. Angebote für Tourismus und Naherholung sind insbesondere am Finowkanal und im Schwarzel zu entwickeln. Durch eine gezielte Vernetzung vorhandener Einrichtungen sowie deren Anbindung an die Innenstadt und die benachbarten Landschaftsräume soll sich das grüne Rückgrat der Stadt weiter stabilisieren, welches durch die abwechslungsreichen Waldbestände im Norden und Süden attraktiv eingrahmt wird. Die räumliche Vernetzung der Wohngebiete im Stadtgebiet und deren Verbindung zu den Landschaftsräumen über vorhandene und zu entwickelnde Grünzäsuren sind weiter zu qualifizieren.

Das **langfristige Verkehrskonzept** ist im Verkehrsentwicklungsplan der Stadt aus dem Jahr 2008 festgeschrieben. Das



Rückgrat des innerstädtischen Straßennetzes bilden die vorhandenen Bundes- und Landesstraßen im Stadtgebiet und das vorhandene Netz von städtischen Hauptsammelstraßen. Eine wichtige Ergänzung zur Verbesserung der Verkehrsabläufe und zur verkehrlichen Entlastung des Stadtzentrums wird es mit der vom Bund geplanten Ortsumgehung (B 167 OU) geben. Alternativ werden Freihalteanlagen dargestellt, um durch Lückenschließungen und Ausbaumaßnahmen bestehende Straßenabschnitte zur Entlastung des Stadtzentrums zu verbinden, falls die B 167 OU nicht gebaut wird.

Ergänzt wird das Hauptstraßennetz durch das Hauptradwegenetz, welches zur Entflechtung des innerstädtischen Verkehrs ebenfalls von großer Bedeutung ist und in den nächsten Jahren schrittweise weiter ausgebaut wird.

Das seit Dezember 2013 vorliegende **Kommunale Energie- und Klimaschutzkonzept** beinhaltet Grundsätze und Maßnahmen zum kommunalen Klimaschutz. Der darin enthaltene Maßnahmenkatalog bildet die Basis für eine nachhaltige Zukunftsstrategie der Stadt. Ziel ist es, die vielfältigen Aktivitäten vor Ort zu bündeln, um „Energie@Stadt Eberswalde 2030“ zu werden.

Flächennutzungsplan 2014

Planzeichnung

Flächennutzung

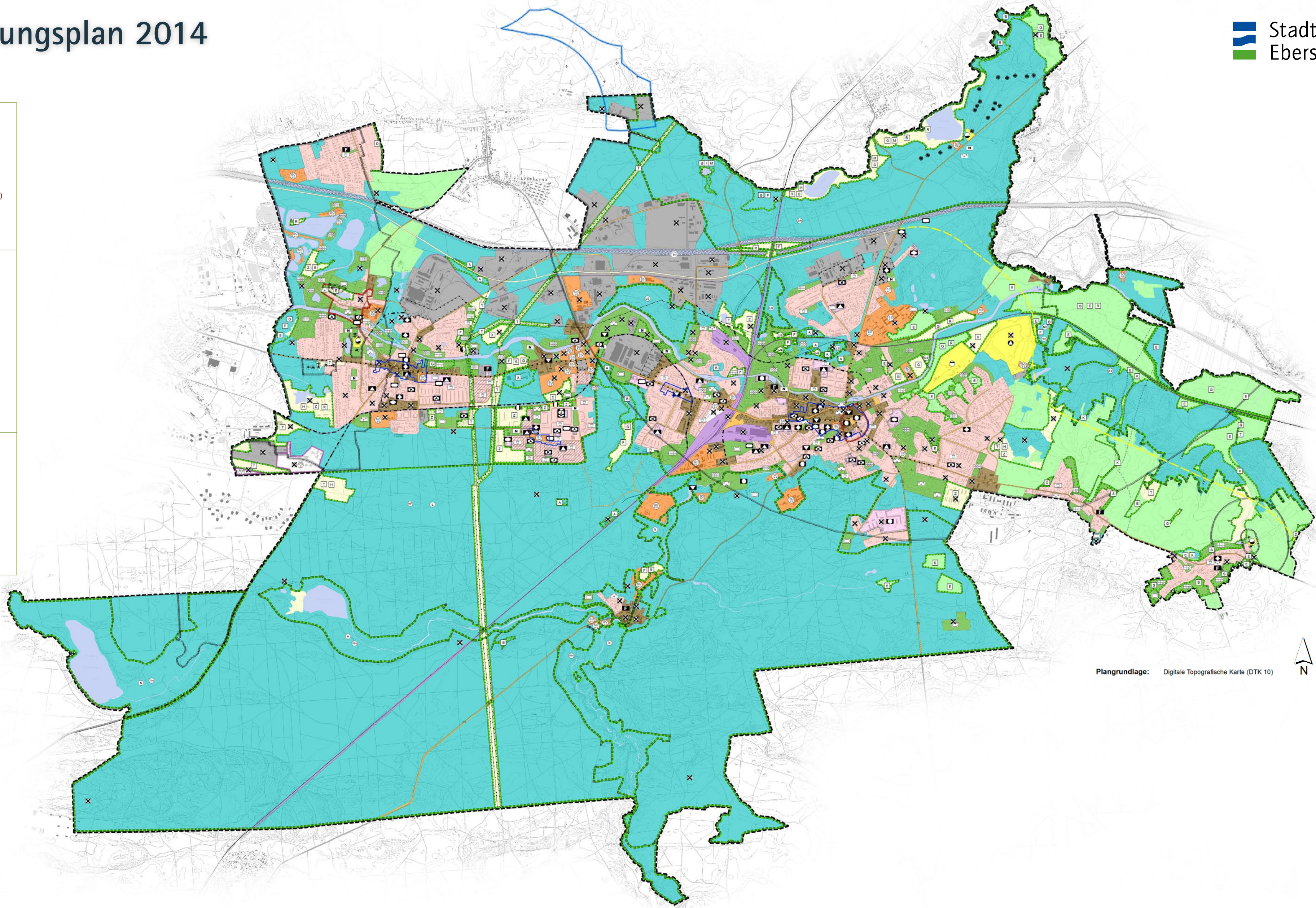
- Wohnbaufläche
- Gemischte Baufläche
- Gewerbliche Baufläche
- Sonderbaufläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche (Planung)
- Wasserfläche
- Fläche für Landwirtschaft
- Fläche für Wald

Gemeinbedarfseinrichtung

- Fläche für Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltung
- Schule
- Kirche
- sonstige soziale Einrichtung
- Jugendeinrichtung
- Kindertagesstätte
- Altenwohnheim
- kulturelle Einrichtung
- Einrichtung für Sport
- Feuerwehr

Grünfläche/ -anlage

- Grünfläche
- Parkanlage
- naturnahe Parkanlage
- Dauerkleingarten
- Hausgarten/ Kleinwiese
- Sportplatz
- Spielplatz
- Friedhof



Plangrundlage: Digitale Topografische Karte (DTK 10)

Naturschutzfläche

- Schutzgebiet
- Biosphärenreservat
- Naturpark
- FFH - Gebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Flächennaturschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung SPE - Fläche
- Aufwaldung
- Bruch-/Auwald
- Extensive Grünlandnutzung
- Hochstaudenflur (feucht)
- Feuchtgrünland
- Heide
- Gewässerrenaturierung
- sonstige SPE-Fläche
- Moor
- Ortsrandeintrügnung
- Röhricht
- Streuobstwiese
- Trocken-/Magerrasen
- Renaturierung belasteter Standorte
- Sukzession

Sonderbaufläche

- SO Erneuerbare Energien
- SO Großflächiger Einzelhandel
- SO Festplatz
- SO Klinik
- SO Soziales Leben
- SO Tourismus
- SO Wissenschaft/Forschung
- SO Wochenendhäuser
- SO Zoo

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlage
- oberirdische Leitung
- unterirdische Leitung
- Elektrizität
- Fernwärme
- Wasser
- Abwasser
- Abfall

nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutzbereich
- Trinkwasserschutzzone
- Stadumbau
- Umstrukturierungsgebiet
- zentraler Versorgungsbereich
- Bahnanlage
- Bundeswasserstrasse
- Fläche für Luftverkehr

sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich/ Gemarkungsgrenze
- Freihaltetrasse
- stark emittierende Straßenabschnitte
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Binnenhafen
- Verkehrslandeplatz

nachrichtlicher Vermerk

- Eignungsgebiet Windenergieanlagen
- B 167 OU Nordtangente
- B 167 OU Osttangente

Kennzeichnung

Lage der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind