

BEBAUUNGSPLAN NR. 110/2 „Brautstraße-Kirchenhang“

STADT EBERSWALDE

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Ansicht Kirchhang Blick vom Markt

ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist es, einen Beitrag zur Revitalisierung des Stadtzentrums von Eberswalde zu leisten. Das Zentrum soll als Ort zum Wohnen und des öffentlichen Lebens mit Handel, Dienstleistungen, Politik und Kultur entwickelt und damit Eberswalde als Mittelzentrum gestärkt werden.

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Umsetzung der konkretisierten Sanierungsziele für dieses Quartier, wie der Schaffung einer barrierefreien fußläufigen Verbindung zwischen Marktplatz und Kirchplatz, der baulichen Arrondierung der vorhandenen Bebauung im westlichen Teilbereich und der Entwicklung des östlichen Teilbereiches als hochwertigen öffentlichen Raum.

VERFAHREN

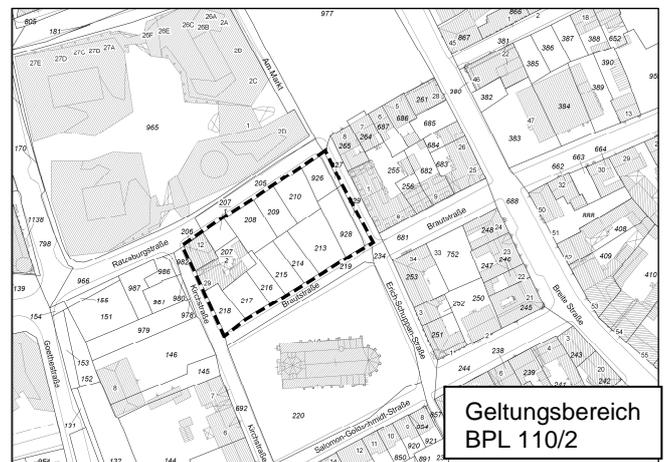
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§2 Abs.1 i.V.m. §13a BauGB) vom 28.10.2010. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.11.2010 im Eberswalder Monatsblatt ortsüblich bekannt gegeben. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt. Der Bebauungsplan bedarf keiner förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, da in dessen Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000qm (§13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB) festgesetzt wird. Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Gemäß §3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben.“

PLANUNGSANLASS

Die innerstädtische Brachfläche zwischen dem Marktplatz und der Kirche wird derzeit nur in geringem Maße genutzt und erfüllt keinerlei städtebauliche Funktion. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Fläche städtebaulich und funktional neu geordnet werden.

Mit Beschluss vom 28.10.2010 hat die Stadtverordnetenversammlung eine städtebauliche Grundsatzentscheidung zur Neugestaltung des Bereiches getroffen und gleichzeitig die Sanierungsziele aktualisiert.



Übersichtskarte/ Auszug Topografische Karte

ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde

03.01.2011 bis 28.01.2011

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen:

Mo, Mi, Do	8-16 Uhr
Die	8-18 Uhr
Fr	8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung erteilt während der üblichen Sprechstunden:

Die	9-12 und 13-18 Uhr
Do	9-12 und 13-16 Uhr

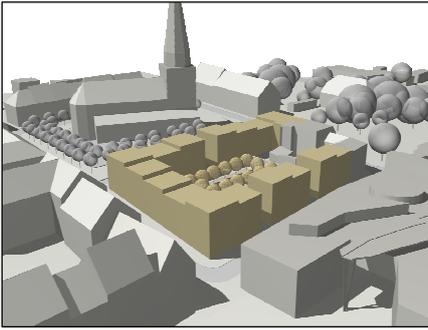
im Stadtentwicklungsamt Frau Gößler, Zi. 11 und Frau Pohl, Zi. 4

Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter www.Eberswalde.de einsehbar.

Stellungnahmen können per Email auch unter Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de eingereicht werden.

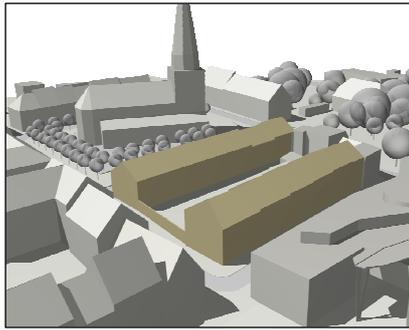
LÖSUNGSANSÄTZE

Für die Entwicklung des Bebauungsplangebietes wurden drei, sich wesentlich unterscheidende, Lösungen untersucht:



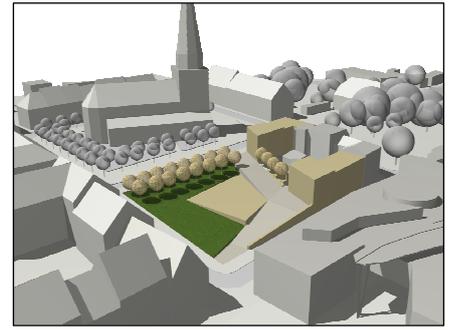
Variante A „Blocktypus“

Der „Blocktyp“ zeichnet sich durch eine dichte Bebauungsform, die am Blockrand orientiert ist, aus. Funktionell ist er weitgehend unbestimmt. Es besteht gleichermaßen die Möglichkeit gewerbliche Nutzungen oder Wohnnutzung anzusiedeln sowie eine Mischung aus beiden Nutzungen zu etablieren. Die Baumasse des „Blocktypus“ ist stark verdichtet, die Erschließung wird über die äußeren Blockkanten gesichert.



Variante B Parzellentypus

Der „Parzellentyp“ entspricht dem bisherigen Stand des Rahmenplanes. Die Bebauung orientiert sich in dieser Variante an der kleinteiligen, wohndominierenden Einzelgrundstücksstruktur. Neben dem Wohnen ist auch eine räumlich stark eingeschränkte gewerbliche Nutzung integrierbar. Die bauliche Struktur besteht aus einzelnen Modulen bestehend aus schmalen Gebäuden mit schmalen Gärten.



Variante C Teilung des Gebiets

Mit der „Zweiteilung“ wird eine Teilung des Gebiets vorgesehen. Auf der Teilfläche 1 im östlichen Bereich werden kurz und mittelfristig eine qualitätsvolle Freifläche und ein attraktiver Aufenthaltsbereich geschaffen. Langfristig bleibt die Möglichkeit einer baulichen Entwicklung der Teilfläche 1 bestehen. Auf der Teilfläche 2 werden die baulichen Eingriffe auf die städtebauliche Ergänzung des Bestandes beschränkt. Als Nutzungen können sowohl gewerbliche als auch Flächen für Wohnungsbau bereitgestellt werden.

VORZUGSVARIANTE

Von der Verwaltung und der Stadtverordnetenversammlung wird die Variante C der „Zweiteilung des Gebiets“ favorisiert. Hier besteht die Option einer zeitlich gestaffelten Entwicklung des Areals, mit einer öffentlichen barrierefreien Freiflächennutzung und einer Ergänzung des Gebäudebestandes. Mit dem Erhalt und der Neugestaltung der Grünfläche wird die Vernetzung von Markt und Kirchplatz in den Vordergrund gestellt. Die Abrundung des baulichen Bestandes erfolgt unter Berücksichtigung städtebaulicher Grundprämissen und trägt zur Revitalisierung der Innenstadt bei.

VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE



Als **Art der Nutzung** ist die Festsetzung der erläuterten Variante C „Zweiteilung“ des Gebiets in eine öffentliche Grünfläche und den Teilbereich 2 mit überwiegender Wohnnutzung in Kombination mit nichtstörenden gewerblichen Nutzungen angedacht. Das **Maß der baulichen Nutzung** wird sich an den umgebenden Gebäuden orientieren. Eine **Verkehrerschließung** innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Die Anbindung erfolgt über die bestehenden Straßen Brautstraße, Kirchstraße, Ratzeburgerstraße und Erich-Schuppan-Straße, die das Gebiet abgrenzen.

Grundkonzept Vorentwurf: Vorzugsvariante