

Gewerbe- und-Industrieflächen- Entwicklungskonzept - GIK -



der Stadt
Eberswalde

29.5.2008

Stadtverwaltung Eberswalde

Gewerbe- und-Industrieflächen- Entwicklungskonzept - GIK

der Stadt
Eberswalde

Von der StVV am 29.5.2008 beschossen
(Gekürzte Beschlussfassung)

Bearbeitet im Baudezernat der Stadt Eberswalde

Stadtentwicklungsamt

Bearbeiter: Peter Richter

INHALT

	Seite
Teil I Situation der Eberswalder Wirtschaftsstandorte	1
1.1 Allgemeines	1
1.1.1 Anlass und Durchführung der Konzepterstellung	1
1.1.2 Allgemeine Angaben zur Stadt Eberswalde	2
1.1.3 Wirtschaft in Eberswalde	5
1.1.4 Ausblick	6
1.2 Die Wirtschaftsstandorte und ihre Potentiale	7
1.2.1 Übersicht	7
1.2.2 Profile und Qualitäten	12
1.2.3 Flächenbedarf	14
1.3 Einschränkungen durch Emissionsschutz	15
1.3.1 Eigenschaften von Emissionen	16
1.3.2 Vorschriften zum Emissionsschutz	18
1.3.3 Zusatzbelastungen	21
1.3.4 Sensible Nutzungen in Eberswalde	21
1.3.5 Nutzungsgliederung	24
Teil II Ansatzpunkte und Ziele der Entwicklung	25
2.1 Anforderungen aus der Situation	25
2.2 Leit-Thesen	27
Teil III Standort-Einzelbetrachtung	31
3.1 Vorbemerkung	31
3.2 Standort-Steckbriefe	31
3.3 Kleinstandorte	87
Teil IV Räumliches Leitbild der Wirtschaftsstandortentwicklung	89
4.1 Herleitung	89
4.2 Teilplan 1 - Bedeutung und Zonierung	89
4.3 Teilplan 2 - Branchen-Kompetenzfelder und Schwerpunktfelder	91
Teil V Standortkatalog	95
 Anhang:	
Fachausdrücke	A/1
Orientierungen für Lärmbelastigungen	A/3

Teil I

WIRTSCHAFTS- STANDORTE IN EBERSWALDE

1. Situation der Eberswalder Wirtschaftsstandorte

1.1 Allgemeines

1.1.1 Anlass und Durchführung der Konzepterstellung

Neue Anforderungen an die Stadt

Die positiven Entwicklungen des Gewerbe- und Industriestandortes Eberswalde haben in der neuen Förderpolitik des Landes ihren Wiederhall gefunden. Eberswalde wurde im Jahre 2005 von der Landesregierung als „**Regionaler Wachstumskern - RWK**“ mit acht Branchen-Kompetenzfeldern - knapp die Hälfte davon im Metallbereich - eingestuft. Dies ist die umfangreichste Benennung dieser Art in Brandenburg. Um die acht Zukunftsbranchen verstärkt fördern zu können, hat die Stadt - neben der Neueinrichtung eines Amtes für Wirtschaftsförderung - im Jahre 2006 ein „Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept - WISTEK“ erstellt und acht Schlüsselmaßnahmen benannt. Dessen Ziele und Ausführungen haben auch Eingang in das kürzlich beschlossene „Integrierte Stadtentwicklungskonzept - INSEK -“ gefunden.

Bereits bei der Bearbeitung des WISTEK zeigte es sich, dass die Datengrundlage für eine systematische und tiefgehende Analyse unbefriedigend war, sodass sich das damalige Konzept z.T. auf die aktuell diskutierten Problemstellungen und Maßnahmen konzentrieren musste. Soweit es die räumliche Thematik der Einzelstandorte betrifft, soll das vorliegende Konzept hier eine Verbesserung bewirken. Eine weitere Konzeption (Machbarkeitsstudie) soll in Kürze die Thematik der branchenspezifischen regionalen Wertschöpfungsketten eingehender beleuchten.

Einen konkreter Anlass für die Erstellung des GIK bildet aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung auch die anstehende **Fortschreibung des Flächennutzungsplans**, speziell des Teils „Gewerbliche Bauflächen“; weitere Beweggründe sind durch das zunehmende Umweltbewusstsein gegeben (vgl. auch „Lärm-Aktionsplanung“ und „Luftreinhalteplanung“ der Stadt).

Spannungsfeld zwischen Standortentwicklung und emissionsbedingten Einschränkungen

Bei der Formulierung von Zielen und Strategien für die örtliche Wirtschaftsentwicklung geht es zunächst um den vorhandenen Bestand an Betrieben und das darin enthaltene **ökonomische Entwicklungspotential**. Damit rücken Aspekte wie überörtliche Ausstrahlung, Zukunftsfähigkeit, Stabilität, Arbeitskräfte und Ausbildungsintensität etc. in den Vordergrund. Hier hat die jüngste Umsteuerung auf Landesebene („Stärken stärken“) neue Akzente gesetzt.

Es geht aber auch gleichermaßen darum, das Augenmerk auf die betriebsbedingten Umweltbelastungen zu lenken und die daraus erwachsenden **Beschränkungen** festzustellen. Allein aus der Entstehung der Stadt aus Industriekernen an der historischen Verkehrsader „Finowkanal“, in deren unmittelbaren Nachbarschaft zahlreiche Werksiedlungen entstanden, resultieren zahlreiche - aus heutiger Sicht konfliktträchtige - Gemengelagen.

Damit wird das vorliegende Konzept gleichermaßen durch zwei Aspekte bestimmt: denjenigen der wirtschaftlichen Bedeutung der Standorte und denjenigen der Belästigungswirkung auf Wohnen und Umwelt. Beide Aspekte müssen am Schluss zu einem schlüssigen Leitbild zusammengeführt werden.

Praktische Auswirkungen hat das GIK auf das Standortmarketing, auf die Bebauungsplanung und auf einzelne Lärm-Minderungsmaßnahmen.

Gang der Untersuchung

Als Vorläufer der Untersuchung ist lediglich ein gewerbliches Flächenkonzept von 1994 vorhanden, das jedoch hinsichtlich der Bestandsaufnahme als veraltet einzustufen ist und überdies die Umweltproblematik aus heutiger Sicht in unzulässigem Maße unterbewertet.

Die vorliegende Untersuchung wurde in vier Schritten durchgeführt:

- Teil I Situation der Eberswalder Wirtschaftsstandorte (Bestandsaufnahme, Analyse und Prognose) in der Gesamtschau
- Teil II Ansatzpunkte und Ziele der Standortentwicklung (Schlussfolgerungen und Leitthesen in der Gesamtschau)
- Teil III Standort-Einzelbetrachtung
- Teil IV Räumliches Leitbild der Wirtschaftsstandort-Entwicklung
- Teil V Standortkatalog (zusammenfassende Auflistung)

Als Zeithorizont gilt in Anlehnung an das WISTEK das Jahr **2015**. Diese - verglichen mit dem INSEK (2020) - kürzere Zeitspanne wurde gewählt, um den aktuell stark veränderlichen Wirtschaftstrends (verursacht u.a. durch Globalisierung, Osterweiterung der EU, aufstrebende Schwellenländer) Rechnung zu tragen.

Die Bearbeitung durch das Stadtentwicklungsamt umfasst auch die Abstimmung der Zwischenergebnisse mit dem städtischen Amt für Wirtschaftsförderung und Tourismus sowie mit dem Strukturentwicklungsamt des Landkreises Barnim und mit dessen Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft (WITO).

Trotz der komplizierten Zusammenhänge wurde versucht, die Tatbestände und Zielvorstellungen möglichst einfach darzustellen. Für weiterführende Studien im Bereich Lärm wird der Seminarbericht „Lärmschutz“ von Berkemann empfohlen.¹

Beschlussgrundlage der Stadtverordnetenversammlung bildet eine **Kurzfassung** des GIK; bei Unstimmigkeiten mit der vorliegenden Langfassung gilt die Kurzfassung. Das beschlossene Gewerbe- und Industrieflächen-Entwicklungskonzept ist von der Stadt u.a. als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 11 BauGB).

1.1.2 Allgemeine Angaben zur Stadt Eberswalde

Lage

Die Stadt Eberswalde liegt im Nordosten des Bundeslandes Brandenburg im Landkreis Barnim. In geografischer Hinsicht ist die Lage im Finow-Urstromtal zwischen den waldreichen Hügelländern des Niederbarnim und der Schorfheide bedeutsam. Wirtschaftlich gesehen spie-

¹ Berkemann, J., Seminarbericht „Grundlagenseminar Lärmschutz“, gehalten am 25.4.2007 in Berlin, VHW - Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung e.V. (Veranstalter).

len die Zugehörigkeit zur Achse Berlin-Stettin sowie die Nähe zur polnischen Grenze eine Rolle.

Größe

Mit 41.440 Einwohnern zu Ende November 2007 ist Eberswalde die sechstgrößte Stadt im Land Brandenburg, hinter Oranienburg (41.512) und vor Schwedt (36.914).

Durch die zum 31.12.05 erfolgte Eingemeindung der südlich gelegenen Gemeinde Spechthausen hat sich das Stadtgebiet nahezu verdoppelt (auf 93,2 km²). Wegen des geringen Gewerbebesatzes spielt dieser neue Stadtteil im vorliegenden Konzept aber nur eine untergeordnete Rolle.

Klassifizierung

Die Stadt Eberswalde ist kreisangehörig (Landkreis Barnim). Im derzeit noch gültigen System der Landesplanung ist sie klassifiziert als

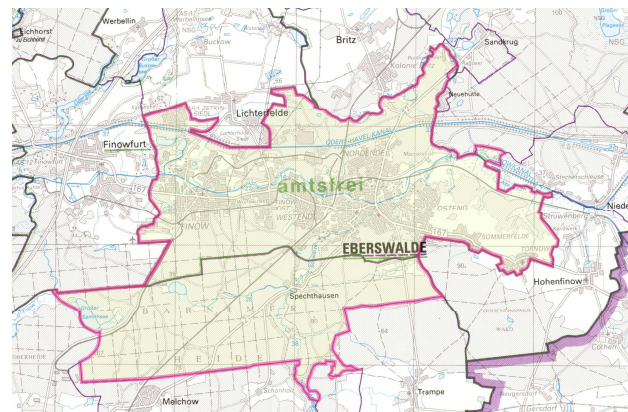
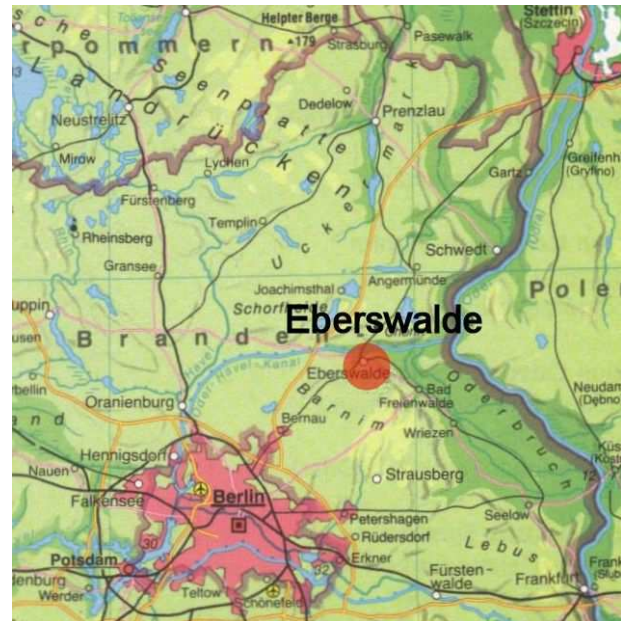
- **Mittelzentrum** mit Teilfunktionen eines Oberzentrums
- **Regionales Entwicklungszentrum** im Städtekrans um Berlin, gelegen im „Äußeren Entwicklungsraum“ des Landes.

Seit 2005 gilt zusätzlich - mit entsprechenden Vorteilen bei der Vergabe von Fördermitteln (siehe u.a. GA-Richtlinien)² - die Einstufung als

- **Regionaler Wachstumskern**

Siedlungsstruktur

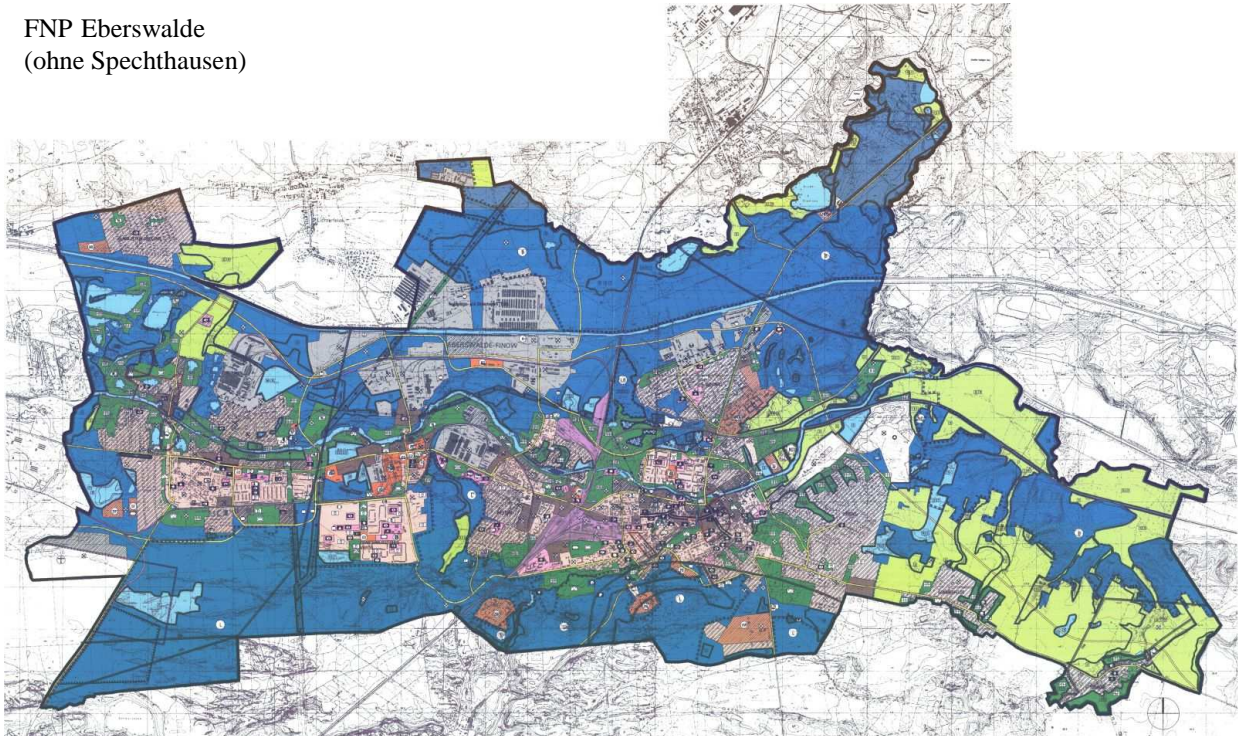
Eberswalde in seinen heutigen Grenzen entstand aus der eigentlichen Stadt „Everswolde“ (gegründet um 1254), einigen Dörfern der Umgebung und den frühindustriellen **Siedlungskernen am Finowkanal**. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Kanal wurde bereits vor dem Dreißigjährigen Krieg fertiggestellt und bestimmte als wichtige historische Verkehrsader



Stadtgebiet Eberswalde mit Spechthausen

² Richtlinien des Ministeriums für Wirtschaft zur Förderung der wirtschaftsnahen kommunalen Infrastruktur bzw. der gewerblichen Wirtschaft im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur" (GA-I/ GA-G).

FNP Eberswalde
(ohne Spechthausen)



weitgehend das siedlungsstrukturelle Grundmuster im Talraum. Die Metallverarbeitung am Kanal ist bereits seit 1532 dokumentiert (2 Kupferhämmer) und stellte bis in die neuere Zeit einen wichtigen Wirtschaftszweig der Stadt dar (Walzwerk, Kranbau, DRE/CON).

Die Bundeswasserstraße „**Finowkanal**“ ist heute nur noch für touristische Nutzungen in Betrieb. Sie hat damit ihre Bedeutung als siedlungsbestimmender Faktor weitgehend an den Oder-Havel-Kanal und an die Bundesstraße 167 abgegeben. Als historisches Identifikationselement mit zahlreichen Industriedenkmalen, als Image-Träger der Stadt und als Naherholungsband ist er für die Stadtentwicklung nach wie vor von großer Bedeutung.

Am **Oder-Havel-Kanal** entstand seit seiner Fertigstellung im Jahre 1914 eine Kette von größeren Industriestandorten, die z.T. weit überregionale Bedeutung erlangten. Sie sind zusätzlich durch das lokale „Nordgleis“ erschlossen. Für die nahe Zukunft ist die Verlegung der B 167 in diesen Bereich geplant (Neubau; Planfeststellung 2009), wodurch sich die Attraktivität der Standorte weiter erhöhen wird.

Den Kern des Eberswalder Siedlungsgebietes stellt die **historische Altstadt** dar. Sie ist das hauptsächliche Einkaufs- und Dienstleistungszentrum der Stadt. Daneben haben auch die Kerne der Stadtteile Finow und des Brandenburgischen Viertels eine herausgehobene Funktion (vgl. EZK 2007).³

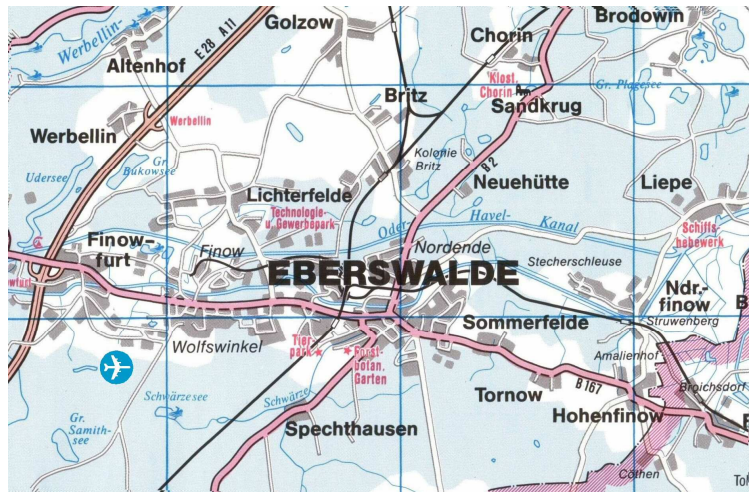
Verkehrsanbindung

Eberswalde ist gut an **alle überörtlichen Verkehrsträger** angebunden:

- Die Stadt liegt an der **IC-Strecke** Berlin-Stralsund (bzw. - Stettin); die Industriestandorte sind über das Nordgleis angeschlossen

³ Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde vom 20.9.2007

- Die **Autobahn** führt in einer Entfernung von ca. 3,5 km am westlichen Stadtrand vorbei (2Auffahrten)
- Im Stadtzentrum kreuzen zwei **Bundesstraßen** (B 167 und B 2). Die Neutrassierung der B 167 parallel zum Oder-Havel-Kanal ist in Planung.
- Der **Oder-Havel-Kanal** führt mit mehreren Anlegestellen, darunter dem im Jahre 2000 eröffneten städtischen Binnenhafen, durch die Industriezone der Stadt. Die Strecke befindet sich im Ausbau auf das Euro-Maß.
- Der **Flugplatz Finow** soll laut Luftverkehrskonzept des Landes und den gültigen Beschlüssen der Kommunen Eberswalde und Finowfurt zum Regionalflughafen ausgebaut werden.



1.1.3 Wirtschaft in Eberswalde

Eberswalde nimmt im Vergleich der brandenburgischen Städte einen mittleren bis sehr guten Platz ein. Die wirtschaftlichen Eckdaten und Trends der Wirtschaft im Raum Eberswalde sind ausführlich im WISTEK (S. 10 - 20) dargestellt. Sie sollen an dieser Stelle nur stichwortartig wiederholt werden.

Regionaler Wachstumskern (RWK)

Mit Landeskabinettsbeschluss vom 22.11.05 wurden 15 Städte bzw. Städtegruppen im Land Brandenburg als „Regionale Wachstumskerne“ klassifiziert, darunter auch Eberswalde.⁴ Sie werden von der Landesregierung besonders unterstützt, um als wirtschaftliche Zentren Ausstrahlungskraft auf ihr Umland zu entfalten. Grundlage der Ausweisung war eine Häufung von „Branchenkompetenzfeldern“ (BKF) in den jeweiligen Städten. Eberswalde stellt mit 8 BKF die höchste Konzentration im Land dar; es gilt nun, diese herausragende Stellung durch entsprechende Planung und Maßnahmen vor Ort weiter zu befördern.

Zusätzlich wurden von der Stadt im Rahmen des WISTEK drei Schwerpunktfelder benannt, die sich aus örtlicher Sicht als Standbein der örtlichen Wirtschaft profiliert haben.

Branchenkompetenzfelder in Eberswalde:	
1.	Automotive
2.	Ernährung
3.	Holzverarbeitende Wirtschaft
4.	Kunststoffe
5.	Logistik
6.	Metallerzeugung, Metallbearbeitung und -verarbeitung
7.	Papier
8.	Schienenverkehrstechnik
Schwerpunktfelder	
9	Gesundheitswesen
10	Energiewirtschaft
11	Maschinenbau
Weitere Handlungsfelder	
12	Technologie-Situation
13	Ausbildung, Qualifikation
14	Tourismus

⁴ Die bisherige - ähnlich konzipierte - Ausweisung der Stadt als „Regionales Entwicklungszentrum“ wird demnächst mit Fortschreibung des Landesentwicklungsprogrammes entfallen.

Schließlich wurden dort auch wichtige weitere Handlungsfelder definiert, die sich allerdings nur teilweise speziellen Branchen zuordnen lassen.

Erwerbstätigkeit

Der Anteil der erwerbstätigen an den erwerbsfähigen⁵ Einwohnern der Stadt war 2004 mit 41,3 % im Landesvergleich leicht unterdurchschnittlich. Einige wichtige Branchen weisen dennoch einen überdurchschnittlichen Besatz aus, darunter

- Verarbeitendes Gewerbe
- Baugewerbe
- Verkehr und Nachrichtenübermittlung
- Öffentliche Verwaltung
- Gesundheits-, Veterinär- und Sozialwesen

Insbesondere die Stärke des Verarbeitenden Gewerbes, das allgemein als „Nährboden der Wirtschaftsentwicklung“ gilt, zeigt die guten Entwicklungspotentiale der Eberswalder Wirtschaft.

Berufspendler

Die Schwäche der Eberswalder Erwerbsquote wird durch einen hohen Einpendler-Überschuss von 3.376 Personen (2004) teilweise ausgeglichen. Er bezieht sich überwiegend auf den umliegenden Landkreis und zeigt die große Bedeutung der Stadt als Arbeitgeber für das Umland. Ein Pendler-Defizit besteht vor allem in Hinblick auf Berlin, was auf weiter bestehende Defizite in der örtlichen Wirtschaftsstruktur schließen lässt.

Arbeitslosigkeit

Im Hauptamt⁶ Eberswalde gab es Ende 2007 insgesamt 7.336 Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote lag bei 22,0⁷ bzw. 19,8⁸ und damit höher als im Durchschnitt des Landkreises Barnim (13,5¹⁰) und des Landes Brandenburg (13,9¹⁰). Im Stadtgebiet selbst waren 4.835 Personen arbeitslos gemeldet. Im Zuge der allgemeinen Konjunktorentwicklung ist diese Zahl seit 2004 um 12,3 % gesunken.

1.1.4 Ausblick

Wie in allen Neuen Bundesländern ist auch in Eberswalde die **Einwohnerzahl** stetig zurückgegangen. Der Negativ-Trend hat sich allerdings in den letzten Jahren auf ein Defizit von rund 100 Einwohnern pro Jahr abgeschwächt⁹.

⁵ 15 bis unter 65 Jahre alt

⁶ Altkreis Eberswalde ohne Bölkendorf. Die Zahlen von Ende 2007

⁷ bezogen auf die abhängigen zivilen Erwerbspersonen

⁸ bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen

⁹ vgl. INSEK Kap. 3.2 Bevölkerungsprognose

Für das Jahr 2015 weist das Leitbildszenario des INSEK 39.259 Einwohner aus. Dies stellt einen moderaten weiteren Rückgang um rund 4 % dar. Er wird durch die stabile Entwicklung des Umlandes zum Teil ausgeglichen.

Größere Probleme wird den Eberswalder Unternehmen der Mangel an **qualifizierten Arbeitskräften** bereiten, der wenigstens teilweise durch eigene Ausbildung gemildert werden kann. Hierzu hat die Stadt mit ihrer „Bildungsoffensive“ (Schlüsselprojekt 4 des WISTEK, Schlüsselmaßnahme 5 des INSEK) bereits einen wichtigen Beitrag in die Wege geleitet.

Der mit dem Einwohnerrückgang und weiteren sozio-demografischen Faktoren verbundene **Nachfragemangel auf regionaler Ebene** kann nur durch Unternehmen ausgeglichen werden, die innovative Produkte auf überregionalen Märkten anbieten. Dies unterstreicht abermals die besondere Bedeutung der BKF-Betriebe für Eberswalde.

1.2 Die Wirtschaftsstandorte und ihre Potentiale

1.2.1 Übersicht

Als Folge unterschiedlicher Entstehungsfaktoren - Manufakturen am Finow-Kanal in der Epoche vor den Weltkriegen, Großbetriebe am Oder-Havel-Kanal zur DDR-Zeit, Umbruch und Neubeginn in jüngster Vergangenheit - hat sich in Eberswalde ein Spektrum von Gewerbe- und Industriestandorten entwickelt, das Angebote für jede Anforderung bereithält. In industriellen Altstandorten stehen Hallen unterschiedlicher Ausstattung zur Verfügung (Kran, Gleisanschluss, Heizung etc.), während z.B. im Technologie- und Gewerbepark (TGE) und künftig auch im Industrie- und Innovations-Centrum (IIC) voll oder teilweise erschlossene Flächen für den Neubau von Anlagen vorbereitet sind. Unternehmen, die die Nähe zu einem Kompetenzfeld-Betrieb suchen, finden ebenso einen geeigneten Standort wie diejenigen, die ihre Waren per Schiff, Bahn oder Flugzeug transportieren.

Der räumliche Schwerpunkt der industriellen Wirtschaftstätigkeit befindet sich am Oder-Havel-Kanal. Dieser Bereich wird durch den Bau der B 167 neu mit direktem Anschluss an die A 11 künftig noch weiter an Attraktivität gewinnen.

Eine gewisse Schwerpunktverlagerung kann in der Zukunft durch die Entwicklung des Flughafens eintreten. Hier sieht das Konzept des Betreibers ein Industriegebiet vor, das auch als „industrieller Vorsorgestandort“ Eingang in die Landesplanung gefunden hat. Da das Flugplatzgelände sich sowohl auf Schorfheider als auch Eberswalder Gebiet erstreckt, ist für die Rahmenplanung das Zusammenwirken beider Kommunen erforderlich.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass die wirtschaftlichen Verflechtungen natürlich nicht an den Eberswalder Stadtgrenzen enden und somit auch das Umland nicht aus dem Blick verloren werden darf, zumal auch hier wichtige Betriebe zum Wirtschaftsgeschehen des Finowtalraumes beitragen. Da konzeptionelle Festlegungen sich aber zwangsläufig auf das Stadtgebiet beschränken müssen, steht dieses im Vordergrund der Betrachtung.

Die Gewerbe- und Industrieflächen im engeren Finowtalraum sind in der folgenden Karte aufgeführt. Die Darstellung basiert auf dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt (1998)¹⁰ und ergänzt ihn um

¹⁰ Hierbei ist zu beachten, dass die Darstellungen (entsprechend der FNP-Systematik) nicht immer die Flurstücks- oder Eigentumsgrenzen widerspiegeln

- neue gesicherte Planungen
- faktisch vorhandene G-Flächen, die laut F-Planung entfallen sollen (in denen aber mangels entsprechender B-Planung immer noch Baurecht für gewerbliche Bauvorhaben besteht).

Um die Studie nicht übermäßig auszuweiten, werden die gemischten Bauflächen mit ihren eher örtlichen Bezügen grundsätzlich nicht in die Untersuchung einbezogen. Soweit die FNP-Darstellung aber eher Zielvorstellungen wiedergibt, während der tatsächliche Bestand noch als Gewerbefläche einzustufen ist, wurde eine weitere pauschale Ergänzung um „Kleinstandorte“ vorgenommen.

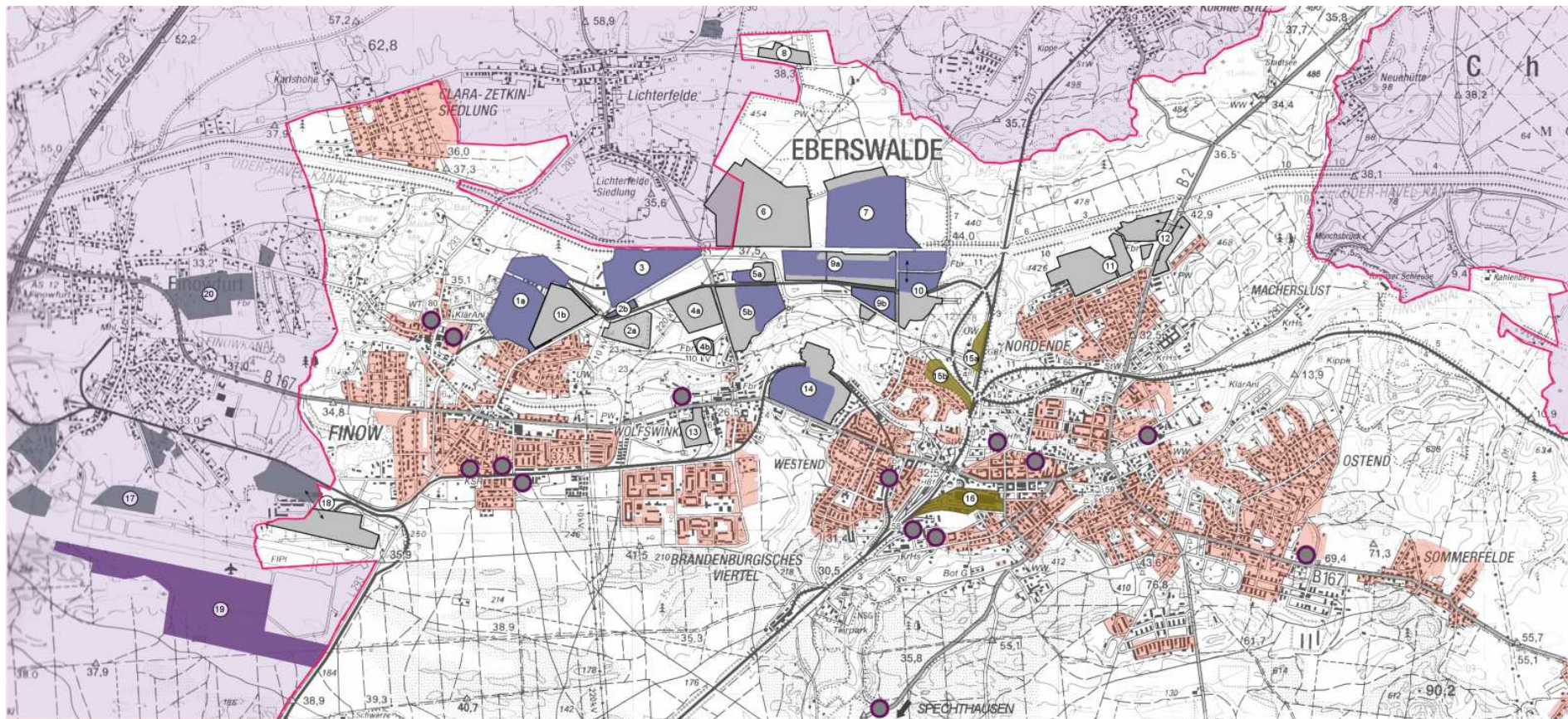
Die Standort-Nummern in der Karte entsprechen der Auflistung in der angefügten Tabelle. Um im Hinblick auf die Emissions-Problematik handhabbare Flächengrößen zu erhalten, wurde vielfach noch eine Unterteilung vorgenommen.

Kleinstandorte

Als „Kleinstandorte“ - im FNP zumeist als Misch- oder Wohnbauflächen ausgewiesen - werden berücksichtigt:

Finow:	Bereich Metallbau Finow Bereich Altenhofer/ Mühlenstraße (eh. NVA-Fläche) Bereich Brachlowstraße (eh. Hinteregger, Brandstetter) Bereich Schmidtstraße Schönholzer Straße, Fa. Rose
Finowtal:	Bereich Papierfabrik (soweit nicht denkmalgeschützt)
Westend:	Bereich MEW/Drehnitzstraße
Stadtmitte	Bereich Kolosseum Nähe Krankenhaus (eh. NVA-Fläche) Bereich Autohaus Stegemann - WSA Alte Eisengießerei Bereich Schleusenstraße.
Ostend	Bereich Opel - Kafi (s. BPL 805)
Spechthausen	Bereich Papierfabrik (eh. NVA-Fläche)

Gewerbe- und Industrieflächen in Eberswalde und Umgebung - Übersicht



9



Industriegebiete



Industrie-/gewerbeähnliche Gebiete



Kleinstandorte



Gewerbegebiete



Wohnbauflächen



N

Quelle: B-Planungen und Einschätzung durch Amt 61

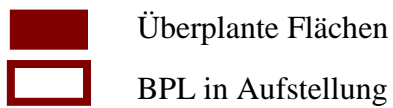
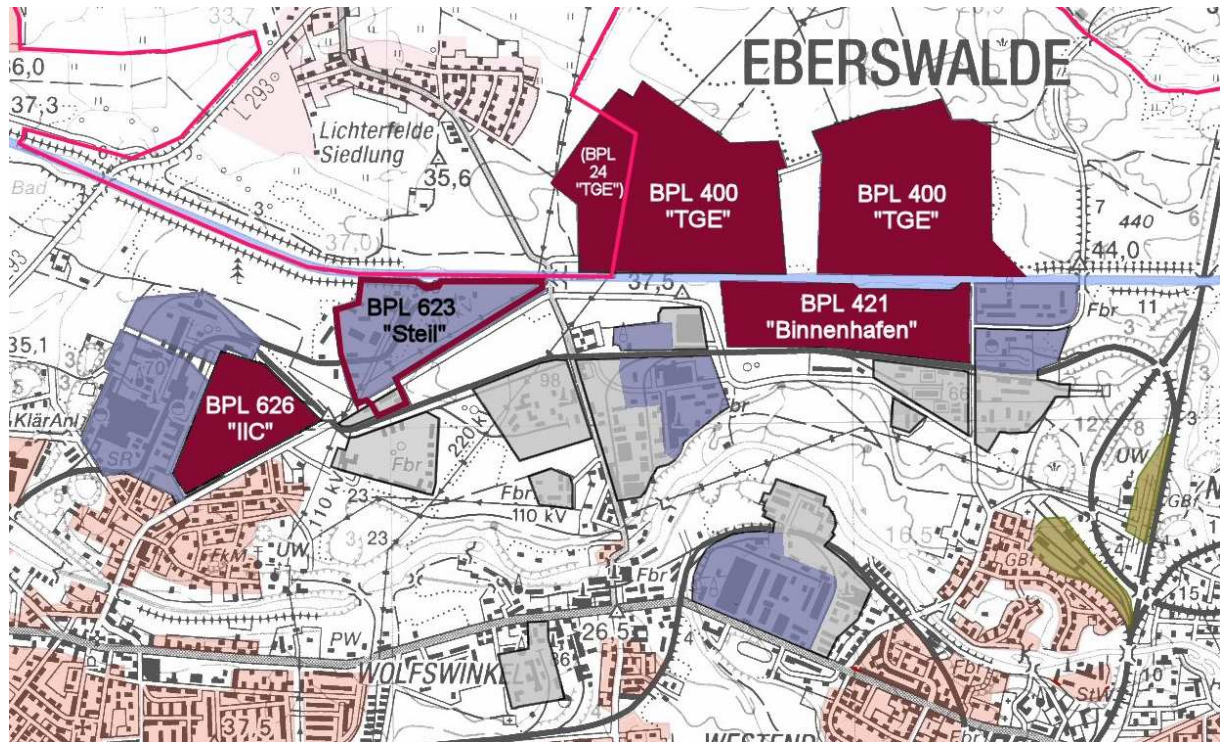
Industrie- und Gewerbestandorte im Raum Eberswalde

Nr.	Standort	Größe ha	Nr.	Einzelfläche	Größe ha	GE ha	GI ha	Bemerkung
1	„Walzwerk“	57,7	1a	Walzwerk Bestand	35,9	--	35,9	
			1b	Walzwerk Erweiterung	21,8	21,8	--	„IIC“
2	„SAWO“	13,4	2a	Gewerbehof „SAWO“	11,4	11,4	--	
			2b	Großbäckerei	2,0	2,0	--	
3	„Steil“	22,7	3	„Steil“	22,7	--	22,7	
4	Coppistraße West	16,7	4a	Altes Heizwerk	14,6	14,6	--	
			4b	Betonmischwerk	2,1	2,1	--	
5	Coppistraße Ost	30,5	5a	Thimm	5,4	3,4	2,0	
			5b	Rofin/Proplan	25,1	13,8	11,3	
6	TGE Westpark (ohne Teil Lichterfelde 14,3 ha)	43,8	6	TGE Westpark	58,1	58,1	--	Mit Teil Lichterfelde 58,1ha
7	TGE Ostpark	54,2	7	TGE Ostpark	54,2	6,6	47,6	
8	Lichterfelder Bruch	6,6	8	Lichterfelder Bruch	6,6	6,6	--	
9	Am Hafen (ohne Umschlagstelle 5,3 ha)	38,3	9a	Am Hafen	27,0	6,1	20,9	GE= Freihalte-trasse B167
			9b	„Märka“	11,3	11,3	--	
10	Britzer Straße	25,6	10	Britzer Straße	25,6	14,5	11,1	
11	Neue Straße West	22,1	11	Neue Straße West	22,1	22,1	--	
12	Neue Straße/Dr.-Zinn-Weg	14,6	12a	Neue Straße Ost	9,0	9,0	--	
			12b	Dr.-Zinn-Weg	5,6	5,6	--	
13	„Chemische Fabrik“	5,0	13	„Chemische Fabrik“	5,0	5,0	--	
14	„Kranbau“	34,6	14	„Kranbau“	34,6	14,9	19,7	
15	Am Containerbahnhof	14,0	15a	Containerbahnhof	3,3	3,3	--	GE-ähnlich
			15b	ODEG-Werkstatt	10,7	10,7	--	GE-ähnlich
16	DB-Ausbesserungswerk	15,0	16	DB-Ausbesserungswerk	15,0	--	15,0	GI-ähnlich
17	Flugplatz Nordwest (geplant)	8,9	17	Flugplatz Nordwest (geplant)	8,9	8,9	--	Logistik (Finowfurt)
18	Flugplatz Nord (geplant)	16,1	18	Flugplatz Nord (geplant)	16,1	16,1	--	Anders WVZ: 27,0 ha gemeindeübergreifend
19	Flugplatz Süd (geplant)	76,8	19	Flugplatz Süd (geplant)	76,8	--	76,8	Finowfurt
20	Gewerbepark Finowfurt	27,5	20	Gewerbepark Finowfurt	27,5	27,5	--	Finowfurt
Summe gewerbliche Bauflächen Eberswalde (1-14, 18)		401,9	--	--	401,9	230,7	171,2	
Sonstige Bauflächen für Betriebe (extern oder gewerbeähnlich)		142,2	--	--	142,2	50,4	91,8	

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen auf Grundlage der Top-Karte 1:10.000
 Eindeutige Verkehrsflächen (Bahnhof, Umschlagstelle Hafen) wurden nicht aufgenommen. Differenzen zur Darstellung im FNP 1998 durch Einbeziehung von: • Gewerbehof SaWo (2a) • IIC (1b) • Am Containerbahnhof (15) • DB-Ausbesserungswerk (16)

Planung

In überplanten Standorten ist das Baurecht weitestgehend geklärt. Sie sind in der folgenden Karte dargestellt.

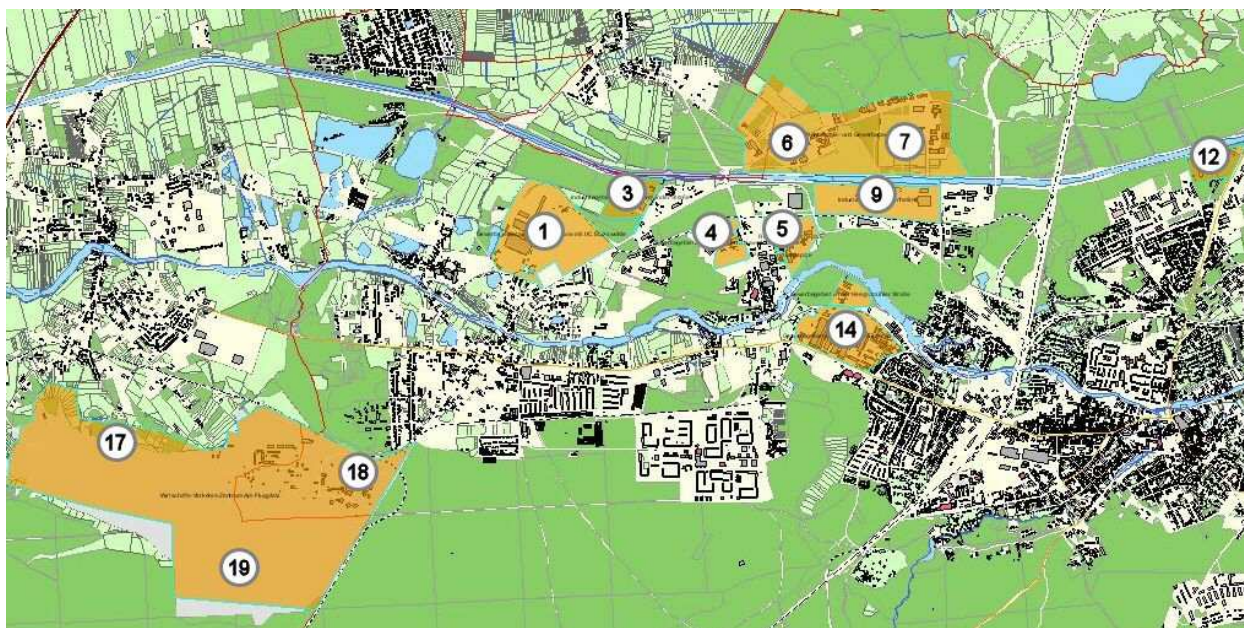


Überplante Flächen

BPL in Aufstellung

Gewerbe- und Industriestandorte
mit Bebauungsplan

Vermarktung



Einheitlich vermarktete Standorte

Das Eigentum an den Gewerbe- und Industriestandorten ist häufig auf mehrere Personen bzw. Institutionen verteilt, was nicht immer zu einer gemeinschaftlichen Vermarktung führt. Die **einheitlich vermarkteten Standorte** der Stadt sind in der vorausgehenden Planskizze und in der folgenden Tabelle aufgeführt.

Nr.	Bezeichnung im GIK	Marketing-Bezeichnung	Vermarkter
1	„Walzwerk“	IIC Industrie- und Innovations-Centrum Eberswalde	Industrie- und Innovations-Centrum GmbH
3	„Steil“	Industriegebiet an der Angermünder Straße	D. u. R. Conle
4	Coppistr. West	Gewerbegebiet Am ehemaligen Heizwerk Coppistraße	Technische Werke Eberswalde
5	Coppistr. Ost	FIP Finow Industriepark	Finow Rohrleitungssystem- und Apparatebau Serviceleistungen GmbH
6, 7	TGE	TGE Technologie- und Gewerbegebiet Eberswalde	Technische Werke Eberswalde GmbH
9	Am Hafen	Industriegebiet Binnenhafen	Technische Werke Eberswalde GmbH
12	Neue Straße/ Dr.-Zinn-Weg	Nordpark	J. Schröter
14	„Kranbau“	Gewerbegebiet an der Heegermühler Straße	Technopark Eberswalde Grundstücks- und Beteiligungsgesellschaft mbH
17, 18, 19	Flugplatz	Wirtschafts-Verkehrs-Zentrum Am Flugplatz	Wirtschafts-Verkehrs-Zentrum Finow GmbH & Co.KG
Quelle: Homepage Eberswalde/Stadtplan/Gewerbegebiete (www.eberswalde.de); Homepage Landkreis Barnim/Wirtschaft/Barnim von A bis Z/Gewerbegebiete (www.barnim.de)			

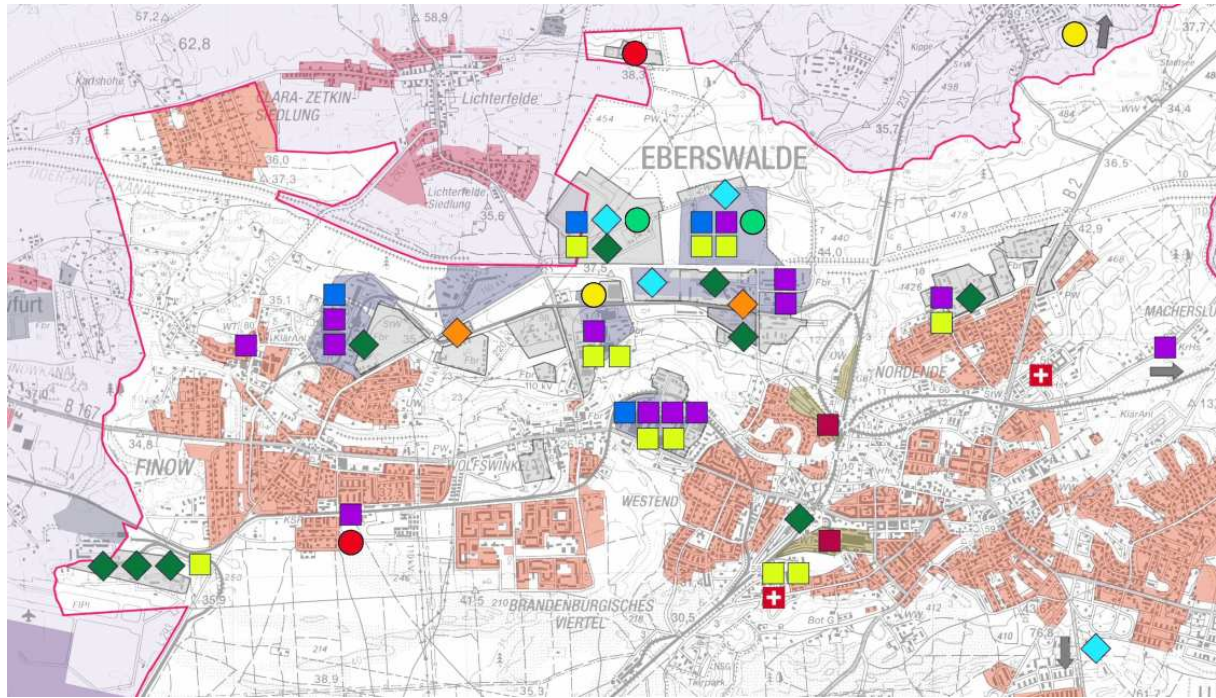
1.2.2 Profile und Qualitäten

Die zukünftige Schwerpunktsetzung der Standortentwicklung muss an den vorhandenen Branchenprofilen und Standortqualitäten ansetzen. Wie bereits erwähnt, weisen die einzelnen Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt hier sehr unterschiedliche Bedingungen auf, was eine tiefgehende Einzelbetrachtung erforderlich macht. Gleiches gilt auch im Abschnitt 1.3 für die jeweiligen Emissions-Situationen. An dieser Stelle werden die Ergebnisse auf der Gesamtstadtebene dargestellt und erörtert.

Profil der Standorte

Grundlage für die zukünftige Profilierung der Standorte sind vor allem diejenigen Betriebe des Bestandes, die den acht Eberswalder Branchen-Kompetenzfeldern sowie den weiteren Schwerpunktfeldern angehören (**BKSF-Betriebe**, vgl. Kap. 1.1.3).

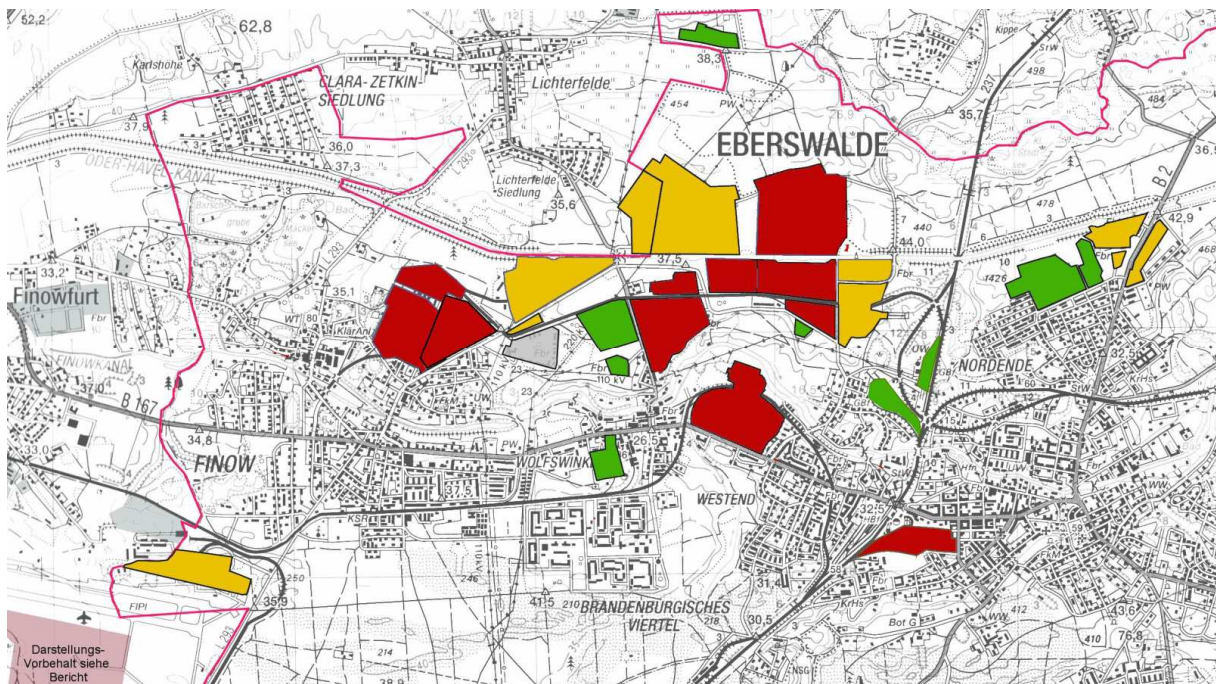
In der räumlichen Verteilung zeigt sich deutlich die traditionelle Dominanz der **metallverarbeitenden Unternehmen** (einschl. Automotive, Schienenverkehrstechnik und Maschinen-



Automotive	Ernährung	Holz	Kunststoffe
Metall	Logistik	Papier	Schienen-VT
Maschinenbau	Energie	Gesundheit	Quelle: WISTEK 2006





BKSF-Betriebe

bau), während einige weitere Branchen erst in jüngster Zeit einen Aufschwung genommen haben. Dazu zählen u.a. die Energiewirtschaft, insbesondere im Bereich der regenerativen Energieträger, die Logistik (mit Binnenhafen und Flugplatz) sowie die Gesundheitswirtschaft mit den beiden großen Krankenhäusern der GLG.



Ökonomische Wertigkeit der Standorte

Neben dem Branchenprofil ist der allgemeine **Zustand eines Standortes** für die Einschätzung seiner Zukunftsträchtigkeit bedeutsam. Damit rücken u.a. die verkehrliche Anbindung, die innere Erschließung, das Potential an freien Flächen bzw. Gebäuden, die Klärung des Baurechtes, die Ausstattung oder Nähe zu Dienstleistern, Lieferanten und Kunden, die allgemeinen Entwicklungsmöglichkeiten und nicht zuletzt das Image in den Betrachtungsfokus. Das Konfliktpotential aufgrund von Emissionen spielt hierbei noch keine Rolle. Eine einfache nutzwertanalytische Strukturierung (siehe Anhang) führt zu einer Klassifizierung auf drei Ebenen, die in der folgenden Karte dargestellt ist.

-  Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen
-  Überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungschancen
-  Örtlich/regional bedeutsamer Standort
-  Standortauflösung geplant lt. FNP 1998

1.2.3 Flächenbedarf

Der rechtskräftige **Flächennutzungsplan von 1998** errechnete einen Bedarf von rund **370 ha** an gewerblichen Bauflächen, der ungefähr auch dem Bestand entsprach. Inzwischen hat sich die wirtschaftliche Situation der Unternehmen weiter positiv entwickelt, so dass bis 2015 mit einer weiteren Inanspruchnahme freier Kapazitäten in bestehenden Gebieten gerechnet werden kann. In welchem Umfang dies geschehen wird, ist Gegenstand der anstehenden FNP-Fortschreibung und soll hier nicht vorweggenommen werden. An dieser Stelle kann nur auf einige grundlegende Faktoren der Bedarfsberechnung hingewiesen werden:

Merkposten für die Bedarfsermittlung

•	Die Prognose des gewerblichen Flächenbedarfes ist immer auch spekulativ. Ein grundlegendes Dilemma kommt z.B. darin zum Ausdruck, dass man bei der klassischen Methode den Bedarf an gewerblichen Bauflächen aus der prognostizierten Anzahl der Beschäftigten herleitet. Gleichzeitig versucht man jedoch häufig, über die Neuansiedlung von Betrieben die Zahl der Beschäftigten (und damit der Einwohner) zu erhöhen; d.h., man sieht in diesem Fall die Beschäftigtenzahl als Funktion der Flächenausweisung.
•	Mit der Einwohnerzahl der Stadt Eberswalde sinkt auch die Zahl der erwerbsfähigen Personen (zwischen 15 und 64 Jahre alt); dies wirkt sich dämpfend auf den Flächenbedarf aus (klassische Methode).
•	In der Vergangenheit wurde dieser Effekt durch die Zunahme des Einpendlerüberschusses etwa zur Hälfte ausgeglichen; davon kann auch in naher Zukunft ausgegangen werden.
•	Ein weiterer kompensatorischer Effekt resultiert aus dem mit steigender Produktivität (und der damit verbundener Freisetzung von Arbeitskräften) zunehmenden Flächenbedarf pro Arbeitsplatz. Die Fortdauer dieses Effektes ist aber umstritten.

•	Nach 2015 werden die Kompensationseffekte auslaufen. Dann wird die negative demografische Entwicklung (Einwohnerückgang, Überalterung) voll auf den weiteren Wirtschaftsverlauf durchschlagen. Der Fachkräftemangel wird in der Region dramatisch zunehmen und sich als begrenzender Faktor für Ansiedlungen auswirken.
•	Ferner wird sich die sinkende Inlandsnachfrage dämpfend auswirken. Von dieser Entwicklung werden vor allem Betriebe mit regionalem Absatz betroffen sein.
•	Grundsätzlich sind drei Berechnungsverfahren in Gebrauch: - die Trendverlängerung - das aus Nordrhein-Westfalen stammende und auch in Brandenburg eingeführte „GIF-PRO-Modell“ (anlassbezogen) - das klassische beschäftigungsbasierte Modell. Diese Verfahren dienen der pauschalen Berechnung auf der Basis örtlicher Faktoren; sie lassen größere Erschütterungen, die aus der Entwicklung der Weltmärkte einschließlich des Börsengeschehens und der politischen Lage resultieren können, außer Acht.
•	Der industrielle Vorsorgestandort am Flugplatz resultiert aus dem Bedarf des Landes für Großansiedlungen und kann daher bei den betroffenen Kommunen nicht in Ansatz gebracht werden.
•	Der Regionale Wachstumskern Eberswalde kann seine Aufgabe nur erfüllen, wenn ausreichend Standorte mit unterschiedlicher Ausstattung zur Verfügung stehen (RWK-Zuschlag).

Unter Beachtung dieser Effekte kann für den Zeithorizont des GIK grob davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen zuzüglich der am Flugplatz geplanten Flächen dem Bedarf in etwa entsprechen werden. Gefährdet sind am ehesten auf einen örtlichen Einzugsbereich bezogene Standorte (in der Karte grün dargestellt).

1.3 Einschränkungen durch Emissionsschutz

Die Zukunftsträchtigkeit eines Gewerbe- und Industriestandortes wird nicht nur durch seine ökonomische Wertigkeit, wie in Kap. 1.2 ausgeführt, sondern auch durch sein **Störpotential** bestimmt. Dem trägt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Rechnung, wenn sie Gewerbegebiete den „nicht erheblich belästigenden Betrieben“ (§ 8) und Industriegebiete denjenigen „Betrieben, die in anderen Baugebieten unzulässig sind“ (§ 9) - also vorwiegend den erheblich belästigenden Betrieben - zuordnet.

Damit gerät auch das Umfeld der Standorte, ihr „**Einwirkungsbereich**“, ins Blickfeld der Planung. Benachbarte empfindliche Nutzungen, wie Wohngebiete oder Pflegeheime und nicht zuletzt ökologische Schutzatbestände begründen **Abwehrrechte** gegen vorhandene und zukünftige Immissionen und schränken somit die weitere Entwicklung des Standortes ein. Diese Beschränkungen treten faktisch - ohne Wirken einer städtebaulichen Planung - ein, z.B. durch Heranrücken einer Wohnbebauung an ein geringfügig genutztes Industriegebiet. Ebenso können Wohnstandorte durch heranrückendes Gewerbe beeinträchtigt werden. Soweit zwischen den Parteien noch undefinierte Zwischenräume existieren, kann die Stadtplanung vorsorglich steuernd eingreifen.

1.3.1 Eigenschaften von Emissionen

Mit dem Begriff „Emissionen“ („Aussendungen“) wird das Augenmerk auf den Verursacher der Beeinträchtigungen gelenkt, während die Bezeichnung „Immissionen“ („Einwirkungen“) die Betroffenen im Blickfeld hat. Beide Begriffe betreffen im Grundsatz den selben Vorgang. Im Hinblick auf das „Verursacherprinzip“, das auch bei dieser Thematik gilt, wird im GIK vorwiegend der Begriff „Emissionen“ verwendet.¹¹

Die Erscheinungsformen von Emissionen sind vielfältig und gehen über das bewusst Wahrnehmbare weit hinaus. Ebenso unterschiedlich sind ihre Wirkungsweisen damit auch die möglichen Ahndungs-, Vermeidungs- oder Minderungsstrategien. Im städtebaulichen Zusammenhang sind besonders wichtig:

- Lärm
 - Luftverunreinigungen
 - Erschütterungen
 - Lichtemissionen
 - Elektromagnetische Wellen
 - Schadstoffeintrag in Boden und Grundwasser
 - Veränderung des Kleinklimas
- ferner:
- Beeinträchtigung des Stadtbildes
 - Zusätzliche Verkehrserzeugung
 - Beeinträchtigung der Biotopvernetzung

Lärm

Die größte Störwirkung weithin entfaltet der Verkehrslärm, zumal er auch mit weiteren Belästigungen wie Staub, Ruß und Abgasen verbunden ist. In vielen Fällen wird die Geräuschemission betrieblicher Anlagen vom **Straßenverkehrslärm** in ihrer Nachbarschaft überlagert.¹² Beide Faktoren müssen stets im Zusammenhang gesehen und bewertet werden, was jedoch aufgrund der komplizierten Verstärkungs- bzw. Abschwächungswirkungen im Zusammenhang mit den der räumlichen Gegebenheiten (Streuung, Reflexion, Dämmung) schwierig ist. Hinzu kommt die unterschiedliche gesellschaftliche Toleranz gegenüber den verschiedenen Lärmquellen, die sich in unterschiedlichen Grenz- bzw. Richtwerten auswirkt.

Merkposten für die Lärmausbreitung

•	Der Schallpegel wird gemessen in Dezibel = dB, bewertet mit dem Frequenzfilter A → dB(A)
•	Eine Verdoppelung des Schallpegels bewirkt eine Erhöhung der Messwerte um 3 dB (A). Erst eine solche Steigerung ist für das menschliche Ohr ohne direkten Vergleich wahrnehmbar.
•	Eine Steigerung um 10 dB(A) bewirkt für das menschliche Ohr eine Verdoppelung der Lautstärke

¹¹ Zu beachten ist, dass nach § 3 (3) BImSchG nur die von Anlagen ausgehenden Störungen als Emissionen gewertet werden.

¹² siehe Lärm-Aktionsplanung für die Stadt Eberswalde 2008 (Auftraggeber: Landesumweltamt)

•	10 dB(A) Blätterrauschen, ruhiges Atmen 30 dB(A) Zumutbarer Raum-Innenpegel in der Nacht 40 - 50 dB Unterhaltungssprache, ruhige Wohnstraße 60 - 65 dB(A) Beginnende Gesundheitsgefährdung 70 dB(A) Absolute Unzumutbarkeitsgrenze am Tage (Grenze der Abwägung) 80 - 90 dB(A) Straßenverkehrsgeräusch, laute Fabrikhalle (ab 85 dB Gehörschutz) 130 dB(A) Schmerzgrenze
•	Für die Nachtzeit wird die lauteste Stunde herangezogen. Für die Tagzeit wird über 16 Stunden gemittelt.
•	Bei punktförmigen Schallquellen nimmt die Lautstärke um 6 dB pro Abstandsverdopplung ab
•	Der Einwirkungsbereich einer Anlage - bezogen auf Lärm - umfasst alle Flächen, auf denen die um 10 dB(A) verminderten Richtwerte überschritten werden (+ Lärm-Spitzen-Regelung)
•	Die Schallausbreitung hängt von zahlreichen unterschiedlichen Faktoren wie Abschirmung, Beugung, Reflexion, Interferenz ab.
•	Die Belästigungswirkung auf Menschen ist auch von psycho-sozialen Faktoren abhängig (z.B. die vermeindliche Vermeidbarkeit von Lärm, sein Informationsgehalt, die Sichtbarkeit der Lärmquelle).

Luftverunreinigungen

Luftverunreinigungen können aus Rauch, Ruß, Staub, Gasen, Aerosolen, Dämpfen oder Geruchsstoffen bestehen. Aktuell werden besonders diskutiert z.B. die Staubbelastung¹³ durch den KfZ-Verkehr, die Rußbelastung durch Dieselfahrzeuge und die Smogbelastung in den Ballungszentren mit ihren erhöhten Ozonwerten. Im Gegensatz zum Schall erfolgt die Ausbreitung nicht zwangsläufig konzentrisch, sondern entsprechend der herrschenden Luftströmung. Dabei kann nicht unbedingt von einer Verringerung als Funktion der Entfernung ausgegangen werden.

Industrieanlagen können - je nach Herstellungsverfahren - auf den einzelnen Produktionsstufen unterschiedliche Luftverunreinigungen hervorrufen, denen meist mit umfangreichem technischem Aufwand, z.B. Filtern, begegnet wird. Unterschiedlich wie die Emissionen sind auch die Mess- und Überwachungsverfahren, die i.d.R. direkt am Entstehungsort ansetzen.

Weitere Störwirkungen

Die weiteren Emissionen treten in ihrer Planungsrelevanz deutlich hinter die Kategorien „Lärm“ und die „Luftverunreinigungen“ zurück. Es handelt sich um die verschiedenartigsten Wirkmechanismen, die zu ebenso unterschiedlichen Schädigungen führen; man denke z.B. an Geruchsbelästigungen, Ungezieferplagen, Schattenwurf von Windrädern, Elektrosmog, Aufheizung von Gewässern durch Einleitung von Kühlwasser, Straßenglätte durch „Industrie-

¹³ siehe Luftreinhalteplanung für die Stadt Eberswalde 2007 (Auftraggeber Landesumweltamt)

schnee“, Zerschneidung von Biotopen und vieles andere mehr. Auch hierfür sind pauschale Orientierungswerte für die Planung schwer denkbar; es gilt das für die Luftverunreinigungen Gesagte.

Problematik der Pauschalisierung von Emissionsgrößen

Allgemein gilt: Die Aufarbeitung der gewerblich verursachten Emissionsproblematik ist im Rahmen einer gesamtstädtischen Konzeption nur teilweise möglich, weil

- es um sehr unterschiedliche Störwirkungen geht, die sich nur schwer zu einem Gesamteffekt zusammenfassen lassen
- sich auch bei gleichartigen Störungen - wie z.B. Lärm - die unterschiedlichen Quellen ebenfalls schwer zusammenfassen lassen
- die Ausbreitung der Emissionen einerseits von anlagespezifischen Faktoren und andererseits von den Ausbreitungswegen abhängig ist
- manche Richt- und Grenzwerte nur schwer auf städtebauliche Problemstellungen bezogen werden können
- die potentielle Störwirkung aufgrund der Unternutzung der Standorte nicht der aktuell vorhandenen entspricht, so dass Konflikte z.T. nur theoretisch bestehen
- die Entwicklungsmöglichkeiten der Standorte aufgrund der herangerückten oder traditionell vorhandenen Wohnbebauung (Werksiedlungen) bereits heute sehr eingeschränkt sind
- die Einwirkungsmöglichkeiten auf der Ebene der Bauleitplanung eher gering sind.

1.3.2 Vorschriften zum Emissionsschutz

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit¹⁴, aber auch zunehmend unter Umweltgesichtspunkten hat der Staat sukzessive ein umfangreiches Regelwerk in Kraft gesetzt, das zum Teil grundsätzliche, zum anderen Teil fallspezifische Aussagen enthält. Es wird im Folgenden kurz skizziert.

BauGB	<u>Baugesetzbuch 2004</u> § 1 (5) ff: Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt; Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
BauVNO	<u>Baunutzungsverordnung 1993</u> Gliederung der Bauflächen nach Art und Maß der Nutzung; weitergehende Einschränkung der Nutzungen
BImSchG	<u>Bundes-Immissionsschutzgesetz 2007</u> Schutz und Vorbeugung vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Verursacherprinzip, Vorsorgeprinzip. § 50 enthält Grundsätze für die Stadtplanung. Übernahme von EU-Richtlinien, insbesondere für Umgebungslärmreduzierung und Luftreinhaltung. Grundlage für weitergehende Verordnungen (BImSchV).

¹⁴ Dieser zentrale Begriff des Emissionsschutzes ist nicht unumstritten. Allgemein anerkannt ist der Gesundheitsbegriff der Weltgesundheits-Organisation (WHO), wonach auch psychisch-soziale Faktoren im Sinne des „Wohlbefindens“ einzubeziehen sind. Dies wird schon daran deutlich, dass die TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete nachts einen Höchstwert von 40 dB(A) vorsieht, als gesundheitsschädlich aber erst ein Lärmpegel von ca. 60 - 65 dB(A) angesehen wird. In diesem Sinne ist nach Berkemann (Grundlagenseminar Lärmschutz, 2007, S. 35f) auch der grundlegende § 3 (1) BImSchG zu verstehen.

TA-Luft	<u>Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft 2002</u> Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen. Festlegung von Immissions- und Emissionswerten (Richtwerten) für alle relevanten Luftschadstoffe, anlagebezogen (auch Altanlagen). Auch Berücksichtigung der Anlagensicherheit, der Energie-Effizienz u.a.. Wenig Orientierung für die Bauleitplanung.
TA-Lärm	<u>Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998</u> gilt für gewerbliche Anlagen (u.a. kein Verkehrslärm). Basiert auf der DIN 18005-1. Festsetzung von Richtwerten (unterliegen der Abwägung) für die Zumutbarkeit nach Kategorien der BauNVO. Gebot zur gegenseitigen Rücksichtnahme, Berücksichtigung des Standes der Technik und der örtlichen Verhältnisse.
DIN 18005-1	<u>„Schallschutz im Städtebau“ 1987 bzw. 2002</u> wirksam über die TA-Lärm. Aus TA-Lärm und DIN 18005-1 lassen sich pauschale Orientierungen für die Abstände von Industrie- und Gewerbegebieten zur Wohnbebauung ableiten.
Abstandsleitlinie	<u>Abstandsleitlinie Brandenburg 1995</u> umfasst alle Emissionen (auch Staub, Geruch etc.). Orientierungswerte für die Bauleitplanung. Grundsatz der Innenentwicklung bei gleichzeitiger Konfliktminimierung → Angaben unterliegen der Abwägung. Liste von Abständen zwischen Anlagen und Wohngebieten, in 7 Abstandsklassen eingeteilt. Problem: Vernachlässigt Vorbelastungen und die Nutzungskategorien der BauNVO. In Überarbeitung.
4. BImSchV	<u>Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen 1997</u> Liste genehmigungsbedürftiger Anlagen
16. BImSchV	<u>Verkehrslärmschutzverordnung 1990</u> <u>Grenzwerte für Verkehrslärm nach BauNVO-Nutzungskategorien</u>
18. BImSchV	<u>Sportanlagenlärmschutzverordnung 1991</u> <u>Richtwerte für Sportlärm nach BauNVO-Nutzungskategorien</u>
22. BImSchV	<u>Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft 2002</u> Anlagenbezogen. Keine Orientierung für die Bauleitplanung.
26. BImSchV	<u>Verordnung über elektromagnetische Felder 1996</u> Anlagenbezogen. Keine Orientierung für die Bauleitplanung.
32. BImSchV	<u>Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung 2002</u> Nutzungsregelungen für Kleinmaschinen nach den Nutzungskategorien der BauNVO. Wenig Orientierung für die Bauleitplanung
FluLärmG	<u>Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm 1971</u> Festlegung von Lärmschutzbereichen. Bauverbote. Entschädigungsregeln für vorhandene Bebauung.

Fazit:

Für die Herstellung der „städtebaulichen Entwicklung und Ordnung“ gemäß § 1 (3) BauGB sind im Hinblick auf die Gewerbe- und Industrieflächenplanung - neben allgemeinen Grundsätzen in § 1 (5) ff BauGB und § 50 BImSchG - vor allem die **Abstandsleitlinie** Brandenburg 1995 und die **TA-Lärm** 1998 von Bedeutung (s.o.).

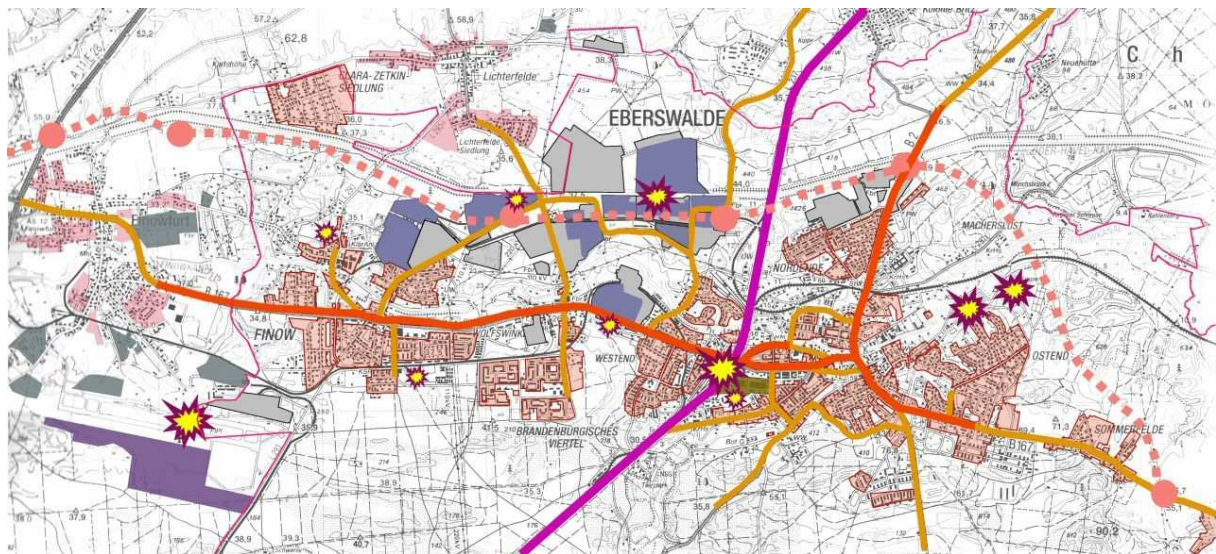
Merkposten für die Stadtplanung:

•	Es gelten die Prinzipien - der Verursachung - der Vorsorge - der gegenseitigen Rücksichtnahme - der Berücksichtigung des Standes der Technik - der Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse - der kompakten Bauweise - „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ - der Optimierung (Emissionsminderung durch Anordnung und Gestaltung der Nutzungen bzw. Baukörper) - der grundsätzlichen planerischen Konfliktbewältigung
•	Für den Straßenverkehr ist im Ansatz eine höhere Lärmbelastung zulässig als für Gewerbe- und Industrieanlagen. Die Margen für Verkehrslärm sind allerdings als „Grenzwerte“ einschneidender als die „Richtwerte“ für Gewerbelärm.
•	Die Abstandsleitlinie berücksichtigt zwar alle von einer Anlage ausgehenden Emissionen, vernachlässigt aber die Größe der Ansiedlung bzw. Summierung von Anlagen
•	Die TA-Lärm berücksichtigt die Größe der Standorte, beschränkt sich aber auf deren Lärm-Emissionen
•	Die Angaben beziehen sich auf voll in Betrieb befindliche Standorte, eine ungehinderte Emissionsausbreitung und auf gesunde erwachsene Personen.
•	Einerseits wird eine Gesamtschau der Emissionen gefordert (Berücksichtigung der „Vorbelastungen“); andererseits ist die mathematische Zusammenfassung der Wirkungen schwierig bzw. z.T. prinzipiell unmöglich. Es wird die Orientierung an der vorherrschenden Emission empfohlen.

Aus der allgemeinen Betrachtung von Emissionen geht hervor, dass zusätzliche Störquellen die belästigende Wirkung von Gewerbe- und Industriestandorten verstärken können und somit in die Untersuchung einbezogen werden müssen. Dabei geht es vorrangig um Straßenverkehrslärm und -luftverunreinigungen, aber auch um die Emissionen von Bahnlinien, Sportstätten, Umschlagstätten und anderen. Eine Übersicht zeigt die folgende Karte.

1.3.3 Zusatzbelastungen

In der jetzigen Situation, d.h. bei noch bestehender Unternutzung der gewerblich-industriellen Standorte, ist festzustellen, dass der Straßenlärm und -staub die meist vorherrschenden Störwirkungen sind. Durch den überwiegenden Verlauf der Straßen zwischen Gebäuden ist die flächenhafte Belästigung jedoch meist eingeschränkt.¹⁵ Auch die Emissionen von Bahnhof, Mülldeponie, Klärwerk und Flugplatz halten sich zur Zeit im Rahmen. Diese Feststellungen mindern den aktuellen Handlungsdruck; dennoch muss die Planung ihre Pflicht zur vorausschauenden Konfliktregulierung wahrnehmen. Damit sind insbesondere der Neubau der B 167 mit Anschlussstellen und der Flugplatz angesprochen.



Störquellen

- Bahnlinie
- Straße > 10.000 KfZ/Tag
- Straße > 4.000 KfZ/Tag
- diverse Störquellen (Umschlagstätten, Sportstätten, Deponie, Klärwerk)

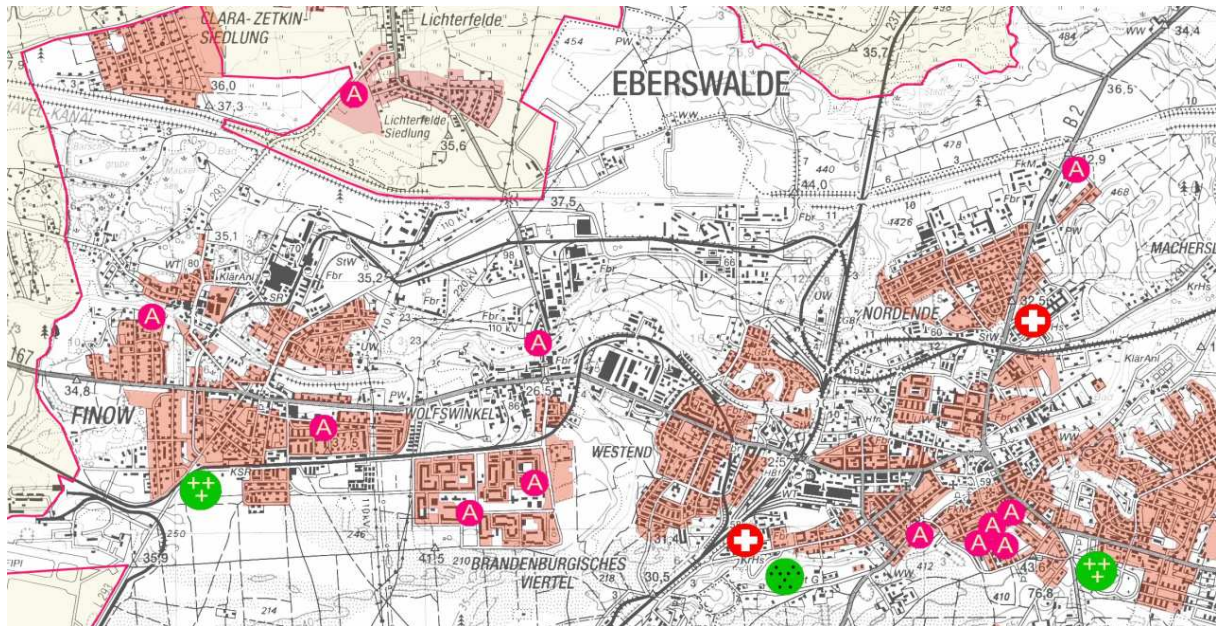
1.3.4 Sensible Nutzungen in Eberswalde

Die belästigende Wirkung von Gewerbe- und Industriestandorten hängt vom Vorhandensein sensibler Nutzungen und Tatbestände in ihrem Einwirkungsbereich ab. Im Vordergrund - insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Lärmes - stehen dabei Wohngebiete, vor allem diejenigen mit reiner Wohnnutzung; ihnen sind spezielle Einrichtungen wie Altenpflegeheime und Krankenhäuser in etwa gleichgestellt. Aber auch Freiflächen und Bauwerke mit einem gewissen „Besinnungswert“ können in diesem Sinne schutzbedürftig sein (Friedhöfe, Parks, Orte unter Denkmalschutz). Mit der stetigen Zunahme der gewerblichen Schadstoffproduktion gewinnt der Schutz der natürlichen Gegebenheiten (Schutzgüter Luft, Wasser, Boden) immer mehr an Bedeutung.

Die räumliche Verteilung der **Wohnbauflächen**¹⁶ und der schutzbedürftigen Einrichtungen der **sozialen Infrastruktur** ist in der folgenden Karte dargestellt.

¹⁵ vgl. Lärm-Aktionsplanung der Stadt

¹⁶ lt. FNP 1998. Mischbauflächen sind wegen ihrer Kleinteiligkeit und der von vornherein größeren Emissionstoleranz nicht ausgewiesen.



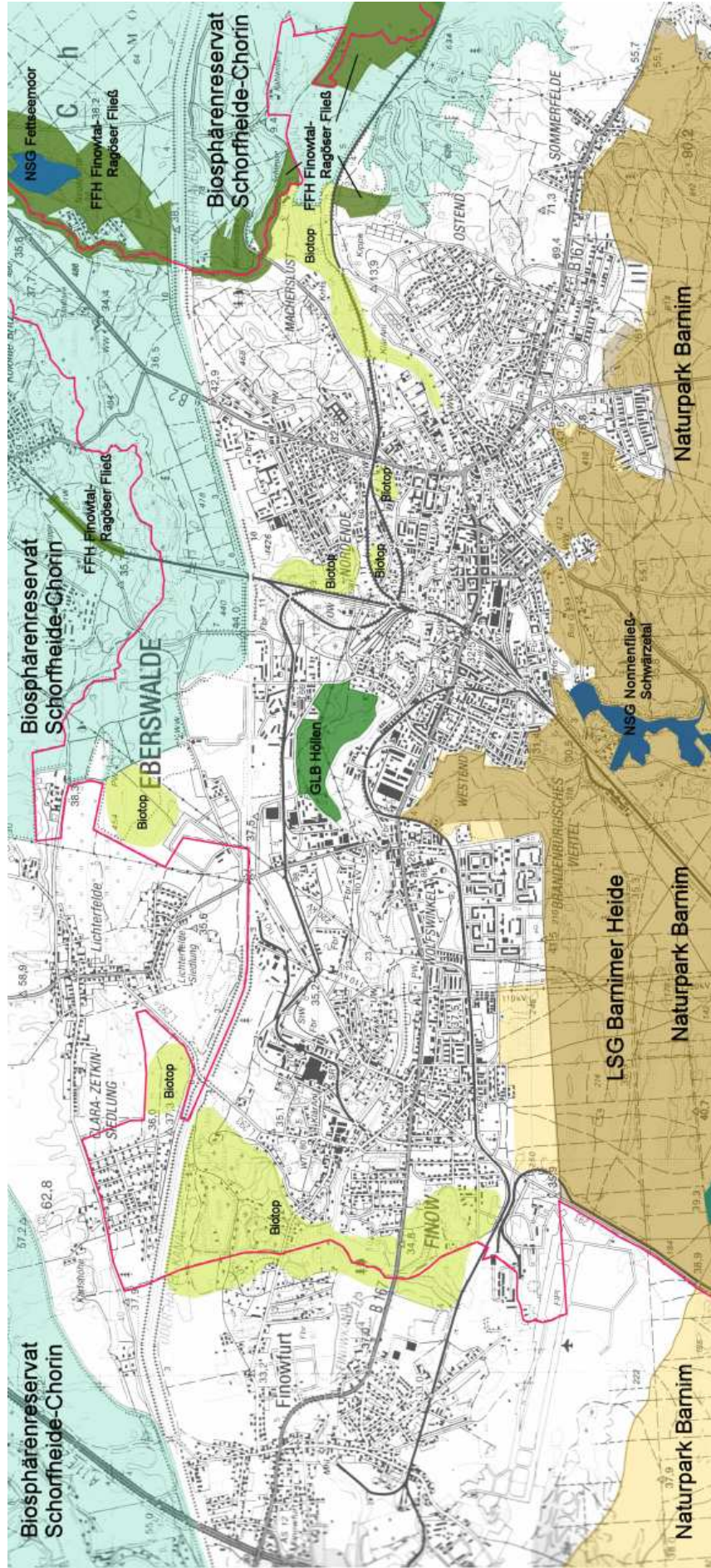
Sensible Nutzungen

Es zeigt sich, dass durch die relativ kompakte Verteilung der Gewerbe- und Industriestandorte in Eberswalde - trotz der verstreut angeordneten Wohngebiete - noch ein großes Maß an Konfliktfreiheit herrscht. Einschränkungen ergeben sich u.a. durch die Entstehung der Stadt aus Industriekernen mit angelagerten Werksiedlungen (insbesondere am Walzwerk), aus der Entwicklung des Hauptbahnhofes zum technischen Stützpunkt der Bahn (DB-Ausbesserungswerk mit industrieähnlichem Betrieb) und aus der jüngsten Ansiedlung eines Alten- und Pflegeheims in der Coppistraße.

Hinsichtlich der **schützenswerten natürlichen Gegebenheiten** zeigt sich ein für die Stadtentwicklung recht günstiges Bild: Zwar wird die Stadt nördlich und südlich des Siedlungsgebietes von Großschutzgebieten umschlossen, es besteht jedoch kein unmittelbarer Konflikt mit den Gewerbe- und Industriestandorten. Der zentral in der Industriezone gelegene Geschützte Landschaftsbestandteil „Die Höllen“ besteht überwiegend aus einem feuchten Hang, der durch seine Geländeform sowohl lärmindernd wirkt als auch kaum Gegenstand von Bauflächenerweiterung sein kann. Das an den TGE angrenzende Biosphärenreservat „Schorfheide-Chorin“ besitzt an dieser Stelle den relativ niedrigen Status eines Landschaftsschutzgebietes.

Eine Übersicht über die empfindlichen Naturflächen gibt die folgende Karte.

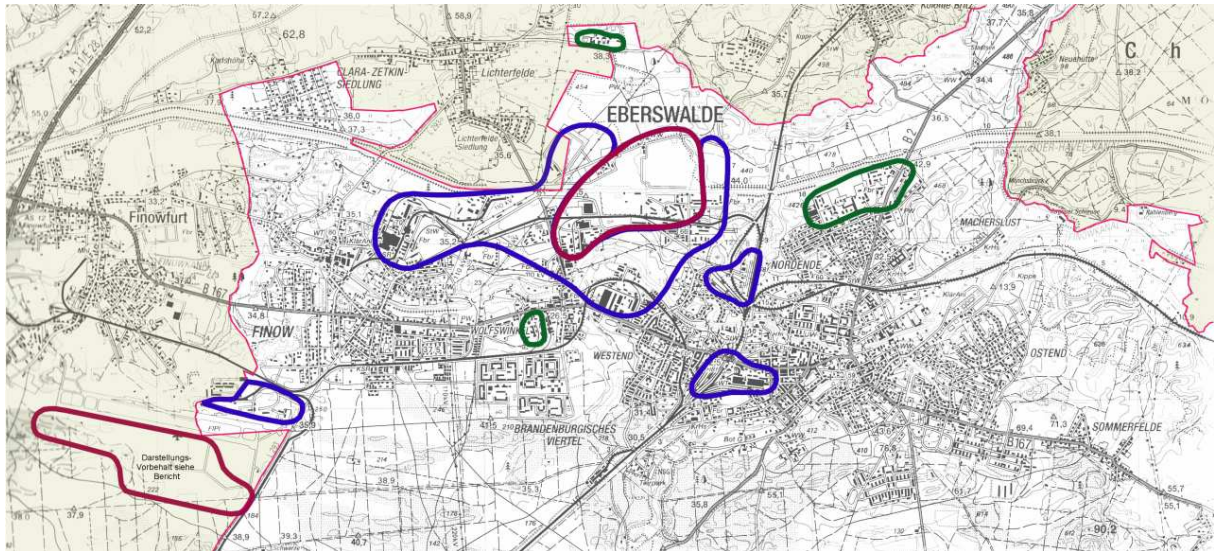
Geschützte Landschafts- und Naturräume






Quelle: MLUV Luis Kartendienst 31.3.08

1.3.5 Nutzungsgliederung

Im Ergebnis der Empfindlichkeits-Analyse lässt sich das Stadtgebiet in Zonen unterschiedlicher Einschränkungsggrade gliedern. Diese Zonierung resultiert zum Teil aus den Verhältnissen vor Ort, zum anderen Teil aus den Grundsätzen einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung. Sie ist in der Karte dargestellt. (siehe Auch Kap. IV.)



-  Zone A: Industrielle Nutzung möglich (GI)
-  Zone B: Industrielle Nutzung eingeschränkt möglich (GIe)
-  Zone C: Gewerbliche Nutzung möglich, z.T. nur eingeschränkt (GE, GEe)

In der Gesamtschau von Gewerbe- und Industriestandorten auf der einen Seite, Wirkmechanismen von Emissionen, speziellen Vorschriften und Raum-Empfindlichkeiten auf der anderen Seite lassen sich - zunächst auf gesamtstädtischer Ebene - ein Bild der Problemlage sowie ein Katalog von Leitthesen entwickeln. Sie sind im folgenden Teil II dargestellt.

Teil II

ANSATZPUNKTE UND ZIELE DER STANDORT- ENTWICKLUNG

2. Ansatzpunkte und Ziele der Standortentwicklung

Die vorangegangene gesamtstädtische Situationsanalyse der Gewerbe- und Industriestandorte wirft Fragen auf, wie mit den gefundenen Stärken/Chancen einerseits und mit den Schwächen / Konfliktpotentialen andererseits umgegangen werden soll. Wie ist die Bedeutung einzelner Standorte für die Stadtentwicklung einzuschätzen? Wie kann ihr spezifisches Branchenprofil, das z.B. in den acht Branchen-Kompetenzfeldern des Regionalen Wachstumskerns Eberswalde zum Ausdruck kommt, weiter geschärft werden? Soll in bestimmten Konfliktfällen der gewerblichen oder der Wohnnutzung Vorrang eingeräumt werden? Wie sollen vorhersehbare Umstrukturierungen, die z.B. durch neue Anbindepunkte an der B 167 neu oder den Ausbau des Flugplatzes ausgelöst werden, in die richtigen Bahnen gelenkt werden?

Die Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sind durch zahlreiche gesetzliche Regelungen eingeschränkt. Maßnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf die Beseitigung offensichtlicher Missstände, auf Nutzungsfestsetzungen für nicht definierte Bereiche oder die Beeinflussung zukünftiger Veränderungen durch Planung und Flächenmanagement. Dabei ist es beispielsweise nicht ohne weiteres möglich, ein vorhandenes Industriegebiet per Bebauungsplan einfach zu einem weniger störenden Gewerbegebiet umzudefinieren. Ebensowenig kann der Schutzanspruch eines Wohngebietes dadurch gesenkt werden, dass es zum Mischgebiet erklärt wird. Dennoch muss angesichts der zunehmenden Erwartungen an die örtliche Wirtschaftsentwicklung bzw. an die Schaffung von Arbeitsplätzen wie auch vor dem Hintergrund des steigenden Umweltbewusstseins die Herausforderung einer bestmöglichen Steuerung angenommen werden.

Um hier die grundlegenden Handlungsrichtungen festzulegen, ist ein beschlossener Katalog von Leitthesen erforderlich. Ansatzpunkt hierfür ist die Bewertung der vorgefundenen Situation¹⁷.

2.1 Anforderungen aus der Situation

Kennzeichnend für die **wirtschaftliche Standortstruktur** der Stadt ist ihre Entstehung aus einer Kette von Industriekernen mit angelagerten Werksiedlungen am Finowkanal. Dies hat in der Vergangenheit zu zahlreichen Gemengelagen bzw. (aus heutiger Sicht) Konfliktsituationen geführt, die aktuell nur dadurch gemildert werden, dass die Standorte nicht völlig ausgelastet sind. Ähnlich wie der historische Finowkanal hat in jüngerer Vergangenheit der Oder-Havel-Kanal die wirtschaftliche Entwicklung an sich gezogen, so dass in seinem Umfeld eine relativ kompakte Industriezone entstanden ist. Beide Effekte zusammen haben im Ergebnis eine recht akzeptable Standortstruktur entstehen lassen, die sowohl den Zielen der örtlichen Wirtschaftsentwicklung als auch des Umweltschutzes und des Wohnwertes entspricht. Mängel der Standortanbindung einerseits bzw. der Ausnutzung vorhandener Verkehrswege andererseits sind in der Vergangenheit abgestellt worden oder sollen in naher Zukunft beseitigt werden. So wurde im Jahre 2000 der Eberswalder **Binnenhafen** eröffnet, der die Nutzung des Wasserstraßenanschlusses wesentlich verbessert, wie die zahlreichen Ansiedlungen im Umfeld belegen. Der Neubau der **B 167** wird den Anschluss der Industriezone an das überörtliche Straßennetz noch günstiger gestalten, was u.a. den wichtigen Unternehmen der Automobilbranche und Metallverarbeitung zu Gute kommen wird. Auch der Ausbau des derzeit untergenutzten **Flugplatzgeländes** trägt dazu bei, die Standortqualität des Finowtalraumes in Hin-

¹⁷ Hierbei fließen auch Erkenntnisse ein, die auf der Ebene der Einzelstandort-Diskussion gewonnen wurden (GIK Teil III).

sicht auf das Kompetenzfeld „Logistik“ weiter zu erhöhen. Von besonderer Bedeutung ist hierbei ein „**Industrieller Vorsorgestandort**“ mit rd. 77 ha am Südrand des Flugplatzes auf der Gemarkung der Nachbargemeinde Schorfheide, der an das Eberswalder Stadtgebiet angrenzt und auch hier Fragen der verkehrlichen Anbindung aufwirft.

Auf einigen Flächen hat sich, z.T. aus historischen Wurzeln, ein deutliches **Branchenprofil** entwickelt, z.B. in der Metallverarbeitung, das es im Sinne der Clusterbildung weiter zu schärfen gilt.

Entwicklungsbedarf besteht vor allem an den Standorten Walzwerk/IIC und Kranbau (Herichtung und innere Erschließung). Hierzu wurde bzw. wird bereits planerische Vorarbeit geleistet. Weiter Bedarf ist im Ostpark des TGE erkennbar (Kanalanschluss, Gleisanschluss, innere Erschließung, innere bzw. östliche Erweiterung im Bedarfsfall).

Nur ein kleiner Teil des Stadtgebietes ist weitgehend frei von **Restriktionen** zum Schutz des menschlichen Wohlbefindens, der Gesundheit und des Umweltschutzes. Dies ist vor allem der Bereich zwischen Coppistraße und der Ostgrenze des TGE. Dieser Bereich stellt den Top-Industriestandort des Finowtalraumes dar; er sollte zukünftig vorrangig entwickelt werden.

Beachtenswerte Konfliktlagen bestehen besonders zwischen

- Walzwerk und südlich angrenzender Wohnsiedlung „Angermünder Straße“
- Alten- und Pflegeheim „Villa Motz“ und den Industriegebieten Kranbau und Coppistraße
- Hauptbahnhof/DB-Instandsetzungswerk und der umgebenden Wohnnutzung sowie dem Forßmann-Krankenhaus.

Zwischen Industrie und geschützten Naturräumen zeichnen sich - trotz ihres großen Flächenanteils - keine wesentlichen Konflikte ab.

Für die Zukunft zeichnet sich ein **potentieller Konflikt** zwischen dem Bereich „Westlich der Lichterfelder Wassertorbrücke (BPL 623)“ und der Wohnbebauung „Angermünder Straße“ ab.¹⁸ Weitere mögliche Konflikte bergen die Standorte

- am Nordrand des Stadtteils „Kupferhammer“ (ODEG-Werkstatt: Nutzung der Gleisharfe)
- „Nordpark“ am geplanten Knoten B 2/B 167 neu (Standort 12): Ansiedlungsdruck durch die verbesserte Straßenanbindung
- Gewerbe-/Industriegebiete am Flugplatz: Verkehrszunahme, z.B. auf der Biesenthaler Straße

Für den Flugplatz ist eine von den beteiligten Kommunen Eberswalde und Schorfheide gemeinsam erstellte Konzeption als Vorläufer der verbindlichen Planung erforderlich, die u.a. die Verkehrsproblematik (Straße und Schiene) löst.

Neben den großen Industrieansiedlungen sind - meist auf gemischten Bauflächen oder Konversionsflächen - **kleinere Gewerbestandorte** vorhanden bzw. möglich. Hier sind insbesondere in Hinblick auf die weitere Flächennutzungsplanung grundsätzliche Entscheidungen erforderlich.

Für die **Zukunft** kann tendenziell gelten, dass die eher auf die örtlich-regionale Nachfrage ausgerichteten Betriebe stärker von der negativen demografischen Entwicklung betroffen sein werden als diejenigen, die erfolgreich für die Weltmärkte produzieren. Dies betrifft vor allem die in Kap. 1.2.2 grün dargestellten Flächen. Aufgrund der speziellen Lage dieser Bereiche

¹⁸ Anlass ist das Projekt einer energetischen Verwertungsanlage des dort ansässigen Recycling-Unternehmens Theo Steil. Die Regelung des Problems befindet sich im Verfahren.

wird allerdings ein gewisser Ausgleich durch die künftig verbesserte Anbindung über die B 167 neu erfolgen.

2.2 Leit-Thesen

Als grundlegende Richtungsweisung sowohl für die Entwicklung der Gewerbe- und Industriestandorte in der Stadt Eberswalde als auch für die Wahrung der Belange des menschlichen Wohlbefindens, der Gesundheit und des Umweltschutzes werden die folgenden Leit-Thesen formuliert. Sie basieren u.a. auf den Vorgaben des INSEK 2008, des WISTEK 2006 und der Verkehrsplanungen (VEP, Lärm-Aktionsplan, Luftreinhalteplan). Nach eingehender Diskussion der Einzelstandorte werden sie in Teil IV als räumliches Leitbild 2015 weiter konkretisiert.

Allgemeine Leitthesen	
1	Zur Stärkung der Wirtschaftskraft im Raum Eberswalde werden geeignete Gewerbe- und Industriestandorte nachhaltig gesichert und entwickelt. Vorrang haben dabei Standorte mit bedeutsamen Betrieben, die den Eberswaldern Branchenkompetenz- und Schwerpunktfeldern (BKSF) angehören (siehe These 16).
2	Insbesondere werden die Standorte baurechtlich geklärt, attraktiv hergerichtet und erschlossen sowie großräumlich optimal angebunden und bezeichnet.
3	Die Stadt betreibt bzw. unterstützt tatkräftig im Verein mit den übrigen Förder-Institutionen der Region und des Landes die Vermarktung der Standorte, die Neuan-siedlung und Bestandspflege.
4	Bei der Sicherung und Entwicklung der Standorte werden schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das allgemeine Wohlbefinden und die Umwelt vermieden bzw. minimiert. Dies betrifft vor allem <ul style="list-style-type: none"> • Lärm • Geruch • Schwebstoffe • Gas • Erschütterungen • Lichtemissionen • Krankheitskeime • Elektromagnetische Wellen • Beeinträchtigung des Stadtbildes • Verkehrserzeugung • Schadstoffeintrag in Boden, Oberflächen- und Grundwasser • Beeinträchtigung der Biotopvernetzung • Veränderung des Kleinklimas
5	Bestehende Konflikte werden möglichst durch Distanzierung der Nutzungsbereiche oder durch den Einsatz technischer Schutzvorrichtungen (Kapselung, Schutzwälle u.a.) beseitigt oder verringert. Soweit dies in verfestigten Gemengelage nicht möglich ist, müssen Konflikte bis zu einem gewissen Grad auch geduldet werden.
6	Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung.
7	Der Erlebniswert der altindustriellen Industrielandschaft des Finowtals einschließlich ihrer Werksiedlungen wird gesichert und weiterentwickelt.

Standortstruktur	
8	Die Gewerbe- und Industriestandorte fügen sich harmonisch in die übrige Stadtstruktur ein. Bestimmend hierfür sind vor allem die Zuordnung zum Industrieband am Oder-Havel-Kanal, zu den Wohngebieten und zu ökologisch wertvollen Bereichen.
9	Die Gewerbe- und Industriestandorte werden nach Entwicklungspotenzialen in drei Klassen und nach Störpotenzialen in drei Zonen gegliedert.
10	Zur <u>Klasse 1</u> gehören überregional bedeutsame Standorte mit besonderen Entwicklungschancen . Sie beherbergen besonders zukunftsfähige Branchen, vorzugsweise diejenigen der acht Eberswalder Branchen-Kompetenzfelder, und verfügen ferner über eine günstige Lage, Erschließung, freie Flächenpotentiale sowie möglichst über eine einheitliche Vermarktung.
11	Zur <u>Klasse 2</u> gehören überregional bedeutsame Standorte mit Entwicklungschancen . Sie beherbergen wichtige und stabile Betriebe, die aber i.d.R. nicht den Branchen-Kompetenzfeldern bzw. Schwerpunktfeldern angehören und räumlich in geringerem Maße entwicklungsfähig erscheinen als diejenigen der Klasse 1.
12	Zur <u>Klasse 3</u> gehören örtlich bzw. regional bedeutsame Standorte . Sie bieten Produkte bzw. Dienste für den Wirtschaftsraum um Eberswalde an, sind i.d.R. nach BauNVO als Gewerbegebiet eingestuft und teilweise darüber hinaus in Art und Maß der Nutzung eingeschränkt.
13	<u>Zone 1</u> ermöglicht eine weitgehend ungehinderte industriell-gewerbliche Entwicklung .
14	<u>Zone 2</u> enthält unterschiedliche Konfliktpotentiale . Industriell-gewerbliche Entwicklung ist zwar möglich, i.d.R. aber auf die vorhandenen Betriebe bzw. Branchen, Fertigungsverfahren oder auch auf einen maximalen Störungsgrad eingeschränkt.
15	<u>Zone 3</u> umfasst vorrangig Betriebe mit geringerem Störungsgrad (GE, GEe).
16	Vorhandene Ansätze zur Profilierung werden gestärkt und weiter entwickelt. Dies betrifft vor allem Standorte mit BKSF-Betrieben. Dies sind: <ul style="list-style-type: none"> • Automotive • Ernährung • Holzverarbeitung • Kunststoffe • Logistik • Metall • Papier • Schienenverkehrstechnik • Energiewirtschaft • Gesundheitswirtschaft
17	Die Gewerbe- und Industriestandorte, insbesondere diejenigen mit speziellen Profilen und hier wiederum vor allem die Logistikstandorte sollen sinnvoll miteinander vernetzt werden. Dies betrifft u.a. eine leistungsfähige Straßenverbindung zwischen dem Industrieband am Oder-Havel-Kanal und dem Flugplatz.
18	Die vorhandene Infrastruktur , insbesondere diejenige des Verkehrs, soll als Standortfaktor für die weitere industrielle Entwicklung intensiv nutzbar gemacht werden. Dies betrifft u.a. den Flugplatz, den Oder-Havel-Kanal und die B 167 neu.

19	Die Entwicklung eines landesweit bedeutsamen industriellen Vorsorgestandortes auf Schorfheider Gemarkung wird von der Stadt Eberswalde nachdrücklich unterstützt.
Einschätzung einzelner Standorte	
20	Für die einzelnen Gewerbe- und Industriestandorte wird ein Standortkatalog erstellt, der Aussagen zur Zukunftsfähigkeit, zur Auslastung, zur städtebaulichen Qualität, zur Emissions-Situation und zum Handlungsbedarf enthält.
21	Soweit erforderlich trifft der Standortkatalog auch Aussagen zu Kleinstandorten auf Mischbau- und anderen Flächen.
22	Der Standortkatalog wird regelmäßig fortgeschrieben.

Teil III

STANDORT- EINZEL- BETRACHTUNG

3. Standort-Einzelbetrachtung

3.1 Vorbemerkung

Als historische Industriestadt verfügt Eberswalde über eine breite Palette unterschiedlicher Gewerbe- und Industriestandorte. Ihre Eigenschaften reichen von altindustriell (Walzwerk, Kranbau, Coppistraße) bis zu neu errichtet (TGE, Hafen, IIC), von zentral (Kranbau) bis zu dezentral gelegen (Industriezone); von nahezu uneingeschränkt (TGE-Ostpark) bis zu stark eingeschränkt nutzbar (Kleinstandorte). Sie sind auf unterschiedliche Weise an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Manche sind aus ehemals militärischen Flächen hervorgegangen (Hafengelände). Ihre Vorzüge und Restriktionen liegen teils offen zu Tage, teils sind sie nur für den Fachmann sichtbar oder Bestandteil der Aktenlage. Daher sollen sie an dieser Stelle eingehender dargestellt und hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten eingeschätzt werden. Die Systematik folgt dabei der in Kapitel 1.2.1 „Übersicht“ verwendeten Gliederung.

Einbezogen werden hier auch ehemalige brachliegende Konversionsflächen, deren zukünftige gewerbliche Nutzung zumindest nicht unmöglich erscheint.

Zu den so entwickelten Steckbriefen für die zwanzig Großstandorte (drei davon vollständig auf Finowfurter Gemarkung) ist Folgendes anzumerken:

- Die Brutto-Flächen (3) sind mit Hilfe des städtischen GIS-Systems ermittelt und entsprechen in etwa den in der Flächennutzungsplanung geltenden Größen. Sie stellen aus systematischen Gründen immer einen größeren Wert dar als die Summe der Netto-Gebiete in den B-Plänen.
- Die Angaben über die freien Kapazitäten der Standorte (3) sind ungefähre Werte.
- Die Einschätzung der Nutzung auf Standorten ohne Bebauungsplan ist unverbindlich; sie wäre erst im Rahmen einer Bauvoranfrage verbindlich zu klären.
- Die Ausführungen der Steckbriefe werden am Ende des Kapitels noch einmal tabellarisch zusammengefasst. Bei differierenden Angaben gilt die tabellarische Zusammenfassung (= Beschlussvorlage).

Der maximale Prüfabstand ergibt sich aus der DIN 18005-1 (2002). Er gilt vorrangig für Lärm. Er beträgt bei Gewerbegebieten meist unter 100 m, daher wird er hier nur für Industriegebiete zeichnerisch dargestellt. Da die DIN-Norm voll ausgelastete Gebiete und ungehinderte Lärmausbreitung unterstellt, was in Eberswalde nur zum kleinen Teil zutrifft, ist der tatsächliche Einwirkungsbereich für Lärm in der Realität geringer anzusetzen. Er kann nur anhand konkreter Bestandsaufnahmen, darunter auch Emissionsmessungen vor Ort¹, ermittelt werden. Dies ist im Rahmen dieses Konzeptes nicht möglich und im Hinblick darauf, dass Aussagen im Wesentlichen auf der Ebene der Gesamtstadt getroffen werden sollen, auch nicht erforderlich. Für die Ausbreitung von Schwebstoffen, die von vielen Faktoren, z.B. von der Windrichtung, abhängig ist, können keine Prüfbereiche angegeben werden.




Zur Vermeidung von Wiederholungen wird die Erläuterung der verwendeten Planzeichen den Steckbriefen vorangestellt.

3.2 Standort-Steckbriefe



¹ die z.B. auch Schallreflexion, Beugung und Abschirmung durch Gehölze etc. berücksichtigen muss

Erläuterung zu den Planskizzen in den Steckbriefen




Gewerbliche und gewerbeähnliche Bauflächen:

	Industriegebiet ¹
	Gewerbegebiet ¹
	Fläche für die Bahn




Störpotential:

	Maximaler Prüfbereich nach TA-Lärm/DIN 18005-1
	Sonstige Störquelle (Umschlagstätte, Sportstätte etc.)

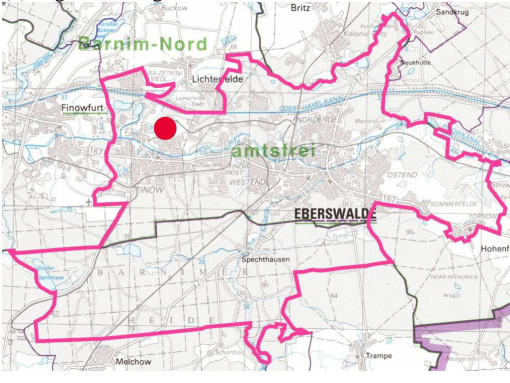
Empfindliche Nutzungen:


	Wohnbauflächen
	Alten-/Pflegeheim
	Krankenhaus

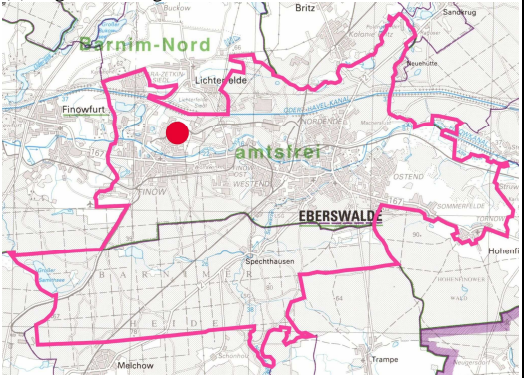
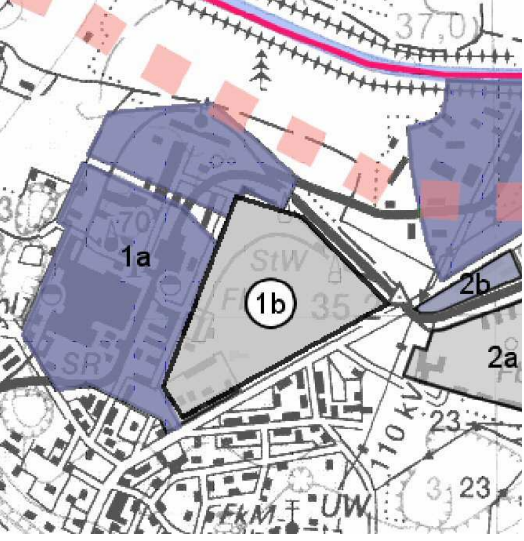

Geschützte Naturbereiche:

	Schutzgebiete unterschiedlicher Intensität
	Park
	Friedhof

¹ unverbindliche Einschätzung.

(1) Nr. 1a	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Walzwerk (Bestand)		(5) Lage im Stadtgebiet 	
(3) Fläche gesamt brutto 35,9 ha		davon GE-Bereich 0,0 ha davon frei .		davon GI-Bereich 35,9 ha davon frei 0 %
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden. Einschätzung der überwiegenden Nutzung (unverbindlich): GI				
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der Standort wurde in den Jahren 1917/18 als Neuwerk des Messingwerkes errichtet und nach 1950 zum Walzwerk umstrukturiert. Er ist auch heute noch alt-industriell geprägt und imagebildend für die Stadt.</p> <p>Mit seiner Lage am nordwestlichen Siedlungsrand und am westlichen Ende des Eberswalder Industriebandes ist er - abgesehen von der direkten Nachbarschaft zum Wohngebiet „Angermünder Straße“ - günstig gelegen. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 5,5 km; sie wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) weiter verbessern. Darüber hinaus ist der Standort durch das Gleis der Nordbahn GmbH an den Eberswalder Binnenhafen und an das Streckennetz der Bahn angebunden.</p> <p>Das Gelände ist intern über werkseigene Straßen und das Gleis der Nordbahn erschlossen. Die Erschließungssituation wird z.Zt. wesentlich verbessert durch den Neubau von Straßen auf dem Erweiterungsgelände 1b.</p> <p>Der Standort ist von großer Wichtigkeit für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Leitbetriebe mit weit überörtlicher Ausstrahlung sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finow Automotive GmbH: Autozulieferer mit neuen Verfahren (Hydroforming u.a.) • Walzwerk Finow GmbH: Kaltgewalzte Stahl-Leichtprofile u.a. <p>Die Flächen sind nahezu vollständig genutzt. Von den ansässigen Unternehmen werden einige Hallen im Ostteil der Fläche mit unterschiedlicher Ausstattung (z.B. Kranbahn, Gleis) zum Verkauf bzw. zur Miete für industrielle Nutzungen angeboten</p>				
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1				

<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 1.700 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert). In diesem Umfeld liegt unmittelbar angrenzend das Wohngebiet Angermünder Straße. Ferner ist das durch FNP geplante Wohngebiet an der Mühlenstraße einzubeziehen. Zu berücksichtigen sind zum anderen die Zusatzbelastungen durch den Verkehr auf der Angermünder Straße und durch den bestehenden Industriestandort „Theo Steil“ (3) sowie die geplante Erweiterung des Walzwerkstandortes als „Industrie- und Innovationszentrum“ IIC (1b).</p> <p>Aufgrund der Nähe des Wohnens ist die räumliche Entwicklung im Süden des Standortes 1a faktisch eingeschränkt; wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse (Traditionsstandort, herangerücktes Wohnen) muss aber auch eine erhöhte Toleranz der Anwohner vorausgesetzt werden.</p>	<p style="text-align: right;">1a Walzwerk (Bestand)</p>  <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3.2</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Automotive • Metallver- und -bearbeitung 	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei weiteren Investitionen im Südteil des Standortes: Lärmschutzanlagen zum Wohnen (z.B. Mauer) in die Überlegungen einbeziehen • geplante Wohnnutzung (FNP) auf der Konversionsfläche Mühlenstraße eh. (NVA-Fläche) aufgeben • Hinwirken auf einen kurzfristigen Bau der B 167 neu zur weiteren Standortverbesserung <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausrichtung des weiteren Standortmarketings vorrangig auf die bestehenden Kompetenzfelder. • Standort auf vorhandene Nutzungsarten und den jetzigen Emissionspegel beschränken • Reduzierung des Kfz-, insbesondere des LKW-Lärms auf der Angermünder Straße • Keine weiteren Zusatzbelastungen durch industrielle Anlagen auf benachbarten Standorten zulassen 	

(1) Nr. 1b	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Walzwerk (Erweiterung)		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 21,8 ha			
davon GE-Bereich 21,8 ha	davon GI-Bereich 0,0 ha		
davon frei 100 %	davon frei .		
(4) Planungs-, Baurecht BPL 626 rechtsverbindlich. Hauptsächliche Nutzung: GE, z.T. eingeschränkt.			 
(6) Wirtschaftsstandort <p>Um die räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Walzwerk-Altstandortes zu verbessern und darüber hinaus weitere Betriebe, die zu den Kompetenzfeldern „Automotive“ und „Metall“ passen, anzusiedeln, wurde die industrielle Reservefläche zur Angermünder Straße hin im Jahre 2007 überplant. Wegen der Nähe zur Wohnsiedlung „Angermünder Straße“ wurde „Gewerbliche Nutzung“ festgesetzt. Sie ist straßenseitig weiter eingeschränkt. Die Ansiedlung von Einzelhandel ist ausgeschlossen.</p> <p>Der Standort liegt günstig am nordwestlichen Siedlungsrand und im westlichen Bereich des Eberswalder Industriebandes. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 5,5 km; sie wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) weiter verbessern. Darüber hinaus ist der Standort durch das Gleis der Nordbahn GmbH an den Eberswalder Binnenhafen und an das Streckennetz der Bahn angebunden.</p> <p>Das völlig ebene Gelände wird intern durch zwei neu zu bauende Straßen erschlossen.</p> <p>Das Gelände ist u.a. prädestiniert für Betriebe der Maschinenbaubranche, der Metallverarbeitung (z.B. Gießerei), der Oberflächentechnik, Kunststoffverarbeitung und Logistik.</p>			
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1			

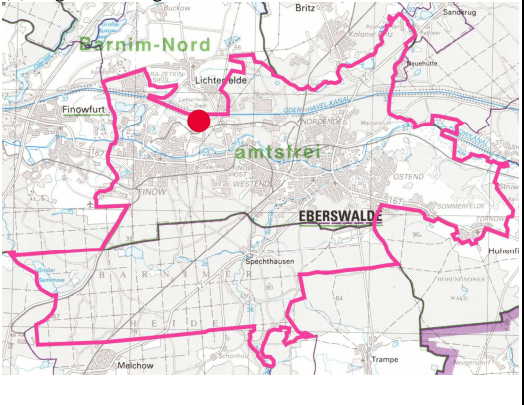
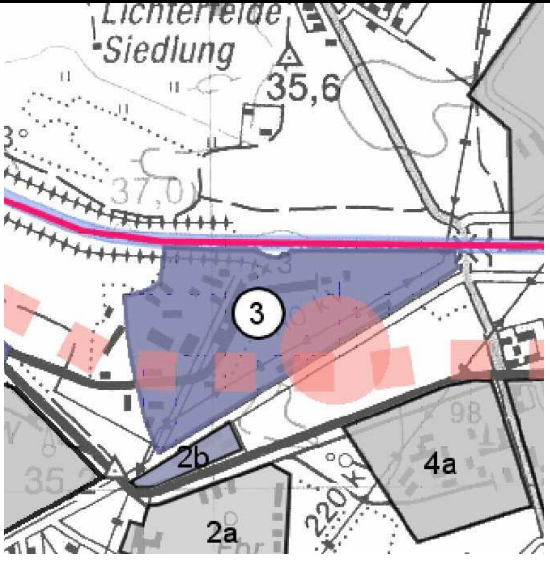

1b Walzwerk (Erweiterung)
<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Als Gewerbegebiet hat der Standort einen wesentlich kleineren Einwirkungsbereich als ein Industriegebiet. Als maximaler Prüfabstand können hier ca. 50 m gelten (DIN 18005-1, Tagwert). In diesem Bereich befindet sich nur das südöstlich angrenzende Wohngebiet „Angermünder Straße“. Vorherrschend sind hier der Lärm der Angermünder Straße und des Walzwerk-Altstandortes; weiterhin sind Belästigungen durch den Standort 2a „Theo Steil“ zu berücksichtigen. Die Emissions-Situation wurde bereits bei der Bebauungsplanung detailliert untersucht (s.d.) und entsprechend berücksichtigt.</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B</p>
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <p>Angelehnt an 1a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Automotive• Metallver- und -bearbeitung <p>Weitere siehe oben (6).</p>
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none">• Umsetzung des BPL 626• Hinwirken auf einen kurzfristigen Bau der B 167 neu zur weiteren Standortverbesserung <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ausrichtung des weiteren Standortmarketings vorrangig auf die Kompetenzfelder des Altstandortes und ergänzende Branchen.• Reduzierung des Kfz-, insbesondere des LKW-Lärms auf der Angermünder Straße• Keine weiteren Zusatzbelastungen durch industrielle Anlagen auf benachbarten Standorten zulassen• Bei aktuellen Investitionen im Südostteil des Standortes: Lärmschutzanlagen zum Wohnen (z.B. Mauer) prüfen

(1) Nr. 2a	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Gewerbehof „SAWO“		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 11,4 ha			
davon GE-Bereich davon frei	davon GI-Bereich davon frei		
(4) Planungs-, Baurecht FNP: Wald als Zielvorstellung. Kein BPL vorhanden. Einschätzung der überwiegenden Nutzung (unverbindlich): GE			
(6) Wirtschaftsstandort Ehemalige Teilbetriebsfläche des Bau- und Montagekombinats Ost, extensiv und unter Wert genutzt. Überwiegend einfache, eingeschossige Betonhallen und Nebengebäude aus den 60er Jahren mit Handwerks-, Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Mit seiner Lage am nordwestlichen Siedlungsrand und im westlichen Bereich des Eberswalder Industriebandes ist er für gewerbliche Ansiedlungen günstig gelegen. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 6,0 km; die Anbindung wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) weiter verbessern. Ein Anschluss an das Nordgleis ist möglich. Durch den Bau der B 167 neu und den standortnahen Knoten an der Angermünder Straße wird die Standortqualität und damit der Ansiedlungsdruck deutlich zunehmen. Die Auflösung des Standortes im FNP 1998 ist durch den errechneten Flächenbedarf und durch das landschaftsplanerische Leitbild einer Grünstäur begründet worden. Im Falle der Aufwertung aufgrund des Baues der B 167 neu wird der Standort sowohl dem IIC als auch dem TGE-Westpark Konkurrenz machen. Die jetzigen Nutzungen wären stadtstrukturell günstiger auf der Fläche der ehemaligen Chemiefabrik (Standort 13) oder im „metropolitanen Gewerbegebiet“ am Bahnhof (Standort 16) untergebracht.			 
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 - Keine Klassifizierung -			

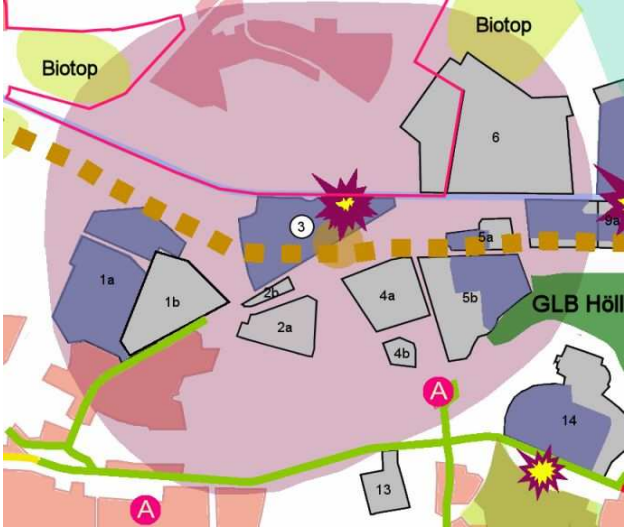
	2a Gewerbehof „SAWO“
(8) Emissions-Situation	<p>Das Gewerbegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 40 m nach DIN 18005-1 (Tagwert), von ca 200 m nach Abstandsleitlinie. In diesem Umfeld liegen keine empfindlichen Nutzungen. Von größerer Bedeutung sind die Zusatzbelastungen durch den Verkehr auf der Angermünder Straße und durch den bestehenden Industriestandort „Theo Steil“ (3) sowie die geplante Erweiterung des Walzwerkstandortes als „Industrie- und InnovationsCentrum“ IIC (1b).</p>
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1	<p>Nicht als Standort aufgenommen - siehe FNP 1998</p>
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)	<p>entfällt</p>
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung	<ul style="list-style-type: none">• Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fortschreibung.

(1) Nr. 2b	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Großbäckerei	(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 2,0 ha		
davon GE-Bereich 0,0 ha davon frei .	davon GI-Bereich 2,0 ha davon frei 0 %	
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Bestandteil des BPL 623 (im Verfahren). Überwiegende Nutzung: Gle		
(6) Wirtschaftsstandort <p>Die aus der DDR-Zeit stammenden Produktions- und Nebengebäude wurden nach der Wende von der Fa. „Eberswalder Brot- und Feinbackwaren GmbH“ übernommen und um weitere Anlagen ergänzt.</p> <p>Mit seiner Lage am nordwestlichen Siedlungsrand und im westlichen Bereich des Eberswalder Industriebandes ist der Standort für gewerblich-industrielle Nutzungen günstig gelegen. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 6,0 km; die Anbindung wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) weiter verbessern.</p> <p>Der Standort wird durch die expandierende Großbäckerei genutzt und steht aktuell für externe Ansiedlungen nicht zur Verfügung.</p>		 
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungschancen - Klasse 2		

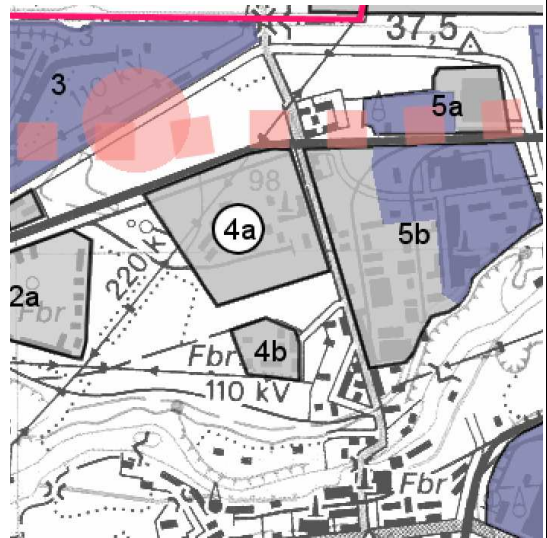
2b Großbäckerei
<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 500 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert), von 200 m nach Abstandsleitlinie. Hiervon ist die Wohnsiedlung „Angermünder Straße“ am Rand betroffen. Zu berücksichtigen sind zum anderen die Zusatzbelastungen durch den Verkehr auf der Angermünder Straße, die bestehenden Industriestandorte 1a „Walzwerk“ und 3 „Steil“ sowie das geplante Gewerbegebiet „Industrie- und Innovationszentrum Finow“ IIC (1b) und die geplante B 167 neu. Umgekehrt ist eine mögliche Beeinträchtigung der Großbäckerei durch den nördlich angrenzenden Standort 3 „Steil“ denkbar.</p> <p>Die Emissionsproblematik macht die Beschränkung der Industrienutzung erforderlich.</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B</p>
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <p>• Ernährung</p>
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <p>• Hinwirken auf einen kurzfristigen Bau der B 167 neu zur weiteren Standortverbesserung</p> <p>Ferner:</p> <p>• Bestandspflege in Hinblick auf den vorhandenen Kompetenzfeld-Betrieb.</p>

(1) Nr. 3	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) „Steil“		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 22,7 ha			
davon GE-Bereich 0,0 ha	davon GI-Bereich 22,7 ha		
(4) Planungs-, Baurecht Bestandteil des BPL 623 „Westlich der Lichteferfelder Wassertorbrücke“ (im Verfahren). Überwiegende Nutzung: GIe			 
(6) Wirtschaftsstandort <p>Im westlichen Teil (ehemalige Konversionsfläche („Torpedo-Werk“) hat sich nach der Wende die Fa. Eberswalder Recycling GmbH, im östlichen Teil (altindustriell) die Fa. Theo Steil angesiedelt. Die Funktion des Standortes ist aufgrund der großen Schrott- und Asphalthalden weithin sichtbar.</p> <p>Mit seiner Lage am nordwestlichen Siedlungsrand und im westlichen Bereich des Eberswalder Industriebandes ist der Standort grundsätzlich für industrielle Nutzungen günstig gelegen. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 6,7 km; die Anbindung wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) weiter verbessern. Darüber hinaus verfügt der Standort über einen Gleisanschluss (Nordbahn) und eine Hafenanlage am Oder-Havel-Kanal.</p> <p>Das Gelände wird überwiegend als Lagerplatz genutzt. Die innere Wegeerschließung ist entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen veränderlich.</p> <p>Im südwestlichen Teil wurde eine Planung der Fa. Theo Steil für eine Thermische Abfallverwertungsanlage durch das Landesumweltamt genehmigt¹.</p>			
Überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungschancen - Klasse 2			

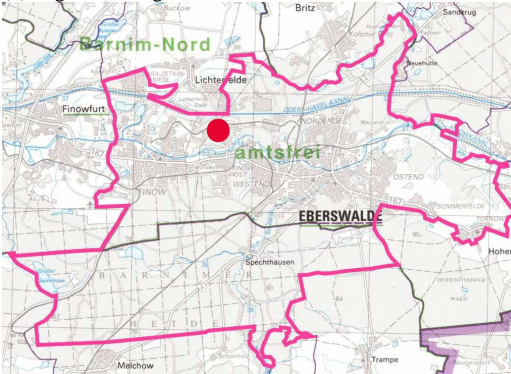


¹ Dagegen wurde von Seiten der Stadt Klage mit aufschiebender Wirkung erhoben.

<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 1.200 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert). In diesem Umfeld liegen die Wohngebiete „Angermünder Straße“ am Walzwerk und „Lichterfelde Siedlung“ sowie die Wochenendhaus-Siedlung nördlich des Oder-Havel-Kanals. Die benachbarte Großbäckerei in Standort 2b ist in die Prüfung einzubeziehen. Zu berücksichtigen sind zum anderen die Zusatzbelastungen durch den bestehenden Industriestandort 1a „Walzwerk“ sowie das geplante Gewerbegebiet „Industrie- und Innovationszentrum Finow“ IIC (1b) und die geplante B 167 neu.</p> <p>Die empfindlichen Nutzungen machen die Beschränkung der Industrie-Nutzung erforderlich. Hierbei ist der Ausschluss von Anlagen mit besonders hohem Störpotenzial und eine Zonierung des Standortes gemäß Abstandsleitlinie Brandenburg zu anzustreben.</p>	<p style="text-align: right;">3 „Steil“</p>  <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3.2</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <p>(keine Profilvorgabe)</p>	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lösung der Emissions-Konflikte durch die laufende B-Planung • Hinwirken auf einen kurzfristigen Bau der B 167 neu zur weiteren Standortverbesserung <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufnahme eines Einzelhandel-Ausschlusses im BPL 623. 	

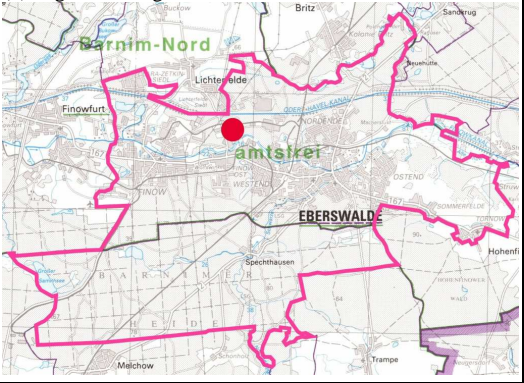
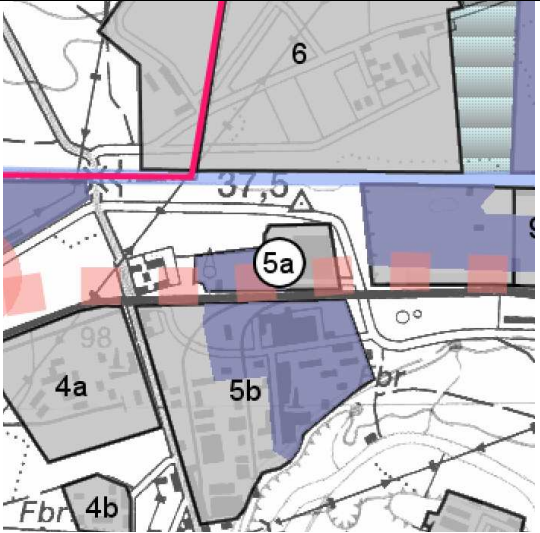

(1) Nr. 4a	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Altes Heizwerk		(5) Lage im Stadtgebiet 	
(3) Fläche gesamt brutto 14,6 ha				
davon GE-Bereich davon frei	davon GI-Bereich davon frei	14,6 ha 30 %		0,0 ha .
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.				
(6) Wirtschaftsstandort <p>Altindustrieller Standort. Das Heizwerk wurde 1994 stillgelegt; die Feuerungsanlage abgerissen. Die Fläche ging in städtisches Eigentum über.</p> <p>Der Standort liegt günstig zentral in der Eberswalder Industriezone. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 7,5 km; sie wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) und insbesondere durch den nahegelegenen Knoten weiter verbessern. Darüber hinaus ist der Standort durch das Gleis der Nordbahn GmbH an den Eberswalder Binnenhafen und an das Streckennetz der Bahn angebunden.</p> <p>Das Gelände ist intern durch Straßen und die Gleisverbindung zur Nordbahn erschlossen (z.Zt. ungenutzt). Die ansässigen Kleinbetriebe sind unterschiedlich strukturiert; die Spanne reicht vom Laborbetrieb über Handel bis hin zur Lagerfläche für Baumaterialien (mit Kranbahn). Nach Bau der B 167 neu ist mit einem verstärkten Ansiedlungsdruck, u.U. auch durch großflächigen Einzelhandel, zu rechnen.</p>				
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Örtlich/regional bedeutsamer Standort - Klasse 3				



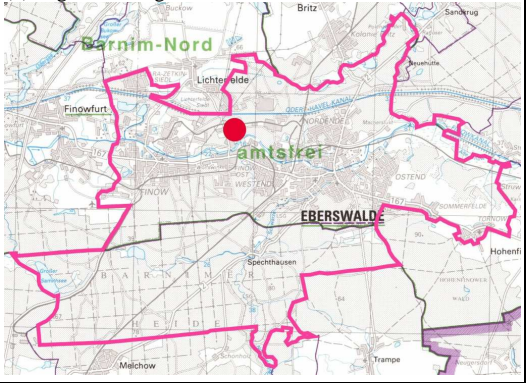
4a Altes Heizwerk
(8) Emissions-Situation Das Gewerbegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 40 m nach DIN 18005-1 (Tagwert), von ca 100 m nach Abstandsleitlinie. In diesem Umfeld liegen keine empfindlichen Nutzungen. Von größerer Bedeutung sind die Zusatzbelastungen durch nahegelegene Straßen und das Industriegebiet östlich der Coppistraße (Standort 5b „Rofin/Proplan“) sowie die B 167 neu.
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1 Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder) (keine Profilvorgabe)
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung <ul style="list-style-type: none">• Klärung der künftigen Nutzung im Rahmen der FNP-Fortschreibung.• Sonstiger Handlungsbedarf nur bei Ansiedlung Ferner <ul style="list-style-type: none">• Begrenzung von großflächigem Einzelhandel gemäß EZK.

(1) Nr. 4b	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Betonmischwerk		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 2,1 ha			
davon GE-Bereich davon frei	davon GI-Bereich davon frei		
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.			<p>(6) Wirtschaftsstandort</p> <p>Betriebsgelände eines Baustoff-Handels.</p> <p>Der Standort ist nur mäßig in die Stadtstruktur integriert.</p>  
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Örtlich/regional bedeutsamer Standort - Klasse 3			

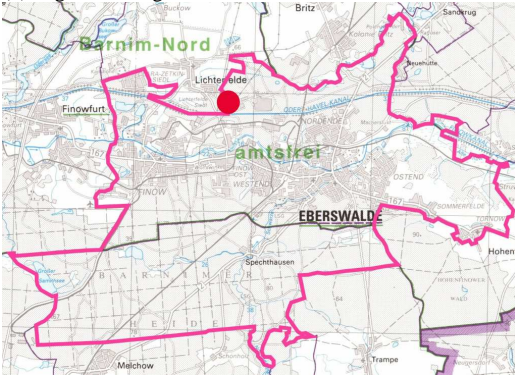
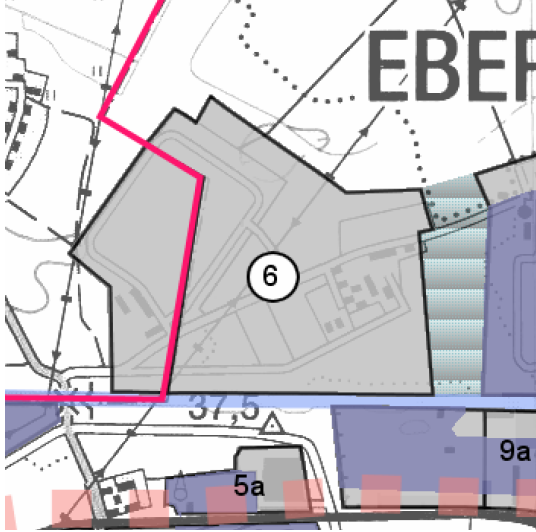

	4b Betonmischwerk
(8) Emissions-Situation	
<p>Das Gewerbegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 30 m nach DIN 18005-1 (Tagwert). Danach ist eine Störwirkung auf die östlich gelegenen Eigenheime und das südöstlich gelegene Pflegeheim zwar unwahrscheinlich, aber nicht völlig auszuschließen. Hierbei sind jedoch die Zusatzbelastungen durch die Coppistraße und den Standort 5b „Rofin/Proplan“ zu berücksichtigen.</p>	
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1	
Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B	
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)	
(keine Profilvergabe)	
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung	
<ul style="list-style-type: none">• Künftige Nutzung bei der FNP-Fortschreibung prüfen	

(1) Nr. 5a	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) „Thimm/FRAB“		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 5,4 ha			
davon GE-Bereich 3,4 ha	davon GI-Bereich 2,0 ha		
davon frei 0 %	davon frei 40 %		
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.			
(6) Wirtschaftsstandort			
<p>Die Fa. Thimm Verpackung hat ihre Niederlassung 1991 in Eberswalde neu errichtet. Westlich davon ist ein altindustrieller Lagerplatz mit Kranbahn, die dem südlich gelegenen Standort 5b „Rofin/Proplan“ zugeordnet ist, vorhanden.</p> <p>Der Standort weist eine günstige Lage im Zentrum der Eberswalder Industriezone auf. Die Entfernung zur Autobahn beträgt ca. 7,5 km; sie wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) deutlich verkürzen. Über einen Gleisanschluss (an die Kranbahn) ist der Standort mit dem Eberswalder Binnenhafen und dem Streckennetz der Bahn verbunden.</p> <p>Ansonsten weist die Fläche nur die Betriebsnotwendigen Erschließungsanlagen auf.</p> <p>Aufgrund seiner Lage und Nutzung durch ein Unternehmen des Kompetenzfeldes „Papier“ kommt dem Standort eine hohe Bedeutung zu.</p>			
			
			
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1			
<p>Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1</p>			

5a Thimm
(8) Emissions-Situation Der Industrieteil des Standortes erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 70 m nach DIN 18005-1 (Tagwert, bei Nachtschicht ca. 500 m). In diesem Umfeld liegen keine empfindlichen Nutzungen. Von größerer Bedeutung ist die Zusatzbelastung durch den Verkehr auf der Coppistraße und durch den bestehenden Industriestandort 5b „Rofin/Proplan“.
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1 Weitgehend ungehinderte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone A
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder) • Papier
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung • Kurzfristigen Bau der B 167 neu anstreben

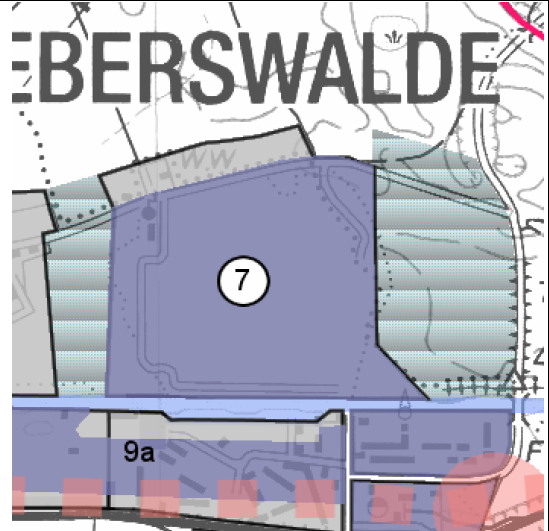
(1) Nr. 5b	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) „Rofin/Proplan“		(5) Lage im Stadtgebiet 	
(3) Fläche gesamt brutto 25,1 ha				
davon GE-Bereich davon frei	davon GI-Bereich davon frei	13,8 ha 30 %		11,3 ha 30 %
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.				
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der altindustrielle Standort hat sich zu Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts entwickelt.</p> <p>Er liegt günstig im Zentrum der Eberswalder Industriezone. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 7,5 km; sie wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) weiter verbessern. Darüber hinaus ist der Standort durch das Gleis der Nordbahn GmbH an den Eberswalder Binnenhafen und an das Streckennetz der Bahn angebunden.</p> <p>Das Gelände ist intern in eine ehemalige Konversionsfläche, einen Dienstleistungsbereich der Fa. Proplan und die Industriefläche der Fa. Finow Rohrleitungssystem- und Apparatebau gegliedert. Letztere vermarktet einen Teil ihrer Flächen als „FIP“ (Finow Industriepark).</p> <p>Das Gelände ist intern durch Betriebsstraßen erschlossen; darüber hinaus ist der Standort über das Gleis der Nordbahn an den Eberswalder Binnenhafen und an das Streckennetz der Bahn angebunden.</p> <p>Der Standort ist von großer Bedeutung für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Als Leitbetrieb im Vordergrund steht die</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fa. Finow Rohrleitungs- und Apparatebau mit Komplettlösungen für große Industrieanlagen. 				
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1				
Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1				

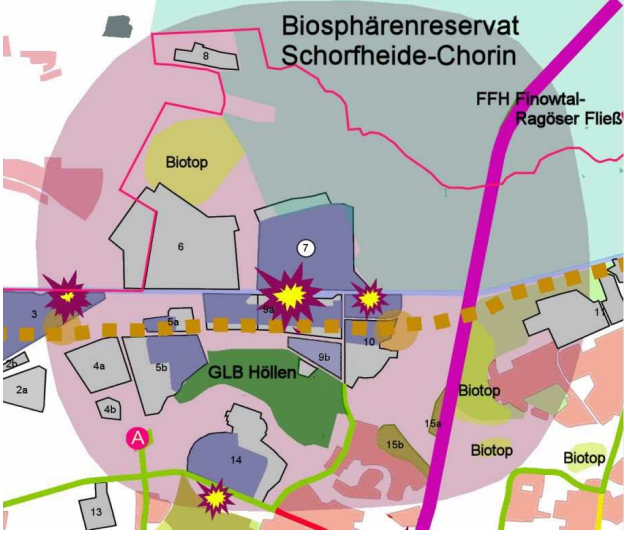
<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 950 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert), der wegen seiner Größe deutlich über die Anforderungen nach der Abstandsleitlinie (300 - 500 m) hinausgeht. In seinem Randbereich sind zwar mehrere Wohngebiete vorhanden, die jedoch eher von anderen Störquellen beeinträchtigt werden. Zu berücksichtigen sind hierbei u.a. die Standorte 3 „Steil“ und 14 „Kranbau“ sowie die B 167 alt und neu.</p> <p>Hervorzuheben ist ein möglicher Konflikt mit dem Pflegeheim „Villa Motz“, das auch im potentiellen Störbereich des „Kranbau“ liegt. Allerdings ist dieser Konflikt nur latent vorhanden, da der Standort 5b nicht voll ausgelastet ist und die stärksten Emissionen des Ostteils durch die Gebäude des Westteils abgeschirmt werden. Andererseits ist die gewerblich-industrielle Entwicklungsmöglichkeit im Umfeld des Pflegeheims begrenzt. Diese Problematik muss künftig im Auge behalten werden.</p> <p>Trotz der Nähe zum geschützten Landschaftsbestandteil „Höllen“ ist hier aufgrund von dessen Hanglage eine wesentliche Beeinträchtigung nicht zu erwarten.</p>	<p style="text-align: right;">5b Rofin/Proplan</p>  <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3.2</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Weitgehend ungehinderte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone A</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metallver- und -bearbeitung 	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konzeption für Südteil (nahe Pflegeheim) entwickeln • Kurzfristigen Bau der B 167 neu anstreben 	

(1) Nr. 6	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) TGE-Westpark		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 58,1 ha		davon GE-Bereich 58,1 ha davon GI-Bereich 0,0 ha davon frei 50 % davon frei .	
(4) Planungs-, Baurecht BPL 400 Technologie- und Gewerbepark. Rechtsverbindlich (Eberswalde) BPL 24 TGE - Gemarkung Lichterfelde. Rechtsverbindlich (Schorfheide)			
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der Standort gehörte zur DDR-Zeit zum VEB SZME (Schweinezucht- und Mastbetrieb Eberswalde). Nach der Wende wurde das Gelände grundlegend aufbereitet, überplant und in den modernen Technologie- und Gewerbepark „TGE“ umgewandelt.</p> <p>Der Standort liegt günstig am Nordrand der Eberswalder Industriezone. Die Straßenentfernung zur Autobahn beträgt ca. 5,5 km (über Lichterfelde); die Anbindung wird sich nach Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) noch günstiger gestalten. Der Westteil des TGE ist - im Gegensatz zum Ostteil - „sauberes Gewerbe“ vorbehalten; hier liegt auch ein eigener Dienstleistungsbereich mit Gründerzentrum, Tagungseinrichtungen, Hotel, Beratungsinstitutionen. Der TGE wird von den Technischen Werken Eberswalde vermarktet.</p> <p>Der TGE-Westpark ist intern hervorragend erschlossen; für zukünftige Ansiedlungen sind allerdings weitere Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Der TGE stellt einen herausragenden Standort im Nordosten Brandenburgs dar. Leitbetriebe in seinem Westteil sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schulze Präzisionsteilefabrik (u.a. Automobilteile) • DALA Industrie (Objektmöbel) • C.E.R.T. Computer-Elektronik- Roboter Technologie (u.a. Hifi-Anlagen) 			 
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungschancen - Klasse 2			

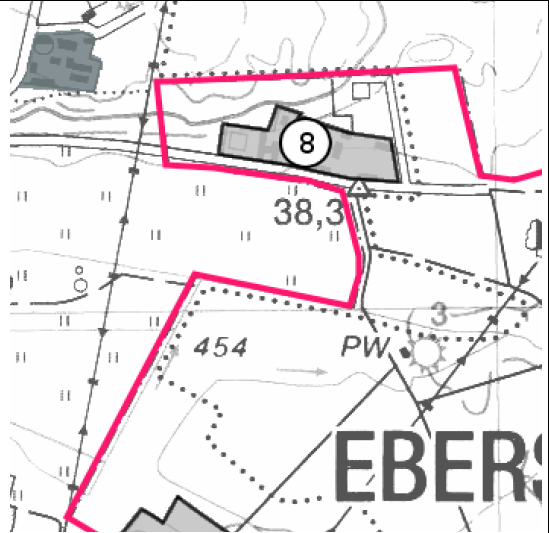
6 TGE-Westpark
(8) Emissions-Situation Angesichts der Größe des Gebietes ist der maximale Prüfabstand von ca. 60 m nach DIN 18005-1 (Tagwert, WA) gegenüber einem reinen Wohngebiet (WR) relativ gering; er wird durch die Abstandserfordernisse der umliegenden Industriegebiete überlagert. Störungen des benachbarten Wohngebietes „Lichterfelder Siedlung“ durch den Standort 6 sind nicht zu erwarten.
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1 Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenz- und Schwerpunktfelder) <ul style="list-style-type: none">• Automotive• Holzwirtschaft• Energiewirtschaft
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung <ul style="list-style-type: none">• Weitere innere Erschließung bei Ansiedlung.• Kurzfristigen Bau der B 167 neu anstreben Ferner: <ul style="list-style-type: none">• Überprüfung der BPLs hinsichtlich des Ausschlusses von Einzelhandel

(1) Nr. 7	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) TGE-Ostpark	(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 54,2 ha		
davon GE-Bereich 6,6 ha davon frei 0,0 %	davon GI-Bereich 47,6 ha davon frei 60 %	
(4) Planungs-, Baurecht BPL 400 (rechtsverbindlich)		
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der Standort gehörte zur DDR-Zeit zum VEB SZME (Schweinezucht- und Mastbetrieb Eberswalde). Nach der Wende wurde das Gelände grundlegend aufbereitet, überplant und in den modernen Technologie- und Gewerbepark „TGE“ umgewandelt.</p> <p>Im Gegensatz zum TGE-Westpark, der „sauberen Betrieben“ vorbehalten ist, können hier überwiegend Gewerbebetriebe aller Art angesiedelt werden (GI). Der Standort liegt günstig am Nordrand der Eberswalder Industriezone. Die Straßenentfernung zur Autobahn beträgt ca. 6,8 km (über Lichterfelde); die Anbindung wird sich nach Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) noch günstiger gestalten.</p> <p>Die waagrecht schraffierten Bereiche kennzeichnen potentielle Erweiterungsflächen, für die aber noch keine Planungen vorliegen. Für eine Gleisverbindung zur Hauptstrecke und die Erweiterung des Binnenhafens auf das Nordufer des Kanals sind Plankonzepte vorhanden. Sie können bei Bedarf realisiert werden.</p> <p>Die Fläche ist teilweise erschlossen. Damit ist Raum für die Ansiedlung von größeren Betrieben gegeben.</p> <p>Der Standort nimmt unter den Industriestandorten der Stadt einen hohen Rang ein. Leitbetriebe sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hanke - Gesellschaft für Gießerei-Kooperation • Agro-Treppen • Mebatec-Kaiser (Metallbau) • MP-Tec (Solartechnik, alternative Energiesysteme) 		
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1		

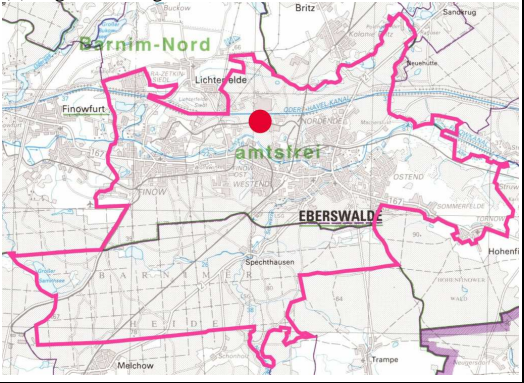





<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 1.700 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert). In diesem Umfeld sind Wohngebiete nur am Rand betroffen. Nach Süden hin wirken eher die Standorte 5b, 9a, 10 und 14.</p> <p>Der Standort grenzt im Norden und Osten an das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin (in der Skizze jadegrün). Als Landschaftsschutzgebiet nimmt es einen relativ geringen Schutzstatus ein. Von Bedeutung ist diese Widmung jedoch im Falle einer Ost-Erweiterung des Standortes, für die eine entsprechende Entlassung aus dem Reservat Voraussetzung ist.</p> <p>Im Ganzen betrachtet stellt der TGE-Ostpark den am wenigsten von Schutzansprüchen eingeschränkten Industriestandort der Stadt dar.</p>	<p style="text-align: right;">7 TGE-Ostpark</p>  <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Weitgehend ungehinderte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone A</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Automotive • Metall • Holzwirtschaft • Energiewirtschaft 	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gleisanschluss, Hafenerweiterung auf das Nordufer prüfen • Kurzfristigen Bau der B 167 neu anstreben 	

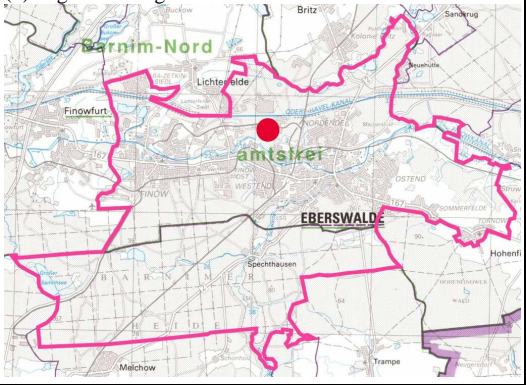
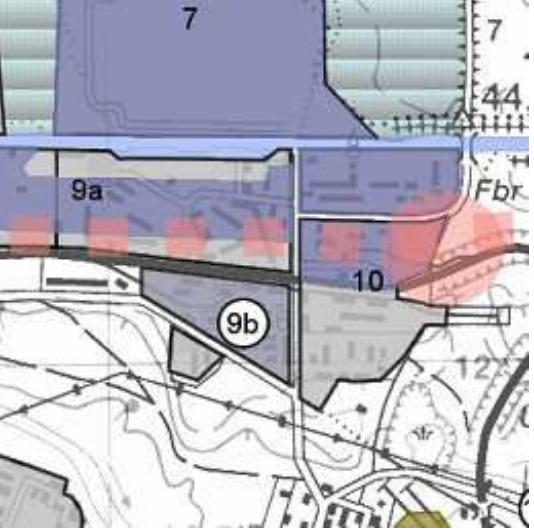

(1) Nr. 8	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Lichterfelder Bruch		(5) Lage im Stadtgebiet 		
(3) Fläche gesamt brutto 6,6 ha		davon GE-Bereich 6,6 ha davon GI-Bereich 0.0 ha davon frei 0 % davon frei .			
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.					
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der Standort Lichterfelder Bruch gehörte zur DDR-Zeit zum SZME, heute TGE (s.d.) und diente der Beseitigung der Abwässer. Die Fläche ist über den Schorfheider Ortsteil Lichterfelde angebunden und erschlossen.</p> <p>Der Standort liegt isoliert in der freien Landschaft; der Austausch mit örtlichen Diensten und Produkten ist daher erschwert. Wegen der günstigen Zuordnung zum Ortsteil Lichterfelde und zur Autobahn A 11 kann die räumliche Lage aus wirtschaftlicher Sicht jedoch nicht unbedingt als ungeeignet bezeichnet werden.</p> <p>Der ansässige Betrieb OTE Oberflächentechnik ist dem Kompetenzfeld „Kunststoffe“ zugeordnet und verleiht dem Standort damit ein gewisses Gewicht.</p> <p>Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, das die Vermeidung der Landschaftszersiedlung zum Ziel hat, ist der Standort insgesamt aber eher negativ zu bewerten.</p>					
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Örtlich/regional bedeutsamer Standort - Klasse 3					

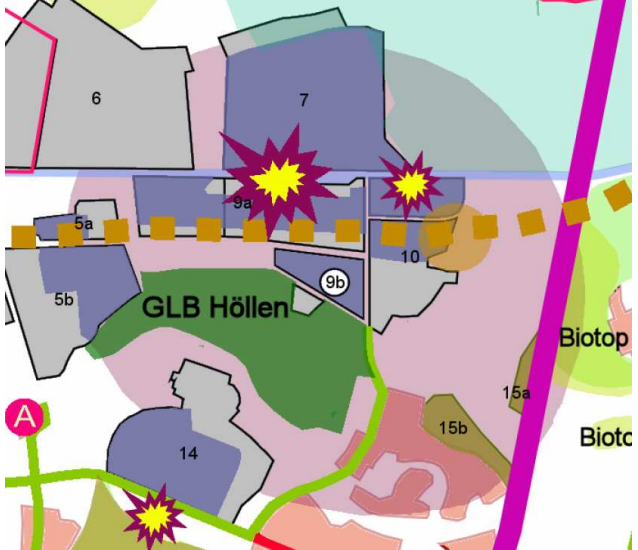


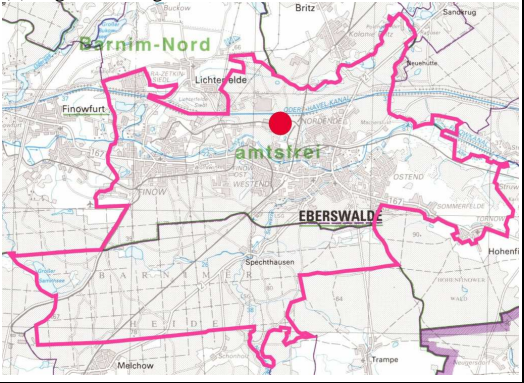

	8 Lichterfelder Bruch
(8) Emissions-Situation	
<p>Das Gewerbegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 35 m nach DIN 18005-1 (Tagwert). In diesem Umfeld liegen - abgesehen vom unmittelbar angrenzenden Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin (Landschaftsschutz) keine empfindlichen Nutzungen.</p>	
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1	
<p>gewerbliche Entwicklung, z.T. eingeschränkt - Zone C</p>	
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)	
<p>• Kunststoffe</p>	
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung	
<p>• Auflösung bei Nutzungsaufgabe bzw. Gebietstausch mit Lichterfelde</p>	

(1) Nr. 9a	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Hafengelände		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 27,0 ha		(3) Fläche gesamt brutto 27,0 ha	
davon GE-Bereich 6,1 ha davon frei 0 %	davon GI-Bereich 20,9 ha davon frei 0 %	(4) Planungs-, Baurecht BPL 421 "Industriegebiet Binnenhafen" (rechtsverbindlich)	
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der Hafenstandort an der Havel-Oder-Wasserstraße ist als Konversionsfläche aus einer früheren GUS-Fläche (Übungsgelände und Panzerwerkstatt) hervorgegangen. Das Gelände ging an die Technischen Werken der Stadt über und wurde Ende der 90er Jahre aufbereitet und überplant.</p> <p>Im Frühjahr 2000 wurde der Eberswalder Binnenhafen eröffnet. Mit seinem 420 m langen Kai, dem Doppellenkerwippdrehkran auf einer ebenfalls 420 m langen Kranbahn (max. 600.000 t Frachturnschlag/Jahr), seiner Ro-Ro-Rampe und seiner fortschrittliche Datentechnik gehört er zu den modernsten Binnenhafenanlagen Europas; er stellt zudem einen von mehreren Logistik-Schwerpunkten der Stadt dar.</p> <p>Neben der Umschlagstelle verfügt der Hafen über eine Ansiedlungsfläche von netto ca. 10 ha. Sie ist intern durch ca. 2,3 km Gleisanlagen und 3,0 km Straßen erschlossen</p> <p>Der Hafen ist nicht nur über den Kanal, sondern auch über die Straße (ca. 8,5 km zur Autobahn A 11) und über Industriegleis (Nordbahn) als „Trimodaler Schnittpunkt“ hervorragend angebunden. Durch den Neubau der B 167 wird sich diese Situation noch deutlich verbessern.</p> <p>Das Hafengelände ist einer der wichtigsten Industriestandorte der Stadt. Inzwischen wurde nahezu die gesamte Fläche vermarktet. Wichtige Leitbetriebe sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • HOKAWE Holzkraftwerk Eberswalde • HOWEE Holzwerkstoffe Eberswalde 			 
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1			

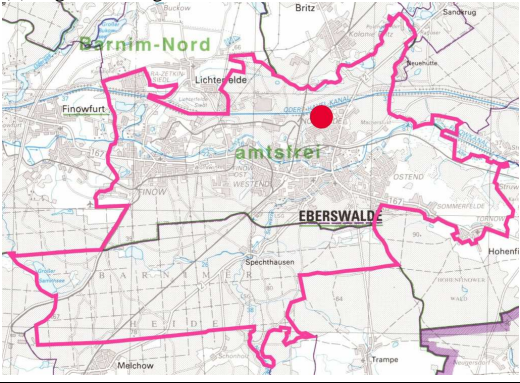
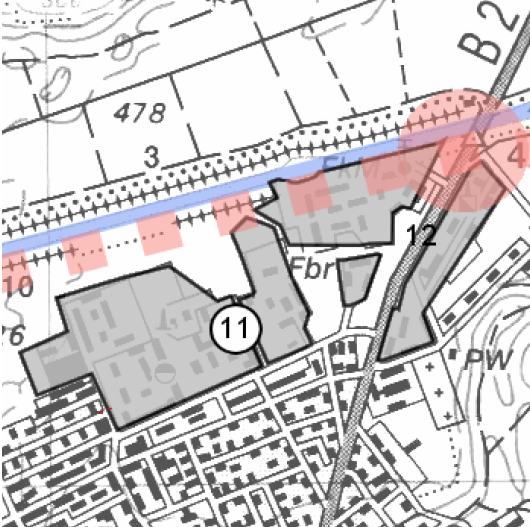

<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 1.200 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert). In diesem Umfeld sind Wohngebiete nur am Rand betroffen. Nach Süden hin wirken eher die Standorte 5b, 9a, 10 und 14.</p> <p>Der geschützte Landschaftsbestandteil „Höllen“ ist aufgrund seiner Hanglage kaum betroffen.</p> <p>Insgesamt ist das Hafengelände nur geringfügig durch Schutzansprüche eingeschränkt.</p>	<p style="text-align: right;">9a Hafengelände</p>  <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3.2</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Weitgehend ungehinderte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone A</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logistik • Energiewirtschaft 	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurzfristigen Bau der B 167 neu anstreben 	

(1) Nr. 9b	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) „Märka“		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 11,3 ha			
davon GE-Bereich davon frei	davon GI-Bereich davon frei		
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.			
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der Standort ist aus dem VEB Kraftfutter-Mischwerk der DDR-Zeit hervorgegangen. Ein Großteil wird heute von der Märka Märkische Kraftfutter GmbH eingenommen; ihre Lagertürme sind weit über die Stadtgrenzen hinaus sichtbar. Südlich der Angermünder Straße hat eine Flächenerweiterung stattgefunden, die u.a. von einem Autohandel genutzt wird.</p> <p>Mit seiner Lage unmittelbar am Hafengelände, das für Lagerzwecke mitgenutzt wird, und im Herzen der Eberswalder Industriezone ist der Standort günstig gelegen. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 9,2 km, sie wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) weiter verkürzen. Darüber hinaus ist der Nordteil des Standortes durch das Gleis der Nordbahn GmbH an den Eberswalder Binnenhafen und an das Streckennetz der Bahn angebunden.</p> <p>Der Standort ist von großer Wichtigkeit für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt. Leitbetrieb ist</p> <ul style="list-style-type: none"> • Märka Märkische Kraftfutter <p>der dem Kompetenzfeld „Ernährungswirtschaft“ zugeordnet ist. Er ist voll belegt.</p>			 
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 <p>Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1</p>			

<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 950 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert). In diesem Umfeld liegt der Stadtteil Kupferhammer. Der geschützte Landschaftsbestandteil „Höllen“ ist aufgrund seiner Hanglage kaum betroffen.</p> <p>Zu beachten sind die Zusatzbelastungen durch die Standorte 9a, 14 und 15 b sowie durch den Verkehrslärm auf der Britzer Straße. Hier treten periodisch Staus auf durch den Lieferverkehr der Fa. Märka.</p>	<p style="text-align: right;">9b Märka</p>  <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3.2</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ernährungswirtschaft 	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurzfristigen Bau der B 167 neu anstreben <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abhilfe für periodische Staus (LkW-Lieferverkehr) auf der Britzer Straße schaffen 	

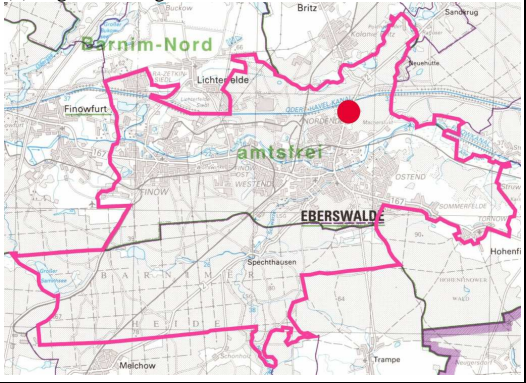
(1) Nr. 10	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Britzer Straße		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 25,6 ha		davon GE-Bereich 14,5 ha davon GI-Bereich 11,1 ha davon frei 20 % davon frei 20 %	
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.			
(6) Wirtschaftsstandort			
<p>Sehr heterogener, altindustrieller Standort am Oder-Havel-Kanal, auf dem Handelseinrichtungen dominieren. Im Norden befindet sich die Niederlassung eines weltweit operierenden Stahlkonzerns mit ihren Kaianlagen. Der mittlere Teil dient als Baustofflager, während der Südteil von einem Baustoffhandel und einem Forstartikel-Versand genutzt wird.</p> <p>Der Standort markiert den östlichen Rand der Eberswalder Industriezone und damit relativ günstig gelegen. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 9,5 km; sie wird sich (insbesondere zeitlich) durch den Neubau der B 167 (gestrichelte Linie) und den Anbindeknoten an der Britzer Straße entscheidend verbessern. Durch den Standort führt auch das Nordgleis; der rückgebaute Anschluss kann bei Bedarf wieder hergestellt werden.</p> <p>Der Standort nimmt in der Rangordnung der Eberswalder Standorte eine mittlere Position ein. Leitbetriebe sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ravené-Schäfer (Stahlprofilhandel) • Multi-Cut (Wasserstrahl-Metallschneidetechnik) <p>Die Flächen weisen intern größere Potentiale für betriebliche Erweiterungen auf.</p>			
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1			
<p>Überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungschancen - Klasse 2</p>			

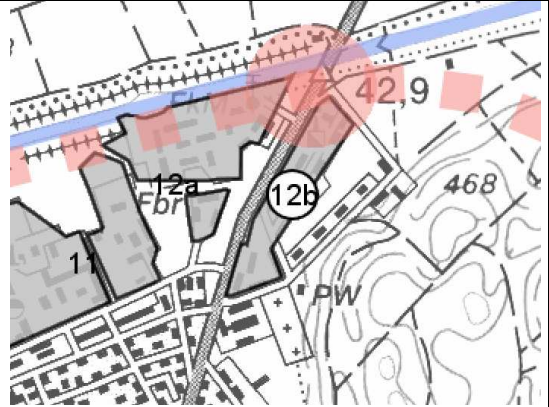
10 Britzer Straße	
<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Der nördliche und mittlere Teil wird als Industriegebiet, der südliche als Gewerbegebiet eingestuft. Für das Industriegebiet gilt ein maximaler Prüfabstand von ca. 950 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert); das Gewerbegebiet mit seinen 40 m Abstand spielt dabei keine Rolle.</p> <p>Potentiell betroffen ist insbesondere der Stadtteil Kupferhammer, wobei auch die Zusatzbelastungen durch das Hafengelände, den „Märka-Standort“ und auch durch den Kranbau in die Prüfung einzubeziehen sind. Vorrangig dürfte hier aber der Straßenverkehr auf der Britzer Straße sein, der durch die weitere Entwicklung der Standorte am Oder-Havel-Kanal und den „Britzer Knoten“ an der B 167 neu deutlich zunehmen wird, sowie die Bahnlinie. Ferner ist auf die Entwicklung des Standortes 15 zu achten.</p> <p>Weitere Beeinträchtigungen sind hinsichtlich des Stadtteils Nordend, Bereich K.-Kollwitz-Straße, denkbar. Die geschützten Naturbereiche erscheinen nicht beeinträchtigt.</p> <p>Insgesamt deuten die örtlichen Gegebenheiten darauf hin, dass die vorhandenen Schutztatbestände keine herabzonende Wirkung auf die Gewerbeflächen haben.</p>	 <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Weitgehend ungehinderte (im Norden) bzw. eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung (im Süden) - Zonen 1/2</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metallbe- und -verarbeitung 	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kurzfristigen Bau der B 167 neu mit Knoten Britzer Straße anstreben 	

(1) Nr. 11	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Neue Straße West		(5) Lage im Stadtgebiet 	
(3) Fläche gesamt brutto 22,1 ha				
davon GE-Bereich davon frei	22,1 ha 10 %			davon GI-Bereich davon frei 0,0 ha •
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.				
(6) Wirtschaftsstandort <p>Das heterogene Gewerbegebiet ist in den 60er Jahren entstanden. Es beherbergt den Betriebshof der Barnimer Busgesellschaft, einen großen LKW- Servicestützpunkt und weitere Dienstleister. Vom Wohngebiet wird es nur durch die „Neue Straße“ getrennt.</p> <p>Mit seiner Lage am Nordostrand des Eberswalder Siedlungsbereiches - nahe der B 2 - ist es auf einen örtlichen bzw. regionalen Einzugsbereich orientiert. Ein Zugang zum Oder-Havel-Kanal ist nicht vorhanden. Die innere Erschließung erfolgt über Betriebswege.</p> <p>Leitbetriebe sind u.a. die genannten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Barnimer Busgesellschaft (Nahverkehr) • MAN-Stützpunkt (LKW) <p>Das Gelände ist weitgehend belegt.</p> <p>Die Attraktivität des Standortes wird nach Bau der B 167 neu mit Anschluss an die B 2 deutlich zunehmen, da hiermit auch der Weg nach Westen zur Autobahn wesentlich erleichtert wird. Mit einem vermehrten Ansiedlungsdruck ist zu rechnen.</p>			 	
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Örtlich/regional bedeutsamer Standort - Klasse 3				

	11 Neue Straße West
(8) Emissions-Situation	
Das Gewerbegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 50 m nach DIN 18005-1 (Tagwert). Damit wird das benachbarte Wohngebiet jenseits der Neuen Straße berührt. Zu praktischen Problemen dürfte aber eher der Straßenverkehrslärm führen.	
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1	
gewerbliche Entwicklung, z.T. eingeschränkt - Zone C	
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)	
• Logistik	
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung	
(keine)	

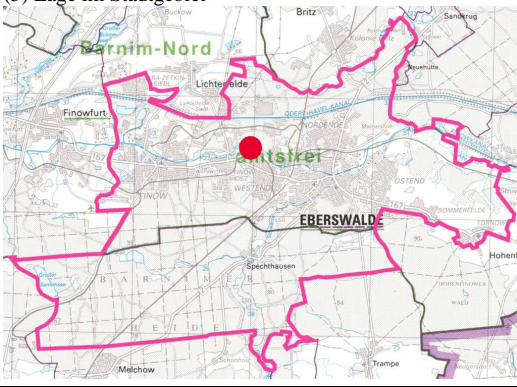
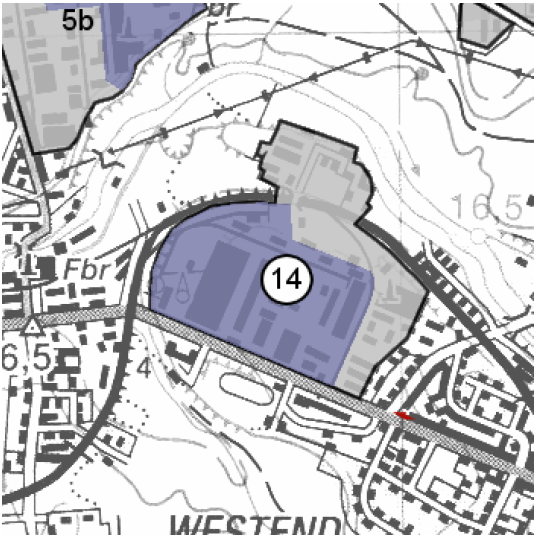

12 a Neue Straße Ost
(8) Emissions-Situation Das Gewerbegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 40 m nach DIN 18005-1 (Tagwert). In diesem Umfeld befinden sich keine empfindlichen Nutzungen. Vorherrschend ist der Verkehrslärm auf der Neuen wie auch Angermünder Straße.
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1 gewerbliche Entwicklung, z.T. eingeschränkt - Zone C
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder) (keine Profilvorgabe)
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung • Künftige Nutzung bei FNP-Fortschreibung prüfen

(1) Nr. 12 b	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Dr.-Zinn-Weg		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 5,6 ha			
davon GE-Bereich 5,6 ha	davon GI-Bereich 0,0 ha		
davon frei 30 %	davon frei .		
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.			
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der Standort ist in den 60er Jahren entstanden. Er beherbergt überwiegend öffentliche und private Dienstleistungseinrichtungen und Gebäude eines ehemaligen Heizwerkes (z.T. als Lager genutzt).</p> <p>Die Betriebe sind aktuell auf den örtlichen Bedarf ausgerichtet.</p> <p>Der Standort ist über den Dr.-Zinn-Weg an die B 2 angeschlossen.</p> <p>Einer der Hauptnutzer, die Stadtverwaltung Eberswalde, wird ihren Sitz in naher Zukunft aufgeben. Damit werden sich die Möglichkeiten für Ansiedlungen erweitern.</p> <p>Die Attraktivität des Standortes wird nach Bau der B 167 neu mit Anschluss an die B 2 deutlich zunehmen, da hiermit auch der Weg nach Westen zur Autobahn wesentlich erleichtert wird. Mit einem vermehrten Ansiedlungsdruck ist zu rechnen.</p>			
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungschancen - Klasse 2			

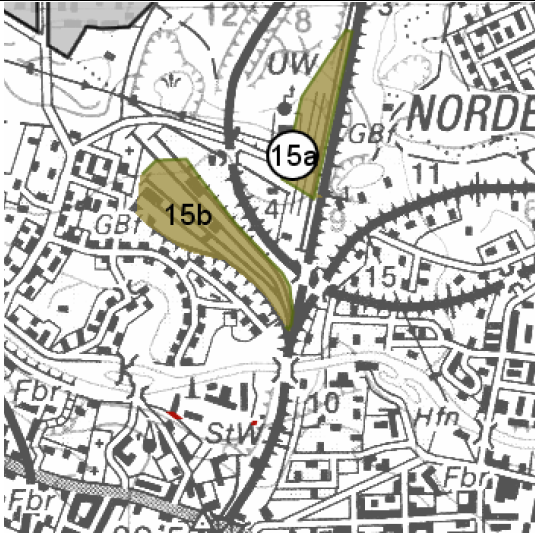


12b Dr.-Zinn-Weg
(8) Emissions-Situation Das Gewerbegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 95 m nach DIN 18005-1 (Tagwert, WR). Östlich benachbart liegt ein charakteristisches reines Wohngebiet, das in seinem südwestlichen Teil von Emissionen des Standortes betroffen sein kann. Daher erscheinen hier beide Seiten in ihrer Entwicklung eingeschränkt.
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1 gewerbliche Entwicklung, z.T. eingeschränkt - Zone C
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder) (keine Profilvergabe)
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung • Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fortschreibung

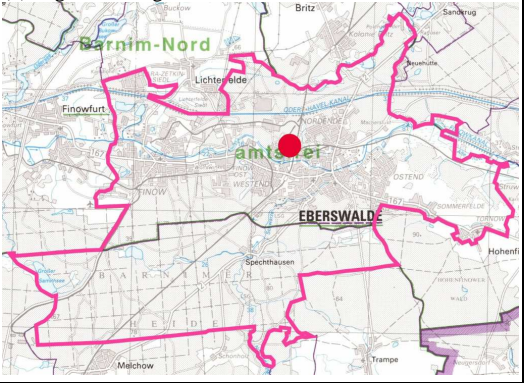


	13 Chemische Fabrik
(8) Emissions-Situation	
Das Gewerbegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 35 m nach DIN 18005-1 (Tagwert). Die Beeinträchtigung des Umfeldes ist daher vernachlässigbar.	
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1	
gewerbliche Entwicklung, z.T. eingeschränkt - Zone C	
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)	
(keine Profilvorgabe)	
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung	
<ul style="list-style-type: none">• Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fortschreibung.• Verbindliche Planung (BPL)	

(1) Nr. 14	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) „Kranbau“	(5) Lage im Stadtgebiet 	
(3) Fläche gesamt brutto 34,6 ha			
davon GE-Bereich 14,9 ha davon frei 40 %	davon GI-Bereich 19,7 ha davon frei 20 %		
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche. Kein BPL vorhanden.			
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der traditionsreiche Standort ging aus den „Ardelt-Werken“ hervor, die im Jahre 1912 ihren Sitz an die Heegermühler Straße verlegten. Mit dem Produktionsschwerpunkt „Kranbau“ gewann das Unternehmen in wenigen Jahren internationale Bedeutung und blieb bis zur Wende einer der größten Arbeitgeber der Stadt. Auch heute ist hier der Nachfolgebetrieb auf reduzierter Basis weiter tätig. Der Standort stellt u.a. mit dem weithin sichtbaren, zum Aussichtsturm umgewandelten „Eberkran“ einen wichtigen Beitrag zum Image der Stadt.</p> <p>Mit seiner Lage am Südrand der Eberswalder Industriezone und im Zentrum des Stadtgebietes an der Hauptverkehrsachse B 167 ist der Standort in ökonomischer Hinsicht relativ günstig gelegen. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 7,2 km. Durch seine Integration in das Siedlungsgebiet und aufgrund der unmittelbaren Nähe von Wohnhäusern ist er allerdings in seinen Entwicklungsmöglichkeiten begrenzt.</p> <p>Intern ist der Standort durch Betriebsstraßen erschlossen. Eine Studie über die Machbarkeit einer Erschließungsstraße ist in Vorbereitung (4/08). Die Industriegleise sind auf Grund des unterbrochenen Anschlusses an das Hauptnetz außer Funktion.</p> <p>Der Standort ist von großer Wichtigkeit für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt, insbesondere im Kompetenzfeld der Metallbe- und -verarbeitung. Leitbetriebe mit weit überörtlicher Ausstrahlung sind u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> • KIROW Leipzig KE Kranbau (Kräne und Service) • Rothe Erde Werk Eberswalde (Maschinenbaukomponenten) <p>Der Ostteil des Geländes wird von der Fa. Technopark vermarktet. Der Standort ist weitgehend bebaut; innerhalb der Gebäude finden sich zahlreiche weitere Ansiedlungsmöglichkeiten.</p>		 	
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1			
Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1			

<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert einen maximalen Prüfabstand von ca. 1.200 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert). In diesem Umfeld befindet sich die Stadtteile Westend (einschl. Kupferhammer), Eisenspalterei und die Nordost-Hälfte des Brandenburgischen Viertels. Dem Standort unmittelbar benachbart liegen die Wohngebäude an der Boldtstraße. Besonders zu berücksichtigen ist auch das Pflegeheim „Villa Motz“ an der Coppistraße. Bei vollem Betrieb ist eine Belästigung der geschützten Naturräume Höllen (Geschützter Landschaftsbestandteil) und Barnimer Heide (Landschaftsschutzgebiet) denkbar.</p> <p>Als Zusatzbelastungen können vor allem der Verkehr auf der stark befahrenen B 167 und auf der Boldtstraße, der Bahnhof und die Bahnstrecke sowie der Standort 5b gelten.</p> <p>Eine gegenwärtig wahrnehmbare Beeinträchtigung ist im Bereich der Boldtstraße möglich. Dies gilt sowohl für die Ruheansprüche des Wohnens als auch für die Zulässigkeit von Betriebsansiedlungen oder -erweiterungen. Allerdings legt die historisch gewachsene Gemengelage eine gegenseitige Rücksichtnahme, wie u.a. in der Abstandsleitlinie ausgeführt, nahe.</p>	<p style="text-align: right;">14 „Kranbau“</p>  <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3.2</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Metallver- und -bearbeitung 	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Machbarkeitsstudie „Innere Erschließung“ und deren Umsetzung. <p>Ferner:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gegenseitige Rücksichtnahme 	

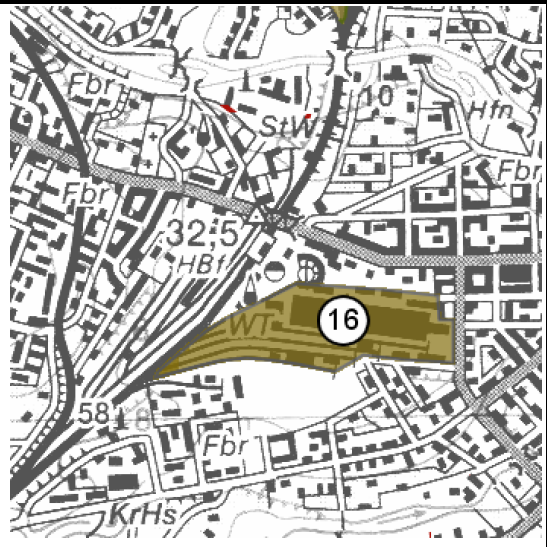
<p>(1) Nr. 15 a</p>	<p>(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Containerbahnhof</p>	<p>(5) Lage im Stadtgebiet</p> 
<p>(3) Fläche gesamt brutto 3,3 ha</p>		
<p>davon GE-Bereich 3,3 ha</p>	<p>davon GI-Bereich 0,0 ha</p>	
<p>davon frei 100 %</p>	<p>davon frei .</p>	
<p>(4) Planungs-, Baurecht FNP: Bahn-Fläche. Kein BPL vorhanden.</p>		
<p>(6) Wirtschaftsstandort</p> <p>Der Containerbahnhof aus der DDR-Zeit ist z.Zt. weitgehend ungenutzt. Die Möglichkeiten der Stadt, auf eine Intensivierung der Nutzung hinzuwirken, sind angesichts der Eigentums- und Nachfrageverhältnisse sehr begrenzt. Eine Rolle könnte die Verbesserung der Straßenanbindung spielen, z.B. im Zusammenhang mit der Realisierung des „Britzer Knotens“ an der B167 neu oder des „Lichterfelder Weges“. Dabei muss aber berücksichtigt werden, dass die meisten Industriestandorte über einen Gleisanschluss verfügen und demzufolge ein großer Teil der Container-Verladung auf den Werksgeländen selbst erfolgen kann.</p> <p>Im Falle der künftigen Nutzungsaufgabe seitens der Bahn wäre prinzipiell die Übernahme der Anlagen durch einen anderen Betreiber, z.B. die Technischen Werke Eberswalde, oder die Umwidmung für z.B. gewerbliche Nutzung zu diskutieren. Hierfür ist die künftige Anbindung an die B 167 neu bzw. den Lichterfelder Weg ausschlaggebend. Derzeit käme aufgrund der Abgelegenheit des Standortes am ehesten bahnaffines Gewerbe analog der ODEG-Werkstatt auf dem Standort 15 in Frage. Die Frage ist auch im Hinblick auf den Gesamtbedarf an gewerblichen Bauflächen zu prüfen.</p>		 
<p>(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Örtlich/regional bedeutsamer Standort - Klasse 3</p>		

15a Containerbahnhof
(8) Emissions-Situation Der Güterumschlag erfordert analog zur Abstandsleitlinie eine Entfernungen von 200 - 300 m. Dieser Abstand ist z.Zt. eingehalten. Er könnte aber im Fall einer Umwandlung des benachbarten Standortes 15b in ein Wohngebiet problematisch werden. Zu berücksichtigen ist die Zusatzbelastung durch die Bahnlinie. Als normales Gewerbegebiet würde der Standort einen maximalen Prüfabstand von ca. 80 m nach DIN 18005-1 (Tagwert, WR) erfordern.
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1 Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder) • Logistik
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung • Containerumschlag aktivieren. • Zufahrt im Rahmen des Baus des Britzer Knotens/ Lichterfelder Weges verbessern.


(1) Nr. 15 b	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) „ODEG-Werkstatt“	(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 10,7 ha		
davon GE-Bereich 10,7 ha	davon GI-Bereich 0,0 ha	
davon frei 70 %	davon frei .	
(4) Planungs-, Baurecht FNP: Bahn-Fläche. Kein BPL vorhanden.		
(6) Wirtschaftsstandort <p>Auf dem südöstlichen Teil des alten Oberbauwerkes der Bahn wurde im Jahr 2005 von der ODIG Betriebsgesellschaft, Tochtergesellschaft der ODEG (Ostdeutsche Eisenbahnen GmbH) ein Servicestützpunkt eröffnet. Die Gleise des Oberbauwerkes wurden im brachliegenden nordwestlichen Bereich zum großen Teil zurückgebaut. Für den Fall der Entwicklung als Bahnfläche sollte die Stadt eine Nutzungskonzeption entwickeln.</p> <p>Dabei sind die Planungsüberlegungen für den „Lichterfelder Weg“ zu berücksichtigen, die ggf. einen Freihaltebereich am Nordostrand der Fläche erforderlich machen.</p> <p>Für die künftige Attraktivität als Gewerbestandort ist die Umsetzung der Planungen und Konzepte zur Neuregelung des Straßenverkehrs in diesem Bereich und die damit verbesserte Anbindung ausschlaggebend. Alternativ steht vorrangig eine Wohnnutzung zur Diskussion.</p>		 
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Örtlich/regional bedeutsamer Standort - Klasse 3		

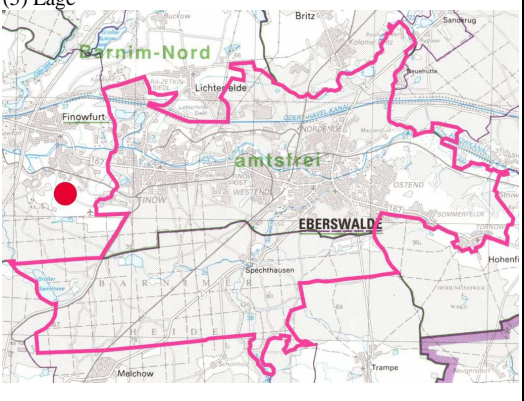
	15b „ODEG-Standort“
(8) Emissions-Situation	
<p>Als normales Gewerbegebiet würde der Standort einen maximalen Prüfabstand von ca. 100 m nach DIN 18005-1 (Tagwert, WR) erfordern. Da das Wohngebiet Kupferhammer unmittelbar angrenzt, wäre eine Beschränkung der gewerblichen Nutzung erforderlich. Weitere Belastungen durch die Bahnlinie sind hierbei zu berücksichtigen. Andere Nutzungsmöglichkeiten sind alternativ zu prüfen.</p>	
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1	
<ul style="list-style-type: none">• Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B	
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)	
<p>(Keine Profilvorgabe)</p>	
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung	
<ul style="list-style-type: none">• Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fortschreibung (GEe?). Lärmschutz?• Zufahrt im Rahmen des Baus des Britzer Knotens/Lichterfelder Weges verbessern.	

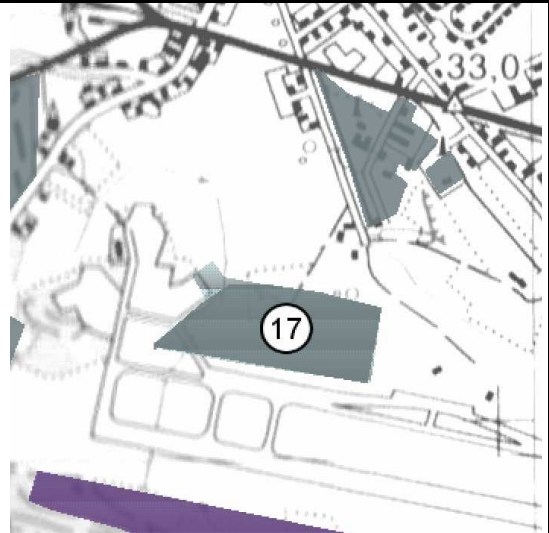
(1) Nr. 16	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) „DB- Ausbesserungswerk“	(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 15,0 ha		
davon GE-Bereich 0,0 ha davon frei .	davon GI-Bereich 15,0 ha davon frei 0 %	
(4) Planungs-, Baurecht FNP: Bahn-Fläche. Kein BPL vorhanden. ¹		
(6) Wirtschaftsstandort <p>Das jetzige Instandsetzungswerk der Bahn, vormals Reichsbahn-Ausbesserungswerk, geht auf die Eisenbahnwerkstatt von 1878 zurück. Es stellt nicht zuletzt wegen seiner Zugehörigkeit zum Branchen-Kompetenzfeld „Schienenverkehrstechnik“ einen wichtigen und konstanten Faktor in der Eberswalder Wirtschaftsentwicklung dar.</p> <p>Der Standort liegt - technisch bedingt - an der Bahn-Hauptstrecke in zentraler Lage des Stadtgebietes. Die Straßenentfernung zur Autobahn A 11 beträgt ca. 9.2 km. Der Standort ist in seinen räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten durch den benachbarten Bahnhof, das Wohngebiet, die Sportanlagen und das Krankenhaus begrenzt.</p> <p>Für den (z.Zt. unwahrscheinlichen) Fall einer Nutzungsaufgabe durch die Bahn sollte die Stadt grundsätzliche Überlegungen anstellen. Eine weitere gewerbliche Nutzung auf niedrigerem Störungsniveau erscheint möglich und auch erstrebenswert („Metropolitane Gewerbegebiet“, siehe INSEK). Einer Nutzung für zentrenrelevanten Einzelhandel ist auf der Basis des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes rechtzeitig gegenzusteuern.</p>		
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1		



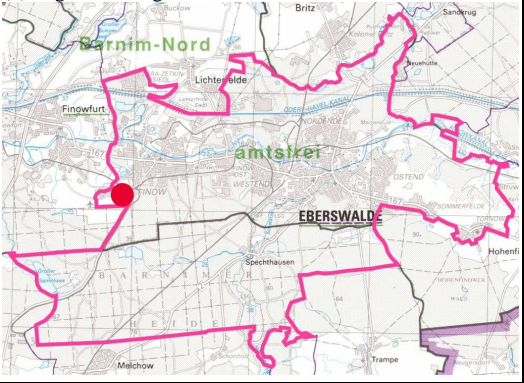
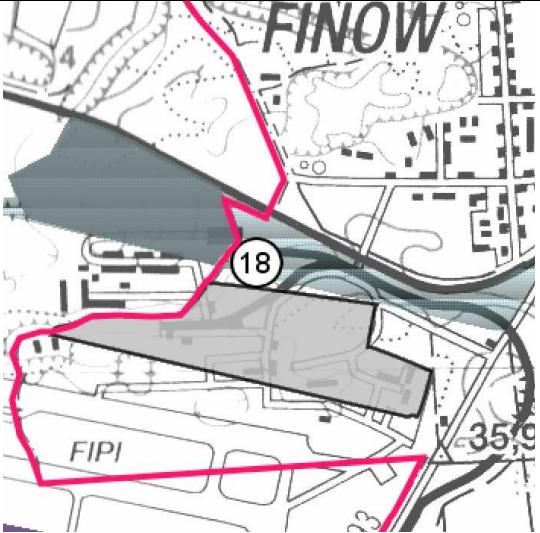
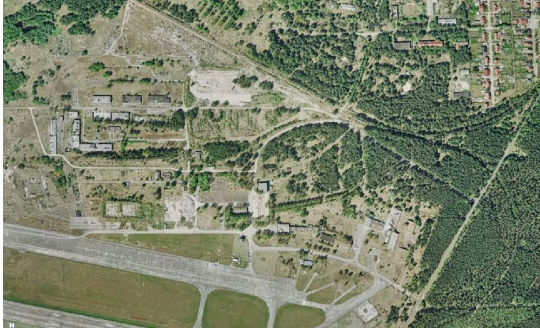
¹ Der BPL 144 umfasst nur den Bahnhof mit Vorplatz und jetziger Stellfläche

<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Als Industriegebiet erfordert der Standort einen maximalen Prüfabstand von ca. 950 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert). In diesem Umfeld liegen zahlreiche empfindliche Nutzungen. Dazu gehören weitläufige Wohngebiete, insbesondere der Bezirke Stadtmitte und Westend, das Forßmann-Krankenhaus, der Forstbotanische Garten und geschützte Naturbereiche. Herausragend ist dabei die Beeinträchtigung des Krankenhauses. Zu berücksichtigen ist überdies die Zusatzbelastung durch den eigentlichen Bahnverkehr auf der Hauptstrecke Berlin-Stralsund (-Stettin) und den Hauptbahnhof mit Güterumschlag. Eine alternativ denkbare gewerbliche Nutzung könnte daher nur eingeschränkt erfolgen.</p> <p>Eine Lösung der Konfliktsituation erscheint nicht möglich. Wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse (Traditionsstandort, herangerücktes Wohnen) muss eine zeitweise überdurchschnittliche Emissionsbelastung von den Anwohnern in Kauf genommen werden.</p>	<p>16 „DB-Ausbesserungswerk“</p>  <p>Legende siehe Kapitel 3.2</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schienerverkehrstechnik • Logistik 	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es gilt der Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme. 	

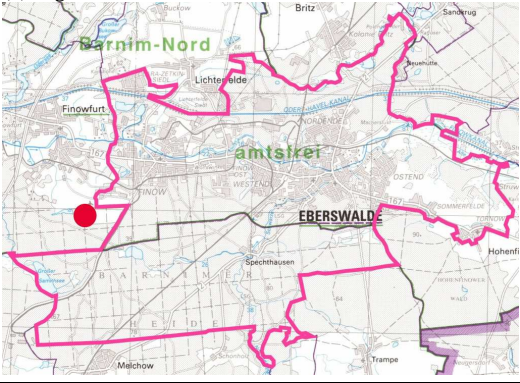

(1) Nr. 17	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Flugplatz Northwest (geplant)		(5) Lage 	
(3) Fläche gesamt brutto 8,9 ha				
davon GE-Bereich davon frei	davon GI-Bereich davon frei	8,9 ha 100 %		0,0 ha .
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche in der Nachbargemeinde				
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der ehemalige Militärflughafen, zur DDR-Zeit von den sowjetischen Streitkräften genutzt, ist nach der Wende einer zivilen Nutzung zugeführt worden. Eine Einstufung als „Regionalflughafen“ wurde von der Landesregierung in Aussicht gestellt. Das Flugplatzgelände erstreckt sich auf die Gebiete der Gemeinde Schorfheide/OT Finowfurt und der Stadt Eberswalde. Im Randbereich des über 300 ha großen Areals finden sich weitläufige Flächen, z.T. mit Flugzeughallen bebaut, die für ergänzenden Nutzungen entwickelt werden können.</p> <p>Die Planungsvorstellungen für das Flugplatzgelände gehen auf die Rahmenplanung des Eigentümers (WVZ) zurück, die in den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schorfheide aufgenommen wurden. Hier sind u.a. eine Autobahn-Straßenanbindung mit zwei neuen Gemeindestraßen vorgesehen. Der Standort 17 ist für Logistikbetriebe vorgesehen.</p> <p>Wesentliche Bedeutung für den künftigen Umfang des Flugbetriebes und damit auch der ergänzenden Flächen hat das z.Zt. noch laufende Raumordnungsverfahren. Die Stadt unterstützt die Entwicklung des Flugplatzes zum Regionalflughafen.</p>				
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 (Keine Einstufung, da untergeordnet und außerhalb des Stadtgebietes)				

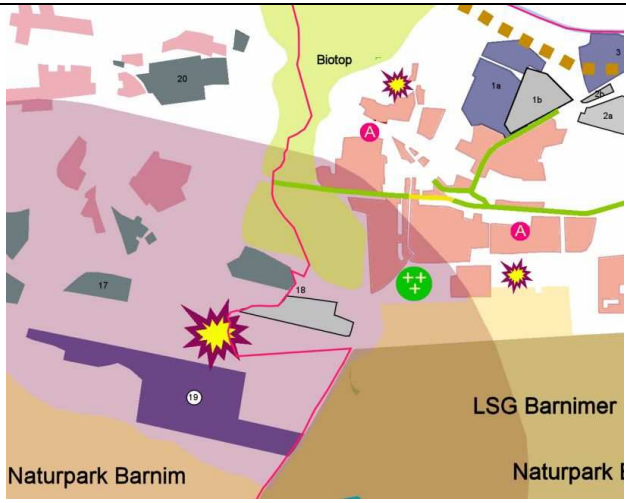


	17 Flugplatz Nordwest
(8) Emissions-Situation	<p>Der Abstand zur nächsten Wohnbebauung in Finowfurt beträgt ca. 500 m. Größere Betriebshöfe von Verkehrsbetrieben benötigen Abstände von 300 - 500 m. Mögliche Belästigungen werden vom eigentlichen Flugbetrieb weitgehend überlagert.</p>
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1	<p>(Keine Einstufung, da untergeordnet und außerhalb des Stadtgebietes)</p>
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)	<p>(Keine Profilvorgabe, „Logistik“ naheliegend)</p>
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung	<p>Der Flugplatz kann nur von den beteiligten Kommunen gemeinsam entwickelt werden. Hierzu ist eine geeignete Kooperationsform zu finden. Im einfachsten Fall wäre dies eine Arbeitsgemeinschaft zur Erstellung einer Rahmenplanung, die u.a. die vorliegenden Planvorstellungen des Eigentümers berücksichtigt. Dieser Plan stellt auch einen Beitrag zur anstehenden Fortschreibung des FNP Eberswalde dar. (Klärungsbedürftig sind z.B. die im FNP Finowfurt auf die Stadtgrenze verlaufenden Gemeindestraßen und der Standort 18).</p> <ul style="list-style-type: none">• Klärung der künftigen Nutzung in einem interkommunalen Rahmenplan „Flugplatz“

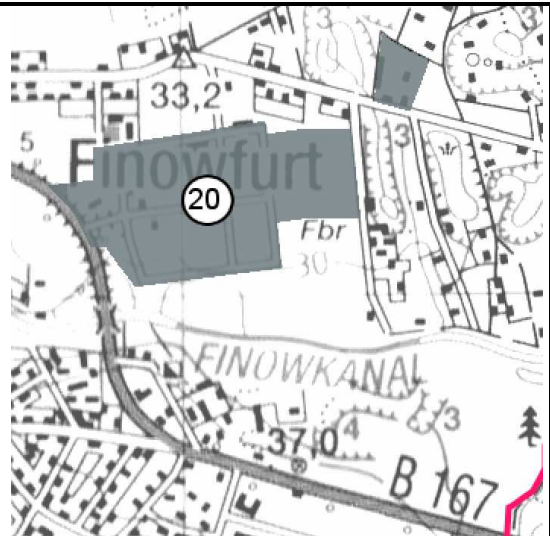
(1) Nr. 18	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Flugplatz Nord (geplant)		(5) Lage im Stadtgebiet 
(3) Fläche gesamt brutto 16,1 ha (Teil Eberswalde)			
davon GE-Bereich davon frei	16,1 ha 100 %	davon GI-Bereich davon frei 0,0 ha .	
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche (Erweiterung in der Nachbargemeinde. Kein BPL vorhanden.)			
(6) Wirtschaftsstandort Allgemeine Erläuterungen zum Flugplatz siehe Standort 17. Der FNP der Stadt eberswalde stellt ca. 15 ha gewerbliche Baufläche im nördlichen Umfeld des Towers dar. Sie ist lt. Erläuterungsbericht für „Luftfahrtaffine Unternehmen“ vorgesehen. Demgegenüber weist der Rahmenplan des Flugplatz-Eigentümers WVZ mit gleicher Zweckbestimmung eine gemeindeübergreifende Fläche entlang des Industriegleises aus. Diese bildet die Grundlage für den aktuellen FNP-Entwurf der Gemeinde Schorfheide. Letztlich muss durch eine gemeinsame Rahmenplanung der beteiligten Kommunen über die künftige Nutzung in diesem Bereich und die gegenseitige Abstimmung der F-Pläne entschieden werden. Grundlage hierfür ist wiederum der Ausgang des Raumordnungsverfahrens zur Flugplatzentwicklung.  			
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 Überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungschancen - Klasse 2			

18 Flugplatz Nord
(8) Emissions-Situation Angesichts der Vorbelastung durch den Flugbetrieb wird im Südteil des Stadtteils Märkische Heide - trotz des internen Gebietscharakters eines „reinen“ Wohngebietes - ein allgemeines Wohngebiet unterstellt. Nach DIN 18005-1 wäre dann ein Prüfabstand von etwa 50 m erforderlich; dieser würde das Gewerbegebiet nach Variante B nur im Randbereich berühren, während Variante A völlig außerhalb des potentiellen Einwirkungsbereiches liegen würde. Die Frage muss abschließend in der gemeinsamen Rahmenplanung geklärt werden. Zu beachten ist, dass der Flugbetrieb die potentiellen Gewerbe-Emissionen bei weitem übertreffen würde. Problematisch wäre zudem die Straßenanbindung, die aktuell durch den Ortskern Finow verläuft.
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1 Eingeschränkte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone B
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder) • Logistik
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung • Klärung der künftigen Nutzung in Interkommunalem Rahmenplan „Flugplatz“ (s. Standort 17).

(1) Nr. 19	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Flugplatz Süd (geplant)		(5) Lage 	
(3) Fläche gesamt brutto 76,8 ha				
davon GE-Bereich davon frei	davon GI-Bereich davon frei			
davon GE-Bereich davon frei	davon GI-Bereich davon frei			
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche in der Nachbargemeinde. Kein BPL vorhanden.			(6) Wirtschaftsstandort Die Rahmenplanung wurde durch den Eigentümer der Flächen betrieben und in den FNP-Entwurf der Gemeinde Schorfheide übernommen. Ähnlich wie bei der Industriefläche am Binnenhafen (s. Standort 9a) macht es Sinn, den Standortvorteil „Flugplatz“ für Industrieansiedlungen auszunützen. Damit ist allerdings verstärkt die Frage der Anbindung aufgeworfen. Dem Ausbau der vorhandenen Straßen (jetzige Funktion z.T. Wohnsammelstraße) steht der direkte Anschluss an die Autobahn A 11 gegenüber, der in Hinblick auf Flugplatz wie auch Industriegebiet die optimale Variante darstellen würde. Hierbei ist zu beachten, dass der Standort 19 in der Landesplanung als „industrieller Vorsorgestandort“ klassifiziert ist und damit für Großprojekte, die vom Land vermittelt werden, bereitstehen soll. In der FNP-Berechnung des erforderlichen Gewerbebauflächen ist dieser Umstand als spezieller Bedarfsfaktor (über den örtlich induzierten Bedarf hinaus) zu berücksichtigen. Auch unter diesem Gesichtspunkt erscheint eine direkte Autobahnanbindung sinnvoll. Des weiteren muss die Möglichkeit geprüft werden, einen der beiden ursprünglichen Gleisanschlüsse wieder zu aktivieren.	
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 extern				
(naheliegend: Überregional bedeutsamer Standort mit besonderen Entwicklungschancen - Klasse 1)				

<p>(8) Emissions-Situation</p> <p>Das Industriegebiet erfordert aufgrund seiner Größe einen maximalen Prüfabstand von ca. 2.100 m nach DIN 18005-1 (Nachtwert). Im Randgebiet dieses potentiellen Einwirkungsbereiches liegen Wohngebiete des Stadtteils Finow und des Ortsteils Finowfurt. Es ist allerdings zu erwarten, dass - bei weiterer Entwicklung des Flugbetriebes - die Fluggeräusche die gewerblich-industriellen Emissionen in den Hintergrund treten lassen. Das vorrangige Emissionsproblem dürften dann die Anbindungsstraßen sein.</p>	<p style="text-align: right;">19 Flugplatz Süd</p>  <p style="text-align: right;">Legende siehe Kapitel 3</p>
<p>(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1</p> <p>(Weitgehend ungehinderte industriell/gewerbliche Entwicklung - Zone A)</p>	
<p>(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)</p> <p>(geplant)</p>	
<p>(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klärung der künftigen Nutzung in Interkommunalem Rahmenplan „Flugplatz“. • Direktanschluss an A 11 anstreben (in Abstimmung mit dem Anschluss der B 167 neu). • Möglichkeit der Aktivierung des Gleisanschlusses prüfen 	

(1) Nr. 20	(2) Bezeichnung (ggf. der Teilfläche) Gewerbepark Finowfurt		(5) Lage 
(3) Fläche gesamt brutto 27,5 ha			
davon GE-Bereich 27,5 ha davon frei 20 %	davon GI-Bereich 0,0 ha davon frei .		
(4) Planungs-, Baurecht FNP: G-Fläche in der Nachbargemeinde. BPL ist rechtsverbindlich.			
(6) Wirtschaftsstandort <p>Der nach der Wende neu errichtete Gewerbepark Finowfurt mit einer Gesamtfläche von ca. 36 ha liegt verkehrsgünstig direkt an der B 167; die Autobahnabfahrt Finowfurt (A 11) ist etwa 1,5 km entfernt.</p> <p>Die Nettofläche von 25 ha Gewerbe- und Mischgebiet ist voll erschlossen und weitgehend besiedelt. Einen großen Anteil haben dabei Handelsunternehmen (u.a. Autohäuser). Im FNP-Entwurf Schorfheide ist eine Erweiterung des Standortes ca. 6 ha nach Osten um vorgesehen.</p> <p>Aufgrund der Nähe zur Autobahn hat der Standort gute Entwicklungspotentiale. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass der direkte Autobahnanschluss erhalten bleibt. Dies bzw. eine neue Zufahrt von Norden ist mit den Erfordernissen der Anbindung der B 167 neu abzustimmen.</p>			
(7) Standort-Klassifizierung gem. Leitbild 2015 - 1 (extern)			



	20 Gewerbepark Finowfurt
(8) Emissions-Situation	
Als Gewerbegebiet erfordert der Standort einen maximalen Prüfabstand von ca. 50 m nach DIN 18005-1 (Tagwert). Er ist gegenüber den Wohnbereichen durch Mischbauflächen abgeschirmt. Empfindliche Nutzungen sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.	
(9) Standort-Zonierung gem. Leitbild 2015 - 1	
(extern)	
(10) Standort-Profil gem. Leitbild 2015 - 2 (Branchen-Kompetenzfelder)	
(Keine Profilvorgabe)	
(11) Handlungsempfehlungen für Marketing und Planung	
• (Östliche Erweiterung lt. FNP)	

3.3 Kleinstandorte

Neben den zumeist im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellten Großstandorten existieren im Stadtgebiet verstreut zahlreiche weitere Standorte, die entweder untergenutzt sind, aufgrund ihrer Betriebsabläufe störend auf das umliegende Wohnen wirken oder zumindest vor Ort keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Diese Bereiche sind im aktuellen FNP bereits meist als Mischbauflächen, z.T. aber auch als (künftiges) Wohnen ausgewiesen. Es wird empfohlen, die Zielsetzung „Wohnen“ aktiv zu verfolgen. Darunter fallen in

Finow:	Bereich Metallbau Finow
Finow:	Bereich Brachlowstraße (ehemals Hinteregger, Brandstetter)
Finow:	Bereich Schmidtstraße
Finowtal:	Bereich Papierfabrik (soweit nicht denkmalgeschützt)
Westend:	Bereich MEW/Drehnitzstraße
Schleusenstr.	Bereich Schleusenstraße.

In den Bereichen Metallbau Finow und Papierfabrik spielen dabei auch Belange des Denkmalschutzes (Kupferhäuser etc.) eine Rolle. Andere Standorte haben einen Qualitätswandel durchgemacht: Mit dem Wegfall der Schiffstransporte hat der Finowkanal seine besondere Eignung als Standort für Gewerbebetriebe verloren; jetzt stehen hier eher die Wohn- und Umweltqualität im Vordergrund (Bereiche Schleusenstraße, Papierfabrik). Schließlich rühren gewerbeähnliche Standorte auch aus vormals militärischer Nutzung her (Konversionsflächen):

Finow:	Bereich Altenhofer-/Mühlenstraße (ehemalig NVA-Fläche)
Stadtmitte:	Nähe Krankenhaus (ehemalige NVA-Fläche)
Spechthausen:	Ehemalige Papierfabrik und Erweiterung (ehemalige NVA-Fläche)

Als nicht wesentlich störend und daher weiter entwicklungsfähig, soweit das jetzige Emissionsniveau nicht überschritten wird, gelten die Standorte (G oder M):

Finow:	Schönholzer Straße, Fa. Rose
Schwärzetal:	Bereich Kolosseum
Mitte-Eisenbahnstr.	Bereich Autohaus Stegemann - WSA
Mitte-Eisenbahnstr.	Alte Eisengießerei
Mitte Eisenbahnstr.	Brauereigelände
Ostend	Bereich Opel - Kafi (s. BPL 805)

Wirtschaftsstandorte von Bedeutung sind auch die beiden großen Krankenhäuser im Stadtgebiet; ihre Entwicklungsfähigkeit am vorhandenen Ort steht nicht in Frage.

Die räumliche Lage der Kleinstandorte ist in den Planskizzen der Kapitel 1.2.1 und 4.2 dargestellt.

Teil IV

RÄUMLICHES LEITBILD DER STANDORT- ENTWICKLUNG

4. Räumliches Leitbild der Wirtschaftsstandortentwicklung

4.1 Herleitung

Die bisherige Untersuchung hat die ökonomische Bedeutung der Standorte herausgestellt (Kap. 1.2.2) und die Einschränkungen, die aus den Anforderungen der Umwelt und des menschlichen Wohlbefindens resultieren (Kap. 1.3.5). Nach einer grundsätzlichen Orientierung auf der strategischen Ebene der Stadtentwicklung anhand von Leitthesen (Kap. 2.2) und einer detaillierten Einzelbetrachtung der Standorte (Kap. 3.2) können die gewonnenen Erkenntnisse nun zu einem räumlichen Leitbild der Wirtschaftsstandortentwicklung zusammengefasst werden.

Wie die Leitthesen ist auch das räumliche Leitbild formal auf 2015 bezogen; angesichts seiner eher ordnenden als umsetzenden Funktion spielt dieser Zeithorizont aber eine untergeordnete Rolle.

Die Aussagen des „Leitbildes 2015“ sind aus technischen Gründen auf **zwei Pläne** verteilt:

- Teilplan 1 enthält die Bedeutung und Zonierung der Standorte
- Teilplan 2 stellt das Profil der Standorte dar.

4.2 Teilplan 1: Bedeutung und Zonierung

Während die Bedeutung auf den Nachdruck abstellt, mit dem die Standortentwicklung durch Planung und Wirtschaftsförderung vorangetrieben werden soll, enthält die Zonierung einen Hinweis auf bereits automatisch eingetretene Restriktionen bzw. eine Vorgabe für Beschränkungen, die von der Stadt anzustreben sind.

Die **Bedeutung** der einzelnen Standorte resultiert aus mehreren Faktoren, darunter insbesondere aus dem Besatz mit BKSF-Betrieben¹, der überörtlichen Einzugsbereich, dem gültigen Planungsrecht und der Anbindung/Erschließung.

Am bedeutsamsten sind die **rot** dargestellten Flächen (Klasse 1); es handelt sich hierbei sozusagen um die industriellen Leuchttürme der Stadt.

Die **ockergelb** ausgewiesenen Standorte (Klasse 2) weisen aus verschiedenen Gründen etwas geringere Entwicklungschancen auf, sind aber dennoch sehr wichtig für die weitere industriell-gewerbliche Entwicklung.

Die **grün** gekennzeichneten Standorte (Klasse 3) haben hinsichtlich ihrer Branchen- und Betriebsstruktur eher eine örtliche Bedeutung, etwa im Sinne von Gewerbe- bzw. Handwerkshöfen. Sie sollen ihrem Charakter entsprechend weiter entwickelt werden.

Die so dargestellten Gewerbe- und Industriestandorte müssen auf die schutzwürdigen Nutzungen in ihrem Umfeld Rücksicht nehmen. Dies können Wohngebiete, Altenpflegeheime, aber auch Grünanlagen und geschützte Naturbereiche sein. Danach ergeben sich Zonen mit mehr oder weniger großen Einschränkungen (siehe auch Leitthesen 10 - 12).

¹ BKSF: Branchen-Kompetenz- und Schwerpunktfeld

Diese **Zonierung** stützt sich auf die Vorschriften des § 50 BImSchG und der Baunutzungsverordnung, insbesondere § 1 (4) BauNVO. Danach können Baugebiete

1. nach der Art der zulässigen Nutzung
2. nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften

gegliedert werden. Diese Festsetzungen „... können auch für mehrere Gewerbegebiete einer Gemeinde im Verhältnis zueinander getroffen werden; dies gilt auch für Industriegebiete.“ Danach ist es z.B. möglich, die Wirtschaftsstandorte entsprechend ihrem Konfliktpotential zu staffeln und etwa die am meisten Störenden in der größten Entfernung zu den Wohnbereichen anzuordnen.

Betriebe, die aufgrund ihrer belästigenden Wirkung ausgeschlossen werden können, sind z.B.

- Betriebe, die bestimmten Abstandsklassen nach Abstandsleitlinie zugeordnet sind¹
- Betriebe, die der IVU-Richtlinie unterliegen²
- Seveso-Betriebe³
- Betriebe, die der 12. BImSchV - Störfallverordnung unterliegen.⁴

Im vorliegenden Konzept wurde hierzu eine grobe Einstufung vorgenommen.

In Zone A (rötliche Begrenzung) ist die weitere industrielle Entwicklung⁵ weitgehend unbeschränkt. Einzelne Problemfälle sind dennoch möglich und nur auf der Genehmigungsebene zu lösen (z.B. Gefahrenrisiko im Umfeld des Flugplatzes). Der in dieser Hinsicht günstigste Standort ist der TGE-Ostpark. Für Zone 1 ist Sorge zu tragen, dass die Standortgunst nicht künftig durch heranrückende empfindliche Nutzungen eingeschränkt wird.

In Zone B ist die industrielle Entwicklung wegen bestehender Störungskonflikte entweder bereits faktisch eingeschränkt (z.B. auf GE), oder es soll die Entstehung künftiger Konflikte verhindert werden. Dazu sollen hier die Betriebe der Abstandsklassen I-III (Abstands-Leitlinie Brandenburg von 1995) und darüber hinaus, soweit hierbei nicht erfasst, die IVU-Betriebe⁶ ausgeschlossen werden. Generell soll der bestehende Störungsgrad nicht erhöht, sondern eher vermindert werden. Hier sind u.a. Emissions-Kontingentierungen und technische Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwälle etc.) zu diskutieren.

Zone C umfasst Betriebsflächen, die sich aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Wohnbebauung, ihres nicht-integrierten Standortes, ihrer speziellen Eigendynamik oder aus ähnlichen Gründen nur mit geringem Störungsgrad entwickelt haben und auch künftig auf dieses Niveau festgelegt werden sollen. Hier sollen Betriebe der Abstandsklassen I-IV (Abstands-Leitlinie Brandenburg von 1995) ausgeschlossen werden. Grundsätzlich soll sich der heute bestehende Störungsgrad nicht erhöhen.

¹ Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsleitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie Brandenburg) von 1995

² Anhang I der Richtlinie 96/11/EG des Rates über die integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung (IVU-Richtlinie) vom 24. September 1996 in der Fassung vom 18.1.2006

³ Artikel 12 der EU-Richtlinie 96/82/EG vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (Seveso-II-Richtlinie, zuletzt geändert durch Richtlinie 2003/105/EG vom 16.12.2003).

⁴ Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV, Fassung 2000

⁵ Ausnahme wegen rechtskräftiger B-Planung: TGE-Westpark (GE) teilweise

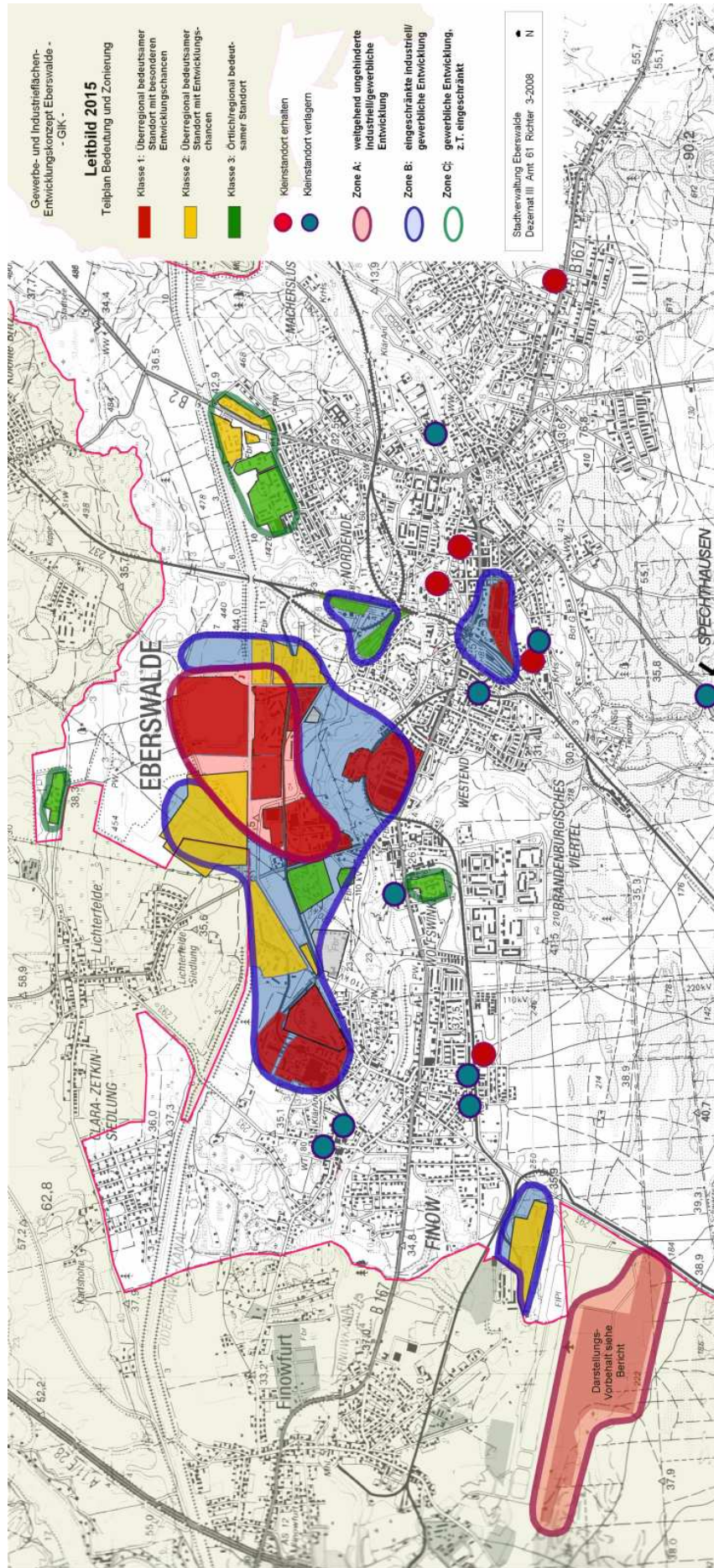
⁶ IVU: Integrierte Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung; EU-Richtlinie von 1996.

Anmerkung zum Industriegebiet am Flugplatz: Der Standort hat wegen seiner Zuordnung zum Flugplatz und der landesweiten Bedeutung als industrieller Vorsorgestandort auch einen starken Bezug zum RWK Eberswalde. Daher wurde auch hier eine Kennzeichnung vorgenommen (Zone A). Da sich der Standort außerhalb des Stadtgebietes befindet, hat diese jedoch nur empfehlenden Charakter.

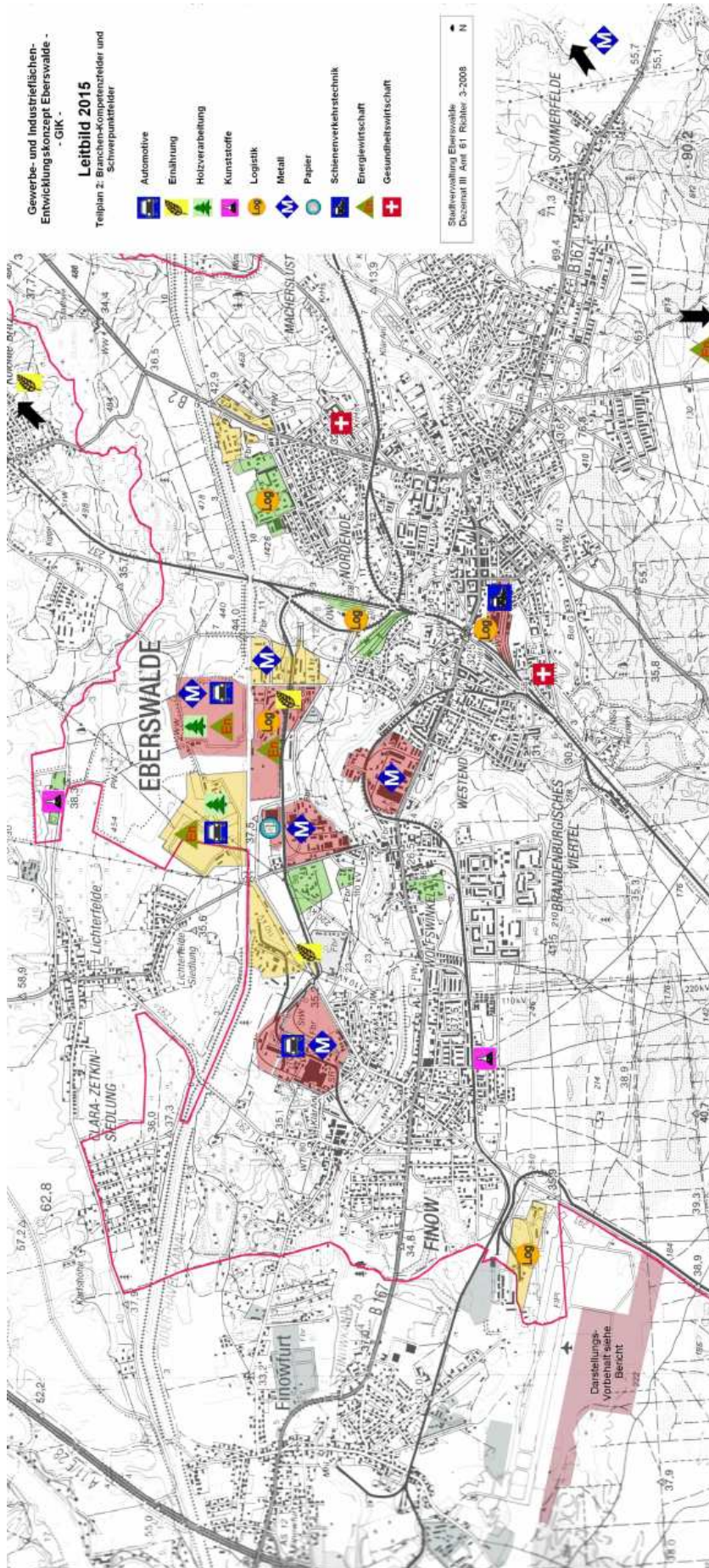
4.3 Teilplan 2: Branchen-Kompetenzfelder und Schwerpunktfelder

Der Plan stellt die Profilierung der einzelnen Standorte hinsichtlich des Bestands an Kompetenzfeld-Betrieben dar. Diese Standortprofile stellen die Basis für die zukünftige Entwicklung, insbesondere für das Standortmarketing, dar. Für jede Branche wurde je Standort nur ein Symbol vergeben.

GIK - Leitbild 2015 - Teilplan 1: Bedeutung und Zonierung



GIK - Leitbild 2015 - Teilplan 2: Branchen-Kompetenzfelder und Schwerpunktfelder



Teil V

STANDORT- KATALOG

5. Standortkatalog

Angesichts des aktuellen wirtschaftlichen Strukturwandels im Zeichen von Globalisierung, Automatisierung, zunehmendem EDV-Einsatz und steigenden Umwelt-Anforderungen sind auch die Aussagen des GIK kontinuierlich zu überprüfen und fortzuschreiben. Als Ausgangspunkt kann hierzu ein Standortkatalog gemäß Leitthesen 20 - 22 dienen, in dem die wichtigsten Aussagen des GIK zusammengefasst sind.

Für die Kleinstandorte gilt das in Kap. 3.3 Gesagte.

Standortkatalog

Nr.	Standort (Arbeitstitel)	Fläche ha GE+GI	Freie Fläche % ¹	Überwiegende Nutzung ² , Städte- bauliche Situation, Planung	Emissions-Situation ³	Klasse	Zone	Profil (BKSF) ⁴	Handlungsbedarf (stadtrübergreifend)
1a	Walzwerk Bestand	35,9	0	GI; altindustriell; Gleisanschluss; Straßenanbindung über Ortslage Finow unbefriedigend. Hinterer Bereich (Automotive) schlecht er- schlossen. Lösung über Planung 1b	Konflikt mit Wohnen Müh- lenstr./Kleines Berg und gepl. W auf eh. NVA-Fläche (FNP) Zusatzbelastung durch Anger- münder Straße und B 167 neu	1	B	Auto- motive Metall	Lärmschutz am Südrand; Verzicht auf W auf NVA- Fläche. Kurzfristiger Bau der B 167 neu
1b	Walzwerk Erweiterung (IIC, geplant)	21,8	100	GE, BPL 626 rechtsverbindlich. Straßenanbindung über Ortslage Finow unbefriedigend.	Im BPL gelöst. Zusatzbelastung durch Angermünder Straße und B 167 neu	1	B	ange- lehnt an 1a	Umsetzung der Planung. Kurzfristiger Bau der B 167 neu
2a	Gewerbehof „SAWO“	11,4	50	GE. Ältere Hallen, gewerbehof- ähnliche Strukturen, untergenutzt; FNP sieht Auflösung des Standor- tes vor. Ansiedlungsinteresse durch Knoten B 167 neu zu erwarten	Nur geringe Konflikte. Zu- satzbelastung durch Anger- münder Straße und B 167 neu	-- ⁵	-- ⁶	--	Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fort- schreibung.
2b	Großbäckerei	2,0	0	GI. Gut. Anbindung zukünftig ver- bessert durch B 167 neu	Nur geringe Konflikte. Zu- satzbelastung durch Anger- münder Straße und B 167 neu	2	B	Ernäh- rung	Kurzfristiger Bau der B 167 neu
3	„Steel“	22,7	50	GI. BPL 623 weit fortgeschritten. Gleis- und Kanalschluss. Anbin- dung zukünftig verbessert durch B 167 neu.	Konflikte mit umgebendem Wohnen. Zusatzbelastung durch Angermünder Straße und B 167 neu	2	B	--	Konflikt in BPL 623 lösen. Kurzfristiger Bau der B 167 neu
4a	Altes Heizwerk	14,6	30	GE. Unternutzung. Altindustriell, z.T. beräumt. Gleisanschluss. An- siedlungsinteresse durch Knoten B 167 neu zu erwarten	Nur geringe Konflikte. Zu- satzbelastung durch B 167 neu	3	B	--	nur bei Ansiedlung. Künftige Nutzung in FNP-Fortschrei- bung prüfen
4b	Betonnischwerk	2,1	0	GE; Gut	Nur geringe Konflikte	3	B	--	Künftige Nutzung in FNP- Fortschreibung prüfen
5a	„Thimm/FRAB“	5,4	40	GE/GI; Gut. Anbindung zukünftig verbessert durch B 167 neu	Nur geringe Konflikte	1	A	Papier	Kurzfristiger Bau der B 167 neu

Nr.	Standort (Arbeitstitel)	Fläche ha	Freie Fläche GE+GI % ¹	Überwiegende Nutzung ² , Städte- bauliche Situation, Planung	Emissions-Situation ³	Klasse	Zone	Profil (BKSF) ⁴	Handlungsbedarf (stadtübergreifend)
5b	„Rofm/Proplan“	25,1	0	GI, GE; altindustriell. Gleisanschluss. Ansiedlungsinteresse durch Knoten B 167 neu zu erwarten	Konflikt mit Alten-Pflegeheim „Villa Motz“. Entwicklung im Südteil des Standortes ist dadurch blockiert.	1	A	Metall	Kurzfristiger Bau der B 167 neu. Nutzungskonzeption für Südteil.
6	TGE Westpark	58,1	50	GE; BPL 400 (EW) + BPL 24 (Schorffelde) sind rechtsverbindlich. Anbindung zukünftig verbessert durch B 167 neu	Nähe zu W Lichterfelde, in BPL gelöst.	2	A	Automotive Holz Energie	Weitere innere Erschließung bei Ansiedlung. Kurzfristiger Bau der B 167 neu
7	TGE Ostpark	54,2	50	GI; BPL 400 (EW) ist rechtsverbindlich. Gleisanschluss fehlt. Anbindung zukünftig verbessert durch B 167 neu	Zusatzbelastung durch Hafen. Nähe zu Biosphärenreservat. Erweiterung nach Osten ist dadurch beschränkt.	1	A	Automotive Metall, Holz Energie	Prüfen: Gleisanschluss, Hafenerweiterung. Kurzfristiger Bau der B 167 neu
8	Lichterfelder Bruch	6,6	0	GE, isoliert, mäßig angebunden über Lichterfelde	von Biosphärenreservat umgeben	3	C	Kunststoffe	Auflösung bei Nutzungsaufgabe bzw. Gebietstausch mit Lichterfelde
9a	Hafengelände	27,0	0	GI, Gleis- und Kanalschluss. BPL 421 ist rechtsverbindlich. Anbindung zukünftig verbessert durch B 167 neu	In BPL gelöst. Zusatzbelastung durch TGE und Angermünder Straße	1	A	Logistik Energie	Kurzfristiger Bau der B 167 neu
9b	„Märka“	11,3	0	GI; Gleisanschluss. Zufahrt Britzer Straße ist periodisch stark belastet. Anbindung zukünftig verbessert durch B 167 neu	Nur geringe Konflikte; Staub. Zusatzbelastung durch Angermünder Straße. Nähe zum GLB „Hollen“. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	1	A/B	Ernährung	Kurzfristiger Bau der B 167 neu
10	Britzer Straße	25,6	20	GE/GI; Gleisanschluss. Altindustriell, z.T. Brache. Anbindung zukünftig verbessert durch B 167 neu. Ansiedlungsinteresse durch Knoten B 167 neu zu erwarten	Nähe zu W Kupferhammer, jedoch nicht akut. Zusatzbelastung durch Britzer Straße.	2	A/B	Metall	Kurzfristiger Bau der B 167 neu mit Knoten Britzer Straße.
11	Neue Straße West	22,1	10	GE	Nur geringe Konflikte	3	C	Logistik	Keiner

Nr.	Standort (Arbeitstitel)	Fläche ha GE+GI	Freie Fläche % ¹	Überwiegende Nutzung ² , Städte- bauliche Situation, Planung	Emissions-Situation ³	Klasse	Zone	Profil (BKSF) ⁴	Handlungsbedarf (stadtübergreifend)
12a	Neue Straße Ost	9,0	20	GE; Anbindung zukünftig verbessert durch B 167 neu; Ansiedlungsinteresse durch Knoten B 167 neu/ B 2 zu erwarten	Nähe zu W Nordend, jedoch nicht akut. Zusatzbelastung durch B 2 und B 167 neu.	2	C	--	Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fortschreibung.
12b	Dr.-Zinn-Weg	5,6	30	GE; Anbindung zukünftig verbessert durch B 167 neu; Ansiedlungsinteresse durch Knoten B 167 neu/ B 2 zu erwarten	Nähe zu W Dr.-Zinn-Weg, jedoch nicht akut. Zusatzbelastung durch B 2 und B 167 neu	2	C	--	Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fortschreibung.
13	„Chemische Fabrik“	5,0	80	GE; Leitungs-/Wegerechte mäßig.	Nur geringe Konflikte. Zusatzbelastung durch B 167 alt	3	C	--	Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fortschreibung. Verbindliche Planung (BPL)
14	„Kranbau“	34,6	30	GI/GE. Innere Erschließung unzureichend. Anbindung für Sonderverkehre (Kranbau) mäßig.	Problematisch durch zentrale Lage im Siedlungsgebiet. Nähe zum W Westend, Boldt-/ Werbelliner Str., Altenpflegeheim „Villa Motz“, LSG „Höllens“.	1	B	Metall	Machbarkeitsstudie „Innere Erschließung“ und deren Umsetzung. Gegenseitige Rücksichtnahme
15a	Container- bahnhof	3,3	100	Bahnnutzung, industrieähnlich. Straßenanbindung ist für Containerumschlag mäßig.	Nur geringe Konflikte. Zusatzbelastung durch Bahnlinie	3	B	Logistik	Containerumschlag aktivieren. Zufahrt im Rahmen des Baus des Britzer Knotens/ Lichterfelder Weges verbessern.
15b	„ODEG- Werkstatt“	10,7	70	Bahnnutzung, gewerbeähnlich. Straßenanbindung mäßig.	Zusatzbelastung durch Bahnlinie. Nähe zu W Kupferhammer kann bei Nutzungsintensivierung problematisch werden.	3	B	--	Klärung der künftigen Nutzung in FNP-Fortschreibung (GEe?). Lärmschutz? Zufahrt im Rahmen des Baus des Britzer Knotens/Lichterfelder Weges verbessern.

Nr.	Standort (Arbeitstitel)	Fläche GE+GI % ¹	Freie Fläche % ¹	Überwiegende Nutzung ² , Städtebauliche Situation, Planung	Emissions-Situation ³	Klasse	Zone	Profil (BKSF) ⁴	Handlungsbedarf (stadübergreifend)
16	„DB-Ausbesserungswerk“	15,0	0	Bahn → GI. Standort ist zwingend vorgegeben.	Nähe zum umgebenden W. Krankenhaus und Botanischem Garten. Zusatzbelastung durch Bahnlinie und Sportplatz.	1	B	Schienenverkehrstechnik, Logistik	Gegenseitige Rücksichtnahme
17	Flugplatz Nordwest (geplant)	8,9	100	GE; Entwicklung im Zusammenhang mit dem Flugplatz. Interkommunales Gesamtkonzept (Rahmenplan) erforderlich	Zusatzbelastung durch Flugbetrieb.	extern	extern	Logistik	Klärung der künftigen Nutzung in Interkommunalem Rahmenplan „Flugplatz“
18	Flugplatz Nord (geplant)	16,1	100	GE; Entwicklung im Zusammenhang mit dem Flugplatz. Interkommunales Gesamtkonzept (Rahmenplan) erforderlich	Zusatzbelastung durch Flugbetrieb	2	B	Logistik	Klärung der künftigen Nutzung in Interkommunalem Rahmenplan „Flugplatz“
19	Flugplatz Süd (geplant)	76,8	100	GI; Interkommunales Gesamtkonzept (Rahmenplan) erforderlich	Zusatzbelastung durch Flugbetrieb	extern	(A)	(geplant)	Klärung der künftigen Nutzung in Interkommunalem Rahmenplan „Flugplatz“, Direktanschluss an A 11. Gleisanschluss?
20	Gewerbepark Finowfurt	27,5	20	Gut angebunden und erschlossen	Nur geringe Konflikte. Zusatzbelastung durch B 167 alt	extern	extern	--	(Östliche Erweiterung lt. FNP)

¹ grob in 10-%-Schritten

² Nutzungseinschätzung unverbindlich!

³ ohne Entsorgung der im örtlichen Produktionsprozess entstehenden Abfälle

⁴ BKSF = Branchen-Kompetenz- und Schwerpunktfelder

ANHANG

Abkürzungen und Fachausdrücke

Abstandsleitlinie	Abstandsleitlinie Brandenburg 1995 (S. 19)
Altindustrieller Standort	hier: bereits zu DDR-Zeiten industriell genutzt
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BKF	Branchen-Kompetenzfelder; 16 vom Land als besonders zukunfts-trächtig angesehene Branchengruppen. Eberswalde sind 8 Kompe-tenzfelder zugeordnet.
BKSF	Branchen-Kompetenz- und <u>Schwerpunktfelder</u> ; BKF, ergänzt um Branchengruppen, die aus Eberswalder Sicht ebenfalls wichtig sind.
BPL	Bebauungsplan gemäß § 8ff BauGB
B-Planung	Bebauungsplanung
FFH-Gebiet	Schutzgebiet entsprechend Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (Natur-schutz-Richtlinie der Europäischen Union)
FNP	Flächennutzungsplan gemäß § 5ff BauGB
F-Planung	Flächennutzungsplanung
GA-Richtlinie	Gemeinschaftsaufgabe des Bundes und der Länder zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur. Es handelt sich um das wichtigs-te Förderprogramm für Gewerbebetriebe (Richtlinie „GA-G“) und zum Ausbau der wirtschaftsnahen Infrastruktur (Richtlinie „GA-I“). Hierzu werden periodisch von den Ländern Ausführungsrichtlinien herausgegeben.
GE	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
GI	Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
GIS	Geografisches Informationssystem. Spezielle Software für die geore-ferenzierte Plandarstellung
GLB	Geschützter Landschafts-Bestandteil
IIC	Industrie- und Innovationszentrum (Osterweiterung des Walzwerk-Standortes)
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eberswalde

Konversionsfläche	Vormals militärisch genutzte Fläche, die einer zivilen Nutzung zugeführt wird
LSG	Landschafts-Schutzgebiet
MI	Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
Nachtwert	bezieht sich auf den bei Nacht zu tolerierenden Lärmpegel; im allgemeinen Wohngebiet z.B. 40 dB(A)
NSG	Naturschutzgebiet
NVA (-Fläche)	(Fläche der ehemaligen) Nationalen Volksarmee
RWK	Regionaler Wachstumskern; spezielle Klassifizierung von 15 Städten bzw. Städtegruppen durch das Land, verbunden mit höheren Fördermitteln für die Wirtschaft
Tagwert	bezieht sich auf den bei Tag zu tolerierenden Lärmpegel; im allgemeinen Wohngebiet z.B. 55 dB(A)
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998 (S. 19)
TGE	Technologie- und Gewerbepark Eberswalde
VEP	Verkehrs-Entwicklungsplan (einer Kommune). Nicht zu verwechseln mit „Vorhaben- und Erschließungsplan“.
WA	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
WISTEK	Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept 2006 der Stadt Eberswalde
WR	Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
WSA	Wasser- und Schifffahrtsamt

Orientierungen für Lärmbelastungen

Richtwerte für die Dauerschallbelastung

Nutzungsart nach BauNVO		Stadtplanung*	Straßen- und Schienenverkehr	Gewerbelärm	Sportanlagen**
		Orientierungswert	Immissionsgrenzwert	Immissionsrichtwert	Immissionsrichtwert
reines Wohngebiet	T	50 dB	59 dB	50 dB	45 / 50 dB
	N	40 / 35 dB	49 dB	35 dB	35 dB
allgemeines Wohngebiet	T	55 dB	59 dB	55 dB	50 / 55 dB
	N	45 / 40 dB	49 dB	40 dB	40 dB
Mischgebiet	T	60 dB	64 dB	60 dB	55 / 60 dB
	N	50 / 45 dB	54 dB	45 dB	45 dB
Kerngebiet	T	65 dB	64 dB		55 / 60 dB
	N	55 / 50 dB	54 dB		45 dB
Gewerbegebiet	T	65 dB	69 dB	65 dB	60 / 65 dB
	N	55 / 50 dB	59 dB	50 dB	50 dB
Industriegebiet				70 dB	
Krankenhaus, Altenheim	T		57 dB	45 dB	45 dB
	N		47 dB	35 dB	35 dB
Grünanlagen		55 dB			
Wohnräume (Innenpegel)	T		40 dB	35 dB	
	N		30 dB	25 dB	
T = Tag (6 - 22 Uhr)		* der niedrigere Nachtwert gilt bei Gewerbe- und Freizeitlärm			
N = Nacht		** Werte beziehen sich auf inner- bzw. außerhalb von Ruhezeiten			

Quelle: Stadt Düsseldorf

Fläche ha	Beurteilungspegel der Geräusche aus Industriegebiet/ Gewerbegebiet (dB)					
	60/ 55	55/ 50	50/ 45	45/ 40	40/ 35	35/ ...
	Abstand vom Rand des Gebietes (m)					
1	25	50	100	200	350	600
2	30	70	150	300	500	800
5	35	95	200	400	700	1200
10	40	100	300	550	950	1500
20	50	150	400	700	1200	1900
50	60	200	550	1000	1700	2600
100	70	300	700	1300	2100	3100
200	80	350	850	1600	2500	3600
500	95	450	1100	2000	3100	4400

Tab. 4/1: Abstand, der vom Rand eines geplanten rechteckigen Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Geräuschkontingentierung bei ungehinderter Schallausbreitung (freier Sichtverbindung) etwa eingehalten werden muss, um einen vorgegebenen Beurteilungspegel nicht zu überschreiten.

Quelle: DIN 18005-1 (2002)

