

BEBAUUNGSPLAN NR. 415 „HEEGERMÜHLER STRASSE 75“

STADT EBERSWALDE

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



Ansicht Heegermühler Straße

PLANUNGSANLASS

Das Objekt „Heegermühler Straße 75“ steht seit dem Umzug der Verwaltung des Landkreises Barnim leer. Durch den Eigentümer ist die Veräußerung des Grundstückes geplant.

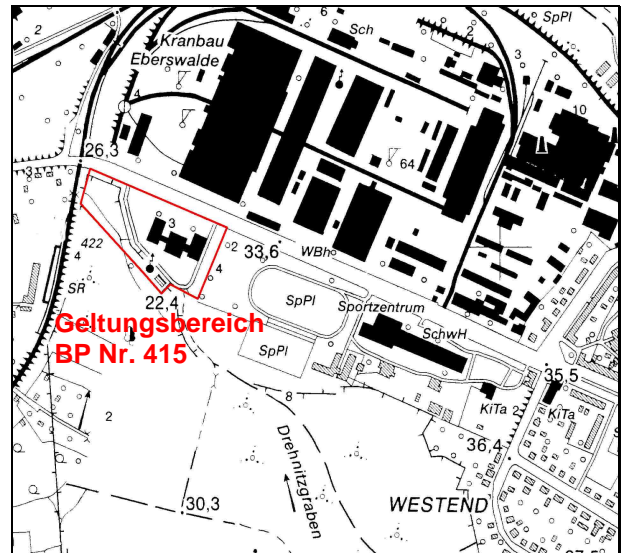
Zur Absicherung einer geordneten Nachnutzung des Objektes soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Die funktionslos gewordene Fläche ist neu zu überplanen.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als Sondergebiet Verwaltung dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde diese Darstellung zur Sicherung des Standortes als Kreisverwaltung getroffen.

ZIEL DER PLANUNG

Ziel der Planung ist eine gewerbliche Entwicklung, die eine Gefährdung der städtischen Zentren und insbesondere ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet ausschließt, die ergänzende Funktionen für die Sportanlagen im Westendpark aber auch für den nördlich gelegenen Altstandort des ehemaligen Kranbaus wahrnimmt. Der Bebauungsplan soll Planungsrecht für gewerbliche, touristische, freizeitbezogene und sportliche Einrichtungen und Betriebe schaffen sowie einen Beitrag zur nachhaltigen Stärkung des Industrie- und Gewerbestandortes Kranbau und zum Schutz seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch Ausschluss sensibler Nutzungen im direkten Umfeld leisten.

Unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden LSG Barnimer Heide/ Naturpark Barnim wird im Aufstellungsverfahren untersucht, inwieweit durch weniger intensive Bodennutzung und Teilrenaturierung den Belangen des Landschafts- und Bodenschutzes besser entsprochen werden kann.



Übersichtskarte/ Auszug Topografische Karte

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB) vom 11.09.2008. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB_ 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 abweichende Flächennutzungsplan ist im Zuge der Berichtigung anzupassen.

ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde
10/03/2009 bis 27/03/2009

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo, Mi, Do 8-12 und 13-16 Uhr

Die 8-12 und 13-18 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

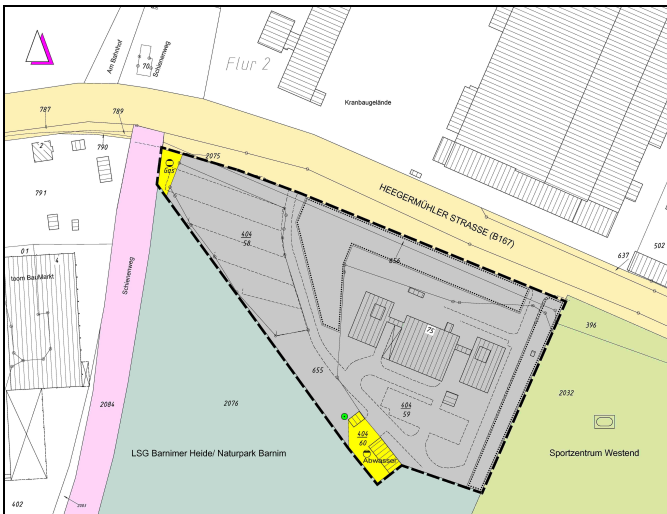
im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.

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

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

LÖSUNGSANSÄTZE

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 Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben.“



Bei der Bewertung der unterschiedlichen Lösungsansätze sind die angrenzenden Nutzungsarten unter dem Aspekt der Sicherung dieser zu berücksichtigen.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden: Heegermühler Straße (B 167), Betriebsgelände des Kranbaus

Osten: Sportzentrum Westend

Süden: LSG Barnimer Heide/ Naturpark Barnim

Westen: Gelände Bahn; toom BauMarkt; Wohnhaus

Auszug Vorentwurf (unmaßstäblich)

Für die Entwicklung des Gebietes kommen drei sich wesentlich unterscheidende Lösungen in Betracht.

- (1) **MI** Bei der Festsetzung als **Mischgebiet** (§6 BauNVO) wäre in Zukunft die Einordnung von Wohnungen neben der Einordnung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich. Die beiden Nutzungen sollen gleichwertig und gleichgewichtig im Plangebiet möglich sein. Die Einordnung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, ist unter Beachtung des Umfeldes ohne Einschränkung möglich. Dagegen widerspricht die „gleichberechtigte“ Einordnung von Wohnungen dem Ziel „...einen Beitrag zur nachhaltigen Stärkung des Industrie- und Gewerbestandortes Kranbau und zum Schutz seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch Ausschluss sensibler Nutzungen im direkten Umfeld zu leisten ...“.
- (2) **GE** Die Festsetzung als **Gewerbegebiet** (§8 BauNVO) würde die Einordnung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ ermöglichen. Dies würde zwar dem Ziel der Stärkung des Standortes unter Beachtung der in der Nachbarschaft angrenzenden Gewerbebetriebe entgegenkommen, hat aber zur Folge, dass die Ansiedlung von „klassischen“ Gewerbebetrieben gefördert würde, für welche das Industrieband zwischen den Kanälen vorgesehen ist. Eine faktische Erweiterung des Gewerbegebietes auf der südlichen Seite der Heegermühler Straße (B 167) bedarf auch unter Beachtung der Wohnbebauung in Westend, dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und dem Sportzentrum Westend der Diskussion.
- (3) **GEe** Die Festsetzung eines „**eingeschränkten Gewerbegebietes**“ wird den Ansprüchen aus der städtebaulichen Planung heraus gerecht. Die Einschränkungen im Gewerbegebiet führen nicht zum Ausschluss von Gewerbebetrieben allgemein, sondern sollen die zulässigen Nutzungen differenzierter regeln. Durch Festsetzung wären Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebswohnungen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Regelung schließt das allgemeine Wohnen als sensible Nutzung aus. Wohngebäude sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist die Einordnung von Gewerbebetrieben möglich, die durch begrenzte Emissionen die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigen. Das Industrieband zwischen den Kanälen wird durch Baugebiete, in denen Gewerbebetriebe mit einem höheren Störungsgrad eingeordnet werden könnten, nicht geschwächt.

VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE

Als **Art der Nutzung** ist die Festsetzung des unter (3) erläuterten „eingeschränkten Gewerbegebietes“ angedacht. Das **Maß der baulichen Nutzung** soll unter Beachtung der vorhandenen Versiegelung und dem Ziel einer strukturierten Baufläche als Übergang zum Landschaftsschutzgebiet mit 0,6 festgesetzt werden. Eine **Verkehrerschließung** innerhalb des Plangebietes ist nicht vorgesehen. Die Anbindungen an die B 167 sollen in der vorhandenen Form festgesetzt werden. Festlegungen zu **Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** sichern die vorhandenen Grünbereiche und somit die Strukturierung des Gebietes.