

STADT EBERSWALDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 133 „BARNIMHÖHE“



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

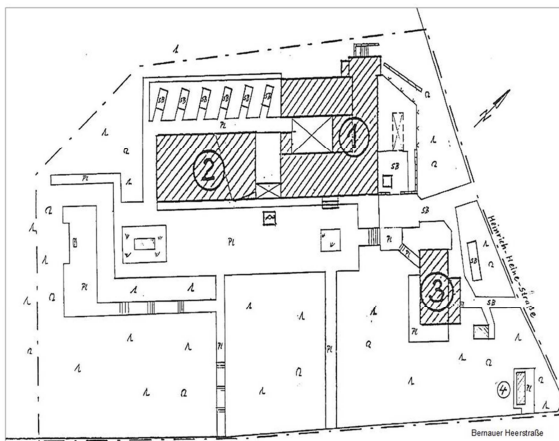
PLANUNGSANLASS

Für das Grundstück begrenzt durch die Bernauer Heerstraße und die Heinrich-Heine-Straße ist durch den Eigentümer die Entwicklung eines Standortes für den individuellen Einfamilienhausbau geplant. Diese Entwicklung des Standortes der „ehemaligen Konversionsfläche Casino Südend“ als Wohnbaufläche entspricht den Zielen des Flächennutzungsplans (FNP) aus dem Jahr 2014. Im FNP der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Zur Absicherung einer geordneten Nachnutzung des Objektes soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert werden.



Ansicht Bernauer Heerstraße/ Heinrich-Heine-Straße



Die Fläche wurde bis 1994 militärisch genutzt. Seit dem Abzug der GUS-Streitkräfte lag die Fläche brach.

Durch die Brandenburgische Boden Gesellschaft für Grundstücksverwaltung und -verwertung mbH als Verwalterin der Flächen wurde der Abbruch der auf dem Gelände befindlichen Gebäude vorbereitet, durchgeführt und 2001 abgeschlossen. In der Folge entwickelte sich auf den entsiegelten Flächen eine Spontanvegetation mit Gehölzaufwuchs. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 133 „Barnimhöhe“ wird eine bauliche Entwicklung wieder verbindlich aufgegriffen.

Ehemalige Bebauung:

- 1_ Casino; 2_ Ruhmesmuseum; 3_ Cafe/ Gaststätte
4_ Verkaufsstelle

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 27.11.2014.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Gemarkung: Eberswalde, Flur: 12

Flurstücke:

94 (tlw.), 96, 97, 98, 99, 100, 101, 328 (tlw.)

ORT DER EINSICHTNAHME

Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde
19.08.2015 bis 11.09.2015

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo, Mi, Do 8-16 Uhr Di 8-18 Uhr

Fr 8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung erteilt während der üblichen Sprechstunden:

Di 8-12 Uhr Do 13-18

im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.

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

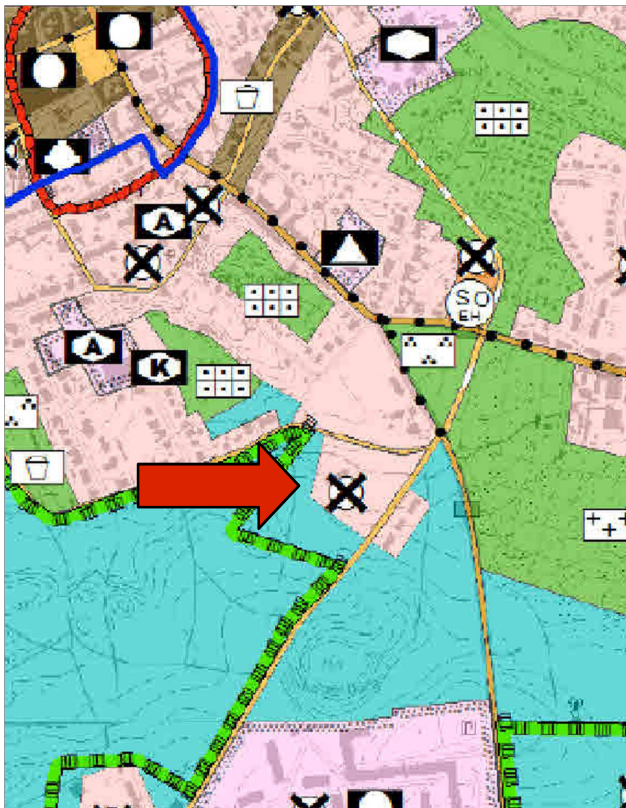
Stellungnahmen können per Email auch unter **Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de** eingereicht werden.

ZIEL DER PLANUNG

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des Planungsrechtes für die Errichtung von Einfamilienhäusern.

Durch die Ausweisung von ca. 23 Baugrundstücken wird dem Bedarf an innenstadtnahen Potentialflächen für den individuellen Einfamilienhausbau entsprochen. Damit leistet das Vorhaben einen wichtigen Beitrag zur Stabilisierung der Wohnfunktion in der Stadt. Angestrebt wird eine städtebauliche Lösung, die einerseits die Lage zu den Waldflächen der Barnimer Oberheide berücksichtigt und in geeigneter Weise die daraus entstehenden Anforderungen an den Artenschutz erfüllt, sowie den funktionell- räumlichen Ansprüchen an die Nutzung gerecht wird.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind u.a. Möglichkeiten der fußläufigen Anbindung an den Paschenberg und Abstände zwischen überbaubaren Grundstücksflächen und Waldflächen zu untersuchen.



Ausschnitt FNP Eberswalde (unmaßstäblich)

GELTUNGSBEREICH

Zu überplanende Fläche: **21.900 qm**

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Norden:

Heinrich- Heine Straße

Osten:

Bernauer Heerstraße

Süden/ Westen:

Fläche für Wald (Oberbarnimer Heide)

ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Eberswalde wurden die im FNP 1998 dargestellten und bisher nicht umgesetzten Wohnbauflächen unter Beachtung der Innenentwicklung und der Stärkung des Zentrums untersucht und gewertet. Für den zu überplanenden Bereich wurde durch die Stadtverordneten entschieden, an der weiteren Entwicklung der „ehemaligen Konversionsfläche Casino Südend“ als Wohnbaufläche mit einem hohen Entwicklungspotenzial festzuhalten. Im derzeit gültigen FNP ist das Plangebiet weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt.

LÖSUNGSANSATZ

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.“

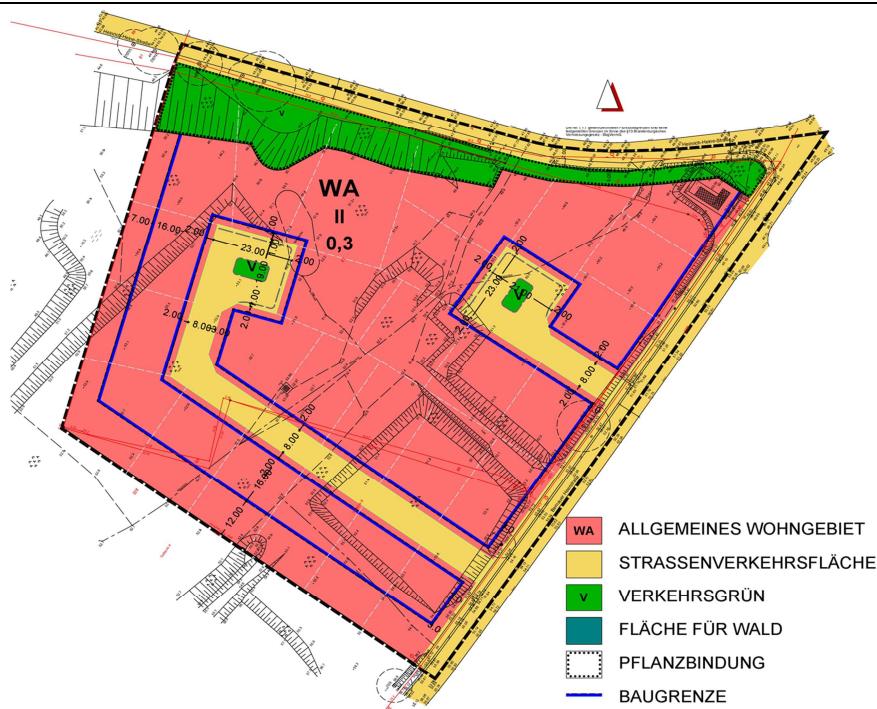
Die städtebauliche Lösung für den zu überplanenden Bereich wird aus dem derzeit gültigen FNP entwickelt. Dieser sieht die Entwicklung einer Wohnbaufläche vor. Durch die Planung wird das Ziel, Baugrundstücke für den individuellen Eigenheimbau zu schaffen, untersetzt. Im Plangebiet sollen ca. 23 Baugrundstücke in variablen Größen voll erschlossen entstehen.

Allen vorgestellten Varianten liegen folgend aufgeführten Planinhalte zu Grunde:

Als **Art der baulichen Nutzung** ist „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO angedacht. Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Grundflächenzahl und die Angabe der Vollgeschosse als Höchstmaß in der Planung bestimmt. Ausgehend von dem Ziel, ein locker bebautes, landschaftsgeprägtes Wohngebiet zu schaffen, ist eine **GRZ von 0,3** vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse soll auf zwei **Vollgeschosse (II)** begrenzt sein. Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt aus verkehrlichen und topografischen Gründen nur über die Bernauer Heerstraße.

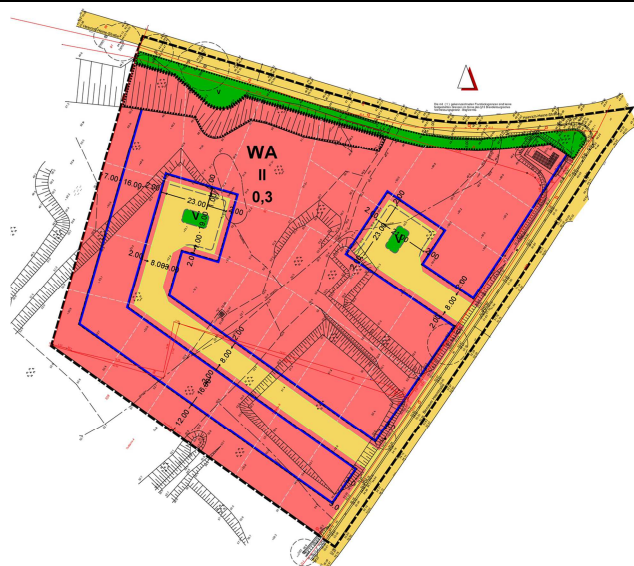
Für die zukünftige Entwicklung des Plangebietes wurden verschiedene städtebauliche Lösungsansätze entwickelt, die sich hinsichtlich Erschließung und planungsrechtliche Sicherung einer begrünten Hangkante zur Heinrich- Heine – Straße unterscheiden. Die drei Erschließungslösungen für das Baugebiet sowie die verschiedenen Varianten zur Sicherung der begrünten Hangkante sind miteinander kombinierbar. Mit Hilfe der frühzeitigen Beteiligung soll herausgefunden werden, welche Erschließungslösung dem Marktinteresse entgegenkommt und mit welcher Variantenkombination die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen am besten in Einklang zu bringen sind.

VARIANTE 1 WENDEKREIS



Das Baugebiet wird über zwei Stichstraßen erschlossen; Breite 8,00m (Zweirichtungsverkehr, Mulden für Entwässerung in Randbereichen), Ausbildung zweier Wendekreise (dreiaxsiges Müllfahrzeug) mit innenliegendem Verkehrsgrün; Erschließung berücksichtigt die Geländetopographie. Abgrenzung der Heinrich- Heine- Straße zur Bebauung durch einen breiten Grünstreifen unter Einbeziehung des Hangbereiches. Dieser der Verkehrsfläche zugeordnete Grünbereich ist auch Reservefläche für die Aufnahme des anfallenden Regenwassers von der Heinrich- Heine- Straße.

VARIANTE 1A WENDEKREIS

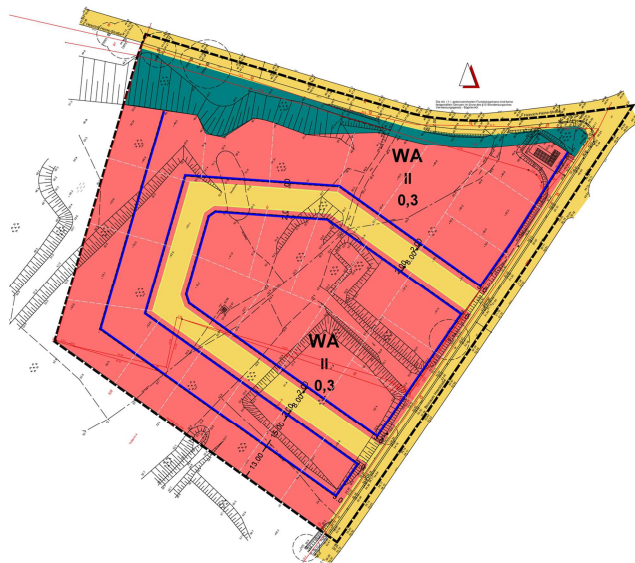


Unterschied zu Variante 1:

Der Hangbereich an der Heinrich- Heine Straße wird der Wohnbaufläche mit Überlagerung einer Pflanzbindung zugeordnet. Bauwillige erwerben ein Grundstück mit bepflanztem Hang, der nicht bebaut werden darf.

Flächenzusammenstellung (qm)

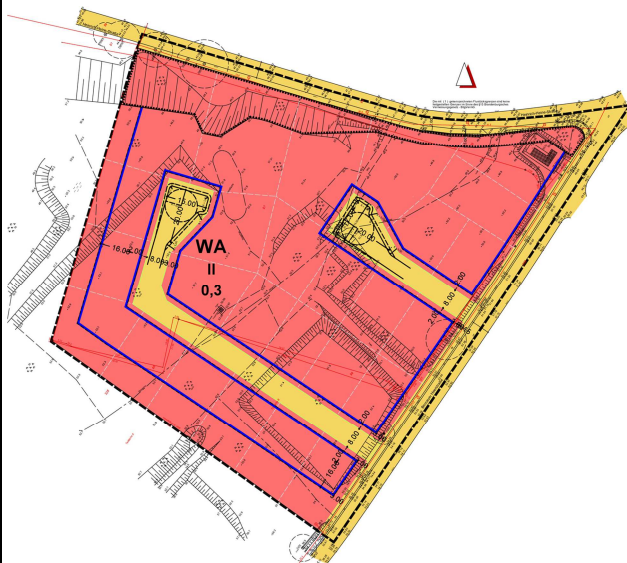
Nutzung	Variante 1	Variante 1a
Baugebietsfläche	15.595	16.549
Verkehrsfläche- neu	2.225	2.225
Verkehrsfläche- vorhanden	2.108	2.108
Verkehrsgrün	1.972	1.018
Fläche mit Pflanzbindung	1972	1972

VARIANTE 2 RINGSTRASSE

Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Durchgangsstraße; aus dieser Erschließungslösung resultieren größere Geländeeinschnitte; Versickerung des Regenwassers erfolgt über Mulden in der Verkehrsfläche;
 Erhalt/ Fortführung der Waldfläche entlang der Heinrich- Heine- Straße in Angrenzung zu den Baugrundstücken,

Flächenzusammenstellung (qm)

Nutzung	
Baugebietsfläche	15.849
Verkehrsfläche- neu	2.058
Verkehrsfläche- vorhanden	2.108
Fläche für Wald	1.885

VARIANTE 3 WENDEHAMMER

Erschließung der Grundstücke erfolgt analog Variante 1 über Stichstraßen, Wendemöglichkeit wird durch Einordnung zweier Wendehammer gesichert,
 Der zur Abgrenzung der Bebauung entlang der Heinrich- Heine- Straße vorgesehene Grünbereich wird durch Festsetzung einer Pflanzbindung über die Wohnbaufläche gesichert.
 Bauwillige erwerben ein Baugrundstück mit einer bepflanzten Hangfläche, die nicht bebaut werden darf.

Flächenzusammenstellung (qm)

Nutzung	
Baugebietsfläche	17.798
Verkehrsfläche- neu	1.994
Verkehrsfläche-vorhanden	2.108
Fläche mit Pflanzbindung	1.885

ERFORDERLICHER UMFANG UND DETAILLIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Für diesen Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt. Zur Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich sind, wird dazu aufgefordert, vorhandene Untersuchungsergebnisse für die Umweltprüfung bereitzustellen und Hinweise zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Bereits beauftragt ist ein Artenschutzgutachten, welches gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG das Vorkommen und die Beeinträchtigung besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Ziel des Gutachtens ist es, artenschutzrechtliche Konflikte, die mit Umsetzung der Planung verbunden sind, frühzeitig zu erkennen und Konfliktlösungen zu entwickeln, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG nach Möglichkeit zu vermeiden bzw. unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Eine erste Einschätzung der Umweltbelange lässt folgende Auswirkungen auf die Schutzgüter erwarten:

Schutzgut- **Mensch und Bevölkerung**

Kurzbeschreibung Zustand

Das Plangebiet ist nach zwischenzeitlicher Bebauung überwiegend baumbestanden und Teil einer größeren Waldfläche mit Erholungsfunktion.

Infolge der früheren militärischen Nutzung führt die Untere Bodenschutzbehörde das Gebiet als altlastenverdächtige Fläche (02Fran086A, „Haus der Offiziere“). Unter den gegenwärtigen und den geplanten Nutzungsbedingungen besteht auf dem Direktpfad jedoch kein Gefährdungspotenzial für das Schutzgut menschliche Gesundheit durch orale, dermale oder inhalative Aufnahme von kontaminierten Bodenpartikeln bzw. über den Grundwasserpfad.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit der Entwicklung eines Wohngebietes geht die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit im Plangebiet weitgehend verloren. Jedoch bietet das große angrenzende Waldgebiet ausreichend Potentiale für die Naherholung, so dass der geplante Eingriff geringfügig für die Naherholungsmöglichkeiten umliegender Wohngebiete ist.

Schutzgut- **Boden**

Kurzbeschreibung Zustand

Das Plangebiet ist Teil einer ausgedehnten späteiszeitlichen Dünenlandschaft am Nordrand der Barnimplatte. Infolge der früheren Bebauungen kann nicht mehr von einem natürlichen Bodenaufbau im Plangebiet ausgegangen werden. Aufschüttungen im Bereich der früheren Bebauung und noch vorhandene Geländeterrassierungen in Randbereichen weisen auf die starke anthropogene Überprägung hin.

Im Zuge des Gebäuderückbaus im Jahr 2001 wurden vorhandene Bodenkontaminationen fachgerecht entsorgt. Weitere Bodenverunreinigungen, die einer Wohnbebauung entgegenstehen, sind aufgrund der historischen Nutzung nicht zu erwarten.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit Umsetzung der Planungskonzeption wird der Boden abermals anthropogen überformt und in Teilbereichen erneut versiegelt. Im Rahmen der Eingriffsermittlung ist eine Gegenüberstellung der ehemals vorhandenen Versiegelung zur geplanten Neuversiegelung vorgesehen. Sollte sich herausstellen, dass die Wohngebietsausweisung gegenüber der historischen Nutzung einen Versiegelungsüberschuss hervorruft, sind Kompensationsmöglichkeiten zu benennen und Flächenentsiegelungen planungsrechtlich bzw. vertraglich abzusichern.

Schutzgut- **Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt**

Kurzbeschreibung Zustand

Nach dem Abriss der historischen Bausubstanz und der zwischenzeitlichen andauernden natürlichen Sukzession auf der Fläche über einen Zeitraum von mehr als 10 Jahren, haben sich im Plangebiet Lebensräume für diverse Tierarten entwickelt. Die hohe Strukturvielfalt des Baumbestandes und die vorhandenen offenen zentralen Bereiche im Gebiet bieten zahlreichen Vogelarten Brut- und Nahrungshabitate. Weiterhin sind Vorkommen von Fledermäusen und Zauneidechsen im Plangebiet nicht auszuschließen. Vorhanden sind weiterhin zwei Ameisenkolonien, die umgesetzt werden müssen.

Auf den noch vorhandenen offenen Sandflächen im zentralen Teil des Plangebietes sind Reste einer Silbergrasflur anzutreffen. Sandtrockenrasen, mit typischen Arten armer Sandböden haben sich im Plangebiet nicht entwickelt. Beschattung durch aufkommende Gehölzsukzession und angrenzende Waldbestände haben einen entsprechende Biotopentwicklung verhindert.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände sind mit Umsetzung der Planungskonzeption nicht zu erhalten. Vorhandene faunistische Lebensräume gehen dadurch verloren, für einige Arten werden Ersatzlebensräume in den Hausgärten entstehen. Waldbewohnenden Arten können in angrenzende Bereiche ausweichen. Im Rahmen der weiteren Planung sind deshalb geeignete Kompensationsmaßnahmen zu benennen, die gewährleisten, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Schutzgut- **Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kurzbeschreibung Zustand

Schützenswerte Kulturgüter und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden, deren Betroffenheit im Rahmen des Planverfahrens zu betrachten wäre.

Schutzgut- **Klima und Luft**

Kurzbeschreibung Zustand

Es handelt sich um die Nordspitze eines sehr großen Waldgebietes. Von typischen Waldklima, verstärkt durch hohen Kiefernanteil, ist auszugehen.

Ebenfalls auszugehen ist von einer guten Luftqualität. Einzige nennenswerte Emittenten sind die Kfz-Verkehre auf der nahe gelegenen B 168 und der Heinrich- Heine- Straße.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Die Fläche ist zu klein, als dass die geplante Bebauung mehr als nur lokale klimatische Auswirkungen oder relevante Auswirkungen auf die Luftqualität haben könnte.