

VERFAHRENSVERMERKE

Plangrundlage
Die Plangrundlage entspricht dem Inhalt des Legendenkatalogs und ist die städtebaulich bedeutsamen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen planmässig einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Ortskarte ist zu erwägen.

Eberswalde von Siegel

Aufstellungsbeschluss
Die Sachverordnungsversammlung der Stadt Eberswalde hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“ in seiner Sitzung am 22.06.2014, gemäß § 2 BauGB beschlossen.

Eberswalde von Siegel

Satzungsbeschluss
Die Sachverordnungsversammlung der Stadt Eberswalde hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406 „Westend-Center“ in seiner Sitzung am 22.06.2014, gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Eberswalde von Siegel

Ausfertigung
Die Übereinstimmung des technischen und zweiseitigen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen der Sachverordnungsversammlung sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans wird bezeugt.

Eberswalde von Siegel

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 1. August 2015 für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, öffentlich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Eberswalde von Siegel

BESTANDSANGABEN

— Flurstücksgrenze

— geplante Flurstücksgrenze

— Flurgrenze

— Gemarkungsgrenze

— vorhandene Gebäuden

□ vorhandenes Wohngebäude ggf. mit Hausnummer

□ vorhandenes Nebengebäude

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lage des Geltungsbereiches: Gemarkung Eberswalde, Flur 2, Fl. 2043 (10/14)
Geltungsbereich: Katasterplan M 1:1000 (Vormessungsbüro Resbeck)

PLANZEICHEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
SO Sondergebiet Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum (S. 10 BauNVO) (S. 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
GH 43,30 Gebäudehöhe z.B. 0,8 (S. 11 Abs. 1 BauNVO)
NHN Der obere Baugrubenrand ist bei Fachböden die ausschlaggebende Achse. Ausnahmeweise darf die begrenzte Gebäudehöhe durch Anlagern der technischen Gebäudeausrüstung überschritten werden.
OK 37,25 Oberkante baulicher Anlagen z.B. 37,25 NHM in Höhestrasse (S. 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3. Baulinie, überbaubare Fläche
Baugrenze (S. 73 Abs. 3 BauNVO)

4. Vorrangflächen
Erlauben (S. 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

5. Festsetzungen für Bepflanzungen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (S. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) hier: Pflanzgebiet von Einzelbäumen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (S. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) hier: Erhaltung von Bäumen
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (S. 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) hier: Anpflanzung von Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (S. 9 Abs. 1 BauGB)
Umgrünung von Flächen für Naherholungs-, Spielplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz (S. 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Standort für Werbeflächen (S. 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB) mit Höhenangabe (Höhenlinie)
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (S. 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 sowie S. 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: Erhaltung des Fledermausflurs
Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwand mit Höhenangabe (S. 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) (s. textliche Festsetzungen TF 8)

7. Nachrichtliche Darstellungen
Geplante Verkehrsrichtung Heegermühler Straße

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ Begriffsbestimmung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 Abs. 2 BauNVO

(1) Das Sondergebiet SO „Nahversorgungszentrum“ dient der Umgrünung eines großflächigen Lebensmischquartals mit ergänzenden, untergeordneten Angeboten wie nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben, Service- und Sporteinrichtungen und weiteren sich ergebenden Einrichtungen.

(2) In dem Sondergebiet sind nach Maßgabe der nachfolgenden Festsetzungen zulässig: Einrichtungen für die Warenlieferung und Entsorgung, Warenlager, nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe, auch großflächige Service- und Sporteinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen und sonstige gesundheitliche Einrichtungen, fadenmäßig betriebene Handwerksbetriebe, Sozialräume für die Betriebe, Räume für die Verwaltung der Einzelhandelsbetriebe, Wohnungen für Betriebsmitarbeiter und Betriebsleiter sowie für Aufsichts- und Betriebspersonale, die den v. g. Gewerbebetrieben zugeordnet sind.

(3) Zu dem in Absatz 2 benannten nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zählen alle Einzelhandelsbetriebe, die als Kernsortiment eines oder mehrerer der nachfolgend benannten Sortimente anbieten:

Bezeichnung	Sortiment
47.2	Nahrung- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.51	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Absatz
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (Drogerieartikel) (S. 52.33.2 WZ 2003)
47.76.1	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.2	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.3	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.4	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.5	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.6	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.7	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.8	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.9	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.10	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.11	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.12	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.13	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.14	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.15	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.16	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.17	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.18	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.19	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.20	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.21	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.22	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.23	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.24	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.25	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.26	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.27	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.28	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.29	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.30	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.31	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.32	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.33	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.34	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.35	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.36	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.37	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.38	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.39	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.40	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.41	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.42	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.43	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.44	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.45	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.46	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.47	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.48	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.49	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel
47.76.50	Büro- und Schreibwaren, Schreib- und Büroartikel

In Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments dürfen auf 10 % der Verkaufsfläche auch sonstige Sortimente angeboten werden.

(4) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans können nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der der nachfolgend festgesetzten Sortimente benannt, zentrale Sortimente anbieten, die das Kernsortiment eines oder mehrerer der nachfolgend benannten Sortimente anbieten:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

TF 11 Versickerung von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BImSchG)
Das auf dem Baugrundstück anfallende Regenwasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern.

HINWEISE OHNE NORMATIVCHARAKTER

1. **Baurecht**
Sollen sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzzentrum des Landratsamtes Eberswalde zu informieren. Am Standort befindliche Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sind so zu verstehen, dass daraufhin keine Gefahr, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. **Artenschutz nach Bundesrecht**
Auf die Anwendung der verbindlich 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 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung und der Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 268 896) wird hingewiesen.

Bei der Erteilung von Baugenehmigungen ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten von Fledermäusen als gesetzlich geschützte Arten zu achten. Das Vorhandensein dieser Arten im Plan-Gebiet wurde im Orientierungswahlbericht mit Artenschutzbeobachtung der LWSD nicht. Eberswalde vom 18.01.2015 dokumentiert. Eingriffe in die Fledermauslebensstätten und Baugenehmigungen sind nach Maßgabe des o. g. Gutachten auszuführen.

3. **Biogeschutz nach Landesrecht**
Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nest-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Höhlen oder Brutlöchern) sowie von Winterquartieren von Fledermäusen (gemäß § 34 BImSchG) wird hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder der Zerstörung von unterirdischen und habitatspezifischen baulichen Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzmaßnahmen geschaffen werden.

4. **Versickerung**
Das auf Dachflächen, Ger- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder verminderter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Bodens- und Grundwassererschutzes Abstand zu nehmen.

5. **Kampfmittel**
Sollen bei derartigen Kampfmittel gefunden werden, ist nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsgleichverordnungs zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) für das Land Brandenburg - Kampfmittel vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 20 vom 14.12.1998, vorzulegen. Kampfmittel zu beseitigen und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genehmigten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

HINWEIS
Weitere Hinweise ohne Normcharakter befinden sich in der Begründung zum Bebauungsplan.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549).

Planungsrecht (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1609) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2006 (GVBl. Nr. 14) S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Nr. 29).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist.

Heftsetzung der Stadt Eberswalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2012 (Anlage 1) zur Heftsetzung der Stadt Eberswalde Jahrgang 20 Nr. 4.)

Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB V. m. § 81 BImSchG)

1. Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Vorhabensträgers, in der Fassung vom 12.08.2015 (gemäß vom Architekt Erhard Soyk, Dremold) - bestehend aus einer Planzeichnung mit Legende im Maßstab 1:500 und Grundrissen, Schichten sowie Anträgen im Maßstab 1:200 - und entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB Bestandteil des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

II. Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB V. m. § 81 BImSchG)

TF 9 Stellplatzhaltungspflicht (§ 81 Abs. 4 BImSchG)

1. Die Stellplatzhaltungspflicht der Stadt Eberswalde vom 08.02.2005 ist für den Geltungsbereich nicht anzuwenden.

2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt eine Stellplatzpflicht von 1 Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche des Einzelhandels. Wegen der Mehrfachnutzung ist ein Stellplatzanspruch für zusätzliche Nutzungen in den oberen Geschossen des Sanitätsgebäudes nicht erforderlich.

TF 10 Werbeanlagen (§ 81 Abs. 1 BImSchG)

1. Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist die Errichtung eines Werbeflächens mit einer Höhe von 9,50 m (OK 45,00 NHM) zulässig.

2. An dem zuvor beschriebenen Werbeflächen sind zwei bis drei Werbeflächen in einer Gesamthöhe von bis zu 25,00 m je Seite zulässig.

3. Im Fassadenbereich des SB - Verbrauchermärktes sind je Einzelassende Werbeflächen in einer Gesamthöhe von 25,00 m je Seite zulässig.

4. Die Werbeflächen an den Fachmarktgebäuden sowie am Sanitätsgebäude werden hinsichtlich Material, Größe, Standort und Beleuchtung im Durchführungsvertrag festgelegt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

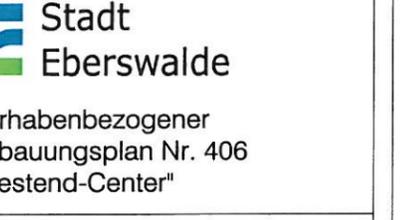
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549).

Planungsrecht (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1609) geändert worden ist.

Brandenburgische Bauordnung (BBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2006 (GVBl. Nr. 14) S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. Nr. 29).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148) geändert worden ist.

Heftsetzung der Stadt Eberswalde in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2012 (Anlage 1) zur Heftsetzung der Stadt Eberswalde Jahrgang 20 Nr. 4.)



Stadt Eberswalde Sachplanungsausschuss	Datum 12. August 2015	Verfahrensstadium Satzungsfassung
Eberswalde den		

Der Entwurf und die Anfertigung des Planes erfolgte durch das Architekturbüro DPT Ing. Erhard Soyk, Allee 9, 37166 Dremold in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde.

Der Entwurf und die Anfertigung des Planes erfolgte durch das Architekturbüro DPT Ing. Erhard Soyk, Allee 9, 37166 Dremold in Zusammenarbeit mit dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde.