

## **Beschreibung des Vorhabens:**

Wir beabsichtigen, zunächst im Rahmen eines Vorentwurfs der Stadt folgendes zu unterbreiten.

## **Vorbemerkung**

a) Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Eberswalde zwischen dem Schneidemühlenweg, Bergerstraße, Wilhelmstraße und Finowkanal.

b) Die Flurstücke 2296 und 2619 der Gemarkung Eberswalde bilden den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die zu betrachtende Fläche hat somit eine Größe von ca. 1,50 ha.

c) In diesem Bereich sollen hochwertige Eigenheime mit Grundstücksflächen von 500 bis 800 m<sup>2</sup> in einer attraktiven Wohnlage neu geschaffen werden. Parallel zur Bergerstraße ist eine geschlossenerer sowie dem Schallschutz gerechte Bebauung (Schallschutzwand in Verbindung mit Reihenhäusern! Doppelhäusern! Einfamilienhäuser) vorgesehen.

d) Um dem Bedarf der überwiegenden Anzahl der Bauherren bei der Anordnung der Eigenheime im Plangebiet Raum zu geben, sind mehrere großzügige Baufelder zur Ausweisung zum Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO vorgesehen. Die Kubatur der Eigenheime ist mit maximal drei zulässigen Vollgeschossen und Flachdächern, bedarfsfalls Pult- und Walmdächer, geplant. Weiterhin ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,4 im Plangebiet vorgesehen, um die befestigten Flächen zu begrenzen. Bei der Festlegung der Bebauung soll der schützenswerte Baumbestand berücksichtigt werden.

## **Inhalt und Planungsabsicht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

### **1. Vorhaben:**

Ausweisung eines Wohnbauquartiers auf den Flurstücken 2296 und 2619. Hierbei steht der private Einzelbauherr (EFH) im Vordergrund, gepaart mit einer eventuell etwas geschlosseneren Randbebauung entlang der Bergerstraße. Hierzu legen wir als Vorhabenplan unsere Projektidee in 3 Varianten vor.

Die bauliche Nutzung sollte auf 2 Geschosse im EFH-Bereich und 3 Geschosse entlang der Bergerstraße beschränkt werden.

Entlang der Bergerstraße ist eine Lärmschutzeinrichtung vorzusehen, z.B. in Form von einer Gabionenwand, ggfls. unterbrochen durch Versatz und/oder Holzschutz-Palisaden (mit Lärmschutzaufbau). Ein Lärmschutzgutachten wird angefertigt. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Häuser im Abstandsbereich von etwa 40 m zusätzlicher Lärmschutzmaßnahmen bedürfen.

Berücksichtigung evtl. Untergrundprobleme durch Ausfertigung eines Baurundgutachtens. Bedarfsfalls Abstimmung mit dem Umweltfachamt.

Bedarfsfalls Berücksichtigung der Belange der Unteren Wasserschutzbehörde. Bedarfsfalls Berücksichtigung der Belange der Naturschutzbehörde.

## 2. Erschließung:

Befahrung des Grundstücks über den Schneidemühlenweg am Zwickel der Flurstücke 2295 und 2617, dabei die bisherige Grundstückszufahrt mit ihrem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nutzend.

Erschließung aller Bauplätze mittels einer geplanten Ringstraße nach RAST 06 als Einbahnstraße. Ausbildung der Planstraße in Abstimmung mit dem Straßen- und Tiefbauamt der Stadt Eberswalde. Wir planen zunächst eine verkehrsberuhigte Spielstraße mit 3,50 m Breite, um auch Feuerwehr, Krankenwagen, Möbeltransporte und dergleichen mehr zu ermöglichen. Ruhender Verkehr soll auf der Planstraße nicht zugelassen werden. Alternativ könnte eine Grundstücksausfahrt nördlich der Feuerwehr (Flst. 2617) in Frage kommen, sollte die Stadt dies wünschen. Dabei könnte der nord-südlich verlaufende Planstraßen-Anteil entfallen.

Alle Bauvorhaben sollen 2 Parkplätze auf eigenem Grundstück ermöglichen; Besucherparkplätze sind neben der Planstraße gesondert auszuweisen. Mit den öffentlichen Versorgungsträgern werden die notwendigen Abstimmungen zur Erschließung mit Abwasser und Strom, Gas und Trinkwasser geführt. Ebenso mit der Telekom zur Kabelversorgung mit öffentlicher Kommunikation.

Es ist beabsichtigt, von der Planstraße aus Zuwegungen zum Finowkanal zuzulassen. Hierzu kann der öffentliche Gestaltungsbereich (Flst. 2618) neben der Brücke zur Wilhelmstraße dienen sowie ein Fußweg zum geplanten südlichen Fuß- und Radweg entlang des Finowkanals. Die WP Trust steht bereit, im Bedarfsfall mit der Stadt über eine Abtretung eines Grundstückstreifens zu sprechen. Für den Initiator wäre es wiederum angenehm, am Finowkanal einen Steg für temporäres Schiffs-Anlegen herstellen zu können.

## 3. Begrünung:

Es ist vorgesehen, alle Vorgärten offen und ohne feste Eingrenzung zu gestalten. Grundstücksgrenzen können seitlich und rückwärtig mit Zaunanlagen o.ä. markiert werden. Je nach dem Ergebnis der noch zu beauftragenden Grenz- und Höhen-Vermessung und Lageplanerfassung soll versucht werden, Baumbestand zu erhalten und in das Grundstücksgrün mit einzubringen. Für die einzelnen Parzellen wird es ein moderates Pflanzgebot und eine Pflanzempfehlung geben.