



## BEGRÜNDUNG

für den

## Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend Center"



## **FEDERFÜHRUNG**

Stadt Eberswalde  
Der Bürgermeister  
Breite Straße 41-44  
16225 Eberswalde

## **BEARBEITUNG**

Erhard Soyk  
Dipl. Ing. Architekt  
Allee 9  
32756 Detmold

Verfahrensstand: Satzungsfassung

Textfassung vom 12.08.2015

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	5
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke	6
1.3 Lage im Raum, Geltungsbereich	6
1.4 Geschichtliche Entwicklung	7
1.5 Übergeordnete Planungen und Konzepte	8
1.6 Verkehrsentwicklungsplanung	10
1.7 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	10
1.8 Landesplanung und Raumordnung	11
1.9 Verkehrserschliessung	11
1.10 Altlasten	12
1.11 Hinweise zum Thema Bodendenkmale	12
1.12 Stromversorgung	13
1.13 Löschwasserversorgung	13
1.14 Denkmalschutz	13
1.15 Abfallwirtschaft	13
1.16 Bodenschutz	14
1.17 Immissionsschutz	14
1.18 Wasserwirtschaftliche Belange	16
1.19 Ver- und Entsorgung	16
1.20 Begrünung	17
1.21 Kompensationserfordernis / Umweltbericht	17
2. Planinhalt	19
2.1 Städtebauliches Konzept	19
2.2 Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen	19
TF 1. Nutzungen und Ausnahmen in "Allgemeinen Wohngebieten"	19
TF 2. Überbaubare Grundstücksfläche	20
TF 3. Verkehrsflächen	20
TF 4. Bepflanzungsfestsetzungen	20
TF 5. Versickerung von Regenwasser	21

---

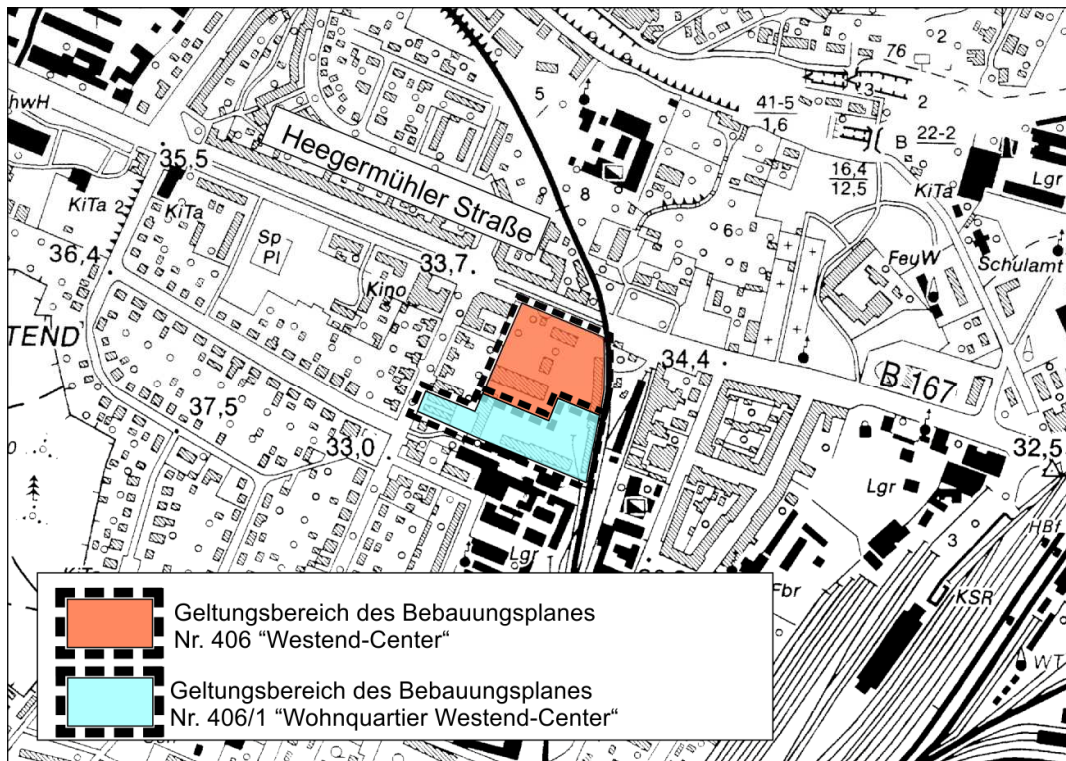
TF 6	Straßenrechtliche Widmung	22
2.3	Planzeichen	22
2.3.1	Allgemeines Wohngebiet	22
2.3.2	Grundflächenzahl	22
2.3.3	Zahl der Vollgeschosse	22
2.3.4	Offene Bauweise	23
2.3.5	Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie	23
2.3.6	Anpflanzen von Sträuchern	23
2.4	Flächenbilanz	23
3.	Sonstige Angaben	24
3.1	Folgekosten der Bauleitplanung	24
3.2	Bodenordnung	24
3.3	Hinweise ohne Normcharakter	24
3.3.1	Hinweise für Gehölze	24
3.3.2	Hinweise für Altlasten	24
3.3.3	Hinweise für die Abfallentsorgung	25
3.4	Verfahren und Abwägung	25
3.4.1	Aufstellungsbeschluss	25
3.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	26
3.4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	27
3.4.4	Schlussabwägung	27

## **1. Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis**

### **1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Die ungenutzte Grundstücksfläche der ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerke ( MEW ) an der Heegermühler Straße im Stadtteil Westend bietet eine hervorragend geeignete Ressource, das Defizit im Bereich der Nahversorgung in diesem Stadtteil auszugleichen und zugleich eine Brachfläche zu reaktivieren. Darüber hinaus sind Überlegungen zur künftigen Nutzung des Grundstücks ein willkommener Anlass, die städtebaulichen Unzulänglichkeiten im Umfeld dieser Liegenschaft zwischen Triftstraße, Heegermühler Straße ehemaliger Bahnlinie und Heidestraße zu beseitigen. Das Grundstück liegt seit dem Abzug der sowjetischen Armee seit 1992 brach. Ausser einigen Nebengebäuden befindet sich das frühere Verwaltungsgebäude als markantes Bauwerk auf dem Grundstück. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Wegen gravierender Baumängel gibt es seit 01.08.2011 eine denkmalrechtliche Erlaubnis für den Abriss. Der bisherige Eigentümer hat die Liegenschaft auf dem Wege eines Bieterverfahrens veräußert. Der neue Eigentümer ist die VSP Grundbesitz 4 GmbH aus Hildesheim. Er beabsichtigt, den größeren Teil A des Grundstückes ( ca. 1,2 ha groß ) mit Handels- und kleineren Nebennutzungen zu bebauen. Der etwas kleinere, rückwärtig liegende Teil B ( ca. 0,9 ha groß ) soll einer Wohnnutzung zugeführt werden. Auf diese Weise soll das Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken im Bereich der Peripherie des Stadtzentrums Eberswalde bereichert werden. Der Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" dient diesem Zweck. Die in der Stadt bestehende Nachfrage nach erschwinglichen Eigenheimen und die Bahnhofsnähe begründet die Entwicklung des Standortes. Zuvor gehörten die Plangebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" zum Einleitungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406 „Westend-Center“. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung hat sich der Vorhabenträger dahingehend erklärt, die Wohngebietsentwicklung nicht selber durchzuführen, sondern einem Dritten zu überlassen. Derzeit wird nach einem passenden Gebietsentwickler gesucht. In diesem Fall scheidet die Anwendung des § 12 BauGB aus und es muss für die Teilfläche B Wohnen ein Bebauungsplanverfahren nach § 2 oder § 13 a BauGB eingeleitet werden.

Durch den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" wird die Wohngebietsentwicklung nun als selbständiges Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB fortgeführt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406 „Westend-Center“ wird durch erneuten Einleitungsbeschluss auf Grund des geänderten Geltungsbereiches entsprechend angepasst.



## 1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes absichern. Zur Erweiterung des Angebotes an attraktiven Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Westend ist beabsichtigt, das Entwicklungspotential eines Teiles des Grundstückes der ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerke (MEW) hinsichtlich der besonderen Art der baulichen Nutzung als *Allgemeines Wohngebiet* fest zu setzen. Es wird eine ökonomische und qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung angestrebt, die in geeigneter Weise den Anforderungen an die städtebauliche Prägung der Umgebung und den Anforderungen an ein gesundes Wohnumfeld Rechnung trägt und gleichzeitig den funktionell-räumlichen Nutzungsansprüchen von Bauwilligen gerecht wird. Die Gebietsentwicklung dient zur Ergänzung des kleinteiligen privaten Wohnungsangebotes und der Eigentumsbildung.

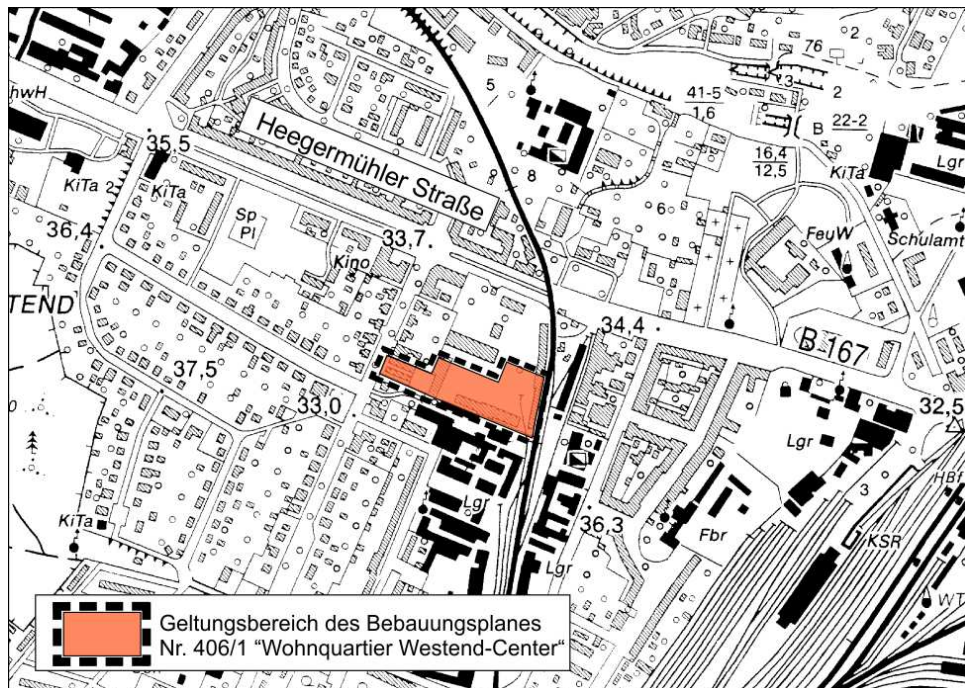
Das Aufstellungsverfahren wird gemäß §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt. Der Bebauungsplan bedarf keiner förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, da in dessen Geltungsbereich eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB) festgesetzt wird und keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründen, geplant sind.

## 1.3 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die kreisangehörige Stadt Eberswalde, Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim, liegt im nordöstlichen Brandenburg. Sie bildet den Kern des Siedlungsraums Finowtal. Die Stadt liegt

nordöstlich von Berlin (Entfernung ca. 50 km) und südöstlich der Erholungsgebiete der nord-deutschen Seenplatte sowie der Ostseeküste im Norden. Die Einwohnerzahl beträgt 41.332

(Stand: Dezember 2014). Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen Bahnlinie im Osten, geplanten Sondergebiet (vorhabenbezogener B-Plan 406 "Westend-Center") im Norden, Triftstraße im Westen sowie Heidestraße im Süden und hat eine Größe von ca. 0,928 ha.



Übersichtsplan über den Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Teile der Flurstücke 190/2, 2043tlw. und 2044.

Das Niveau des Plangebietes bewegt sich zwischen 33,5 ( Westseite, Triftstraße ) und 35,5 m (Ostseite ehem. Bahnlinie ) NHN.

#### 1.4 Geschichtliche Entwicklung

Als Gründungsjahr der Stadt Eberswalde gilt das Jahr 1254. In diesem Jahr soll Markgraf Johann I. der Gemeinde ihren Namen verliehen haben. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1276. Mit der Verlegung der Handelsstrasse Frankfurt/Oder-Stettin über Eberswalde gewinnt der Ort für den Handel an Bedeutung. Da der erste Finowkanal im Dreißigjährigen Krieg zerstört wurde, wurde im Jahr 1747 der zweite Finowkanal eröffnet. Dieser verbindet die Havel mit der Oder und entwickelte sich zur wirtschaftlichen Lebensader der Region. Es entstanden in der Folgezeit zahlreiche Industrien der Metallverarbeitung. Als der Finowkanal trotz dauernder Ausbesserungen und Veränderungen dem Verkehrsaufkommen, der Schiffstechnik und dem Energiebedarf nicht mehr gewachsen war, wurde der neue Oder-Havel-Kanal (damals Hohenzollernkanal) geschaffen und 1914 eingeweiht. Hierdurch wurde die Rolle des Finowkanals deutlich

zurückgedrängt. Im Jahre 1842 wurde die Bahnlinie Berlin-Eberswalde- Stettin eröffnet. Im Zweiten Weltkrieg wurde die Innenstadt im April 1945 durch Bombardierungen zerstört. 1970

wurden die beiden benachbarten Städte Eberswalde und Finow zusammengeschlossen. Im Jahre 1993 wird die Stadt Kreisstadt des neugebildeten Landkreises Barnim.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" umfasst einen Teil des Gesamtgrundstückes der ehemaligen Verwaltung der Märkischen Elektrizitätswerk AG (MEW ). Die Berliner AEG gründete im Mai 1909 zusammen mit der Elektrobank Zürich die Aktiengesellschaft der MEW. Schon 1908 war zu diesem Zweck unter Federführung der AEG bei Heegermühle, in vorteilhafter Lage zum Finowkanal, der Bau eines als Musteranlage gedachten Großkraftwerks begonnen worden. Es sollte nicht nur die umfangreichen Industrien im Finowtal, sondern darüber hinaus neuartigerweise als Überland-Zentrale weite Teile der nördlichen Mark Brandenburg versorgen. Konzeption und Entwurf der Gesamtanlage erfolgte durch den später international erfolgreichen AEG-Ingenieur Georg Klingenberg. 1916 kann es zur Übernahme der MEW durch die Provinz Brandenburg, in deren Auftrag nach dem ersten Weltkrieg ein neues Verwaltungsgebäude entstand. Es befindet sich auf der südlichen Straßenseite der Heegermühler Straße. Es wurde 1922/23 als zentraler Sitz der MEW errichtet. Zusammen mit dem teilweise erhaltenen Baukomplex des Märkischen Elektrizitätswerkes am Finowkanal erinnert es an die Pionierzeit der flächendeckenden Stromversorgung im Nordosten des Landes Brandenburg und an die bedeutende Rolle, die Eberswalde damals als zentraler Produktions- und Verwaltungsstandort der regionalen Energiewirtschaft spielte. Die im rückwärtigen Teil des Gesamtgrundstückes befindlichen Gebäude sind Nebenanlagen ohne architektonische Besonderheiten und ohne Denkmalwert. Sie sind während der militärischen Nutzung des Geländes von 1945 - 1992 entstanden und sind Gegenstand dieser Überplanung.

## **1.5 Übergeordnete Planungen und Konzepte**

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der seit 17.11.2014 gültige Flächennutzungsplan weist für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ eine Gemischte Baufläche aus. Die gemischte Baufläche im FNP umfasst auch die Plangebietsflächen des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406 „Westend-Center“, so dass die Festsetzung des Wohngebietes im BPL Nr. 406/1 und die Festsetzung des Nahversorgungszentrum im vBPL 406 als „aus der gemischten Baufläche des FNP entwickelt“ gelten können.

### **Bebauungsplan Nr. I „Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde (BPL Nr. I)**

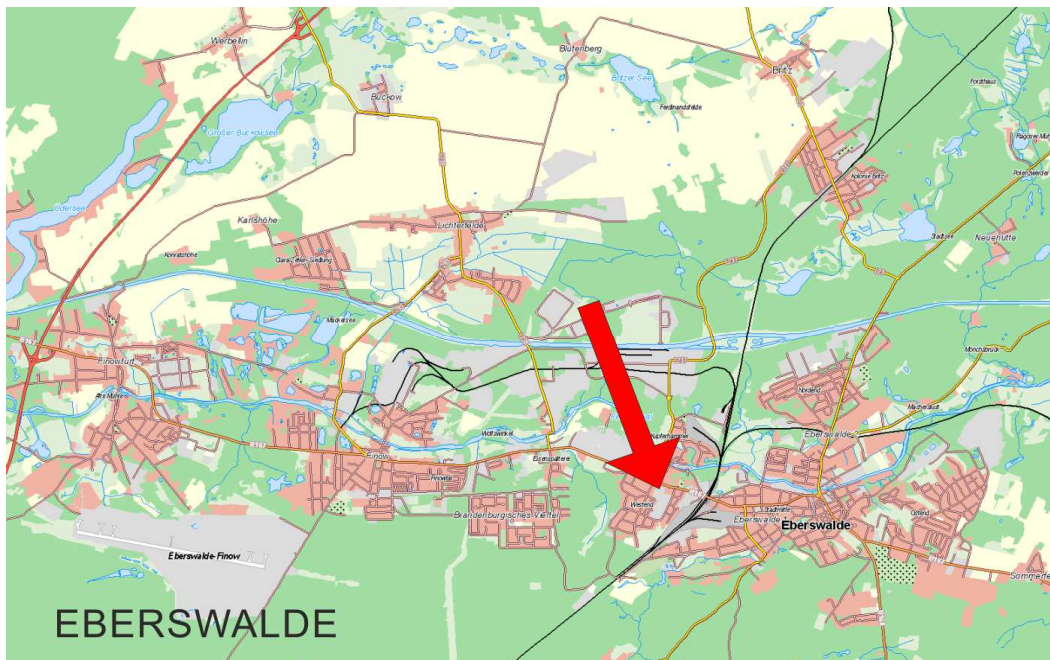
Für das Plangebiet gelten bis zum Inkrafttreten des BPL Nr. 406/1 die Vorschriften des BPL Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“. Das Plangebiet des BPL Nr. 406/1 liegt im Teilgebiet A des BPL Nr. I.



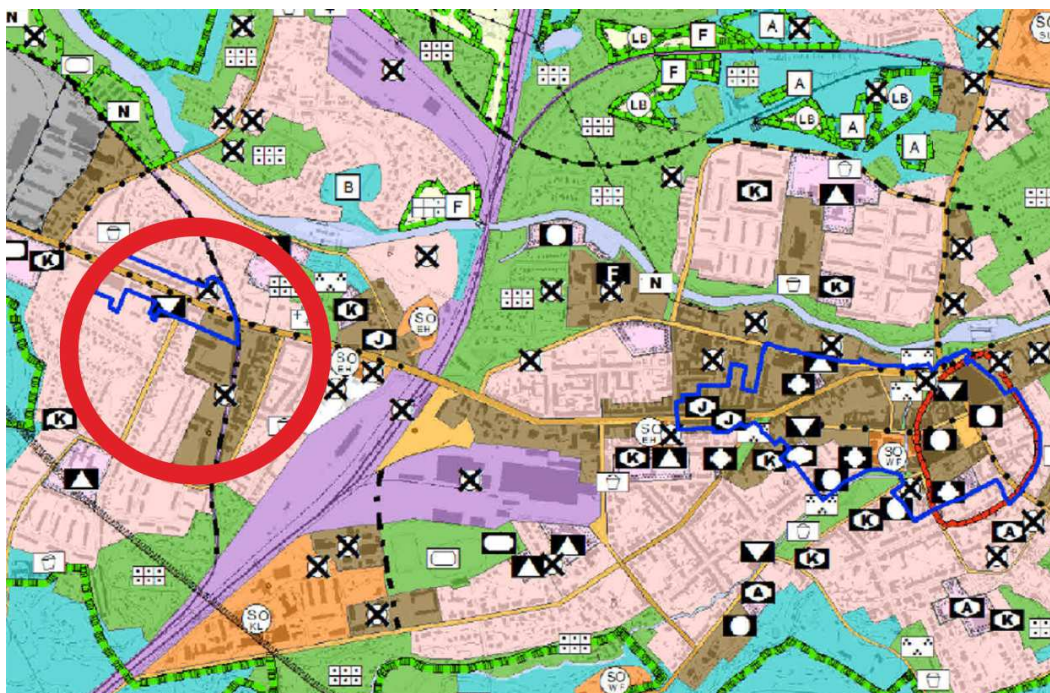
Im Teilgebiet A des BPL Nr. I sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich (aber nichts ausnahmslos) unzulässig.

Mit dem Inkrafttreten des BPL Nr. 406/1 wird der BPL Nr. I verdrängt.

Der BPL 406/1 übernimmt dann die Steuerung der Ziele des EZK durch textliche Festsetzung. Die sonst allgemein im WA zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden werden ausgeschlossen.



Lage im Raum. Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Pfeilspitze



Lage des Plangebietes im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde

## **1.6 Verkehrsentwicklungsplanung**

Die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde basiert auf der im Jahr 2006 durchgeführten Verkehrszählung. Das Plangebiet grenzt an die Triftstraße an, die gleichzeitig die Funktion der äußeren Erschließung des Plangebietes übernimmt. Die Triftstraße ist eine Sammelstraße. Der VEP trifft keine weiteren Aussagen oder bestimmt Maßnahmen für die Triftstraße. Die geplante Wohngebietsstraße wird in der Straßennetzklassifikation eine Anliegerstraße.

## **1.7 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept**

Städte und Gemeinden werden in den nächsten Jahren vor erheblichen Herausforderungen stehen, um die ambitionierten Energie- und Klimaschutzziele auf nationaler und internationaler Ebene zu erreichen. Mit dem integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept möchte sich die Stadt Eberswalde den aktuellen Fragen einer nachhaltig gesicherten Energieversorgung stellen und so einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das Energie- und Klimaschutzkonzept soll dabei als ein integrierter Baustein innerhalb einer umfassenden Zukunftsstrategie für die Stadt Eberswalde fungieren. Es bildet die Basis für eine lokal angepasste, umwelt- und sozialverträgliche Energie- und Klimapolitik. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2013 das integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept als ein gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Bauleitplanung beachtliches städtebauliches Konzept.

Das integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept enthält ein umfangreiches Handlungskonzept mit über 50 Maßnahmen für die folgenden Bereiche:

- erneuerbare Energien,
- energetische Sanierung - öffentliche Gebäude,
- energetische Sanierung - Wohngebäude,
- Nah- und Fernwärme,
- klimaangepasste Stadtentwicklung,
- Mobilität - Verkehr,
- Straßenbeleuchtung,
- interne Strukturen und Prozesse,
- Bildung für nachhaltige Entwicklung.

Durch die Festsetzung zur Regenwasserversickerung trägt der Bebauungsplan zur Umsetzung der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt bei. Aber auch die im Einfamilienhausbau regelmäßig zum Einsatz kommenden regenerativen Materialien wie Holz oder organische Dämmstoffe als Baustoffe sind im Sinne des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt. Geplant ist auch der Einsatz von LED-Technik bei der Straßenbeleuchtung. Entsprechende Regelungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

## **1.8 Landesplanung und Raumordnung**

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPrO 2007) (GVBl. 1 S. 235)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186)

### **Für die Planungsabsicht maßgebliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung**

- Ziel 2.9 LEP B-B: Einstufung der Stadt Eberswalde als Mittelzentrum
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- Ziel 4.5 Abs. 1: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in Zentralen Orten ohne quantitative Beschränkungen möglich
- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung
- Grundsatz 4.4 LEP B-B: Bedarfsgerechte Entwicklung von militärischen und zivilen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten für Siedlungszwecke

### **Beurteilung**

Die dargelegte Planungsabsicht lässt keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Hinsichtlich der geplanten Wohnbebauung an dem angezeigten Standort entspricht die Planung Ziel 4.2 und Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B. Dem raumordnerischen Konzentrationsgebot nach Ziel 4.7 Abs. 1 LEP B-B wird entsprochen. Die Planung zielt im Sinne der o. g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf die Entwicklung einer Wohnsiedlungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Eberswalde.

## **1.9 Verkehrserschliessung**

### **1.9.1. Öffentliche Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist indirekt über die Triftstraße an die Hauptverkehrsstraße Heegermühler Straße angebunden. Für die künftige Zufahrt zum Plangebiet werden außerhalb des Plangebietes

Eingriffe in das Straßenbild „Triftstraße“ notwendig ( Rückbau der Fahrbahnverengung, Fällung einer Schwedischen Mehlbeere ). Das Plangebiet erhält eine fußläufige Anschlussmöglichkeit an die östlich liegenden Grundstücke. Sofern für das anschließende Areal ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, besteht an dieser Stelle die Möglichkeit der Weiterführung eines Fußweges Richtung Bahnhof/Innenstadt. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem Märktegrundstück und dem Wohnareal des vorliegenden Planes ist nicht vorgesehen. Dieser Verzicht dient der klaren Abgrenzung der Bereiche Märktegrundstück und ruhige Wohnnutzung, die sich durch eine Verknüpfung nicht gegenseitig beeinflussen sollen. Eine fußläufige Verbindung des Wohngebietes über Triftstraße und Heegermühler Straße ist nur unwesentlich weiter, als eine direkte Verbindung. Sie vermeidet hingegen zusätzliche Konfliktsituationen durch Nutzung vorhandener Wegeführungen.

### **1.9.2 Erschließung durch den ÖPNV**

Die Anbindung an den ÖPNV bleibt unverändert. Im Bereich der Heegermühler Straße befindet sich eine Bushaltestelle, so dass eine gute Busanbindung des neuen Wohngebietes gegeben ist.

### **1.10 Altlasten**

Das Grundstück der ehemaligen MEW wird im Altkastenkataster des Landes Brandenburg als Verdachtsfläche geführt. Alle diesbezüglichen schadstoffbelastenden Bereiche wurden bereits durch frühere Untersuchungen räumlich eingegrenzt (AKS 2009, a, b). Diese Untersuchungen deuteten auf eine hohe Schadstoffbindung an den Boden hin. Durch den Gebäudeverfall haben sich Teile der Dachdeckung (Teerpappe) gelöst und lagern z.T. auf unversiegeltem Boden ( Teilflächen der B-Pläne 406 und 406/1 ). Teeröhlhaltige Holzschwellen befinden sich entlang der Gleisanlage (Teilflächen der B-Pläne 406 und 406/1). Die Schwellen müssen als gefährlicher Abfall n. AVV behandelt und entsorgt werden ( siehe Abfallwirtschaftskonzept ). Durch die Beseitigung der Eisenbahnschwellen wird auch die Qualität des Sickerwassers verbessert. Eine Kontamination des Gleisschotters mit Schmierfetten hingegen ist unwahrscheinlich, da sich auf dem Gelände keine Weichen befinden. Wo Schotter abgetragen und durch humusreiche Feinerde ersetzt wird, wird die Filterwirkung des Oberbodens verbessert.

Nach Beräumung des Plangebietes bzw. nach Beseitigung der Abfälle bestehen keine Bedenken für eine Wohngebietsentwicklung.

### **1.11 Hinweise zum Thema Bodendenkmale**

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, bestehen folgende Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.):

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.Ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde, ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§17 BbgDSch G).

### **1.12 Stromversorgung**

Das Plangebiet wird von Leitungen und Anlagen der EDIS AG tangiert. Sollte eine Umverlegung von Leitungen erforderlich werden, wird ein rechtzeitiger Antrag erbeten, aus welchem die Baumaßnahmen ersichtlich sind. Es wird gebeten, den Anlagenbestand der AG bei der konkreten Planung zu berücksichtigen. Die weitere Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung wird auf Grundlage konkreter Planungen erfolgen.

### **1.13 Löschwasserversorgung**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich 3 Unterflur-Hydranten ( Triftsstraße 1 x vor Haus Nr. 2b ( H 80 ) und 1 x vor Haus Nr. 6a ( H 100 ) sowie in der Heidestraße vor Haus Nr. 6 ( H 100 ). Insgesamt wird für das Plangebiet eine Löschwasserversorgung von min. 48 m<sup>3</sup>/ Std. für den Zeitraum von 2 Stunden gefordert.

### **1.14 Denkmalschutz**

Im Bereich des B-Pangebietes Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Insofern sind für diesen Bereich Belange des Denkmalschutzes nicht zu berücksichtigen.

### **1.15 Abfallwirtschaft**

Sind bei den Baumaßnahmen Gebäude, Fundamente und Mauern zurückzubauen, so sind der anfallende Bauschutt sowie die Baumischabfälle grundsätzlich als Abfall zu behandeln und entsprechend einer dafür zugelassenen Entsorgungsanlage zuzuführen. Abfälle, wie beispielsweise verunreinigter Bauschutt und Boden, Teerpappe, kohlenteeerhaltige Bitumengemische, Althölzer

(A 4), Fenster, Asbest und Dämmmaterialien, können aufgrund ihres Schadstoffgehaltes gemäß §.41 KrW-/AbfG und der Bestimmungsverordnung als gefährliche Abfälle eingeordnet werden und sind dann der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin mbH, Großbeerenstraße 231, 14480 Potsdam anzudienen.

Die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger haben gemäß § 20 Abs. 1 KrWG die in ihrem Gebiet angefallenen und überlassenen Abfälle aus privaten Haushaltungen und Abfälle zur Beseitigung aus anderen Herkunftsbereichen zu verwerten oder zu beseitigen. Im LK Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom örtlichen Entsorger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26t.

### **1.16 Bodenschutz**

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UB (03334/214-1560 bzw. 1562) zu informieren ( § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG ). Boden- und Grundwasserunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

Augenscheinlich kontaminierter Bodenaushub bzw. Bauschutt ist zu separieren, repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen" der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu unterziehen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Nachweise sind dem Bodenschutzamt vorzulegen.

### **1.17 Immissionsschutz**

Ob das Bebauungskonzept sich als nachbarschaftsverträglich erweisen wird, hängt in starkem Maße von der Gebietseinstufung und damit dem Schutzanspruch der Nachbarbebauung ab. Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die entsprechende Gebietseinstufung anzustreben. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zu beachten ist, dass die Richtwerte immissionsortbezogen (z. B. Wohnhaus) und nicht anlagenbezogen gelten.

Nord-östlich und östlich des Plangebietes befinden sich überwiegend gewerblich geprägte Flächen. Auswirkungen von gewerblich genutzten Flächen auf das Wohngebiet sind gegenwärtig

nicht fest zu stellen. Im Beteiligungsverfahren haben sich Gewerbetreibende zu einem Heranrücken der Wohnbebauung und befürchteten Einschränkungen nicht geäußert.

Gewerbebetriebe östlich des Plangebietes sind auf Grund der Bebauungssituation auf deren Betriebsgelände gut abgeschirmt. Eine zu Lagerzwecken genutzte Halle auf dem Flurstück 587 bietet einen zusätzlichen Schallschutz. Einschränkungen für die östlich gelegenen Betriebe sind nicht zu erwarten. Auf Grund der vorhandenen Gemengelage gilt bereits das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Von der Fa. AKUS GmbH wurde am 06.03.2015 ein schalltechnisches Gutachten angefertigt, auf das an dieser Stelle verwiesen wird ( Anlage). Das Schallgutachten kommt für den Bereich des Plangebietes zu folgendem Ergebnis:

"Geräuschemissionen entlang der Planstraße in das geplante Wohngebiet"

Das geplante allgemeine Wohngebiet wird von der Triftstraße aus erschlossen. Die Planstraße führt unmittelbar an dem bestehenden Wohnhaus Triftstraße 10 entlang. Vor diesem Hintergrund werden die durch den zu erwartenden KFZ-Verkehr auf der Planstraße verursachten Geräuschemissionen entsprechend der RLS-90/11/ ermittelt und anhand der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung-BIm-SchV/12/ (59/49 dB(A) tags/nachts) bewertet. Nach den derzeitigen Planungen sind in dem geplanten Wohngebiet bis zu 30 Wohneinheiten als Einfamilienhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen vorgesehen. Geht man für alle Wohneinheiten zusammen von durchschnittlich 15 PKW-Bewegungen pro Stunde tags und 10 PKW-Bewegungen pro Stunde nachts aus, so ergibt sich gemäß /11/ ein Emissionspegel  $L_{m,E} = 40,3 / 38,5$  dB(A) tags/nachts. Der Emissionspegel  $L_{m,E}$  ist der Mittelungspegel, der sich in 25 m Abstand von der Mitte der nächstgelegenen Fahrbahn und in 4 m Höhe über Straßenniveau bei ungehinderter Schallausbreitung ergibt. Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten werden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dieses geschieht unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung und ggf. Abschirmung durch Gebäude und Hindernisse gemäß den Vorgaben der RLS 90/11/. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind in der Anlage 4 für das am stärksten belastete 1. Obergeschoss grafisch dargestellt. Die dort dokumentierten Ergebnisse zeigen, dass die o.g. Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung an den vorhandenen Wohnhäusern tags um mindestens 10 dB(A) und nachts um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Selbst wenn die Anzahl der PKW-Bewegungen im Einzelfall deutlich höher liegen würde, würden die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden."

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel unter Berücksichtigung gewisser schalltechnischer Anforderungen eingehalten werden. „Die durch den KFZ-Verkehr auf der Planstraße in das geplante Wohngebiet verursachten Geräuschemissionen unterschreiten an den vorhandenen Wohnhäusern an der Triftstraße die entsprechenden Wohngebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung“ (siehe S. 21 des Gutachtens).

### **1.18 Wasserwirtschaftliche Belange**

Im Plangebiet sind keine Erkundungspegel vorhanden.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall wahrzunehmen. Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen.

Der Umweltbericht der Fa. UWEG GmbH Eberswalde kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zur Anwendung kommen kann. Geeignet hierfür sind z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen- und Rigolensysteme. Die Versickerung des Dachflächenwassers kann ebenfalls in Rigolen oder offenen Mulden-Rigolen erfolgen.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Der Einleitung des Niederschlagswassers in die geplanten Versickerungsanlagen wird unter Einhaltung des § 54 Brandenburgisches Wassergesetz zugestimmt, dass heißt insbesondere, dass eine Verunreinigung des Grundwassers aufgrund der Altlastensituation nicht zu besorgen sein darf.
- Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
- Der Einsatz von Vorreinigungsanlagen ist in der konkreten Planung zu berücksichtigen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der UWB wird empfohlen.
- Der Standort liegt im äußeren Randbereich der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde 1 (Stadtsee), aber nicht im tatsächlichen Einzugsgebiet. Daher ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen aus der derzeitigen Lage im Wasserschutzgebiet.

### **1.19 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser wird durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Eine Anbindung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Entsorgung von Abwasser erfolgt in das vorhandene Leitungsnetz. Die entsprechenden Anpassungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsarbeiten. Auf den künftigen Bauflächen ist das Regenwasser zu versickern. Eine Regelung erfolgt über textliche Festsetzung. Das Regenwasser der Planstraße soll in Mulden versickern.



## **1.20 Begrünung**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 45 Einzelbäume, die gemäß der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen - (BarBaumSchV) geschützt sind. Ein Erhalt dieser Einzelgehölze ist mit Umsetzung des BPL nicht möglich. Es liegt eine Genehmigung zur Fällung dieser Gehölze vor (Bescheid Landkreis Barnim UNB vom 06.02.2015). Dieser Bescheid erging mit der Auflage zur Neupflanzung von Bäumen bzw. einer teilweisen Ersatzzahlung, falls der Ausgleich innerhalb des Plangebietes nicht möglich ist.

Für die geschützten Einzelbäume müssen 67 Bäume der Pflanzqualität 12/14 oder 52 Bäume der Pflanzqualität 16/18 als Ausgleich gepflanzt werden.

Innerhalb des Plangebietes wird entsprechend textlicher Festsetzung (TF 4) geregelt, dass 19 Bäume mit einem Stammumfang 16-18 (Ballenware 3-fach verschult) innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu pflanzen sind. Zur Gewährleistung einer standortgerechten gebietsangepassten Baumartenwahl gibt es gemäß TF 4 Nr. 5 entsprechende Vorgaben.

Weiterhin sind innerhalb der Wohnbaufläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, die am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes liegen (TF 4) und sowohl landschaftsgestalterische Bedeutung haben als auch als Lebensraum für diverse Arten dienen.

Bei Anwendung des Barnimer Flächenpoolmodells und dem darin enthaltenen Kostenäquivalenten kann bei Kosten für 1 m<sup>2</sup> flächige Gehölzpflanzung (9 €/m<sup>2</sup>) und Einzelbaum (257 € für STU 16-18) der Ersatz eines Baumes (STU 16-18) durch rund 29 m<sup>2</sup> Gehölzpflanzung ausgeglichen werden. Somit kann durch die im BPL 406/1 festgelegten Strauchpflanzungen auf 396 m<sup>2</sup> ein weiterer Ersatz von 13 Bäumen im Plangebiet nachgewiesen werden.

So verbleibt ein Ausgleichserfordernis gemäß erteilter Baumfällgenehmigung außerhalb des B-Planes 406/1 von 20 Baumpflanzungen ( STU 16/18 ).

Diesbezüglich werden abschließende Regelungen im städtebaulichen Vertrag getroffen, wo die Pflanzung von 20 Bäumen (STU 16/18) im sonstigen Stadtgebiet erfolgen soll.

## **1.21 Kompensationserfordernis /Umweltbericht**

Im Rahmen der Einleitung des Bauleitplanverfahrens wurde von der Fa. UWEG mbH Eberswalde ein Umweltbericht für das gesamte Grundstück der ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerk AG ( MEW ) erarbeitet. Dieser Bericht erfasst und bewertet auch die Eingriffe für das Plangebiet des B-Planes Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center".

Bezüglich der Bodenversiegelung ergibt sich mit Umsetzung der Planung folgende Bilanz:

	<b>aktuell (UWEG 2015)</b>	<b>B-Plan (Soyk 2015)</b>
Gesamtfläche Teilgebiet	9.269	9.280
Wohnbebauung GAZ 0,4		7.051
<i>WB versiegelt</i>	2.487*	2.820
<i>WB unversiegelt</i>		4.231
Verkehrsfläche, versiegelt	1.289**	1.874
Verkehrsfläche, teilversiegelt	261***	
Grünfläche	5.232	355
versiegelt	3.972	4.694
unversiegelt	5.297	4.586
insgesamt mehr versiegelt		722

\* Grundfläche alte Gebäude, einschl. Garagen, \*\* Betonwege und -flächen, \*\*\* Gleiskörper mit Versiegelungsgrad 0,75

Für Bebauungspläne, die gemäß § 13 a BauGB aufgestellt werden, ist die Anwendung der Eingriffsregelung gemäß BNatSchG nicht erforderlich, da Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Aus diesem Grund ist keine Kompensation für die rechnerisch ermittelte Neuversiegelung im Bebauungsplanverfahren vorgesehen.

Unabhängig von der Eingriffsregelung sind jedoch die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß (§ 44 bis 47 BNatSchG) und der Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim zu beachten, da sie unmittelbar gelten.

Der Ausgleich für die im Plangebiet geschützten Einzelgehölze, die mit Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können, ist Kapitel 1.20 zu entnehmen.

Zur Beachtung artenschutzrechtlicher Belange empfiehlt der Umweltbericht neben der Strauchpflanzung im Plangebiet die Integration von Nisthilfen für verschiedene Vogelarten. Es sind 4 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter und 6 Nisthilfen für Höhlenbrüter (5 x Einflugloch Ø 32 mm und 1 x Einflugloch Ø 26 mm) als Ersatzquartiere im Plangebiet bzw. im direkten Umfeld anzubringen. Über den städtebaulichen Vertrag wird die Anbringung entsprechender Nisthilfen geregelt. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen ergeben sich aus den Untersuchungen des Umweltberichtes für das Plangebiet nicht.

## 2. Planinhalt

### 2.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einzel- Doppel- und Reihenhäusern vor. Die Gebäude sollen sich in die Charakteristik des städtebaulichen Umfeldes einfügen, deshalb sollen sie nicht mehr als 2 Vollgeschosse haben. Erschlossen werden soll das Gebiet über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit ca. 8,00 m Breite (Fahrbahnbreite 4,75 m). Angebunden wird die verkehrliche Erschließung an die Triftstraße. In diesem Bereich sind kleinere Umbaumaßnahmen erforderlich ( Gestaltung des Bürgersteiges, Fällung eines Baumes ( Mehlbeere ). Durch die Überplanung des hinteren Teiles des ehemaligen Grundstückes der Märkischen Elektrizitätswerk AG ( MEW ) können je nach Aufteilung bis zu 30 Wohneinheiten entstehen.

### 2.2. Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen

#### **TF 1. Art der baulichen Nutzung ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die allgemeine Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

~~Begründung:~~ *Die textliche Festsetzung dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundsatzes 1 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Dieser Grundsatz lautet:*

*Grundsatz 1: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden.*

*Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig. Diese generelle Zulässigkeit führt aber dazu, dass auch relativ große Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können.*

*Der Bebauungsplan 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des vBPL Nr. 406 „Westend-Center“ und damit an den Zentralen Versorgungsbereich Westend. Diese räumliche Nähe sichert die Nahversorgung des geplanten Wohngebietes im BPL 406/1 ab. Zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Westend wird deshalb der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 406/1 textlich festgesetzt. Auf Grund der sehr guten Nahversorgung durch das angrenzende Nahversorgungszentrum ist die Regelung von Ausnahmen diesbezüglich nicht erforderlich.*

*Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO-Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - dient der Sicherung der geplanten Wohnnutzung. Diese Nutzungen widersprechen hinsichtlich ihrer Ansprüche an die Baukörpergestaltung sowie den benötigten Flächenbedarf der angestrebten Charakteristik des geplanten Allgemeinen Wohngebietes.*

*Insbesondere sollen Funktionen mit erhöhter Besucher- oder Kundenfrequenz eingeschränkt werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen finden ausreichend Entwicklungschancen und bessere städtebauliche Verknüpfungen in anderen Baugebieten des Stadtgebietes.*

#### **TF 2 Überbaubare Grundstücksfläche ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )**

Die Baugrundstücke dürfen außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unter Wahrung der festgesetzten Grundflächenzahl und der Abstandsfläche nach der Brandenburgischen Bauordnung überbaut werden.

Begründung: *Die neu entstehenden Baugrundstücke sind wegen des Zuschnittes des zur Verfügung stehenden Gesamtgrundstückes relativ klein bemessen.*

*Im Interesse einer zweckmäßigen Ausnutzung der Baugrundstücke nimmt der Bebauungsplan hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen keine zeichnerischen Einschränkungen durch Baugrenzen oder Baulinien vor. Was innerhalb der festgesetzten GRZ von 0,4 und unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften zulässig ist, soll auch gebaut werden dürfen. Durch die ausdrückliche textliche Festsetzung ist gewährleistet, dass es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB handelt.*

#### **TF 3. Verkehrsflächen ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Begründung: *Sie dient nur als Anhalt, da vor einer Aufteilung der einzelnen Baugrundstücke nicht festgelegt werden kann, wo die künftigen Grundstückszufahrten liegen.*

#### **TF 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB )**

(1) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Triftstraße sind 65 Sträucher zu pflanzen.

Es sind niedrig wachsende Sorten (Wuchshöhe mit maximal 1,5 m) gemäß Pflanzliste 1 zu verwenden mit folgender Pflanzqualität: 2 x verschult, Wuchshöhe 60-100 cm ).

(2) Pflanzliste 1 der niedrig wachsenden Sorten

Cytisus praecox (Gelber Edelginster)

Deutzia rosea

Punus triloba (Mandelröschen),

Spirea thunbergii (Feinlaubige Strauchspiere)

Syringa microphylla (Herbstlieder)

Weigelia florida (Weigelie)

Begründung: *Die Festsetzung dient der Sicherung der vorgeprägten Vorgartenbereiche und der Bauflucht in der Triftstraße. Gleichzeitig trägt die Maßnahme zum Ausgleich des Verlustes an Strukturvielfalt für die Vogelwelt bei.*

(3) Innerhalb der an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je 1 Meter 3 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen (insgesamt 186 Sträucher). Pflanzqualität und weitere Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag vorgegeben.

(4) Pflanzliste 2 – Sträucher  
Sorbus torminalis (Elsbeere)  
`Cornus alba `Sibirica` (Purpur Hartriegel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)

*Begründung: Bei den Strauchpflanzungen kommt der Umweltbericht der Fa. UWEG mbH Eberswalde zum Ergebnis, dass der Verlust an Strukturvielfalt für die Vogelwelt in der Teilfläche B ( B-Plan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center ) zu kompensieren sind. Dieser Forderung wird mit der Festsetzung entsprechender Pflanzgebote entsprochen. Die Strauchpflanzung dient auch der Gestaltung der Baugebietsränder. Sie setzt sich im benachbarten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan fort.*

(5) Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 19 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste 3 zu pflanzen. Pflanzqualität: Ballenware 3-fach verschult, STU 16-18

Pflanzliste 3 – Bäume  
Tilia cordata Rancho (Winterlinde Rancho)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Carpinus betulus (Hainbuche)

*Begründung: Zum Ausgleich des Baumverlustes durch Fällung sind im Geltungsbereich innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche 19 Bäume nach Maßgabe des Bebauungsplanes und des städtebaulichen Vertrages zu pflanzen. Auf eine Standortfestsetzung wurde in der Angebotsplanung verzichtet, da die Hausformen und die Grundstückszufahrten nicht bekannt sind.*

(6) Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Triftstraße ist eine Grundstückszufahrt an der Flurstücksgrenze des Flurstückes 189, Flur 2, Gemarkung Eberswalde zulässig.

*Begründung: Diese Festsetzung unterstützt die Lösung eines nachbarrechtlichen Konfliktes. Mit der Sicherung der Zufahrt wird wieder eine rechtskonforme Bebauungssituation hergestellt.*

## **II Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

### **TF 5 Versickerung von Regenwasser ( § 54 Abs. 4 BbgWG)**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

*Begründung: Die vorhandene Regenwasserkanalisation im Stadtteil Westend der Stadt Eberswalde ist bereits überlastet, so dass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in das System einge*

leitet werden können. Gleichzeitig leistet die Festsetzung einen Beitrag zur Umsetzung der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt.

### **TF 6 Straßenrechtliche Widmung (§ 6 Abs. 6 BbgStrG)**

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet.

*Begründung: Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche wird vom Erschließungsträger in Abstimmung und auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Eberswalde errichtet und nach Fertigstellung der Öffentlichkeit gewidmet.*

## **2.3 Planzeichen**

### **2.3.1 Allgemeines Wohngebiet ( WA )**

( § 4 BauNVO )

*Begründung: Für das Wohnquartier Westend-Center soll ein wirtschaftliches und nachhaltiges Bauungs- und Erschließungskonzept umgesetzt werden. Unter Würdigung des städtebaulichen Umfeldes ist an dieser Stelle ein "Allgemeines Wohngebiet" vertretbar. Die Festsetzung der Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebietes“ sorgt für eine nachhaltige Entwicklung des Stadtteiles Westend.*

### **2.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

§ 16,17 Abs. 1 BauNVO

*Begründung: Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß §17 Abs.1 BauNVO. Auf Grund der kleinen Grundstücksgrößen bedarf es der Festsetzung der Obergrenze der GRZ, um einen normalen Wohngrundstücksstandard zu gewährleisten.*

### **2.3.3 Zahl der Vollgeschosse**

( § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO )

*Begründung: Die Angaben zur Grundflächenzahl sowie die Festlegung der Vollgeschosse bestimmen die Gestaltung der Baukörper. Wichtig für die Anpassung an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung ist die Einschränkung auf zwei Vollgeschosse.*

**2.3.4 Offene Bauweise**  
( § 22 Abs. 1 BauNVO )

*Begründung: In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die offene Bauweise entspricht der benachbarten städtebaulichen Umgebung.*

**2.3.5 Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie**  
( § 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB )

*Begründung: Die Festsetzung des Bebauungsplanes „Straßenverkehrsfläche“ (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) dient der Sicherung der Erschließung des Gebietes sowie des fachgerechten Ausbaus der Verkehrsanlagen. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist im Sinne einer Selbstbindung der Stadt Eberswalde kein Gegenstand der Festsetzungen. Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind die gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Insbesondere ergeht der Hinweis, den Straßenaufbau und die Traglast mit der Abfallwirtschaft abzustimmen. Die leitungsggebundene Erschließung ist im Bereich der Verkehrsfläche gesichert. Die Planung orientiert auf ein Mindestmaß einer inneren öffentlichen Erschließung mit einem Querschnitt von mindestens 8 m Breite. Der Fahrbahnausbau muss mit einer Mindestbreite von 4,75 m für den Begegnungsfall PKW / LKW (Straßenbreite für Entsorgungsfahrzeuge) erfolgen. Der Festsetzung der Verkehrsfläche lag eine Vorplanung der zukünftigen Wohngebietsstraße zu Grunde. Die Hinweise zur Abfallentsorgung wurden berücksichtigt.*

**2.3.6 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. hier: Anpflanzung von Sträuchern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

*Siehe Pkt. 2.2 Planungsrechtliche Textliche Festsetzungen, TF 4*

**2.4 Flächenbilanz**

1.	Plangebietsfläche	9280 m <sup>2</sup>
2.	Wohnbaufläche	7051 m <sup>2</sup>
3.	Pflanzflächen	355 m <sup>2</sup>
4.	Verkehrsfläche	1.874 m <sup>2</sup>

### **3. Sonstige Angaben**

#### **3.1 Folgekosten der Bauleitplanung**

Die der Öffentlichkeit entstehenden Kosten für die Realisierung der Bauflächen im Sondergebiet werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages geregelt und vom Investor übernommen. Das gilt auch für alle Kosten im Bereich der privaten Grundstücksflächen

#### **3.2 Bodenordnung**

Da die bestehenden Grundstücke unter Berücksichtigung der gegebenen Eigentumsverhältnisse in Lage, Form und Größe einer bebauungsplankonformen Nutzung nicht entgegenstehen, sind Maßnahmen zur Bodenordnung nicht erforderlich.

#### **3.3 Hinweise ohne Normcharakter**

##### **3.3.1 Hinweise für Gehölze**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung des Vorhabens folgende einschlägige Bestimmungen, auch hinsichtlich der Gehölze auf benachbarten Grundstücken, einzuhalten sind:

1. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), § 39 (2) Nr. 5 - Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten-Verbot der Gehölzbeseitigung im Zeitraum 1. März bis 30. September,
2. Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim (BarBaum- SchV), für Bäume mit einem Stammumfang über 30 bzw. 60 cm - Unterlassen schädigender Einwirkungen im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich,
3. DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen d.h. insbesondere:
  - Abstand zum Stammfuß von Bäumen > 2,50 m,
  - im Wurzelbereich von Bäumen Handschachtung bzw. geschlossene Bauweise.

##### **3.3.2 Hinweise für Altlasten**

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbf- BodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vor-



liegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer sowie der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Nach § 13 Abs. 1 BBodSchG sind bei Altlasten, bei denen wegen der Verschiedenartigkeit der nach § 4 erforderlichen Maßnahmen ein abgestimmtes Vorgehen notwendig ist oder von denen auf Grund von Art, Ausbreitung oder Menge der Schadstoffe in besonderem Maße schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, Sanierungsuntersuchungen und eine Sanierungsplanung zu veranlassen. Dieser hat basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung zu erfolgen. Die Umsetzung des Sanierungsvorhabens hat erst nach Zustimmung bzw. Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes durch die UB zu erfolgen. Die zuständige

Behörde kann den Plan nach § 13 Abs. 6 BBodSchG, auch unter Abänderungen oder mit Nebenbestimmungen, für verbindlich erklären.

### **3.3.3 Hinweise für die Abfallentsorgung**

Die Planstraße im Bebauungsplan ist so zu errichten, dass die Abfallentsorgung gewährleistet ist. Dazu ist mindestens der Begegnungsfall PKW/ LKW (Straßenbreite geringstenfalls 4,75 m) zu gewährleisten und die Wendeanlage ist entsprechend der RAS 06 für dreiaxlige Entsorgungsfahrzeuge zu bauen.

## **3.4 Verfahren und Abwägung**

### **3.4.1 Aufstellungsbeschluss**

Am 28.04.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ wurde gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Schaffung des Planungsrechtes für ein Allgemeines Wohngebiet. Zur Sicherung der Ziele des Einzelhandel-Zentrenkonzeptes sind Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich auszuschließen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,9 ha.

Der Beschluss und die Planungsziele sind am 20.05.2015 im Amtsblatt der Stadt Eberswalde, dem Eberswalder Monatsblatt, bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde bekanntgemacht, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

### **3.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch Bestandteil des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406 „Westend-Center“.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und die Beteiligung der Nachbargemeinden fand auf der Grundlage des eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplanes, Fassung vom 09.04.2014, statt. Als Briefsendung (Anschreiben v. 26.05..2014 mit der Frist einer Stellungnahme bis 30.06.2014) und Aushang im Stadtentwicklungsamt (Breite Straße) in der Zeit vom 11.06.2014 bis 11.07.2014 konnten die Behörden und sonstigen TÖB sowie die Öffentlichkeit sich zu den Planungsabsichten äußern.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich u.a. folgende Hinweise und Fragen bezogen auf das Plangebiet des BPl Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“:

- Notwendigkeit einer Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen
- Notwendigkeit einer Prüfung der artenschutzrechtlichen und naturschutzrechtlicher Belange
- Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen, Notwendigkeit der Erarbeitung eines Sanierungs- und Entsorgungskonzeption
- Notwendigkeit der Kontaktaufnahme mit den Nachbarn

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden den Stadtverordneten am 25.09.2014 in Form einer Synopse zur Kenntnis gegeben

Alle Prüfungsaufträge und Gutachten wurden erledigt bzw. erstellt. Die Ergebnisse fanden in der Entwurfserarbeitung Eingang.

### **3.4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.04.2015 auch den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung vom 28.05.2015 bis 30.06.2015 wurde im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 20.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit ergingen während der öffentlichen Auslegung keine Hinweise und Einwendungen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 29.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Frist bis 03.06.2015. Aus der Beteiligung ergaben sich für das Plangebiet folgende Hinweise und Fragen:

- Hinweise zur Erlaubnispflicht, zum Einsatz von Vorreinigungsanlagen, zur rechtzeitigen Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und zur Lage des Standortes in der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde 1
- Hinweis auf Betrachtung der nordöstlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe
- Ergänzung einer Aussage in der Abwägung, warum keine gewerbliche Vorbelastung zu berücksichtigen war

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt (ABPU-Sitzung) in seiner Sitzung am 08.09.2015 zur Beratung vorgelegt und am 24.09.2015 in der Stvv-Sitzung behandelt und abgewogen.

### **3.4.4 Schlussabwägung**

Im Kapitel 1.18 der Begründung sind die Hinweise der UWB ergänzt worden.

Im Kapitel Immissionsschutz sind Betrachtungen der nordöstlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe aufgenommen worden. In der Abwägung ist dargelegt worden, warum keine gewerbliche Vorbelastung im Schallschutzgutachten zu berücksichtigen war.

Die Konflikte konnten im Planverfahren gelöst werden. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens“ Entwicklung eines Wohngebietes - Wohnquartier Westend-Center“ konnten über die Planung geschaffen werden.