

Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“

Begründung



Inhalt

Nr.	Titel	Seite
1.	Anlass und Erfordernis	3
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	4
2.1	Abgrenzung/Standort	4
2.2	Planungsrechtliche Bestandssituation	4
2.3	Historische Entwicklung des Stadtgebietes	4
2.4	Topographie	4
2.5	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	4
2.6	Grundstücks- und Gebäudenutzung	5
2.7	Verkehrerschließung	5
2.8	Technische Infrastruktur	5
2.9	Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation	6
2.10	Altlasten	7
2.11	Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7	10
2.12	Lärmschutz	11
2.13	Sonstige Nutzungseinschränkungen	12
3.	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	14
3.1	Bestehende Planungen	14
3.2	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
4.	Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	16
5.	Planinhalt und Festsetzungen	16
5.1	Einzelbegründung der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter	17
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	17
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	18
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
5.1.4	Verkehrsflächen	22
5.1.5	Auf Landesrecht beruhende Regelungen	22
5.1.6	Hinweise ohne Normcharakter	23
5.1.7	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	25
5.1.8	Grünordnerische Festsetzungen	26
6.	Beteiligungen	27
6.1	Aufstellungsbeschluss	27
6.2	Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	27
6.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	28
6.4	Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	28
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	29
8.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
9.	Kostenschätzung und Folgeinvestitionen	29
10.	Rechtsgrundlagen	30
11.	Anlagen der Begründung	31

1. Anlass und Erfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/1 war bis Ende des 2. Weltkrieges ein kleinteilig bebauter Teil der historischen Altstadt von Eberswalde und ist Teil des mittelalterlichen Stadtgrundrisses. Durch den Geltungsbereich verlief die ehemalige Stadtmauer, dabei entspricht der heutige Verlauf der Nagelstraße in etwa dem der Stadtmauer. Durch die kriegsbedingte Zerstörung sind neben dem alten Straßenraster nur noch wenige Gebäude vorhanden.

Südöstlich und südwestlich grenzt an das Plangebiet eine geschlossene Bebauung an. Westlich schließt das Einkaufszentrum ‚Rathauspassage‘ sowie nördlich eine Bebauung in offener Bauweise an. Trotz der bestehenden Brachflächen im Planungsgebiet ist dieses Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Da die beurteilungsrelevante Umgebung sehr inhomogen ist, die einzelnen Bestandsquartiere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung große Unterschiede aufweisen, sollen mit dem Bebauungsplan verbindliche Grenzen zu Art und Maß der baulichen Nutzung für das Plangebiet festgesetzt werden. Etwaige Nutzungskonflikte sollen durch ein Mindestmaß an planungsrechtlichen Festsetzungen vorgebeugt werden.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Eberswalde“. Die Erschließung der Bauflächen ist durch die bereits sanierten angrenzenden Straßen gesichert. Der Rahmenplan Sanierungsgebiet gibt, wenn auch nicht vollständig, den Entwicklungsrahmen für den Bebauungsplan vor.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 134/1 soll die Entwicklung eines Mischgebietes auf der seit Jahren bestehenden Stadtbrache in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes von Eberswalde planungsrechtlich gesichert werden.

Erstmals wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 134/1 1995/1996 durch den Bebauungsplan Nr. 134 „Rummelplatz“ als Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 134 wurde aber auf Grund eines formellen Mangels nicht rechtswirksam. Der aus diesem Bebauungsplan resultierende 1. BA, der jetzige Komplex der Rathauspassage, erhielt seine Baugenehmigung auf Grundlage des § 33 BauGB und wurde 1996 eröffnet. Im Mai 2003 hat sich der Investor der Rathauspassage von dem Bau des 2. BA distanziert.

Am 18.09.2003 wurde erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bisher nicht umgesetzten 2. BA des Bebauungsplanes Nr. 134 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet. Das eingeleitete Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ gilt es nun nach der Durchführung der Bürgerversammlung am 10.03.2004 fortzusetzen. Der ursprünglich als einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB in Textform gedachte Angebotsplan, soll auf Grund der geänderten materiellen und formellen Situation als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB qualifiziert aufgestellt werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen gem. § 13 a Abs. 1 BauGB sind erfüllt. Das Plangebiet ist eine innerstädtische Brachfläche, die wiedernutzbar gemacht werden soll. Die Plangebietsgröße beträgt ca. 1 ha. Die zulässige Grundfläche liegt deutlich unter 20.000 m² gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Auf Grund der geänderten Rechtsgrundlage wird der Aufstellungsbeschluss erneut gefasst. Das Verfahren soll beschleunigt gem. § 13 a Abs. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Gem. § 1 a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Die Umweltbelange sind jedoch weiterhin nach § 1 Abs. 6 und 7 BauGB zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 2.1 Abgrenzung/Standort** Das Plangebiet wird im Westen durch die Töpferstraße, im Norden durch die Bollwerkstraße, im Osten durch die Mauerstraße und im Süden durch die Kreuzstraße begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 3 Quartiersflächen, die Nagelstraße quert das Plangebiet zwischen der Bollwerkstraße und der Kreuzstraße. Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134/1 beträgt ca. 0,99 ha.
- Das Planungsgebiet umfasst in der Gemarkung Eberswalde, Flur 14 folgende Flurstücke:
315 tlv.; 349 tlv.; 454; 640 tlv.; 644 tlv.; 646; 659 tlv.; 717 tlv.; 720 tlv.; 828 tlv.; 834 tlv.; 871 tlv.; 883; 894 tlv.; 895; 896; 897; 898; 899; 900; 901; 902; 905; 906; 909; 910; 913; 914; 915; 916; 919; 950; 951; 956; 957; 1003
- In der Gemarkung Eberswalde, Flur 6 wird das Flurstück **1161 tlv.** in das Plangebiet mit einbezogen.
- 2.2 Planungsrechtliche Bestandssituation** Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die derzeitige Prüfnorm ist § 34 BauGB.
- 2.3. Historische Entwicklung des Stadtgebietes** Das Plangebiet an der Töpferstraße ist seit Stadtgründung Bestandteil der Altstadt von Eberswalde. Hinter der Bebauung an der Breiten Straße gelegen, waren an der Töpferstraße und der Nagelstraße überwiegend 2 - geschossige Häuser mit Nebengebäuden im Hofbereich angeordnet. Die westliche Seite der Töpferstraße und der Nagelstraße waren jeweils als geschlossene Bebauung in Parzellengliederung im Bestand. Die Westseite der Nagelstraße und der Mauerstraße waren heterogen mit meist gewerblich genutzten Nebengebäuden bebaut, eine durchgängige Bauflucht bestand nicht. Der Gebäudebestand im Plangebiet ist auf ein Haus zwischen Nagelstraße und Mauerstraße und zwei Gebäude an der Bollwerkstraße reduziert. Durch die Bebauung des Quartiers an der Breiten Straße mit dem Einkaufszentrum ‚Rathauspassage‘ wurde das Umfeld des Plangebietes wesentlich geprägt. Die Nähe des Plangebietes zum Marktplatz von Eberswalde und zum Landschaftsraum Finowkanal stellen wesentliche Potentiale für dessen Entwicklung dar.
- 2.4 Topographie** Das Plangebiet ist in beiden Ausdehnungen nahezu eben. Die Höhenlagen der bestehenden Straßen bestimmen wesentlich die jeweiligen Anbindungen der Quartier- bzw. Grundstücksflächen.
- 2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen** Die bestehenden Straßen im Plangebiet prägen die Struktur. Zerstörungsbedingt besteht keine räumliche Struktur. Die vorhandenen Quartiersflächen zwischen der Töpferstraße und der Nagelstraße sowie zwischen der Nagelstraße und der Mauerstraße lassen, geometriebedingt, keine beidseitig straßenbegleitende Bebauung zu. Die bestehenden Bauungen an der Bollwerkstraße sind heterogen, ohne bestimmende Raumbildung. Der Landkreis Barnim hat auf einer Teilfläche an der Nagelstraße/Ecke Bollwerkstraße eine Stellplatzfläche für Mitarbeiter der Kreisverwaltung (Paul-Wunderlich-Haus) errichtet. Diese ist nicht öffentlich nutzbar.

Die an den Standort angrenzenden Bebauungen der Kreuzstraße sind vorwiegend 3- bis 4-geschossige Häuser mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Die bestehenden Gebäude an der Kreuzstraße sind räumlich prägend. Die Ostseite des Einkaufszentrums ‚Rathauspassage‘ ist eine geschlossene Bebauung entlang der Töpferstraße.

2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Das Plangebiet wird aktuell mit einem Grundstück in der Nagelstraße (Bestandsgebäude, Gewerbefläche), zwei Grundstücken an der Bollwerkstraße (Bestandsgebäude, Gewerbefläche) und der benannten Stellplatzfläche an der Nagelstraße genutzt. Die angrenzende Quartiersfläche des Einkaufszentrum ‚Rathauspassage‘ wird in 3 bis 4 Geschossen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, Vergnügungstätten, Gewerbe und Wohnen genutzt. In Richtung Töpferstraße sind im 1. und 2. OG die Parkdecks des Einkaufszentrums angeordnet. Deren Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Bollwerkstraße. Die zentrale Anlieferung des Einkaufszentrums liegt an der Töpferstraße als Innenraum-Anlieferung. Die Anlieferungen erfolgen montags-sonnabends teilweise in den Nachtstunden und regulär ab ca. 5.30 Uhr.

2.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Bollwerkstraße, die Töpferstraße, die Nagelstraße, die Mauerstraße und die Kreuzstraße verkehrlich erschlossen. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist gewährleistet. Die Bollwerkstraße wird bei gleicher Geometrie zukünftig als Altstadtumfahrung als Bestandteil des „Eichwerderringes“ an verkehrlicher Bedeutung gewinnen. Der Verkehrsentwicklungsplan 2008 verfolgt ein mehrstufiges Ausbaukonzept. Die Bollwerkstraße hat eine Ist-Verkehrsbelegung von 4435 Kfz/24h DTV gem. Verkehrsuntersuchung 2006 . Gemäß Machbarkeitsstudie zur östlichen Altstadtumfahrung vom 31.03.2009 wird in der 1. Ausbaustufe (1. BA B 167 neu und EWR in Betrieb) die Bollwerkstraße eine Verkehrsbelegung von ca.10.300 Kfz/24h DTV haben. Die Entscheidung zur 2. Ausbaustufe ist gegenwärtig noch nicht getroffen. Sollte die 2. Ausbaustufe aus der Inbetriebnahme des 1. BA B 167 neu und der kurzen Hausberggrasse bestehen, wird die Bollwerkstraße ihre größte Belegung mit 13.700 Kfz/24h DTV erreichen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch die O-Buslinie in der Breiten Straße.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebietes mit einer großen Anzahl von Zielen in kurzer Entfernung und aufgrund der Nähe zum Landschaftsraum Finowkanal kommt dem **Fuß- und Radverkehr** eine große Bedeutung zu. Die bestehenden Straßen im Plangebiet sollen nachträglich im Anschluss an die Straßenflächen Gehwege erhalten um ein sicheres Austreten aus dem Haus zu ermöglichen. Eine separate Radverkehrsführung ist nicht geplant.

Stellflächen des ruhenden Verkehrs sind im Plangebiet nur in Form des Stellplatzes an der Nagelstraße vorhanden, der jedoch nicht öffentlich nutzbar ist. Die bestehende Struktur des Plangebietes erfordert die Herstellung der für die jeweiligen Nutzungen erforderlichen Stellplätze auf den Grundstückflächen. Ein weiterer über das Plangebiet hinausgehender Bedarf an Stellplätzen soll nicht im Plangebiet befriedigt werden.

2.8 Technische Infrastruktur

Der Standort ist mit allen Medien der Ver- und Entsorgung ausgestattet. Im Plangebiet befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserleitungen. Die künftigen Baugrundstücke sind somit

erschlossen. Nach Antragstellung und Erteilung der entsprechenden Genehmigung durch den ZWA Eberswalde auf Anschluss an die öffentliche Anlage, können die Grundstücksanschlüsse hergestellt werden.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens E.ON edis AG. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Vor der Durchführung von Bauarbeiten ist sich mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.ON edis AG in Verbindung zu setzen, um konkrete Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Durch die Nähe zum Finowkanal steht Löschwasser im ausreichenden Maße zur Verfügung. Die im Plangebiet vorhandenen Unterflurhydranten sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.“ für die Gewährleistung der Löschwasserversorgung heranzuziehen.

2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima - Ausgangssituation

Das Zentrum von Eberswalde wird durch kompakte Stadtquartiere, Straßen- und Stadträume geprägt. Der Finowkanal durchzieht die Stadt von West nach Ost und bindet, insbesondere im Osten, die angrenzenden Landschaftsräume ein. Die Potentiale dieser Anbindung für die Lebensqualität in der Stadt sollen entwickelt werden. Diese Aufgabe ist jedoch mit der Revitalisierung des Plangebietes nur bedingt leistbar.

Geländebeziehungen

Bereits im Mittelalter war eine ein- bis zweigeschossige Wohn- und Gewerbebebauung auf der Fläche vorhanden. Im Laufe der Jahrhunderte, insbesondere nach dem Abriss der Stadtbefestigung und der Verfüllung der Wall-Grabenanlage, mit Anbindung an die Finow, ist das ursprünglich tiefer liegende Gelände bis auf das heutige Niveau aufgefüllt worden.

Boden - Geologische Verhältnisse

Mit dem geotechnischen Bericht- Dr. Dietrichs HF 08-123 v. 24.11.2008 wurde festgestellt, dass auf der Fläche zwischen Töpferstraße und Nagelstraße der Baugrund bis in eine Tiefe von 2,50 m aus bindigen Bodenschichten, teilweise organisch, besteht. Bestandteil dieser Schicht sind bis in eine Tiefe von 1,40 m aufgefüllte, mit Bauresten durchsetzte Bodenschichten. Diese Schichten sind gering tragfähig. Durch den Gutachter wurde als Gründungsvariante eine Bodenverbesserung mittels Kies-Rüttelstopfsäulen vorgeschlagen. Diese würde jeweils auf den tragfähigen Bodenschichten aufgestellt werden. Die festgestellten temporären Grundwasserstände im Plangebiet (-0,50 m unter OK Gelände) lassen einen Austausch der Bodenschichten aus wirtschaftlichen Gründen nicht zu.

Wasser - hydrologische Verhältnisse

Die Grundwasserbeziehungen werden im Wesentlichen durch die Wasserführung des Finowkanals und der Grundwasserströme in dessen Richtung bestimmt. Das Grundwasser ist unterhalb der vorgefundenen bindigen Böden in einer Tiefe von 1,60 m bis 2,70 m unter OK Gelände gespannt. Das temporär aufstauende Schichtenwasser kann bis zu einer Tiefe von - 0,50 m aufsteigen. Mit dem empfohlenen Verfahren zur Bodenverbesserung wird sich in Folge der Kiesverbringung jedoch ein veränderter Grundwasserverlauf in Richtung Finowkanal einstellen.

Finowkanal

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Finowkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde sind nicht betroffen, auch keine Liegenschaften.

Sollte es dennoch Berührungspunkte mit der Wasserstraße geben (z.B. eine geplante Ableitung von Oberflächenwasser in den Finowkanal, die Erneuerung bzw. Erweiterung von vorhandenen Einleitungsbauwerken), ist das Wasser- und Schifffahrtsamt erneut zu beteiligen.

2.10 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die registrierten Altstandorte „AS 14/111 ehemaliger Rummelplatz Töpferstraße“, „AS 14/13 Textilreinigung Sponholz“ und die registrierte Altlastenverdachtsfläche „AS 14/72 ehemalige PGH Schädlingsbekämpfung“. Alle genannten Flächen werden aufgrund der früheren Nutzung und der sich daraus ergebenden Umweltrelevanz im Sinne des § 2 BBodSchG im Altlastenkataster des Landkreises Barnim (§ 37 Brandenburgisches Abfallgesetz – BgAbfG) geführt. Dem Bodenschutzamt liegen zum „AS 14/111 ehemaliger Rummelplatz Töpferstraße“ eine Gefährdungsabschätzung Januar 1995 und eine gutachterliche Bodenuntersuchung Mai 1995 (beide UWEG) sowie Prüfberichte-Nachuntersuchungen Boden Juli 1995 der geoplan GmbH vor.

Aus den Gutachten ist zu entnehmen, dass u.a. infolge einer erhöhten Schwermetallbelastung eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vorliegt.

Die bisher vorliegenden Untersuchungsergebnisse geben nach derzeitigem Stand der Wissenschaft und Technik keinen hinreichenden Aufschluss mehr über das gegenwärtige Gefährdungspotential auf der Vorhabenfläche. Es ist daher die Erstellung einer Gefährdungsabschätzung für die gesamte Fläche zu beauftragen. Die Gefahrenbeurteilung ist für den Wirkungspfad Boden-Mensch und für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser zu erstellen.

Für das MI 2 und MI 3 ist eine Altlastenerkundung im Plangebiet durchgeführt worden. Der Untersuchungsbericht *Altlastenerkundung BPL-Gebiet Nr. 134/1 „Töpferstraße Eberswalde“ MI 2 und MI 3* vom 03.04.2009 der Firma UWEG, Coppistraße 10, 16227 Eberswalde kommt zu folgendem Ergebnis:

Die vorliegenden Ergebnisse der Altlastenerkundung belegen eine umweltrelevante Kontamination des unterschiedlich mächtigen Auffüllungshorizontes vor allem mit den Schwermetallen Kupfer und Blei sowie punktuell auch mit PAK. Als Ursache hierfür sind die siedlungs- bzw. nutzungsbedingten Einträge von Bauschutt-, Asche- und Kohleresten in die oberen Bodenhorizonte zu nennen.

Für das Schutzgut Grundwasser konnten keine schädlichen Verunreinigungen nachgewiesen werden.

Exposition von Schutzgütern und Wirkungspfade

Ausgehend vom nachgewiesenen Schadstoffpotenzial sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung sind für den Standort als relevante Schutzgüter die menschliche Gesundheit, das Grundwasser und der Boden einzuschätzen.

In Bezug auf eine potentielle Beeinträchtigung von Schutzgütern sind die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser von Interesse.

Wirkungspfad Boden - Mensch

Die unter Bezugnahme auf die einschlägigen Prüfwerte der BBodSchV bzw. BL nachgewiesenen Bodenverunreinigungen konzentrieren sich räumlich auf den erkundeten Auffüllungshorizont. Da derzeit eine flächendeckende, schützende Vegetationsschicht ausgebildet ist, kann eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit auf dem Direktpfad ausgeschlossen werden.

Allerdings sind im Zuge von Erdbaumaßnahmen im Bereich des Auffüllungskörpers gesundheitliche Gefährdungen der im kontaminierten Bereich Tätigen nicht auszuschließen.

Wirkungspfad Boden-Grundwasser

Prinzipiell ist das Grundwasser des oberen, unbedeckten GWL 1 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Die Eluatanalysen von Feststoffproben haben gezeigt, dass Auswaschungen von bodenbürtigen Schadstoffen (vor allem Schwermetalle) mit witterungsbedingt anfallenden Niederschlags- bzw. Sickerwässern möglich sind.

Die Grundwasseruntersuchungen haben allerdings gezeigt, dass eine nennenswerte Verfrachtung von bodenbürtigen Schadstoffen ins Grundwasser nicht stattfindet. Hierfür könnten möglicherweise Sorptionsvorgänge in den die Auffüllungen direkt unterlagernden schluffig - tonigen Bodenschichten bzw. Torflinsen einerseits sowie Verdünnungsvorgänge im Grundwasserleiter, der mit relativ großem hydraulischem Gefälle Richtung Finowkanal entwässert andererseits verantwortlich gemacht werden.

Eine vertikale Migration von Schadstoffen bis in den zur Trinkwassergewinnung genutzten, abgedeckten Hauptgrundwasserleiter ist wegen der anzunehmenden flächendeckenden Ausbildung einer mächtigen Grundwasserstauerschicht aus Geschiebemergel unwahrscheinlich. Außerdem wirkt das nach oben gerichtete Druckpotential des gespannten Grundwassers einer Schadstoffmigration entgegen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes menschliche Gesundheit über den Trinkwasserpfad ist deshalb nach Auffassung des Gutachters ebenfalls nicht zu besorgen.

Gefährdungsbeurteilung

Das **Schutzgut Boden** ist unter Bezugnahme auf die geplante sensible Bodennutzung punktuell bzw. kleinräumig mit den Schwermetallen Kupfer und Blei sowie vereinzelt mit der Schadstoffgruppe PAK kontaminiert. Eine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit auf dem Direktpfad durch inhalative und/oder dermale Aufnahme schadstoffbelasteter Bodenpartikel kann aktuell wegen der vorhandenen schützenden Vegetationsdecke ausgeschlossen werden. Dagegen ist eine latente Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit im Zuge von Erdbaumaßnahmen zu besorgen.

Das **Schutzgut Grundwasser** des oberen, unbedeckten GWL 1 ist unter Bezugnahme auf die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) der LAWA nicht kontaminiert. Aufgrund der auf den lokalen Vorfluter Finowkanal gerichteten Grundwasserströmungsverhältnisse sind Schadstoffeinträge vom nördlich angrenzenden Altstandort „AS 14/13 Textilreinigung Sponholz Eberswalde“ nicht nachgewiesen worden. Eine vermutete Beeinflussung des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge der Alt-

lastenverdachtsfläche „AS 14/72 ehemalige PGH Schädlingsbekämpfung“ ist ebenfalls nicht zu besorgen.

Aufgrund der Kontaminationsfreiheit des GWL 1 ist eine grundstücksursächliche Belastung des zur Trinkwassergewinnung genutzten GWL 2 auszuschließen.

Bodenschutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise

Mit Blick auf die geplante sensible Nutzung der untersuchten Grundstücke (Wohnnutzung) sind in den bis zu 1,88 m mächtigen Auffüllungen punktuell schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) festgestellt worden.

Vorbehaltlich der Einschätzungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim ist nach Auffassung des Gutachters die Vorhabensfläche als Altlast (Altstandort) im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen.

Sämtliche Arbeiten auf einem behördlich als Altlast eingestuftem Grundstück sind durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Die Erkundungsdichte für die Vorhabensfläche wird als ausreichend eingeschätzt. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf ist nicht begründbar.

Ein dringlicher Handlungsbedarf ist aus den vorliegenden Befunden nach Auffassung des Gutachters nicht abzuleiten.

Nach den gegenwärtig vorliegenden Bebauungsplänen für die Vorhabensfläche sind Reihenhäuser mit Grünflächenanteilen, die möglicherweise auch als Hausgärten genutzt werden sollen, vorgesehen.

Es ist deshalb aus Vorsorgegründen zur Gefahrenabwehr im Zuge von Umnutzungen der Flächen bzw. Baumaßnahmen im Minimum ein flächendeckender Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von 0,5 m und die Wiederverfüllung mit kontaminationsfreiem Boden der Qualität Z 0 gemäß LAGA TR Boden vorzusehen.

Anfallender Erd- bzw. Bauschuttauahub ist unter abfallrechtlichem Aspekt zu behandeln, d.h. er muss durch ein akkreditiertes Labor gemäß den Technischen Regeln der LAGA M 20 untersucht und der Verwertungs- bzw. Beseitigungsweg festgelegt werden.

Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse von Boden- bzw. Bauschuttmischproben aus dem Auffüllungshorizont gemäß den Technischen Regeln der LAGA M 20 lassen Zuordnungswerte zwischen Z 0 und Z 2 erwarten. Damit würde es sich um nicht gefährlichen Abfall zur Verwertung handeln. Es ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass einzelne Bodenpartien stärker kontaminiert sind und damit in die Kategorie > Z 2 (gefährlicher Abfall) eingestuft werden müssen.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes kann auf eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet werden. Eine Kennzeichnung soll nur bei Flächen, deren Böden **erheblich mit umweltgefährdenden** Stoffen belastet sind, erfolgen. Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse sind dem Untersuchungsbericht *Altlastenerkundung BPL-Gebiet Nr. 134/1 „Töpferstraße Eberswalde“ MI 2 und MI 3* vom 03.04.2009 der Firma UWEG, Coppistraße 10, 16227 Eberswalde zu entnehmen.

2.11 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7

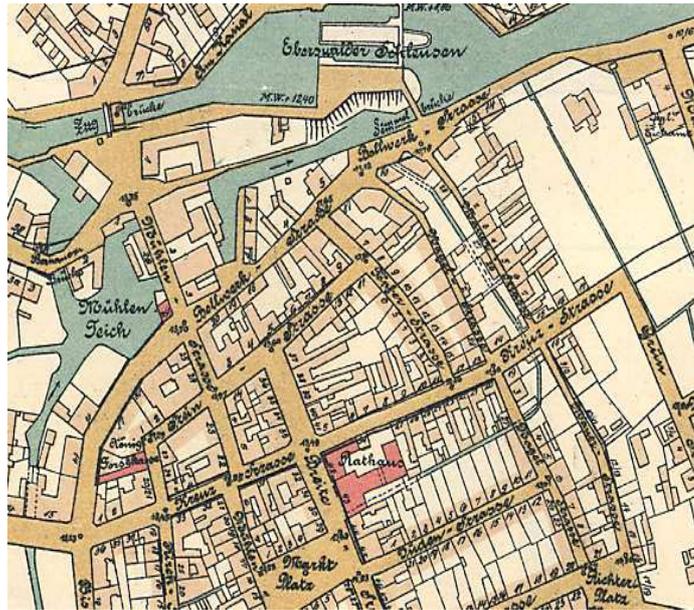
Historische Stadtpläne weisen für das Plangebiet bis zum Zweiten Weltkrieg eine lockere Bebauung aus. Heute ist davon kaum noch etwas zu sehen, nur Reste dieser Bebauung befinden sich noch im Bereich Bollwerkstraße/ Töpferstraße und auf dem Flurstück 914 an der Nagelstraße / Kreuzstraße. Der Straßenverlauf der Nagelstraße sowie die Verbindung zwischen Töpfer- und Nagelstraße sind asphaltiert bzw. gepflastert. Darüber hinaus befinden sich seit 2007 befestigte Stellplätze auf Teilflächen der Flurstücke 883 bzw. 454, der Flur 14 (Gemarkung Eberswalde). Ebenfalls versiegelt ist eine Teilfläche des Flurstücks 894, die als Ver- und Entsorgungsfläche genutzt wird.

Neben diesen versiegelten bzw. teilversiegelten Flächen wurden auf einer Fläche von 4355 m² auf ehemals bebauten Grundstücken Rasenflächen als Zwischennutzung ohne besondere gestalterische Qualität angelegt, die regelmäßig gemäht werden. Hier ist davon auszugehen, dass der Gebäudeabriss nur bis zu einer geringen Tiefe erfolgt ist und anschließend Oberboden aufgetragen wurde, so dass auch hier von keinem natürlichen Bodenaufbau auszugehen ist. (siehe Anlage Bestandserfassung). Ebenso sind die unbefestigten Ruderalflächen zu bewerten. Auf Grund der bereits gestörten Bodenverhältnisse (Fundamentreste, nutzungsbedingte Einträge von Bauschutt, Asche und Kohlereste verbunden mit umweltrelevanten Kontaminationen in den Auffüllungshorizonten) sowie des sehr hohen Grundwasserstandes führt der planerisch ermöglichte Eingriff zu keiner zusätzlichen Bodenstörung.

Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Grad der Versiegelung in %	versiegelten Fläche in m ²
Bebaute Grundstücke	2530	80	2024
Verkehrsflächen	1235	100	1235
Fläche für Ver- und Entsorgung	75	100	75
Stellplätze	940	100	940
Rasenflächen	4355	50	2178
Ruderalflächen	795	50	398
Plangebiet gesamt	9930	69	6830

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 1 ha liegt in der Innenstadt von Eberswalde, außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass deren Erhaltungsziele und Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden. Ebenso sind entsprechend der Bestandssituation die Vorschriften zur Beachtung des Artenschutzes gemäß § 41, 42 und 43 Bundesnaturschutzgesetz für die Planung nicht relevant. Innerhalb des Plangebietes sind keine Brut- und Lebensstätten von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt und entsprechend der Biotopstruktur zu erwarten. Auch nach der Brandenburger Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Neu angepflanzt wurden im April 2009 straßenbegleitend zur Mauerstraße acht Stieleichen (*Quercus robur fastigiata*)

Entsprechend der Lage und Größe des Plangebietes und der vorhandenen Bestandssituation (Grad der vorhandenen Bodenversiegelung etwa 69%) wird von der Anwendung des § 13a (2) Nr. 4 Gebrauch gemacht, und die Eingriffsregelung nicht angewendet.



Auszug aus der Übersichtskarte zum Bebauungsplan der Stadt Eberswalde von 1914

2.12 Lärmschutz

Die Stadt Eberswalde plant den Ausbau der Bollwerkstrasse als Teil der östlichen Zentrumsumgehung Eichwerderring, der die 1. Ausbaustufe gem. Verkehrsentwicklungsplan darstellt. In den Varianten der 2. Ausbaustufe kann es zu einer Verkehrsbelegung von 1.700 bis max. 13.700 KFZ pro 24 Stunden DTV auf dem bebauungsplanrelevanten Abschnitt Bollwerkstraße abhängig von der gewählten Variante der 2. Ausbaustufe kommen. Die Stadt Eberswalde hat für den Höchstbelegungsfall eine Schalltechnische Immissionsprognose erstellen lassen.

Bei dem theoretischen Höchstbelegungsfall von 13.700 Kfz/DTV erreichen die Lärmwerte **tags** an der nördlichen Baugebietsgrenze des MI 1 (Gebäude Bollwerkstraße 17) > 70 dB (A), hinter der Neuen Steinstraße am nördlichen Rand MI 2 und MI 3 sinken die Lärmwerte auf > 54 dB (A) ab, in der Mitte der Baufelder des MI 2 und MI 3 werden > 52 dB (A) berechnet. Nach DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Mischgebiete **tags** 60 dB(A).

Bei dem theoretischen Höchstbelegungsfall von 13.700 Kfz/DTV erreichen die Lärmwerte **nachts** an der nördlichen Baugebietsgrenze des MI 1 (Gebäude Bollwerkstraße 17) > 60 dB(A), gleich hinter dem Gebäude sinken die Lärmwerte im MI 1 auf > 50 dB (A) und darunter. Nach DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Mischgebiete **nachts** 50* dB(A) (* für Verkehrslärm).

Der Höchstbelegungsfall führt am nördlichen Plangebietsrand zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 am Tage und in der Nacht. Der Bebauungsplan reagiert auf diesen Konflikt durch Gliederung des Mischgebietes. Von weiteren planerischen Festsetzungen wird abgesehen. Grundsätzlich soll der Lärmkonflikt durch geeignete bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gemäß DIN 4109 und DIN 18005 planerisch angesetzt und gelöst werden. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Die Anlieferungsbereiche der Rathauspassage an der Töpferstraße werden von Montag bis Sonnabend regulär ab 5.30 Uhr genutzt. Die Lärmemission darf den Vorgaben der DIN 18005 entsprechen. Für die Gebäude im MI 2 müssen geeignete bauliche Maßnahmen zur Einhaltung

der zulässigen Immissionswerte gemäß DIN 4109 und DIN 18005 planerisch angesetzt und ausgeführt werden. Diese können zum Beispiel folgende Maßnahmen sein:

- + Grundrisszonierung, Lage der Fensteröffnungen in Wohnräumen an den zur Lärmquelle abgewandten Seiten
- + Konstruktion, Errichtung von massiven Wandkonstruktionen und Fenstern mit erhöhter Schallschutzklasse
- + Oberflächen der Außenwände, Vergrößerung der Oberflächen mit geeigneten baulichen Maßnahmen (diffuse Reflexion)

2.13 Sonstige Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale:

Der Planbereich berührt das ortsfeste Bodendenkmal „mittelalterlich/neuzeitliche Altstadt und Befestigung“. Baumaßnahmen führen zur Veränderung/Teilerstörung des Bodendenkmals. Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, stellt als zuständige Denkmalfachbehörde für das Schutzgut Bodendenkmale mit Stellungnahme vom 19.03.2009 das Benehmen zur Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis unter der Voraussetzung her, dass in den Erlaubnisbescheid/Baugenehmigungsbescheid folgende Nebenbestimmungen aufgenommen werden:

I. Bedingungen

1. Der Bauherr hat die wissenschaftliche Dokumentation und Bergung der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er baubegleitend archäologische Untersuchungen durchführen lässt.
2. Der Bauherr darf von der Erlaubnis erst Gebrauch machen, nachdem diese mit allen Nebenbestimmungen bestandskräftig geworden ist oder er schriftlich auf die Einlegung von Rechtsbehelfen verzichtet hat.

II. Auflagen

1. Die Erdarbeiten dürfen nur unter Aufsicht und nach Maßgabe der zuständigen Mitarbeiter der Denkmalfachbehörde durchgeführt werden. Im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde ist eine archäologische Fachfirma mit der Durchführung der archäologischen Dokumentation und Bergung zu beauftragen.
2. Angeschchnittene und über die zu bebauenden Flächen hinausreichende archäologische Befunde sind nach den Umständen des Einzelfalls auf Verlangen der Denkmalfachbehörde vollständig zu untersuchen und zu dokumentieren, soweit dies verhältnismäßig ist. Rechte Dritter bleiben hiervon unberührt.
3. Die Denkmalbehörden bestimmen vor Ort Art und Umfang der jeweils vorzunehmenden archäologischen Maßnahmen.
4. Die Bauausführenden sind über die Nebenbestimmungen der denkmalrechtlichen Erlaubnis zu belehren.

Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

Kampfmittelbelastung:

Mit Schreiben vom 27.02.2009 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit:

Die eingehende Prüfung hat keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelberäumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, sind diese unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsstelle oder der Polizei anzuzeigen.

Das Schreiben des Kampfmitteldienstes vom 27.02.2009 ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III der Wasserwerke Eberswalde I (Stadtsee) und Eberswalde II (Fachhochschule).

3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

3.1 Bestehende Planungen

Im zurzeit geltenden **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Eberswalde ist das Gebiet als Mischgebiet dargestellt.

Der Standort liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Eberswalde“.

Zu den **Zielen der Sanierung** im Plangebiet gehören:

- + Neubebauung des Bereiches zwischen Töpferstraße und Mauerstraße entsprechend historischer Blockgliederung
- + Geschlossene Bebauung mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zwischen Töpfer- und Nagelstraße
- + offene Bebauung mit Gartennutzung zwischen Nagelstraße und Mauerstraße
- + Parkplatz auf Pumpstation zwischen Mauer-, Bollwerk- und Nagelstraße

Das **Stadtumbaukonzept** der Stadt bestimmt das Plangebiet als Vorranggebiet Wohnen. Es befindet sich in der Förderkulisse des Stadtumbaus „Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“. Aufwertungsschwerpunkt ist die Förderung von Wohneigentum östlich der Rathauspassagen zur weiteren Attraktivierung des Stadtzentrums. Ziel des Stadtumbaues ist die deutliche Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnqualität durch Entlastung des Stadtzentrums vom Verkehr durch Verlagerung auf den Eichwerderring.

Der **Verkehrsentwicklungsplan 2008** bestimmt die Bollwerkstraße als zukünftige Hauptverkehrsstraße in der Straßennetzklassifikation.

Das **Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007** bestimmt die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, diese stellen die räumliche Konzentration von öffentlichen und privatwirtschaftlichen Dienstleistungen und Gütern dar. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Stadtmitte. Die Töpferstraße ist die östliche Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches. Eine Erweiterung über die Rathauspassagen hinaus ist unerwünscht, denn es hätte schädigende Auswirkungen auf die Zentrenstruktur.



Auszug aus dem Rahmenplan Sanierungsgebiet Stadtzentrum Eberswalde

3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde am 14.01.2009 beteiligt. Mit Schreiben vom 16.02.2009 teilt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die Planungsabsichten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

Infolge der zentralörtlichen Funktion von Eberswalde und der mikrostandörtlichen Lage des Plangebietes im Stadtkern gibt es keine raumordnerischen Restriktionen für eine Nutzung des Standortes. Die Prüfung unter Berücksichtigung des Entwurfes LEP B-B ergab, dass dieser keine der Planung entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung enthält.

Das Landesamt für Bauen und Verkehr in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg hat mit Stellungnahme vom 11.03.2009 die Vereinbarkeit der Planungsabsicht mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Verkehrsplanung des Landes bestätigt.

4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan soll innerhalb einer inhomogenen Bestandssituation verbindliche Grenzen für das Nutzungsmaß vorgeben und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen im Plangebiet: Tanzgaststätte, Tauchladen, leerstehendes Wohnhaus und eine private Stellplatzanlage, der angrenzenden Nutzungen: Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und der angrenzenden kerngebietstypischen Nutzungen: Parkhaus, Spielhalle, Lieferzone des Einkaufszentrum sowie der Vorgaben aus den beschlossenen städtebaulichen Konzepten wie: Wohnvorranggebiet, Wohneigentumsförderung, keine schädigende Einzelhandelsentwicklung und die geplante östliche Altstadtumfahrung ist eine Entwicklung als Mischgebiet das verfolgte Planungsziel. Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung absichern und Planungssicherheit für zukünftige Investitionen bringen. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Mischgebietes. Damit soll die innenstadtypische Verbindung unterschiedlicher Nutzungen – Wohnen, Arbeiten, Gewerbe – ermöglicht werden. Gleichzeitig sollen jedoch Nutzungskonflikte gelöst und diesen nachhaltig vorgebeugt werden. Der Bebauungsplan dient der Revitalisierung des Stadtzentrums.

5. Planinhalt und Festsetzungen

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO ist nur bedingt empfehlenswert. Es berücksichtigt zwar die Stadtumbauziele und ist mit den Sanierungszielen vereinbar, lässt es aber an der nötigen Rücksichtnahme gegenüber dem vorhandenen faktischen Kerngebiet (Einkaufszentrum) fehlen. Es gibt bereits im Bestand Konflikte zwischen der Wohnnutzung in der südöstlichen Kreuzstraße und dem Lieferverkehr des Einkaufszentrums. Ein Heranrücken eines festgesetzten Wohngebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kerngebiet verschärft den Konflikt. Abwehransprüche des Einkaufszentrums sind nicht auszuschließen. Auch der geplante Eichwerderring spricht gegen eine Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, da dies dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG widerspricht.

Ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO hat zur Zweckbestimmung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu dienen. Die Entwicklung eines Mischgebietes trägt der städtebaulichen Bestandssituation und der Planungsvorgaben aus den städtebaulichen Konzepten und damit der Zielstellung des Bebauungsplanes am ehesten Rechnung. Die Vorgaben des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes sind durch einschränkende Festsetzungen des Einzelhandels zu konkretisieren.

Da das Plangebiet überwiegend unbebaut ist, ergibt sich die Möglichkeit bezüglich der Erschließung nachzubessern. Die vorhandenen Mischverkehrsflächen sollen zur Erhöhung der Sicherheit der Fußgänger mit Gehwegen ergänzt werden. Diese Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan in ihrer Ausdehnung und Lage im Plangebiet festzusetzen.

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht der vorhandenen Bestandssituation der Umgebung.

Auf Grund der Kleinteiligkeit der Parzellen- sowie der vorhanden historischen Bebauungsstruktur sollen generell Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen werden.

5.1. Einzelbegründung der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

*Nutzungsschablone in der Planzeichnung:
MI-Mischgebiet Rechtsgrundlage: § 6 BauNVO*

Zur Stabilisierung des Stadtzentrums als Wohnstandort aber auch zur Unterbringung von städtischen Funktionen wird im Zentrum der Stadt ein Mischgebiet festgesetzt. Es dient der Revitalisierung der Altstadt und soll zur Attraktivierung und Wiederbelebung des Stadtzentrums durch Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Brache beitragen. Damit wird ausdrücklich dem Innenentwicklungsgebot Rechnung getragen.

Textliche Festsetzung:

*1.1. Das Mischgebiet ist gegliedert nach der Art der zulässigen Nutzung in drei Teilgebiete MI 1, MI 2 und MI 3.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO*

Zur Feinsteuerung der unterschiedlichen Nutzungsansprüchen im Mischgebiet und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten bedarf es der Baugebietsgliederung.

Textliche Festsetzung:

*1.2. Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO*

Der Ausschluss der allgemein zulässigen Nutzung Gartenbaubetriebe und Tankstellen im gesamten Geltungsbereich wird dadurch begründet, dass diese Nutzungen hinsichtlich ihrer Störepfindlichkeit, ihrer Ansprüche an die Baukörpergestaltung sowie den benötigten Flächenbedarf der angestrebten Charakteristik der geplanten Mischgebietsfläche widerspricht.

Textliche Festsetzung:

*1.3. Im Teilbereich 2 und 3 des Mischgebietes (MI 2, MI 3) ist die allgemein zulässige Nutzung Nr. 8, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 4, 5 BauNVO*

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten soll dem Teilbereich MI 1 vorbehalten bleiben. Der nördliche Bereich des Plangebietes an der Bollwerkstraße ist bereits gewerblich vorgeprägt.

Die festgesetzten Einschränkungen der Nutzung dienen der Verhinderung von hohem Verkehrsaufkommen und damit der Sicherung der Wohnqualität als Anteil des Mischgebietes. Der südliche Bereich des Plangebietes soll der sensibleren Nutzung vorbehalten bleiben.

Textliche Festsetzung:

- 1.4. Im gesamten Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer jeweiligen Verkaufsfläche von 100 m² nur ausnahmsweise zulässig.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO

Die bestehende Quartierstruktur lässt zum einen die Einfügung von Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 100 m² Verkaufsfläche nicht zu, da sowohl durch den Stellplatzbedarf als auch durch die Baustruktur die Planungsziele zur räumlichen Fassung von Töpfer- und Nagelstraße nicht erreicht werden können und die Nutzungskonflikte, insbesondere zum Anteil Wohnen im Mischgebiet, erheblich sein würden. Zum anderen gehört das Plangebiet nicht zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt. Das Einzelhandels-Zentrenkonzept weist ausdrücklich auf die Schädlichkeit einer Ausdehnung des Einzelhandels in östlicher Richtung hin. Zur Entwicklung zukunftsfähiger Angebotsstrukturen im Einzelhandel bedarf es vorrangig einer Verdichtung bestehender Angebotsstrukturen innerhalb der definierten zentralen Versorgungsbereiche. Für die Herausbildung des Hauptzentrums ist die Einhaltung einer Rangfolge der Bebauung und Attraktivierung wertiger Standortlagen unabdingbar. Das Plangebiet gehört nicht zu den zu entwickelnden Einzelhandelsstandorten. Um eine Verschiebung des Hauptgeschäftszentrums nach Osten zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.

Textliche Festsetzung:

- 1.5. Im gesamtem Mischgebiet (MI 1, MI 2 und MI 3) ist die in § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Ein Zulassen weiterer Vergnügungsstätten im Plangebiet zusätzlich zu den vorhandenen im faktischen Kerngebiet, würde zu einer Häufung führen, die dem Ziel der Wiederbelebung und der Stärkung des Wohnstandortes und der angestrebten städtebaulichen Qualität entgegenwirken. Sie würde die Gliederungsfunktion der Festsetzung Nr. 1.3. aushebeln.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung:

- 2.1. Im Mischgebiet MI 1 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,6 und die Geschossigkeit auf II-III festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 1 BauNVO

Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

MI 1:

GRZ 0,6

Geschossigkeit:II-III

Die Grundflächenzahl wird in Anlehnung an die Obergrenzen der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) § 17 mit 0,6 bestimmt.

Die Festsetzung der Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß dient der Wahrung des Ortsbildes und des harmonischen Einfügens in den städtebaulichen Raum.

Textliche Festsetzung:

2.2. Im Mischgebiet MI 2 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,9 und die Geschossigkeit auf II-III festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO

Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

MI 2:

GRZ 0,9

Geschossigkeit: II-III

Von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird abgewichen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,9 bestimmt. Auf Grund der mittelalterlichen Parzellenstruktur mit Grundstücksgrößen kleiner 400 m² ist eine GRZ von 0,6 für eine MI-Entwicklung zumindest für den gewerblichen Teil nicht ausreichend. Da die Grundstückstiefen durch die beidseitig angrenzenden Verkehrsflächen auch über eine Bodenordnung nicht geändert werden können, muss die GRZ diese besondere städtebauliche Situation berücksichtigen.

Der Bebauungsplan hat insgesamt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 erwähnt diese Anforderung allein im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung. Aus der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, wie die ausreichende Besonnung, Belichtung, Belüftung, Erschließung und Versorgung des Gebiets. Die erhöhte GRZ induziert keine Erhöhung von Lärm, Feinstaub und Erschütterungen, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt.

Eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl darf auch nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen. Auf Grund der bereits bestehenden gestörten Bodenverhältnisse (Fundamentreste, nutzungsbedingte Einträge von Bauschutt, Asche und Kohlereste verbunden mit umweltrelevanten Kontaminationen in den Auffüllungshorizonten sowie des sehr hohen Grundwasserstandes) führt die Überschreitung der Obergrenze der GRZ zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Eine weitere Voraussetzung für eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ ist die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs, dabei sind solche Belange relevant, die durch ein hohes Maß der GRZ berührt sein können. Der durch die zugelassene Nutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen ist auf dem Baugrundstück nachweisfähig. Durch die sehr zentrale Lage des Plangebietes gibt es eine attraktive ÖPNV-Anbindung. Die geplanten Gehwege sollen die Sicherheit der Fußgänger erhöhen. Der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs ist damit Rechnung getragen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ nicht entgegen.

Die Geschossigkeit wird mit II-III (Mindest- und Höchstmaß) bestimmt, um unmittelbar im Anschluss an die Rathauspassagen eine Staffelung der Geschossigkeiten vom Hauptzentrum in den landschaftlich geprägteren Teil zu ermöglichen.

Textliche Festsetzung:

2.3. Im Mischgebiet MI 3 wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 und die Geschossigkeit auf II-III festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO

Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

MI 3:

GRZ 0,8

Geschossigkeit: II-III

Von den Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO wird abgewichen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 bestimmt. Auf Grund der mittelalterlichen Parzellenstruktur mit Grundstücksgrößen kleiner 400 m² ist eine GRZ von 0,6 für eine MI-Entwicklung zumindest für den gewerblichen Teil nicht ausreichend. Da die Grundstückstiefen durch die beidseitig angrenzenden Verkehrsflächen auch über eine Bodenordnung nicht geändert werden können, muss die GRZ diese besondere städtebauliche Situation berücksichtigen.

Der Bebauungsplan hat insgesamt die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 5 BauGB zu berücksichtigen. § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 erwähnt diese Anforderung allein im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung. Aus der Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet, wie die ausreichende Besonnung, Belichtung, Belüftung, Erschließung und Versorgung des Gebiets. Die erhöhte GRZ induziert keine Erhöhung von Lärm, Feinstaub und Erschütterungen, welche die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt.

Eine Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl darf auch nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt führen. Auf Grund der bereits bestehenden gestörten Bodenverhältnisse (Fundamentreste, nutzungsbedingte Einträge von Bauschutt, Asche und Kohlereste verbunden mit umweltrelevanten Kontaminationen in den Auffüllungshorizonten sowie des sehr hohen Grundwasserstandes) führt die Überschreitung der Obergrenze der GRZ zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt.

Eine weitere Voraussetzung für eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ ist die Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs, dabei sind solche Belange relevant, die durch ein hohes Maß der GRZ berührt sein können. Der durch die zugelassene Nutzung verursachte Bedarf an Stellplätzen ist auf dem Baugrundstück nachweisfähig. Durch die sehr zentrale Lage des Plangebietes gibt es eine attraktive ÖPNV-Anbindung. Die geplanten Gehwege sollen die Sicherheit der Fußgänger erhöhen. Der Befriedigung der Bedürfnisse des Verkehrs ist damit Rechnung getragen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der GRZ nicht entgegen.

Die Festsetzung der Geschossigkeit als Mindest- und Höchstmaß dient der Wahrung des Ortsbildes und des harmonischen Einfügens in den städtebaulichen Raum.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung:

3.1. In den Mischgebieten wird keine Bauweise festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Bauweise wird nicht festgesetzt. Die abschnittsweise Bebauung und der abschnittsweise Grunderwerb ggf. durch unterschiedliche Bauherren würden die Einhaltung einer festgesetzten Bauweise verkomplizieren. Planerisch gewollt ist eine geschlossene Bebauung entlang der festgesetzten Baulinien im gesamten Plangebiet.

Entlang der festgesetzten Baugrenzen ist eine offene oder geschlossene oder abweichende Bauweise (abweichend: einseitig an der Grenze und einseitig mit seitlichen Grenzabstand) vorstellbar, denn die Umgebung des Plangebietes bzw. die im Plangebiet vorhandene Bebauungsstruktur lässt die verschiedensten Bauweisen ableiten. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist für den Einzelfall im Rahmen der Anwendung des § 6 Abs. 1 BbgBauO über die zulässige Bauweise zu entscheiden.

Siehe Planzeichnung:

MI 1, MI 2 und MI 3:

Überbaubare Grundstücksfläche: Baulinien und Baugrenzen

Rechtsgrundlage: § 23 (1) BauNVO

Im **MI 1** wird die überbaubare Grundstücksfläche von Baugrenzen bestimmt. Mit der Baugrenze wird der Bestandssituation Rechnung getragen. Die Baugrenzen ermöglichen darüber hinaus eine gewisse bauliche Flexibilität im überwiegend gewerblich zu entwickelnden Teil des gegliederten Mischgebietes.

Die städtebauliche Grundform des Quartiers **MI 2** wird mit Baulinien entlang der Töpferstraße, Neue Steinstraße und Kreuzstraße und einer Baugrenze an der Nagelstraße definiert. Die Baulinien dienen der räumlichen Fassung des jeweiligen Straßenraumes und bilden dabei in den Grundzügen den historischen Straßengrundriss nach. Von der angestrebten geschlossenen Bebauung entlang der Töpferstraße wird als zusätzlicher Effekt eine Minderung des Lärmkonfliktes durch den Lieferverkehr der Rathauspassagen in den Nachtzeiten erwartet.

Das **MI 3** erhält eine Baulinie entlang der Kreuzstraße und Nagelstraße zur räumlichen Fassung des Straßenraumes. Ansonsten wird die überbaubare Grundstücksfläche von Baugrenzen gebildet. Dabei werden ca. 563 m² der bestehenden privaten Stellplatzanlage als Mischgebiet überplant. Da eine private Stellplatzanlage eine zulässige Nutzung im Mischgebiet darstellt, steht die Festsetzung nicht im Widerspruch zur tatsächlichen Nutzung.

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche sichert eine Bebauung von städtebaulichem Gewicht, bildet Raumkanten und Quartiersstrukturen und lässt eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung der Erschließungsanlagen zu. Die Baulinien und -grenzen ermöglichen die zeitgemäße Fortsetzung des historischen Gartenringes der Altstadt. Für das Grundstück Nagelstraße 14 wird die Baulinie an der Nagelstraße idealisiert festgesetzt. D.h., die Baulinie gibt für den Fall, dass es zu einem Abriss des Hauptgebäudes und einer Neubebauung kommt, eine neue Gebäudestellung entlang der Nagelstraße vor, so dass die Errichtung eines Gehweges dann ermöglicht wird.

Textliche Festsetzung:

3.2. Im **MI 2**, an der Ecke Töpferstraße / Kreuzstraße und an der Ecke Nagelstraße / Kreuzstraße, darf die festgesetzte Baulinie („abgeschnittene Ecke“) ab 1. Obergeschoss überschritten werden, jedoch nur innerhalb der Fläche aus der Verlängerung der Baulinien oder Baugrenze bis zu ihrem gemeinsamen Schnittpunkt.
Rechtsgrundlage: § 23 (2) BauNVO

Zur Gewährleistung einer komfortablen Gehwegbreite zur Erhöhung der Sicherheit der Fußgänger im Einmündungsbereich der Straßen wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Baulinie bzw. Baugrenze an der Ecke Töpferstraße / Kreuzstraße und an der Ecke Mauerstraße / Kreuzstraße nicht als klassisches Rechteck festgesetzt, sondern stumpfwinklig (Gebäudegrundform abgeschrägte Eckachse) ausgebildet. Ab dem 1. OG darf dann die Baulinie in dem Maße überschritten werden, wie für die klassische Quartiersform benötigt wird.

5.1.4. Verkehrsflächen

Textliche Festsetzung

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist die Stadt Eberswalde.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG

Siehe Planzeichnung:

MI 1, MI 2 und MI 3:

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Plangebiet werden die bestehenden Straßen und darüberhinaus für die nachträgliche Errichtung von Gehwegen Flächen als Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die zukünftigen Gehwege haben eine Breite mehr als 2,00 m, bis auf zwei untermaßige Bereiche mit mindestens 1,50 m. Die Gehwege sollen den sicheren Austritt aus Gebäuden gewährleisten. Die Gehwegflächen werden jeweils quartiersweise im Zusammenhang mit der Bebauung realisiert.

Die Straßenverkehrsflächen sind hinsichtlich der Fahrverkehrsflächen im Bestand vorhanden, eine Neuerrichtung ist im Plangebiet nicht erforderlich. Die Gemeinde ist Träger der Baulast.

Die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkplatz) sichert planungsrechtlich eine bestehende Stellplatzanlage, jedoch nicht im vollen Umfang. Die Stellplatzanlage dient der Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze aus dem Bauvorhaben und Dienstleistungs- und Verwaltungszentrum der Kreisverwaltung Barnim.

5.1.5. Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Textliche Festsetzung:

5.1 Zur Wahrung des historischen Stadtbildes des Altstadtzentrums der Stadt Eberswalde wird für die Baugebiete MI 1, MI 2 und MI 3 die Tiefe der Abstandsflächen (H) mit $0,4H$ festgesetzt.
Ausnahmsweise kann im Einzelfall zur Wahrung der städtebaulichen Gestaltung eine weitere Verringerung der Abstandsfläche auf $0,25 H$ zulässig sein.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 2 BbgBO

Die Festsetzung einer Abstandsfläche $0,4$ orientiert sich an der in den angrenzenden Bereichen. So erfolgt eine Anpassung an die historisch

entstandenen Strukturen, da durch die Abstandsflächen unmittelbar auf die Proportionalität des Straßenraumes Einfluss genommen wird. Die Verringerung der Abstandsfläche gegenüber den Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung berücksichtigt weiterhin in ausreichendem Maße die Aspekte der Gefahrenabwehr. Die Belichtungsverhältnisse für die Lieferzone der Rathauspassagen und des Parkhauses an der Töpferstraße sind ausreichend. Entlang der Nagel- und Mauerstraße werden ausreichende Lichtverhältnisse durch die festgesetzten Baugrenzen und die Geschossigkeit und dem Spielraum der nichtfestgesetzten Bauweise gewährleistet.

Textliche Festsetzung:

5.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005.

Die Richtzahl für den Stellplatzbedarf für Einfamilien-/Mehrfamilienhäuser in der Anlage der Stellplatzsatzung Nr. 1.1 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wie folgt festgesetzt: 1 Stellplatz je Wohnung.

Alle anderen Richtzahlen der Stellplatzsatzung bleiben unverändert. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 81 Abs. 4 BbgBO

Die Festsetzung mit Abweichung zu den Richtwerten aus der Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005, Anlage, bezüglich der Stellplätze für neu zu errichtenden Wohnungen tragen zur Lösung der Stellplatzproblematik und zur verträglichen Einordnung von Stellplätzen in das enge Quartier bei. Gleichzeitig soll das Verkehrsaufkommen und die Störung der angrenzenden historischen Bereiche reduziert werden. Die Einschränkungen sind möglich, da das Gebiet durch den ÖPNV hervorragend erschlossen ist und wesentliche Ziele im Umfeld fußläufig sehr gut zu erreichen sind.

Textliche Festsetzung:

5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Gestaltungssatzung der Stadt Eberswalde vom 03.10.2006 nicht anzuwenden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 81 Abs. 1 BbgBO

Die äußere Gestaltung der Rathauspassagen lässt aus Gründen der Gleichbehandlung keine restriktiveren Gestaltungsvorgaben im Plangebiet zu. Mit dem Bebauungsplan werden die straßenseitigen Baufluchten und bauliche Kubaturen gesichert. Durch die Krümmungen im Verlauf der Töpferstraße und in Teilen in der Nagelstraße sind ohnehin Gliederungen der straßenseitig angrenzenden Baukörper vorgegeben, die zur Strukturierung der Straßenfront baukörperlich beitragen.

Der passive Sonnenschutz an den Gebäuden soll auch mit Schiebelamellen-Elementen möglich sein. Diese können gleichzeitig zur Fassadenstrukturierung beitragen.

5.1.6. Hinweise ohne Normcharakter

6.1 Bodenschutz

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ausdruck.

6.2 Maßnahmen, die die Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes berühren

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Finowkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde sind nicht betroffen, auch keine Liegenschaften.

Sollte es dennoch Berührungspunkte mit der Wasserstraße geben (z.B. eine geplante Ableitung von Oberflächenwasser in den Finowkanal, die Erneuerung bzw. Erweiterung von vorhandenen Einleitungsbauwerken), ist das Wasser- und Schifffahrtsamt erneut zu beteiligen.

Der Hinweis stellt die Rechtslage hinsichtlich Berührungspunkte mit der Bundeswasserstraße klar.

6.3 Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 42 ff. des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. 03. 2002 (GVBl. I S. 1193) in der jeweils geltenden Fassung, und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 258 896) wird hingewiesen.

Der naturschutzrechtliche Arten- und Biotopschutz bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Er gilt unmittelbar Kraft Gesetzes. Beeinträchtigende Eingriffe in geschützte Arten oder in als solche geschützte Biotope sind nur nach vorheriger Gewährung von Ausnahmen oder Befreiungen zulässig. Darin kann die Verpflichtung zu Kompensationsmaßnahmen ausgesprochen werden.

6.4 Biotopschutz nach Landesrecht

Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Auch die landesrechtlichen Schutzvorschriften sind zu beachten.

6.5 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. BB II S. 553) in der jeweils geltenden Fassung.

Einzeln stehende Bäume bzw. deren Schutz wird durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 gewährleistet.

6.6 Versickerung

Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermuteter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.

Die Versickerung von Regenwasser ist – soweit möglich und unbedenklich – bereits durch das Landeswassergesetz vorgeschrieben. Es bedarf also insoweit keiner Festsetzung im B-Plan. Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

6.7 Bodendenkmale

Der Planbereich berührt ein Bodendenkmal i.S.v. § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 i.V.m. § 3 Abs. 1 BbgDSchG. Die Realisierung von Tiefbaumaßnahmen im Bereich des im Plan nachrichtlich gekennzeichneten Bodendenkmals ist erst nach Abschluss archäologischer Untersuchungen auf Veranlassung und in finanzieller Verantwortung des Bauherrn (§ 7 Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 3 BbgDSchG) und Freigabe durch die Denkmalfachbehörde zulässig. Eine Erlaubnis der unteren Denkmalfachbehörde ist einzuholen (§ 9 Abs. 1 BbgDSchG).

Der Hinweis stellt die Rechtslage klar.

6.8 Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel zum Ausdruck.

5.1.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung

Siehe Planzeichnung:

Rechtsgrundlage: § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Zur Abwasserbeseitigung zählt auch das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser.

Auf dem städtischem Flurstück 894, Flur 14 befindet sich ein Sandfang mit Pumpwerk, bevor der Regenwasserhauptsammler der östlichen Altstadt den Finowkanal erreicht. Der Sandfang besitzt lediglich innerörtliche Bedeutung, so dass eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB zur Sicherung der Abwasserbeseitigungsanlage erfolgen kann. Die gesicherte Fläche beträgt ca. 70 m².

- 5.1.8 Grünordnerische Festsetzungen** Es werden keine Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 getroffen. Die zukünftige Begrünung und Gestaltung der Freiflächen soll den zukünftigen Grundstücksnutzern überlassen bleiben. Die Regelungen des § 7 der Brandenburgischen Bauordnung sind ausreichend, um das Planungsziel zu erreichen.

6. Beteiligungen

6.1 Aufstellungsbeschluss

Am 18.09.2003 wurde erneut die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bisher nicht umgesetzten 2. BA des Bebauungsplanes Nr. 134 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern. Der Bebauungsplan trägt die Nr. 134/1 „Töpferstraße“. Der Beschluss zur Aufstellung wurde am 23.10.2003 bekanntgemacht. Der Regelungsbedarf beschränkte sich zum damaligen Zeitpunkt auf Art und Maß der baulichen Nutzung als Angebotsplanung, so dass ein einfacher Bebauungsplan gem. § 30 (3) BauGB in textlicher Form aufgestellt werden sollte.

Der Aufstellungsbeschluss wird nun erneut gefasst und die Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB zu Grunde gelegt. Im Teilbereich soll ein konkretes Vorhaben umgesetzt werden, welches zusätzliche Verkehrsflächen benötigt. Der Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ muss nun als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB zeichnerisch aufgestellt werden.

6.2 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das eingeleitete Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ gilt es nun nach der Durchführung der Bürgerversammlung am 10.03.2004, 19 Uhr in der Alten Forstakademie, Hörsaal 1, fortzusetzen. In der Bürgerversammlung wurden die Ziele und Zwecke der Planung erläutert. Die Bürger wurden aufgefordert ihre Meinung zu den Planungsabsichten zu äußern. Es wurde angeregt, doch erst zu planen, wenn konkrete Investitionsabsichten vorliegen.

Zweifel bestanden, dass jemals jemand an der Töpferstraße baut, bei dem vorhandenen Lieferverkehr- und -zeiten, der Bodendenkmalproblematik und der Grundwasserproblematik sowie der fehlenden Wohnqualität. Es wurde angeregt, im Plangebiet ein Spielplatz einzuordnen, auch wäre in der Nachbarschaft zu den Rathauspassagen an der Töpferstraße das Technische Rathaus denkbar.

Die beiden Bebauungsvarianten aus der Rahmenplanung Sanierungsgebiet sind vorstellbar.

Zur vorgeschlagenen Art und Maß der baulichen Nutzung gab es von Seiten der Bürger keine Bedenken bzw. weitere Anregungen.

Die Bürgerversammlung endete 20.55 Uhr.

Im Nachgang der Bürgerversammlung ging schriftlich eine Anregung zur Reduzierung der Geschossigkeit an der Töpferstraße ein, vorgestellt war in der Bürgerversammlung III-IV. Statt Mietwohnungen sollten Eigenheime (vorrangig als Reihenhausbebauung) mit der Anordnung von Nebengebäuden entlang der Töpferstraße aus Lärmschutzgründen überdacht werden. Die Ansiedlung von Geschäften hinter der Rathauspassage sollte vermieden werden.

Der Anregung, erst bei konkretem Bedarf zu planen, wurde gefolgt. Seit 2008 gibt es einen Projektentwickler für die „Töpferhöfe“. Insofern sind die Zweifel auch ausgeräumt, ob jemals jemand baut. Die Lärmproblematik bezüglich Lieferverkehr in der Töpferstraße wird durch eine Bebauung für die Anwohner der Kreuzstraße gemindert. Ein Spielplatz wird gegenwärtig unweit am Bauernmarkt errichtet, im Plangebiet selber wird ein Spielplatz aus Sicherheitsgründen problematisch gesehen. Ein Technisches Rathaus ist durch die Mischgebietsfestsetzung berücksichtigt. Die Geschossigkeit wurde auf II-III Geschosse reduziert, entlang der Töpferstraße ist eine Riegelbebauung berücksichtigt. Der Einzelhandel ist als Ausnahme mit Verkaufsflächenbegrenzung geregelt.

6.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.02.2009 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Zur Stellungnahme lag ihnen der Vorentwurf einschließlich Begründung vor. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 12.05.2009 zur Kenntnis vorgelegt. Aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich folgende Hinweise:

- Das Benehmen zur denkmalrechtlichen Erlaubnis wird unter einer Voraussetzung hergestellt.
- Die Kampfmittelbescheinigung liegt vor.
- Hinweise auf intensive Lärmbelästigung durch die Anlieferbereiche der Rathauspassage worden geäußert.
- Die Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl ist detaillierter zu begründen.
- Die Festsetzung Nr. 4.2 zur Baulast der Stellplatzanlage des Landkreises ist zu streichen.

6.4 Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

Die verkehrliche und stadtechnische Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gegeben.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in der Umgebung des Plangebietes wohnenden und arbeitenden Menschen. Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Dagegen werden erhebliche Verbesserungen der städtebaulichen Struktur und der funktionellen Ausstattung dieses Teils des Stadtzentrums ermöglicht und günstige Rahmenbedingungen für eine Vielzahl von baulichen Investitionen geschaffen.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der historischen Nutzung als Baugebiet stellt die Mischnutzung die optimale Nutzung des Standortes, auch im Hinblick auf die Umweltauswirkungen dar.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes wird ein untergenutztes und brachliegendes Areal als Stadtraum reaktiviert damit ein wesentlicher Beitrag zur Stadtentwicklung geleistet. Darüber hinaus wird die Versorgung mit innenstadtnahem, qualitativem Wohnraum verbessert.

9. Kostenschätzung und Folgeinvestitionen

Bereiche		Flächen in m ²
Geltungsbereich		10.045
MI 1		1912
MI 2		1974
MI 3		2275
Summe Baugebiet		6161
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Stellplatz Landkreis)		812
Versorgungsfläche Abwasser (Sandfang)		67
Öffentliche Verkehrsflächen Gehwege	MI 1	478
	MI 2	647
	MI 3	610
Öffentliche Verkehrsflächen Straße		1270
Summe		3884

Die Herstellungskosten für die erstmalige Herstellung des Gehweges betragen ca. 120.000 Euro. Eine Finanzierung erfolgt über die Städtebauförderung. Die zugehörigen Grunderwerbskosten betragen ca. 45.000 Euro.

10. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, BGBl. Teil I Nr. 63, ausgegeben zu Bonn am 17.12.2007.

11. Anlagen der Begründung

Anlage 1 – Übersicht der vorhandenen Flächennutzung