

## Informationsblatt

### zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch<sup>1</sup> (BauGB) sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

#### **Einstellung im Internet**

Das Informationsblatt ist im Internet unter

**<https://www.eberswalde.de/beteiligung-bauleitplanung>**

einsehbar.

#### **Beteiligungszeitraum für die Öffentlichkeit**

08.09.2025 bis 28.09.2025

#### **Ort der Einsichtnahme**

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo., Mi., Do. 8-16 Uhr      Di. 8-18 Uhr

Fr. 8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung werden im Stadtentwicklungsamt unter o. g. Anschrift während der üblichen Sprechzeiten erteilt (Dienstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 18 Uhr, Donnerstag 9 bis 12 Uhr und 13 bis 16 Uhr) oder fernmündlich unter 03334 64611 bzw. per E-Mail an [stadtentwicklungsamt@eberswalde.de](mailto:stadtentwicklungsamt@eberswalde.de) gegeben.

Stellungnahmen können per Email auch unter [stadtentwicklungsamt@eberswalde.de](mailto:stadtentwicklungsamt@eberswalde.de) eingereicht werden.

#### **INHALT**

**Planungschronik**

**Planungsanlass**

**Räumliche und strukturelle Situation**

**Ziel der Planung**

**Aktuelle Planinhalte im Flächennutzungsplan**

**Voraussichtliche Planinhalte im Flächennutzungsplan**

**Erforderliche Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung**

Eberswalde, 23.07.2025

<sup>1</sup> Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

### PLANUNGSSCHRONIK

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde wurde am 17. November 2014 rechtswirksam. Angesichts veränderter städtebaulicher Rahmenbedingungen, wie dem Bevölkerungswachstum und einer erhöhten Nachfrage nach Wohnbauflächen, wurde 2017 die erste Änderung beschlossen. Sie betraf zwei Teilflächen (Finow-Süd und Waldsportanlage, 9,9 ha) und wurde 2019 rechtswirksam.

Die zweite Änderung des FNP, in Kraft seit Dezember 2021, umfasste sechs Teilflächen, darunter das „Westend-Center“, das „Energie- und Recyclingzentrum“ sowie neue Sonderbauflächen wie der „Hundetreff“. Gleichzeitig wurde die Rücknahme von Wohnbauflächen im Brandenburgischen Viertel rückgängig gemacht und stattdessen eine bestandsorientierte Darstellung beschlossen. Auch die bisherige Kennzeichnung als „Stadtumbau-Umstrukturierungsgebiet“ wurde aufgehoben.

Für den Bebauungsplan Nr. 402/1 „Kupferhammerweg 9“ wurde eine erste Berichtigung des FNP notwendig. Die darin vorgesehene Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel wurde in eine gewerbliche Baufläche mit Nutzungseinschränkungen umgewandelt. Am 19. Januar 2022 folgte die konsolidierte Neubekanntmachung als „Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2021“.

Für die dritte Änderung steht nach der Genehmigung durch die Höhere Verwaltungsbehörde noch die Schlussbekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eberswalde aus. Diese betrifft die Umwidmung einer Sonderbaufläche am „Haus am Stadtsee“. Die vierte Änderung (rechtswirksam seit September 2024) diente der planungsrechtlichen Sicherung eines Schulcampus auf der Fläche des ehemaligen Finanz- und Arbeitsamtes an der Eberswalder Straße und sieht eine Gemeinbedarfsfläche mit den Nutzungsarten „Schule“ und „Einrichtung für Sport“ vor.

Darüber hinaus wurde die fünfte Änderung des FNP eingeleitet. Sie betrifft drei Teilflächen: das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 323 „ZfBK“, das BPL-Gebiet Nr. 628 „Neues Messingwerk“ sowie eine Wohnbaufläche an der Prignitzer Straße.

### PLANUNGSANLASS

Die sechste Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde zielt auf die planungsrechtliche Vorbereitung der Errichtung eines NORMA-Marktes ab. Mit der vorgesehenen Änderung soll die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung im nordwestlichen Stadtgebiet langfristig gesichert und den aktuellen Bedarfen im Einzelhandelsbereich Rechnung getragen werden.

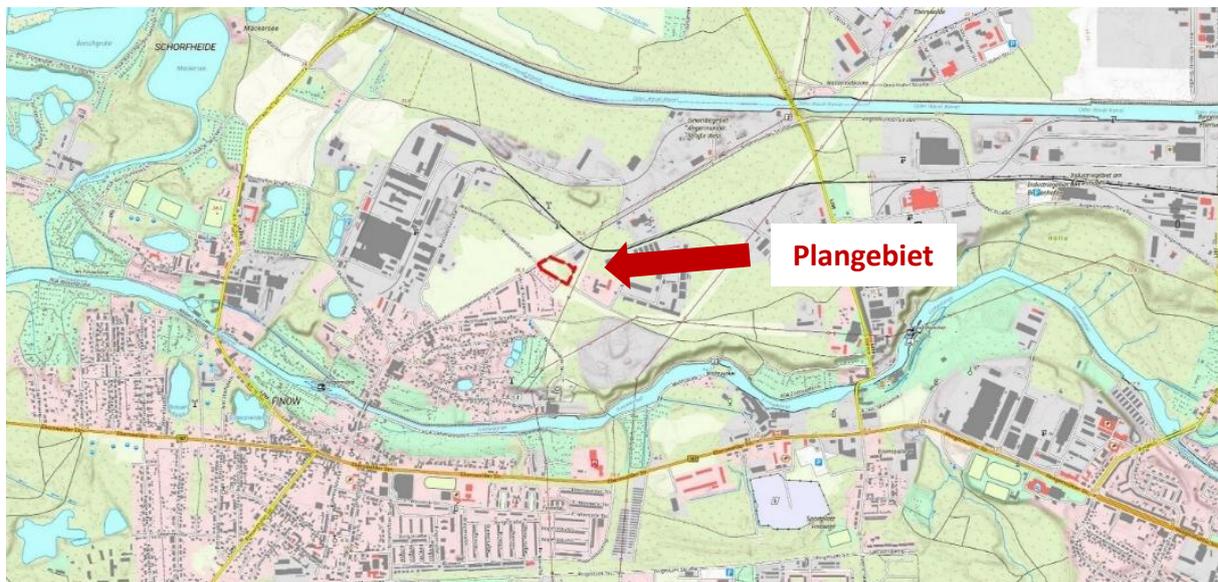


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Verortung des Planbereichs (ohne Maßstab), GeoBasis-DE/LGB

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil das bestehende Planungsrecht die Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens – die Errichtung eines NORMA-Lebensmittelmarktes – nicht zulässt. Das Plangebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) dargestellt, konkret als sonstige Trocken-/Magerrasenfläche. Eine gewerbliche Nutzung ist auf dieser Grundlage nicht möglich.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB ist daher eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 8 Abs. 3 BauGB notwendig. Durch die Änderung wird der Weg für die parallele Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB geebnet, mit dem das Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden kann. Die Planung wird durch den Investor initiiert und betrifft neben dem Hauptflurstück auch angrenzende Flächen zur Sicherung der Erschließung.

Im Rahmen einer Voruntersuchung durch die BBE Handelsberatung (2023) wurde die potenzielle Nahversorgungsfunktion des geplanten NORMA-Markts an der Angermünder Straße untersucht. Die Analyse zeigt, dass nahezu alle bestehenden Nahversorgungsstandorte südlich des Kanals liegen. Der dort ansässige Kaufland-Markt an der Angermünder Straße ist aufgrund seiner Größe (ca. 4.800 m<sup>2</sup>) auf den großflächigen Wocheneinkauf ausgerichtet und erfüllt die Anforderungen an eine wohnortnahe Grundversorgung nur bedingt. Der zentrale Nahversorgungsbereich „Finow“ hat durch die Kaufland-Verlagerung an Bedeutung verloren, dort befindet sich nur noch ein NETTO-Markt. Weitere Discounter südlich des Einzugsgebiets sind schwerer erreichbar und mit höherem Zeitaufwand verbunden.

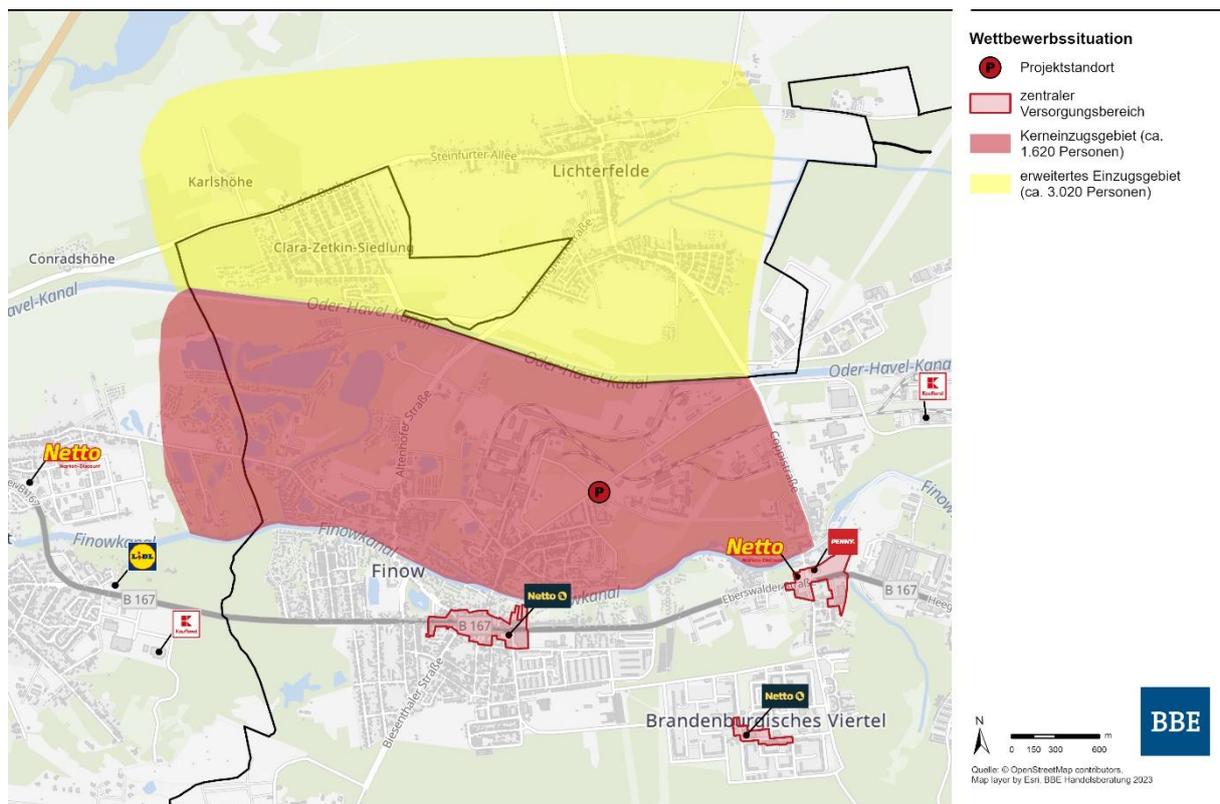


Abbildung 2: Örtliche Nahversorgungsstrukturen in Eberswalde, Stand: 21.11.23

Das Einkaufsverhalten im nördlichen Stadtgebiet ist stark autoorientiert, was vor allem für mobilitätseingeschränkte Personen und Haushalte ohne Pkw problematisch ist. Der geplante NORMA-Markt kann eine bestehende Versorgungslücke schließen und eine gleichwertige, fußläufig erreichbare Grundversorgung im nördlichen Stadtbereich sichern (vgl. Abb. 3).

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

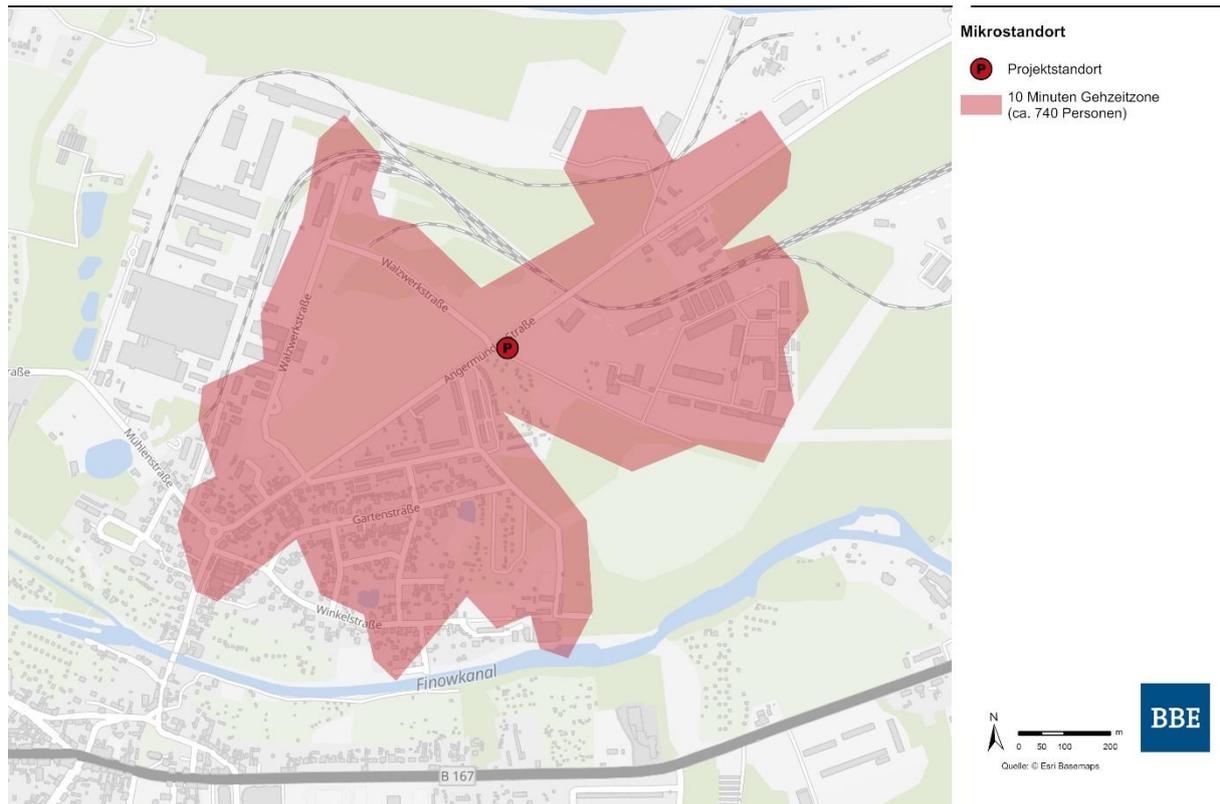


Abbildung 3: Fußläufige Erreichbarkeit (10 Min) des geplanten Einzelhandelsstandorts, Stand: 21.11.23

### RÄUMLICHE UND STRUKTURERELLE SITUATION

Die Fläche, die Gegenstand der 6. Änderung des Flächennutzungsplans ist, befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet von Eberswalde im Ortsteil Finow, im Kreuzungsbereich von Walzwerkstraße und Angermünder Straße. Die Angermünder Straße stellt eine zentrale innerstädtische Verkehrsachse zwischen Finowkanal und Oder-Havel-Kanal dar. Die Anbindung des Standorts erfolgt über die südliche Zufahrtsstraße, ebenfalls Angermünder Straße genannt. Die Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr ist gewährleistet. Auf der Achse verkehrt unter anderem die Buslinie 866 der Barnimer Busgesellschaft mit Verbindung zwischen dem Busbahnhof Eberswalde und dem Ortsteil Finow.

Sämtliche relevanten Wohngebiete nördlich des Finowkanals sind an die Angermünder Straße angebunden. Das nächstgelegene Wohngebiet grenzt unmittelbar südwestlich an den Projektbereich. Zudem dient die Straße als Anbindung für das Industriegebiet am Binnenhafen und bildet eine bedeutende innerörtliche Entlastungsstraße im nördlichen Stadtgebiet.

Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um ein derzeit unbebautes, brachliegendes oder nur gering genutztes Grundstück am nördlichen Rand eines bestehenden Siedlungsbereichs. Sie grenzt sowohl an Wohnnutzungen als auch an gewerblich genutzte Flächen. Im nordöstlichen Umfeld befinden sich das Gewerbegebiet Angermünder Straße West sowie der Gewerbepark Angermünder Straße. Westlich liegt das Werksgelände von Finow Automotive, südlich schließen kleinteilige Wohnquartiere an.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

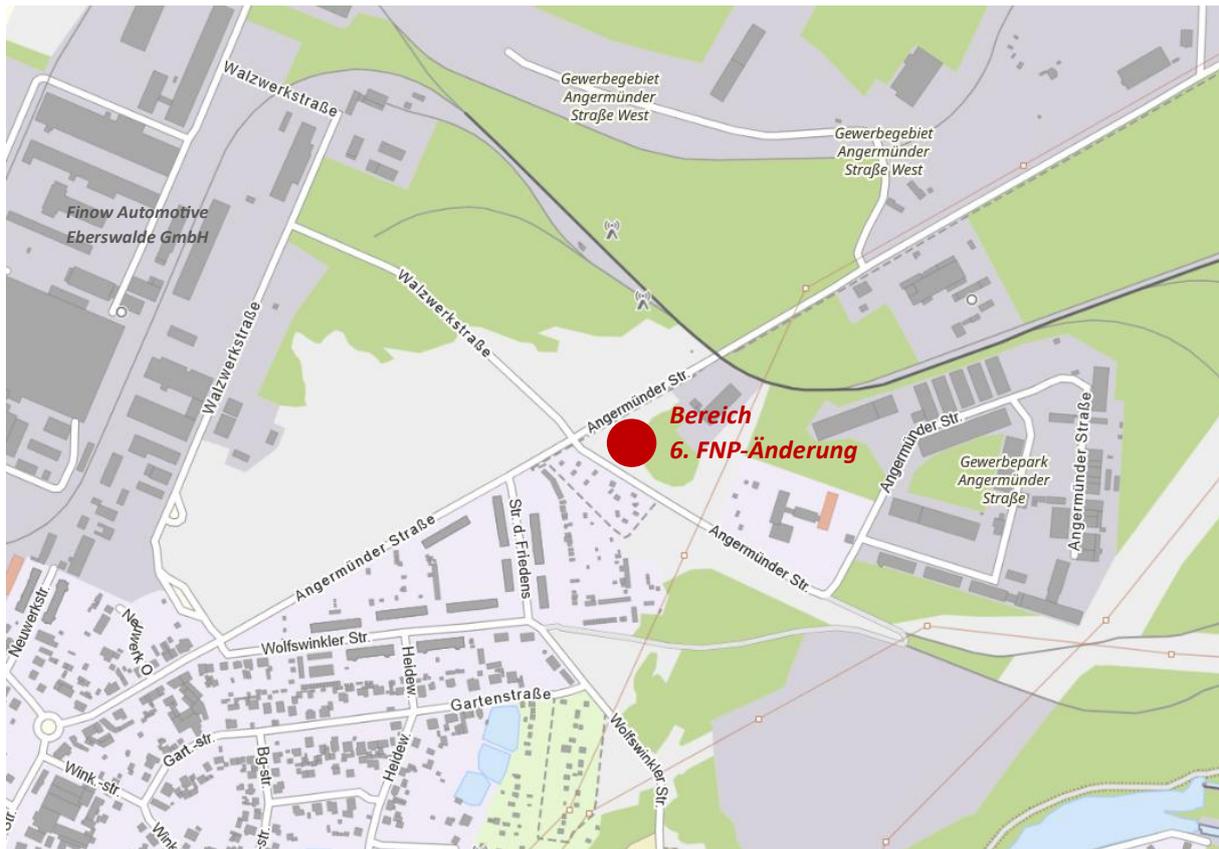


Abbildung 4: Räumliche Einordnung des 6. FNP-Änderungsbereichs

Die räumliche Lage im Übergangsbereich zwischen gewerblichen Strukturen und Wohnnutzung stellt aus städtebaulicher Sicht einen geeigneten Ort für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes dar. Die geplante Entwicklung steht zudem im Einklang mit dem Ziel, die Versorgungssituation in diesem Stadtbereich zu stärken und Wegebeziehungen für die Bevölkerung zu verkürzen.

Die vorhandene Erschließung über die Angermünder Straße sowie die Nähe zu bestehenden Wohngebieten schaffen gute infrastrukturelle Voraussetzungen für eine wohnortnahe Einzelhandelsnutzung. Die Fläche ist sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch potenziell für den öffentlichen Personennahverkehr gut erreichbar. Gleichzeitig gewährleistet die Lage im unmittelbaren Umfeld bestehender Wohnquartiere eine fußläufige Erreichbarkeit, was insbesondere für ältere oder mobilitätseingeschränkte Bevölkerungsgruppen von Bedeutung ist.

### ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Entwicklung eines bisher ungenutzten Bereichs an der Angermünder Straße in Eberswalde zu einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“. Damit soll die Grundlage für die Errichtung eines Nahversorgungsstandortes geschaffen werden, der eine bestehende Versorgungslücke innerhalb des Stadtgebiets schließt. Die Maßnahme dient der Verbesserung der wohnortnahen Versorgung und unterstützt eine verbesserte Erreichbarkeit des täglichen Bedarfs für die Bevölkerung.

Die Planung berücksichtigt dabei die verkehrliche Anbindung sowie die erforderliche Erschließung der Fläche und strebt eine möglichst verträgliche Einbindung des Marktes in das unmittelbare Umfeld an. Ziel ist es, eine zweckmäßige und funktionsgerechte Nutzung zu ermöglichen, die sowohl den städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch den Anforderungen des Vorhabenträgers gerecht wird.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

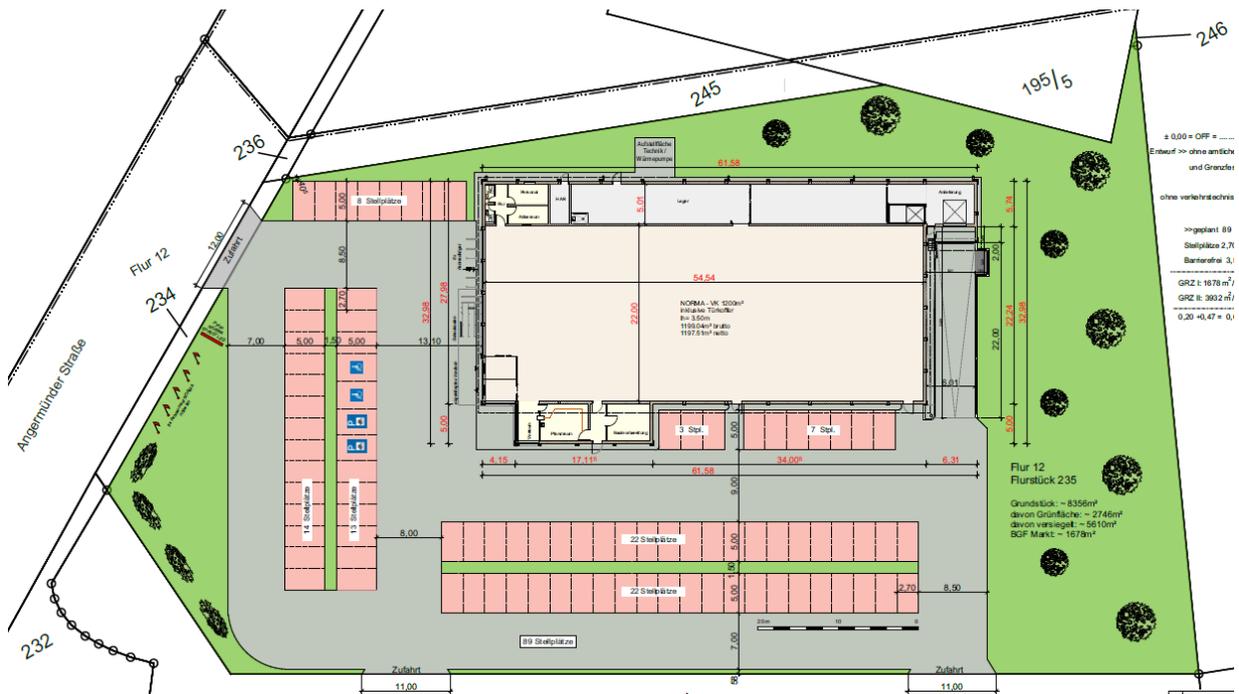


Abbildung 5: Entwurfsplanung - Ausschnitt aus dem Lageplan, Die Baudenker; 05.05.2025

## VERFAHREN

Die Einleitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde erfolgte durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.07.2025. Die Änderung wird gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Ziel ist es, durch eine Anpassung der Flächendarstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im nordwestlichen Stadtgebiet zu schaffen. Im Zuge des Verfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden.



Abbildung 6: geplanter Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans

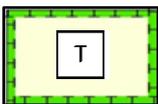
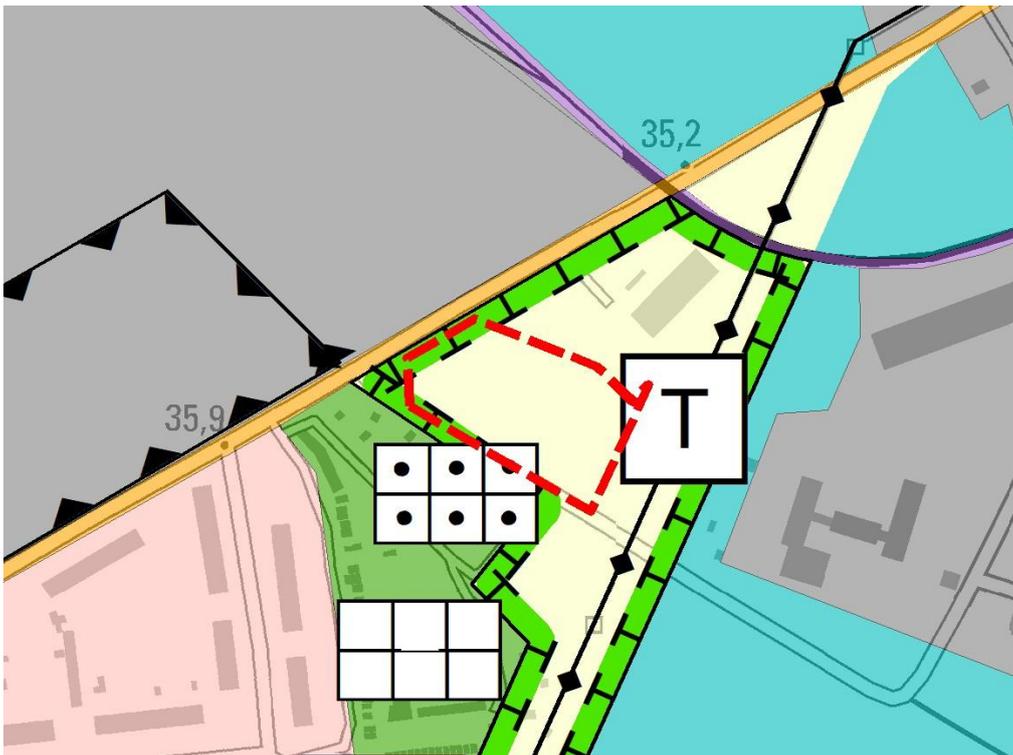
## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 0,8 ha in der Gemarkung Finow, Flur 12. Betroffen ist das Flurstück 235, auf dem die NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG im Einvernehmen mit dem Eigentümer die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche plant. Das Grundstück liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Eberswalde an der Angermünder Straße im Kreuzungsbereich mit der Walzwerkstraße. Ziel der Änderung ist die Umwandlung der bisherigen Darstellung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE-Fläche) in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, um die planungsrechtliche Grundlage für das geplante Vorhaben zu schaffen.

### AKTUELLE PLANINHALTE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Um für das Vorhaben der NORMA Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG Planungsrecht zu schaffen, ist neben der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 622 „NORMA-Markt“ auch die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

#### gegenwärtige Darstellung im Flächennutzungsplan (Ausschnitt)



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche) mit der Zweckbestimmung „Trocken-/Magerrasen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Fläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde<sup>2</sup> derzeit als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (SPE-Fläche) mit der Kennzeichnung [T] für Trocken-/Magerrasen dargestellt. Diese Darstellung steht der angestrebten Nutzung als Nahversorgungsstandort entgegen.

Das Vorhabengrundstück liegt im nordwestlichen Stadtgebiet von Eberswalde an der Angermünder Straße im Kreuzungsbereich mit der Walzwerkstraße (Flurstück 235, Flur 12, Gemarkung Finow). Es ist aktuell nicht baulich genutzt. Die Fläche befindet sich am Übergang zwischen verschiedenen Nutzungsstrukturen: Im Südwesten grenzen eine Wohnbaufläche sowie eine dauerhaft gesicherte Kleingartenanlage (Grünfläche) an, im Nordwesten eine bislang unbebaute gewerbliche Baufläche. Im Osten wird das Plangebiet durch eine Waldfläche von einer weiteren gewerblichen Baufläche getrennt. Die geplante Nutzung ergänzt damit das bestehende städtebauliche Gefüge sinnvoll und schafft eine städtebaulich verträgliche Verbindung zwischen Wohnen und Gewerbe.

### **VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde ist vorgesehen, die betroffene Fläche künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ (EH) darzustellen. Ziel ist es, durch diese Änderung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines wohnortnahen Lebensmittelmarkts zu schaffen und damit eine bestehende Versorgungslücke im nordwestlichen Stadtgebiet zu schließen. Die Maßnahme dient der langfristigen Sicherung der Grundversorgung, insbesondere für die angrenzenden Wohngebiete, und steht im Einklang mit den städtischen Entwicklungszielen sowie den städtebaulichen Grundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.

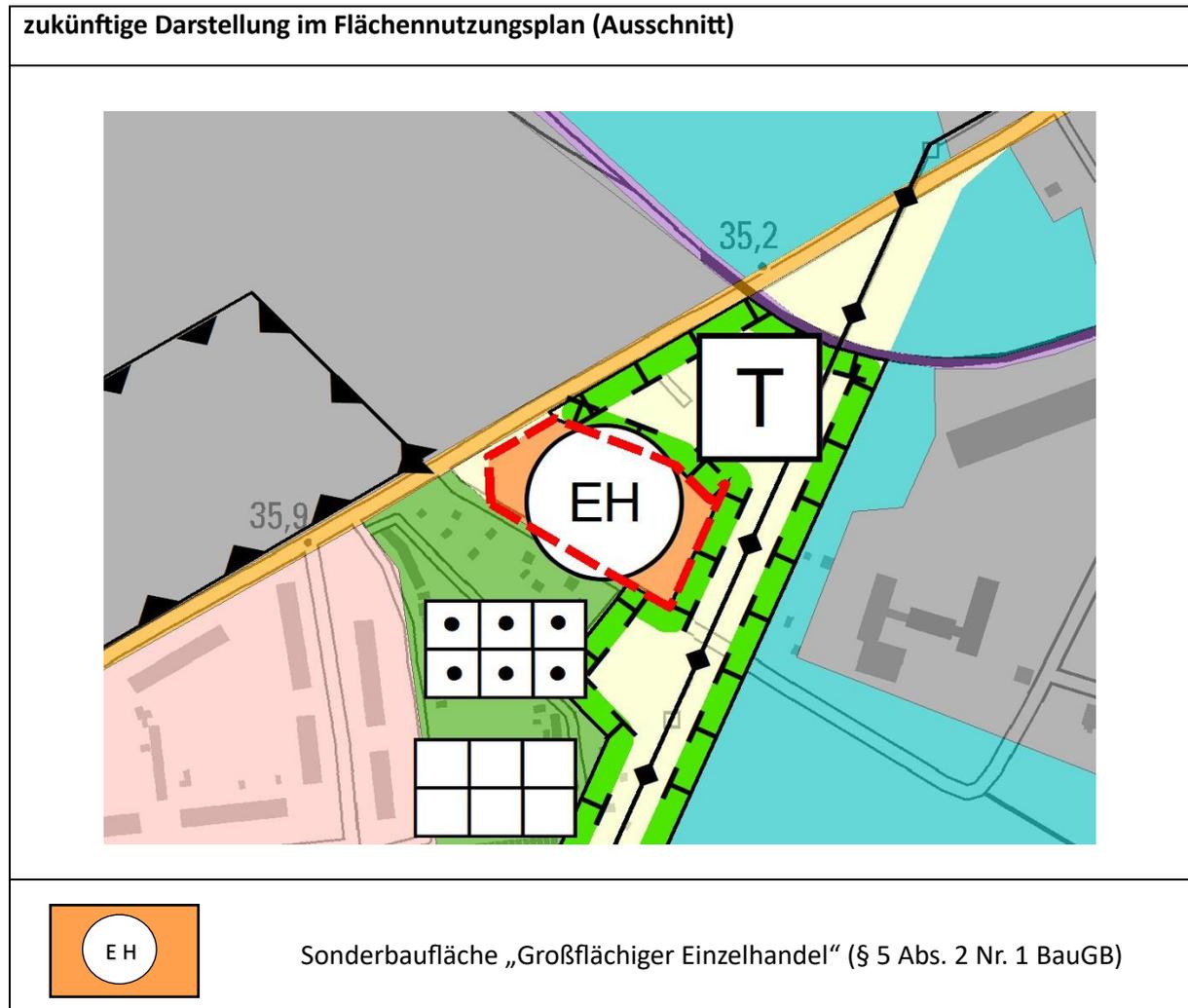
Die Lage des Plangebiets am Übergang zwischen Wohn- und Gewerbestrukturen bietet eine geeignete städtebauliche Situation für eine frequenzbringende Einzelhandelsnutzung. Durch die Einbindung in bestehende Erschließungsstrukturen und die gute Erreichbarkeit, sowohl für den motorisierten Individualverkehr, die ÖPNV-Anbindung sowie die fußläufige Erreichbarkeit, wird die Funktionalität des Standorts gestärkt.

Die bisherige Darstellung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) wird durch die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche auf einer Teilfläche von rund 0,8 Hektar aufgehoben. Angesichts eines gesamtstädtischen Bestands von etwa 380 Hektar an SPE-Flächen stellt dieser Eingriff lediglich eine marginale Reduktion dar, die aus gesamtplanerischer Sicht als vertretbar und unbeachtlich im Hinblick auf die Zielsetzungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege einzustufen ist. Durch die sorgfältige Standortwahl, die Begrenzung des Eingriffs auf das notwendige Maß sowie die mögliche Integration von Ausgleichsmaßnahmen im weiteren Verfahren bleibt der Grundsatz der nachhaltigen Flächennutzung gewahrt.

---

<sup>2</sup> Der Flächennutzungsplan 2014 der Stadt Eberswalde wurde am 19.01.2022 in der Fassung der 1. und 2. Änderung sowie der 1. Berichtigung des Flächennutzungsplans für das gesamte Gemeindegebiet neu bekanntgemacht.

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans



### ERFORDERLICHER UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde – im vorliegenden Fall die Stadt Eberswalde – für jede Bauleitplanung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Belange des Umweltschutzes zu ermitteln und in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufzufordern, sich auch zur Umweltprüfung zu äußern.

Für die Errichtung eines NORMA-Marktes an der Angermünder Straße in Eberswalde wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (vbBP) aufgestellt. Der Vorhabenstandort befindet sich auf dem etwa 0,8 ha großen Flurstück 235, Flur 12, Gemarkung Finow. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) erforderlich. Für beide Planungsebenen wird jeweils ein Umweltbericht (UB) erstellt.

Zur Ermittlung und Bewertung der umweltbezogenen Auswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser beinhaltet unter anderem:

- eine Ortsbesichtigung mit Biotop- und Lebensraumkartierung,
- eine Planbeschreibung sowie die Auswertung des Vorentwurfs;
- eine Bestandsaufnahme und -bewertung der Umweltausgangssituation,

## 6. Änderung des Flächennutzungsplans

- eine Konfliktanalyse, einschließlich der Entwicklung von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie Vorschlägen zur Kompensation.

Die Umweltprüfung umfasst insbesondere die Auswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter).

Ein Artenschutzbeitrag wurde für das Plangebiet bereits beauftragt und wird im weiteren Verfahren erarbeitet, um die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG berücksichtigen zu können. Voraussichtlich betroffene Artengruppen sind Vögel, Reptilien, Ameisen und Fledermäuse. Eine förmliche Anforderung konkreter Artenerfassungen durch die Stadt oder die untere Naturschutzbehörde liegt bislang nicht vor. Weitere Fachgutachten, wie z. B. ein Lärmschutzgutachten, werden bei Bedarf ergänzend in Auftrag gegeben.

Die abschließende Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt im Umweltbericht, der mit dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans öffentlich ausgelegt und in die Abwägung eingestellt wird.