

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 1	Einwender: EWE Netz GmbH Bergerstraße 105 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 02.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Gegen Ihre Planung bestehen unsererseits keine Bedenken. Für die Erschließung neuer Wohn-, Gewerbe- und Industriegebiete mit Erdgasleitungen gilt der mit der jeweiligen Gemeinde abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) mit unseren "Ergänzenden Bedingungen". Vor Beginn der Bautätigkeiten ist es zwingend erforderlich, sich über bereits verlegte Versorgungsleitungen zu informieren. Auf Anforderung geben wir für die eingesetzten Planungsbüros bzw. Baufirmen Bestandspläne aus. Die genaue Lage der Leitung ist durch Querschläge mittels Handschachtung festzustellen. Die Pläne haben nur eine begrenzte Gültigkeit von 4 Wochen, sie sind auf der Baustelle mitzuführen und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise auf den geltenden Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung, die Ausgabe von Bestandsplänen und die Notwendigkeit der Prüfung der Leitungslagen mittels Handschachtung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Mitteilung und Hinweise</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 2	Einwender: EWE Netz GmbH Bergerstraße 105 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 02.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung:</p> <p>Bei Unterschreitung des Mindestabstandes (Näherungen < 40 cm, Kreuzungen < 20 cm) zu unseren vorhandenen Ortsnetz- und Telekommunikationsleitungen hat eine örtliche Einweisung zu erfolgen.</p> <p>Veränderungen der Überdeckung unserer Leitungen von ca. 0,8 m (zum Beispiel durch Versickerungsmulden) und eine Überbauung unserer Anlagen mit Gebäuden, Schuppen, Borden, Schächten, Kanälen usw. sind nicht zulässig. Eine spätere Bepflanzung der Trasse mit Bäumen erfordert Mindestabstände und Schutzmaßnahmen für unsere Leitungen.</p> <p>Unsere neu zu verlegenden Leitungen werden grundsätzlich in Gehwegen oder Fahrbahnseitenräumen, d. h. in öffentlichen Flächen mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m verlegt. Aus wirtschaftlichen Gründen sollte unbedingt versucht werden, alle Versorgungsleitungen gemeinsam zu verlegen. Gern erstellen wir Ihnen im Rahmen der infrastrukturellen Erschließung Planungen für die Verlegung von Versorgungsleitungen und Hausanschlüssen.</p> <p>Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können. Wir empfehlen die Verlegung von Beton- oder Natursteinpflaster.</p> <p>Sollte der Einbau einer hydraulisch gebundenen Tragschicht erforderlich werden oder der Unterbau mit Recycling die Stärke von 10 cm überschreiten, dann müssen gemeinsam Lösungen gefunden werden, um diese Arbeiten an den Leitungen zu gewährleisten. Zusätzlich sind Armaturen (z. B. Schieber) entsprechend unseren Vorgaben zu sichern.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei der Oberflächenherstellung der Geh- und Fahrwege, dass die Herstellung der Erdgas-Hausanschlüsse technologisch bedingt erst nach Fertigstellung (Inbetriebnahme) der Versorgungsleitungen und eines verschließbaren Anschlussraumes im Haus bzw. im Rohbau erfolgen kann.</p> <p>Nach Beendigung der Bautätigkeit bitten wir um Übergabe von Plänen (möglichst in digitaler Form) mit den Ergebnissen der Endvermessung und zur Bauabnahme ziehen Sie uns bitte hinzu.</p> <p>Bei Fragen sind wir gern für Sie da.</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Hinweise zum Verlegen von Leitungen in öffentlichen Flächen, zu Überbauungen, zu seitlichen Mindestabständen, zu Verlegetiefen, zu Bepflanzungen der Trasse mit Bäumen, zum Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen die Ausführungsebene. Die Stellungnahme des Versorgungsunternehmens wurde dem Grundstückseigentümer zur Kenntnis und Beachtung übermittelt. Im Zuge der Straßenentwurfsplanung wird ein koordinierter Leitungsplan erstellt und die Trassenlage und andere Details abgestimmt. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Behandlung der Stellungnahmen

Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 2	Einwender: EWE Netz GmbH Bergerstraße 105 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 02.03.2017
Beschluss: -Kenntnisnahme der Hinweise		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 3	Einwender: E.dis GmbH Am Markt 2 16278 Angermünde	Datum der Stellungnahme: 17.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 27. Januar 2017 und teilen Ihnen mit, dass gegen den o. g. Bebauungsplan keine Bedenken bestehen. Im dargestellten Geltungsbereich befinden sich keine Leitungen und Anlagen unseres Unternehmens. Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom-Anlagenbestand im Umfeld des Geltungsbereiches. Diese Unterlage dient als Information und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbindung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusenden. Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bau-raum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass sich im Geltungsbereich keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens befinden und gegen den Bebauungsplan keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die übersandten Planunterlagen mit dem eingetragenen Strom- Anlagenbestand im Umfeld des Geltungsbereiches sowie die Hinweise zum Anschluss an das Versorgungsnetz werden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mit der Bitte um Beachtung bei der detaillierten Erschließungsplanung übermittelt.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Mitteilung und Information an den Vorhabenträger</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 4	Einwender: E.dis GmbH Am Markt 2 16278 Angermünde	Datum der Stellungnahme: 17.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombedarf; - Namen und Anschrift der Bauherren. <p>Abwägungsvorschlag: Die für die Antragstellung auf zukünftige Stromversorgung notwendigen aufgezählten Unterlagen sind durch den Vorhabenträger zur Verfügung zu stellen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme des Hinweises</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 5	Einwender: Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8 15806 Zossen OT Wünsdorf	Datum der Stellungnahme: 10.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass zur Beplanung des Gebietes keine grundsätzlichen Einwände bestehen und diese Einschätzung auch für zukünftige Änderungen gilt, wird zur Kenntnis genommen. Die Mitteilung, dass die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde über die Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung entscheidet, wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird darüber informiert.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Stellungnahme und Information an den Vorhabenträger</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 6	Einwender: Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt/Oder	Datum der Stellungnahme: 17.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns erneut zu dem vorliegenden Planentwurf. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 3. Juli 2014 und die landesplanerische Stellungnahme vom 4. Juni 2015.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen und die Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt worden sind, wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahmen vom 3. Juli 2014 und vom 04. Juni 2015 sind inhaltlich in die Begründung zum Bebauungsplan bereits durch Abwägung übernommen worden. Es besteht kein weiterer Abwägungsbedarf.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 7	Einwender: Deutsche Bahn AG DB Immobilien - Region Ost Caroline-Michaelis- Straße 5-11 10115 Berlin	Datum der Stellungnahme: 21.03.2017
-----------------------	---	---

Zusammenfassung

Einwendung:

Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen stellen wir fest, dass der Planungsinhalt zum neuen Entwurf des Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" der Stadt Eberswalde mit Planungsstand vom 18.01.2017 aus Sicht der DB AG gegenüber dem Planungsstand der Behördenbeteiligung vom 25.03.2015 keine wesentlichen Änderungen im Bezug zu den Bahnanlagen der DB AG darstellt.

Wir verweisen somit auf die weitere Gültigkeit der Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG, mit Schreiben von DB AG, DB Immobilien - Region Ost, Zeichen: FRI-OL(A) Ma, TÖB-BLN-15-4703 vom 02.06.2015 und bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.

Abwägungsvorschlag:

Die abgegebene Stellungnahme der Deutschen Bahn AG zum Entwurf vom 25.03.2015 wurde durch die Stvv am 24.09.2015 behandelt. Die Hinweise galten dem Ausschluss von Beeinträchtigungen des Bahnverkehrs oder der Inanspruchnahme des Bahngrundstückes. Da das Bahngrundstück nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst ist, die Strecke seit mehreren Jahren stillgelegt ist, wurden die allgemeinen Hinweise durch die Stvv zur Kenntnis genommen.

Der neue Planungsstand stellt keine wesentlichen Änderungen im Bezug zu den Bahnanlagen der DB AG dar. Mit dieser Stellungnahme werden keine neuen Erkenntnisse oder Sachverhalte durch die Deutsche Bahn AG vorgetragen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

-Kenntnisnahme der Stellungnahme

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 8	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 29.03.2017
-----------------------	--	---

Zusammenfassung

Einwendung:

Immissionsschutz
 Schutz und Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen
 Grundlage: §§ 3, 50 BImSchG

Aus der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 406 "Westend- Center" vom 06.03.2015 lag die Erkenntnis vor, dass die auf den Geltungsbereich des BP 406/1 einwirkenden Beurteilungspegel der gewerblichen Nutzungen geeignet sind, relevant zu einer Überschreitung der im Genehmigungsverfahren anzuwendenden Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm beizutragen. In die Beurteilung waren jedoch nur die Auswirkungen des Sondergebietes Nahversorgung eingegangen.

In der Abwägung wurde hierzu das vorhandene Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe beschrieben. Südlich befinden sich danach weitere gewerbliche Nutzungen, von denen Auswirkungen ausgehen können.

Hierzu ist folgendes festzustellen:

Die Aussage zur bestehenden Situation und gegenseitigen Rücksichtnahme der Nutzungen ist nicht ausreichend.

Der Bestandsschutz der vorhandenen südlichen Gewerbebetriebe ist zu berücksichtigen. Gegenüber den vorhandenen Betrieben darf sich mit der heranrückenden schutzbedürftigen Bebauung das zu berücksichtigende Schutzniveau nicht ändern. Dieses ist in den Unterlagen darzulegen.

Abwägungsvorschlag:

Sachverhaltsdarstellung

Zwischenzeitlich wurde das Schallschutzgutachten von der Fa. AKUS GmbH hinsichtlich Aussagen und Berechnungen zur Wärmepumpe und zu den südlich angrenzenden Gewerbebetrieben ergänzt. Die überarbeitete Fassung hat die Nr. BLP - 17 1013 05. Das Schallgutachten BLP - 17 1013 05 mit dementsprechenden Aussagen wurde dem LfU nachgereicht.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die südlich vorhandenen einzelnen gewerblichen Nutzungen (Wäscherei, Tischlerei, Brennstoffhandel) in dem hier bestehenden Umfeld als das Wohnen nicht störende Betriebe einzuordnen sind, die erfahrungsgemäß über keinen Nachtbetrieb verfügen. Somit ist davon auszugehen, dass durch diese Betriebe in dem Plangebiet keine gewerblichen Geräusch-Immissionen in einer Größenordnung verursacht werden, die ein Erreichen oder Überschreiten des Tages-Richtwertes erwarten lassen.

Die Aussagen des Schallgutachters zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung der südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen sind in das Kapitel 1.13 der Begründung aufzunehmen.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Behandlung der Stellungnahmen

Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 8	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 29.03.2017
Beschluss: - Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung - Aufnahme der gutachterlichen Aussagen zu den südlichen gewerblichen Nutzungen in das Kapitel 1.13 Immissionsschutz		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 9	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 29.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: In der schalltechnischen Untersuchung (BLP-17 1013 01) vom 17.01.2017 fand weiterhin nur der Bestandsschutz der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (Verbrauchermarkt, Fachmarkt, Parkplatzanlage) Berücksichtigung. Hierzu wurde auf das Schalltechnische Gutachten (GEN-16 1040 01) vom 03.05.2016 zum Genehmigungsverfahren Bezug genommen. Das Landesamt für Umwelt (LfU) wurde am 02.01.2017 zum 2. Nachtrag für das BauGV Az.: 00399-15 (Umsetzung der Wärmepumpe) zur Stellungnahme aufgefordert. Es wird empfohlen zur Berücksichtigung des Bestandschutzes die erneute Beurteilung der Geräuschemissionen des Gutachtens vom 07.11.2016 zum Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden nur grafisch dargestellt. Aus dieser Darstellung ist jedoch weiterhin zu entnehmen, dass im Geltungsbereich des BP von der untersuchten Betriebsweise der nördlichen Nutzung ein relevanter Immissionsbeitrag im Sinne der TA Lärm Nr. 3.2 verursacht wird.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Sachverhaltsdarstellung Der vom LfU angesprochene Punkt zur Beurteilung der Geräuschemissionen ausgehend von der Wärmepumpe wird im überarbeiteten Schallgutachten BLP - 17 1013 05 nun berücksichtigt. Auf Seite 28 des Gutachtens werden die relevanten Geräuschquellen mit ihren Schall-Leistungs-Beurteilungspegeln, in diesem Falle die Luft-Wärmepumpe, als Punktschallquelle P28 behandelt. Des Weiteren wird die Punktschallquelle P28 in Anlage 1 verortet und in den folgenden Anlagen die Ergebnisse der Ausbreitungsberechnungen dargestellt. Bezogen auf den Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes tags und nachts eingehalten. Gleiches gilt für die gemäß TA Lärm zulässigen Spitzenpegel.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung -Kenntnisnahme des Prüfergebnisses</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 10	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 29.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Nicht plausibel sind die Aussagen zur Zonierung mit den Festsetzungen "Sondergebiet Nahversorgung" und dem allgemeinen Wohngebiet. Im Vergleich mit einem Mischgebiet sind mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes höhere Erwartungen zum Schutz vor Umwelteinwirkungen verbunden. Dargelegt werden sollte, ob innerhalb des Geltungsbereiches den Erwartungen zum Schutz eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Ziel der Planung ist es, ein Wohnquartier zu schaffen, das in seiner städtebaulichen Figur, seinen Bautypologien und den zugehörigen Grundstücksformen sowie der Erschließung und den gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen qualitativ hohen Anforderungen gerecht wird. Mit der Wiedernutzbarmachung und Entwicklung der Fläche für den Wohnungsbau können die städtebaulichen Missstände im Bereich der Liegenschaft zwischen Triftstraße, Heegermühler Straße, ehemaliger Bahnlinie und Heidestraße beseitigt und die städtebaulichen Unzulänglichkeiten in deren unmittelbarem Umfeld behoben werden. Im gleichen Zuge kann das Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken in der Peripherie des Stadtzentrums Eberswalde, jedoch in unmittelbarer Nähe zu dem nördlich angrenzenden Nahversorgungsbereich an der Heegermühler Straße sowie der Nähe zum Bahnhof erweitert werden. Auch wenn das Nebeneinander von Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" und Allgemeines Wohngebiet immissionsschutzrechtlich nicht harmonisch erscheint, konnte mit dem Schallschutzgutachten nachgewiesen werden, dass in diesem Planungsfall die Immissionsrichtwerte eines allgemeinen Wohngebietes gemäß TA Lärm Punkt 6. eingehalten werden. Folglich ist laut Punkt 3.2 TA Lärm der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt.</p> <p>Beschluss: -Übernahme der Darlegungen in das Kapitel 1.13 Immissionsschutz, dass den Erwartungen zum Schutz eines Allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 11	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 29.03.2017
Zusammenfassung		
Einwendung: Wasserwirtschaft keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung Abwägungsvorschlag: Kein Abwägungserfordernis Beschluss:		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 12	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 30.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: 1 fachbehördliche Stellungnahme 1.1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.a. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):</p> <p>Keine</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Beschluss:</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 13	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 30.03.2017
------------------------	---	---

Zusammenfassung

Einwendung:

1.2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach

Sachkomplexen:

1.2.1 Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt SG Bauleitplanung

In der Begründung wurde die Aussage getroffen, dass die Geschossigkeit auf max. drei Vollgeschosse begrenzt wird. In der Planzeichnung* wurde jedoch ein Höchstmaß mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Hier besteht ein Widerspruch und es ist eine Korrektur erforderlich.

Auf der Seite 20 im Punkt 2.3.4 Verkehrsflächen sowie auf der Planzeichnung steht, dass die Einteilung der Verkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Im unteren Teil des Punktes 2.3.4. (unter Hinweis) wird jedoch das Gegenteil ausgesagt.

Bei einer geplanten Anzahl von 40 Wohnungen in den Mehrgeschosswohnungsbauten wird die beabsichtigte Herstellung von 28 Kfz-Stellplätzen als viel zu gering gesehen. Als Mindestanzahl Stellplätze sollte die Anzahl der geplanten Wohnungen angenommen werden.

* Anmerkung der Verwaltung: gemeint ist die *Planzeichenerklärung* (nicht *Planzeichnung*)

Abwägungsvorschlag:

In der Planzeichenerklärung kann die römische Zahl II zu Irritationen führen, da die Kennzeichnung " z. Bsp." fehlt. In der Planzeichnung selber ist korrekt die III als zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung über die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist eindeutig in der Planzeichenerklärung zu definieren.

Der Hinweis auf widersprüchliche Aussagen in der Begründung Punkt 2.3.4 Verkehrsflächen wurde geprüft. Im unteren Teil des Punktes 2.3.4., Hinweis, fehlt die Verneinung. Das Wörtchen "nicht " ist redaktionell zu ergänzen.

Die kritische Bemerkung zur Minderanzahl der Stellplätze für den Geschosswohnungsbau wird zur Kenntnis genommen. Unterdessen wurden die Grundrisse überarbeitet und der Wohnungsschlüssel überarbeitet. Im geplanten Mehrgeschosswohnungsbau sind jetzt 28 WE vorgesehen.

Damit entspricht der Stellplatzschlüssel 1:1, für jede Mietwohnung wird ein Stellplatz zur Verfügung gestellt.

Beschluss:

-Korrektur der Planzeichenerklärung zur eindeutigen Interpretation der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse

-redaktionelle Ergänzung im unteren Teil des *Punktes 2.3.4 Verkehrsflächen, Hin-*

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Behandlung der Stellungnahmen

Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 13	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 30.03.2017
weis, durch das Wörtchen "nicht" -Kenntnisnahme des Hinweises zur Stellplatzanzahl		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 14	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 30.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Gemäß der vorliegenden Planung besteht damit die Möglichkeit, Nebenanlagen im Vorgartenbereich auszuführen. Diese Möglichkeit wird jedoch bezüglich der Aussage in der Begründung Seite 22, "Vorgärten eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken" aus städtebaulicher Sicht nicht als zielführend gesehen. Daher sollten hier Überlegungen bezüglich einer Planänderung in Form einer zusätzlichen Aufnahme einer Festsetzung vorgenommen werden, um dem geforderten Anspruch gerecht zu werden.</p> <p>Abschließend wird der Hinweis gegeben, dass die Angaben der Seitennummerierung im Inhaltsverzeichnis mit den tatsächlichen Seitenzahlen in der Begründung übereinstimmen sollte, was hier nicht der Fall ist.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Abstände zwischen der Straße und der Baugrenze beträgt für die Grundstücke nördlich der Verkehrsfläche 2 m und für die Grundstücke südlich der Verkehrsfläche 1,7 m. Auf Grund der geringen Abstände sind Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO sehr unwahrscheinlich. Für die Grundstücke würde es bedeuten, dass direkt vor Fenster und Fassaden oder vor den Terrassen Nebenanlagen wie bspw. Schwimmbekken, Geräteschuppen, Gewächshäuser o.ä. entstehen. Belichtung, Belüftung und Sicht wären eingeschränkt. Auf Grund der räumlichen Situation und der sehr geringen Wahrscheinlichkeit ist die Aufnahme einer Regelung zum Ausschluss von Nebenanlagen entbehrlich. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit auf Grundlage des § 15 BauNVO im Einzelfall bauliche und sonstige Anlagen zu untersagen, wenn sie nach Anzahl, Lage oder Zweckbestimmung der Eigenart des Gebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Störungen oder Belästigungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebiets im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden. Der Eigentümer kann privatrechtlich hierzu Regelungen treffen. Das Inhaltsverzeichnis wird aktualisiert.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Anregung und keine Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen im Vorgartenbereich -Aktualisierung des Inhaltsverzeichnisses der Begründung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 15	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 30.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: 1.2.2 Untere Wasserbehörde (UWB)</p> <p>Grundsätzlich bestehen aus wasserbehördlicher Sicht zum vorliegenden B-Plan keine Einwände. Folgende Hinweise werden dennoch gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Der Einleitung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen wird unter Einhaltung des § 54 Brandenburgisches Wassergesetz zugestimmt, das heißt, insbesondere darf eine Verunreinigung des Grundwassers aufgrund der Altlastensituation bzw. der vorhandenen Auffüllungen nicht zu besorgen sein. -Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers ist im Einzelfall zu prüfen. -Der Einsatz von Vorreinigungsanlagen (insbesondere vor Einleitung in Rohr-Rigolen) ist in der konkreten Fachplanung zu berücksichtigen. Eine rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird empfohlen. <p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass aus wasserbehördlicher Sicht zum vorliegenden B-Plan keine Einwände bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur Zustimmung der Einleitung des Niederschlagswassers in Versickerungsanlagen, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers aufgrund der Altlastensituation bzw. der vorhandenen Auffüllungen nicht zu besorgen ist, wird zur Kenntnis genommen. Die Textliche Festsetzung 7 ist entsprechend diesem Hinweis formuliert. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist in diesem Fall nicht gegeben. Das Niederschlagswasser der Straße wird in Mulden versickert. Das anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken wird auf diesen selber versickert. Dabei besteht keine Erlaubnispflicht. Die Hinweise zur Erlaubnispflicht im Einzelfall und den Einsatz von Rohr-Rigolen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Hinweise der Unteren Wasserbehörde</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 16	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 30.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung:</p> <p>1.2.3 SG Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE)</p> <p>Die Wendeanlage in der Kreismitte muss frei befahrbar sein, d. h. es ist kein Baum o.a. zu pflanzen. 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.</p> <p>1.2.4 Katasterbehörde</p> <p>Die Flurstücksnummern im zeichnerischen Teil der Unterlagen müssen ergänzt werden. Auch im beschreibenden Teil ("Entwurf, Begründung, Seite 6") ist das zerlegte Flurstück 2043 noch verzeichnet, aktuell handelt es sich um die Flurstücke 2249 und 2250. Jedoch ist nur das Flurstück 2249 vom Plangebiet betroffen.</p> <p>1.3 keine Hinweise und Anregungen</p> <p>Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, des SG Bevölkerungsschutz, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG und Gebäudeverwaltung/ Liegenschaften werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die Wendeanlage ist nach der RAST 06 für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt. Die Mitte steht nicht zur Überfahung zur Verfügung, sondern darf grundsätzlich auch bepflanzt werden. Dies soll hier geschehen. Müllfahrzeuge verkehren regelmäßig unter Baumkronen von Straßen und Alleen. Eine Beeinträchtigung der Entsorgung ist nicht zu erkennen. Die Einwendung wird zurück gewiesen.</p> <p>Der Hinweis der Katasterbehörde zu den aktuellen Flurstücksbezeichnungen wird zur Kenntnis genommen. Die Flurstückangaben im Bebauungsplanentwurf werden korrigiert.</p> <p>Die Mitteilung, dass aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, des SG Bevölkerungsschutz, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben werden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Zurückweisung der Einwendung zur Nicht-Bepflanzung der Kreismitte der Wendeanlage -Aktualisierung der Katasterangaben im Bebauungsplan -Kenntnisnahme der Mitteilung, welche Ämter keine Hinweise und Anregungen geben 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 17	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 30.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: 2 überfachliche Betrachtung des Vorhabens</p> <p>Die brach liegenden Grundstücke der ehemaligen Mitteldeutschen* Elektrizitätswerke (MEW), die südlich an den Bebauungsplanstandort "Westend Center" anschließen, sind verkehrlich gut erschlossen und eignen sich aus städtebaulicher Sicht gut für einen Wohnstandort im OT Westend.</p> <p>Durch dieses Schreiben werden die aus anderen Rechtsgründen etwa erforderlichen Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Zustimmungen oder Anzeigen nicht berührt oder ersetzt. Bei Veränderungen der dem Antrag auf Erteilung der Stellungnahme zugrunde liegenden Angaben, Unterlagen und abgegebenen Erklärungen wird diese ungültig.</p> <p><small>*Anmerkung der Verwaltung: gemeint sind die <i>Märkische</i> Elektrizitätswerke (nicht die Mitteldeutsche Elektrizitätswerke)</small></p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Überfachliche Betrachtung des Vorhabens sowie die Hinweise zur Gültigkeit der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Überfachlichen Betrachtung und der Gültigkeit der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 18	Einwender: Regionale Planungs- stelle Paul-Wunderlich- Haus Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.03.2017
Zusammenfassung		
Einwendung: keine Bedenken Abwägungsvorschlag: Beschluss:		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 19	Einwender: Zweckverband für Was- serversorgung und Ab- wasserentsorgung Marienstraße 7 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 28.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen zu o.g. BPL Nr. 406/1 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><i>Trinkwasser</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Trinkwassererschließung des Plangebietes ist mit einem herzustellenden Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage in der Triftstraße gegeben. - Unter Punkt 1.15 der Begründung zum Bebauungsplan wird auf die Löschwasserversorgung eingegangen. Hier ist zu beachten, dass der ZWA Eberswalde nicht der Träger des Brandschutzes ist und somit eine ständige Gewährleistung der Wasserbereitstellung zu Löschwasserzwecken aus den öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlagen nicht gegeben ist. <p><i>Schmutzwasser</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Anschluss, der neu zu errichtenden Schmutzwasseranlage im Planungsgebiet an die vorhandene öffentliche Anlage in der Triftstraße, ist möglich. <p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass die äußere Trinkwassererschließung und Abwasserentsorgung des Plangebietes sichergestellt ist, wird zur Kenntnis genommen. Gleiches gilt für die Mitteilung, dass der ZWA nicht Träger des Brandschutzes ist. Ob ausreichende Löschwassermengen aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage zur Verfügung stehen, ist grundsätzlich einfallbezogen zu prüfen. Die Feuerwehr hat mitgeteilt, dass für die Bebauung in der neu geplanten Straße ausreichend Löschwasser im 300-Meter-Bereich zur Verfügung (150 mm-Trinkwasserleitung in der Heegermühler Straße) steht.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 20	Einwender: Handwerkskammer Frankfurt/Oder Region Ostbrandenburg Bahnhofsstraße 12 15230 Frankfurt/Oder	Datum der Stellungnahme: 30.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Die Handwerkskammer Frankfurt(O) hat keine eigenen Planungen in diesem Gebiet, fordert jedoch, dass die in diesem Gebiet ansässigen Unternehmen nicht in ihrer Existenz bedroht werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Befürchtungen über existenzielle Bedrohungen sind im Beteiligungsverfahren von ansässigen Unternehmen nicht vorgetragen worden. Die südlich vorhandenen einzelnen gewerblichen Nutzungen (Wäscherei, Tischlerei, Brennstoffhandel) in dem hier bestehenden Umfeld sind als das Wohnen nicht störende Betriebe einzuordnen. Sie verfügen über keinen Nachtbetrieb. Der Schallgutachter geht davon aus, dass durch diese Betriebe in dem Plangebiet keine gewerblichen Geräusch-Immissionen in einer Größenordnung verursacht werden, die ein Erreichen oder Überschreiten des Tages-Richtwertes erwarten lassen.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 21	Einwender: IHK Frankfurt/Oder Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt/Oder	Datum der Stellungnahme: 31.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Die Revitalisierung der vorhandenen Brach- und Konversionsfläche ist aus städtebau-licher Sicht ausdrücklich zu begrüßen. Jedoch sehen wir erhebliches Konfliktpotenzial mit den angrenzenden gewerblichen Standorten und Nutzern in der Drehnitz- und Triftstraße. Im Norden grenzt das Plangebiet zudem an das Westend-Center. Die Anlieferzone des Supermarktes befindet sich in Richtung der neu geplanten Wohngebiete. Einer besonderen Betrachtung sollten jedoch der angrenzende Brennstoffhandel so-wie die Wascherei unterzogen werden. Mögliche Emissionen sind hier nicht auszu-schließen.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Die Mitteilung, dass die Revitalisierung der vorhandenen Brach- und Konversations-fläche begrüßt wird, wird zur Kenntnis genommen. Das angesprochene Konfliktpotential mit den angrenzenden gewerblichen Standorten wurde bereits bei dem 1. Entwurf thematisiert. Die zwischenzeitlich überarbeitete Fassung des Schallschutzgutachtens BLP - 17 1013 05 kommt zu dem Ergebnis, dass die südlich vorhandenen einzelnen gewerblichen Nutzungen (Wäscherei, Tisch-lerie, Brennstoffhandel) in dem hier bestehenden Umfeld als das Wohnen nicht stö-rende Betriebe einzuordnen sind, die erfahrungsgemäß über keinen Nachtbetrieb verfügen. Somit ist davon auszugehen, dass durch diese Betriebe in dem Plangebiet keine gewerblichen Geräusch-Immissionen in einer Größenordnung verursacht wer-den, die ein Erreichen oder Überschreiten des Tages-Richtwertes erwarten lassen. Bezogen auf den Gewerbelärm der nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzung (Verbrauchermarkt, Fachmarkt, Parkplatzanlage) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes tags und nachts ein-gehalten. Gleiches gilt für die gemäß TA Lärm zulässigen Spitzenpegel.</p> <p>Beschluss: -Zurückweisung der immissionsschutzrechtlichen Bedenken -Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 22	Einwender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 31.03.2017
Zusammenfassung Einwendung: Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. §68Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu dem o. g. Sachverhalt nehmen wir wie folgt Stellung; Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch die Telekom ist zurzeit nicht geplant. Abwägungsvorschlag: Sachverhaltsdarstellung Beschluss: -Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 23	Einwender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 31.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Folgende fachliche Hinweise bitten wir in den Bebauungsplan aufzunehmen: Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Sicherung der zu verlegenden Telekommunikationslinien auf den einzelnen Grundstücken erfolgt über den Abschluss eines Grundstück-Nutzungsvertrags (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) mit dem jeweiligen Eigentümer. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten unsere Hinweise zu berücksichtigen, uns an der weiteren Planung zu beteiligen und den Beschluss des Bebauungsplanes zu übersenden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Sachverhaltsdarstellung Der Einwender weist aus wirtschaftlichen Gründen auf eine koordinierte Erschließung sowie ausreichende Planungssicherheit hin, gibt Hinweise zur kostenfreien Nutzung der Verkehrswege, der einvernehmlichen Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen. Gleichzeitig teilt er mit, dass auf Seiten der Telekom noch keine Ausbauentscheidung getroffen wurde. Die Aufnahme dieser fachlichen Hinwei-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 23	Einwender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 31.03.2017
<p>se in den Bebauungsplan wird abgelehnt, da die bebauungsplanrechtliche Relevanz fehlt. Die Stellungnahme wurde dem Erschließungsträger zur Kenntnis gegeben. Diesem obliegt die Entscheidung über den Telekommunikationsanbieter. Die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes wird öffentlich bekannt gemacht und ist den Internetseiten der Stadt zu entnehmen. Von einer Zusendung des Beschlusses wird abgesehen.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung -Keine Aufnahme der Hinweise in den Bebauungsplan und keine Zusendung des Beschlusses des Bebauungsplanes</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 24	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 12.05.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Mit Schreiben vom 28.03.2017 erhielten Sie von Seiten des Landesamtes für Umwelt (LfU) die Stellungnahme zum o. g. Verfahren. Ihrerseits wurde uns dann mit Mail vom 29.03.2017 ein aktualisiertes Schallgutachten übergeben, mit der Bitte um erneute Prüfung und Überarbeitung der Stellungnahme des Fachbereiches Immissionsschutz.</p> <p>Vermeidung und Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen Grundlage §§ 3, 22, 50 BImSchG</p> <p>In der Stellungnahme vom 28.03.2017 wurde nach den vorliegenden Unterlagen zum Umweltbericht empfohlen, darzulegen ob innerhalb des Geltungsbereiches die Erwartungen zum Schutz eines allgemeinen Wohngebietes vor Geräuscheinwirkungen im Sinne der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" erfüllt werden.</p> <p>Am 29.03.2017 wurden dem LfU die aktuelle Schalltechnische Untersuchung (Bericht-Nr. BLP-17 1013 05 vom 17.01.2017), mit der Ermittlung und Bewertung der Geräusche der nördlich angrenzenden Verbrauchermärkte sowie die Verkehrsgeräusche, übergeben. Der Geltungsbereich des Planentwurfes ist jedoch geprägt durch weitere angrenzende gewerbliche Nutzungen. Hierzu erfolgte eine verbale Beschreibung zum Störgrad, der jeweils als nicht wesentlich störend beschrieben wurde. Im LfU liegen keine Erkenntnisse zur Betriebsweise dieser gewerblichen Nutzungen vor. In der Schalltechnischen Untersuchung ist ausgeführt, dass sich die geplante Wohnbebauung in die Situation der bestehenden genehmigten Nutzungen einzufügen hat. Aus der an die Gewerbe heranrückenden Wohnbebauung dürfen, sich keine über die bestehende Situation hinausgehenden, Anforderungen zum Schallschutz ergeben. Diese Ausführungen kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gefolgt werden.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Sachverhaltsdarstellung Die Mitteilung, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gefolgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 25	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 12.05.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung:</p> <p>In der Begründung Pkt. 1.13 wurde ausgeführt, dass Einschränkungen für die östlichen Gewerbebetriebe nicht zu erwarten sind. Auf Grund der vorhandenen Situation wurde das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aufgenommen. Hierzu ist aus immissionsschutzrechtlich folgendes festzustellen.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorliegenden Planentwurfes grenzt nördlich, östlich und südlich an gewerbliche Nutzungen, die geeignet sind Störungen durch Geräusche herzurufen. Ein Nutzungskonflikt zu den nördlich angrenzenden Verbrauchermärkten ist, mit den dort ausgeführten Maßnahmen der Lärminderung nicht zu erwarten. Zu den weiteren gewerblichen Nutzungen östlich und südlich des Geltungsbereiches liegen keine detaillierten Kenntnisse vor. Nach den Ausführungen zum Störgrad der Gewerbe grenzt dann mit der Planung das Allgemeine Wohngebiet an mischgebiets-typische Nutzungen.</p> <p>Es ist davon auszugehen, wenn Mischgebiete und allgemeine Wohngebiete unmittelbar aneinandergrenzen, dass dann bei typischerweise gewerblicher Nutzung im Mischgebiet in den Randbereichen des Allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB, nachts 40 dB) überschritten werden.</p> <p>Ich verweise hierzu auf die Hinweise für die Anwendung der Orientierungswerte der DIN 18005 " Schallschutz im Städtebau" Bleiblatt 1. Danach kann, in vorbelasteten Gebieten im Rahmen der Abwägung, von den Orientierungswerten abgewichen werden.</p> <p>Zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme sollte aufgenommen werden, dass sich durch die geplante Wohnbebauung keine über die bestehende Situation hinausgehenden Anforderungen zum Schallschutz an die Gewebe ergeben. Entsprechend der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme können im Sinne der TA Lärm für aneinandergrenzende Gebiete (Gemengelage) die geltenden Werte erhöht werden. Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes können dann zumutbar sein.</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Sachverhaltsdarstellung</p> <p>Der Einwender verweist darauf, dass beim Aneinandergrenzen von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten in den Randbereichen des Allgemeinen Wohngebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 regelmäßig überschritten werden und in vorbelasteten Gebieten im Rahmen der Abwägung, von den Orientierungswerten abgewichen werden kann. Sofern in den Randbereichen des Plangebiets durch die angrenzenden mischgebietstypischen Nutzungen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 hervorgerufen werden, so ist eine Überschreitung dieser abwägungsgerecht, denn es sprechen städtebauliche Gründe für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Mit der Wiedernutzbarmachung und Entwicklung der Fläche für den Wohnungsbau können die städtebaulichen Missstände im Bereich der Liegenschaft zwischen Triftstraße, Heegermühler Straße, ehemaliger Bahnlinie und Heidestraße beseitigt und</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
25	Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	12.05.2017
<p>die städtebaulichen Unzulänglichkeiten in deren unmittelbarem Umfeld behoben werden. Im gleichen Zuge kann das Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken in der Peripherie des Stadtzentrums Eberswalde, jedoch in unmittelbarer Nähe zu dem nördlich angrenzenden Nahversorgungsbereich an der Heegermühler Straße sowie der Nähe zum Bahnhof erweitert werden. Der Bebauungsplan ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und trägt damit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.</p> <p>Im Kapitel 1.13 Immissionsschutz der Begründung soll gemäß der Anregung des Einwenders zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aufgenommen werden, dass sich durch die geplante Wohnbebauung keine über die bestehende Situation hinausgehenden Anforderungen zum Schallschutz an die Gewerbe ergeben. Entsprechend der gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme können im Sinne der TA Lärm für aneinandergrenzende Gebiete (Gemengelagen) die geltenden Werte erhöht werden. Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes können dann zumutbar sein.</p> <p>Beschluss:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme des Verweises auf die Orientierungswerte und Aufnahme der städtebaulichen Gründe für ein mögliches Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 in das Kapitel 1.13 Immissionsschutz -Aufnahme der Hinweise zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme in das Kapitel 1.13 Immissionsschutz 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
26	B 1	12.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung:</p> <p>Als direkt betroffene Anwohner in der Triftstraße begrüßen wir, das heißt meine Ehefrau und ich, das Vorhaben grundsätzlich, da auch wir uns eine Verdichtung der lückigen innerstädtischen Wohnbebauung statt weiterer Zersiedlung der Landschaft wünschen.</p> <p>Da wir das Endgrundstück der von Anfang der zwanziger Jahre letzten Jahrhunderts stammenden Wohnbebauung mit Einfamilien-Doppelhäusern dort besitzen (in der Nachbarschaft südlich befand sich ein in den letzten Jahren wenig genutzter und kaum störender Garagenhof), das nun zum Eckgrundstück werden soll, ergeben sich durch das vorgelegte Projekt für uns folgende Probleme:</p> <p>- Zunächst allgemein: Die Zufahrt zum neuen Wohngebiet, auch schon durch die Baufahrzeuge während der Bauphase, soll über die Triftstraße (direkt neben unserem Grundstück) erfolgen, die sich dort schon jetzt in einem desolaten, grunderneuerungsbedürftigen Zustand befindet (s. Foto im E-Mail-Anhang)! Einer noch stärkeren Belastung wäre die enge Straße mit ihrem kleinkopfigen Pflaster (das sollte auch so bleiben!), als 30km-Zone ausgewiesen, aber schon jetzt durch schwere LKW befahren, derzeit nicht gewachsen. Als Durchfahrtsstraße zum Wohngebiet Wildparkstraße, zum Zoo und zum Krankenhaus war die Triftstraße m.W. aber nie ausgelegt. Warum wurde nie ernsthaft eine Zufahrt zur neuen Wohnbebauung von der anderen Seite über das ehemalige Bahngelände planungstechnisch in Erwägung gezogen? (Wenn ich die früheren Aussagen des Vertreters vom ehemaligen Gesamtinvestor VSP richtig interpretiere, hängt das wohl auch mit der Sturheit des Eigentümers Deutsche Bahn AG, immerhin Bundesunternehmen, zusammen, die das ehemalige Bahngelände [inzwischen ohne jedes Gleis!] weiterhin als Spekulationsmasse behalten will!? Da hätte es längst eine Intervention der Stadt geben müssen!)</p> <p>Abwägungsvorschlag:</p> <p>Die grundsätzliche Begrüßung einer Verdichtung der lückigen innerstädtischen Wohnbebauung und die Sachverhaltsdarstellung werden zur Kenntnis genommen. Die Triftstraße ist gemäß der städtischen Straßennetzklassifikation eine Sammelstraße. Ihre Funktion ist es, die Verkehre der einmündenden Anliegerstraßen aufzunehmen. Die Wildparkstraße ist auch eine Sammelstraße.</p> <p>Nach der aktuellen RAST 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006) sind Sammelstraßen charakterisiert durch eine Verkehrsstärke von 400 bis 800 Kfz / Stunde, eine Länge von 300 m bis 1000 m, Fußgängerlängsverkehr und meist auch durch Nutzungsansprüche des Linienbusverkehrs.</p> <p>Für die Triftstraße wurde eine Verkehrsbelegung von ungefähr 2756 Kfz/ 24 h prognostisch für das Jahr 2027 ermittelt. Darin enthalten sind eine allgemeine Verkehrssteigerung von 1% pro Jahr und die Verkehre des neuen Wohngebietes. Die stündliche Verkehrsstärke liegt deutlich unter 400 Kfz/ h. Die Triftstraße verfügt über ausreichend Reserven zur Aufnahme des Verkehrs aus dem neuen Wohngebiet.</p> <p>Der Erschließungsträger wird über Vertrag verpflichtet, während der Bauphase Schäden an der Triftstraße zu beseitigen und die Straße sauber zu halten.</p> <p>Eine Erschließung über das Bahngelände war aus eigentumsrechtlichen Gründen keine Option. Der zeitliche und finanzielle Aufwand wäre unangemessen hoch gewesen und wirtschaftlich nicht darstellbar.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Behandlung der Stellungnahmen

Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 26	Einwender: B 1	Datum der Stellungnahme: 12.04.2017
Beschluss: - Kenntnisnahme der Mitteilung - Beibehaltung des Erschließungskonzeptes		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
27	B 1	12.04.2017
Zusammenfassung		
Einwendung:		
<p>- Nun speziell: Wir möchten darauf hinweisen, dass sich die Ausfahrt der Planstraße in die Triftstraße fast unter unserem Schlafzimmerfenster an der Giebelseite der 10 b befindet:</p> <p>Wir schlafen seit Jahrzehnten dort immer bei geöffnetem, bei stärkerem Frost wenigstens angekipptem Fenster, auch wegen meiner häufigen Atemnot. Man kann davon ausgehen, dass 50 bis 70 PKW, darunter möglicherweise auch Diesel-PKW, der neuen Bewohner in der Woche frühmorgens in einem engen Zeitfenster dort anhalten und wieder anfahren. Zu dem im schalltechnischen Gutachten (s.dort) prognostizierten Steigerung des Schallpegels, der den dort genannten Steigerungswert deutlich übertrifft, kommen dann gleichzeitig die erhöhten Abgasemissionen in der Luft unter unserem Schlafzimmer, die aber in keinem Gutachten in Betracht gezogen werden!</p> <p>-Kommt hinzu, dass die neue Zufahrtsstraße längs (59,6 m) an unserem Grundstück entlang führen soll. Wir nutzen den hinteren Teil nicht nur für Erholungszwecke, sondern schon seit 36 Jahren auch als Nutzgarten (Anbau von Obst, Gemüse, Kräutern etc. nach ökologischen Kriterien) und gehören damit heute zu den "Exoten" unter den Hausgartenbesitzern.</p> <p>Die zu erwartende Abgasbelastung des Gartens wurde ebenfalls nicht untersucht, von Immissionsschutzwänden ist im neuen Entwurf nicht mehr die Rede! Darauf würden wir aber Wert legen!</p>		
Abwägungsvorschlag:		
<p>-Sachverhaltsdarstellung</p> <p>-Das Schallschutzgutachten geht von 396 zusätzlichen Fahrzeugen / 24 h aus, bei 60 geplanten WEs. Unterdessen ist die Zahl der geplanten WEs auf 46 korrigiert, da der Investor den Wohnungsschlüssel angepasst hat. Die Zahl der Fahrzeuge reduziert sich auf 304 Kfz / 24 h, das entspricht < 30 Kfz/ h.</p> <p>Nach den Verkehrsuntersuchungen 2006 wird in der Stadt Eberswalde die verkehrliche Maximalbelastung mit einzelnen Ausnahmen zwischen 15-17 Uhr erreicht. Die Maximalbelastung am Morgen wird i.R. zwischen 7 und 8 Uhr erreicht.</p> <p>In den Nachtstunden von 22-6 Uhr ist von keinen signifikanten Störungen durch Kfz-Verkehr des neuen Wohngebietes auszugehen, weder durch Lärm noch durch Abgas. Auch die Bewohner des neuen Wohngebietes haben in der Regel Schlafenszeit. Die neue Wohngebietsstraße wird genau wie die Triftstraße zur 30-Zone gehören. Hier gilt die Rechts-vor-Links-Regelung. PKWs aus dem neuen Wohngebiet haben beim Rechtsabbiegen Vorfahrt. Der überwiegende Teil wird in Richtung Heegermühler Straße zügig ausfahren, da nur an der LSA die Verteilung in nördliche, östliche und westliche Richtung effektiv erfolgen kann.</p> <p>Auf Grund der schädlichen Wirkungen von Schadstoffen und Abgasen auf die Gesundheit der Menschen ist für die Stadt Eberswalde ein Luftreinhalteplan / Aktionsplan nach § 47 BImSchG im Jahr 2008 erstellt worden. Der Luftreinhalteplan der Stadt Eberswalde enthält keine Informationen zur Triftstraße. Auf Grund der lockeren Bebauung und der geringen Verkehrsmengen sind Überschreitungen der geltenden Grenzwerte für die Schadstoffe NO2 und PM10 (Feinstaub, Partikel < 10 µm) nicht zu erwarten.</p> <p>Die zukommenden Fahrzeuge aus dem neuen Wohngebiet führen zu keiner erheblichen Veränderung der Immissionssituation. Das Landesumweltamt hat in seiner Stel-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 27	Einwender: B 1	Datum der Stellungnahme: 12.04.2017
<p>Stellungnahme keine Hinweise gegeben. Ein Gutachten bezüglich einer planbedingten Abgaserhöhung an der Grundstücksgrenze Triftstraße 10b ist deshalb nicht erforderlich.</p> <p>Immissionsschutzwände sind an der Anlieferung REWE-Markt und am Parkplatz des REWE-Marktes errichtet worden. Weitere Standorte für Lärmschutzwände waren nicht vorgesehen und sind auch immissionsschutzrechtlich nicht erforderlich.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung -Verzicht auf gutachterliche Betrachtung der Abgassituation für das Grundstück des Einwenders</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
28	B 1	12.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: -Durch den Bau dieser Erschließungsstraße direkt neben unserem Grundstück, parallel zu dessen Längsseite, werden wir plötzlich Anlieger dieser Straße. Da unser Grundstück in keiner Form von dieser aus zugänglich sein wird, legen wir, unabhängig davon, welchen Status diese Straße später erhält, Wert darauf, dass uns daraus keine neuen geldwerten Pflichten erwachsen, etwa die Räum- und Streupflicht. Eine Verbriefung der ausdrücklichen Ausnahme von Anliegerpflichten wäre uns hier wichtig!</p> <p>Abwägungsvorschlag: Nach Bau und Verkehrsübergabe der Straße wird das Grundstück Anlieger der neuen öffentlichen Straße und ist durch diese im baurechtlichen Sinne erschlossen und hat einen Erschließungsvorteil. Als Anliegergrundstück erfährt der Gartenbereich eine Wertsteigerung. Durch unmittelbare Lage an einer öffentlichen Erschließung verändert sich die planungsrechtliche Situation für den Gartenbereich. Dieser könnte nun durch unmittelbare Lage an einer öffentlichen Straße im Rahmen der Umgebungsbebauung bebaut werden. Diese erschließungsbeitragsfreie Wertsteigerung hat den Preis der Übernahme der Winterdienst- und Reinigungspflichten. Damit findet ein angemessener Interessensausgleich statt. Öffentlich-rechtlich bleibt der Anlieger in der Pflicht. Auf der privatrechtlichen Ebene können aber andere Regelungen zur Durchführung der Winterdienst- und Reinigungspflichten getroffen werden.</p> <p>Beschluss: -Zurückweisung der Forderung auf Freistellung von Anliegerpflichten</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
 Behandlung der Stellungnahmen
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 29	Einwender: B 1	Datum der Stellungnahme: 12.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Insgesamt ergibt sich aus den drei letztgenannten Punkten eine deutliche Verschlechterung unserer Lebensqualität sowie eine erhebliche Wertminderung unseres Grundstückes und damit unseres Besitzstandes, was wir so nicht hinnehmen können und wollen. Zu Gesprächen darüber und zu vernünftigen Lösungsansätzen sind wir aber gern bereit. Übrigens hatte uns zuletzt Herr Gunkel von der VSP, als das Gesamtprojekt noch in seinen Händen lag, zugesichert, dass der Bebauungsplan Nr. 406 dahingehend geändert werde bzw. worden sei, dass die Planstraße nun auf der anderen Seite entlang führen würde, dicht an der Hausnummer 11 vorbei! Nicht dass wir das St.-Florians-Prinzip verfolgt und darauf gedrungen hätten, sondern einzig und allein, weil mikro- und bioklimatische Erwägungen dafür sprachen, wegen der besseren Besonnungs- und Beschattungsverhältnisse für die neuen Bewohner! Wir hatten uns auf diese Aussage verlassen und waren nun überrascht, dass der Plan durch den neuen Eigner der Teilfläche wieder rückgeändert wurde, zu unserem Nachteil!</p> <p>Abwägungsvorschlag: Sachverhaltsdarstellung Das dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegende städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes vor. Das neu geschaffene Wohnumfeld bewirkt auch eine Aufwertung des Grundstückes des Einwenders, denn die städtebaulichen Missstände des Garagenhofes und der ehemals militärisch genutzten Fläche im rückwärtigen Bereich werden beseitigt. Kontaminierte Böden werden ausgetauscht. Durch die neu errichtete Erschließungsstraße erfährt der Einwender eine weitere Wertsteigerung, denn der Gartenbereich des Einwenders erfüllt nun alle Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit. Unter der Lfd. Nr. 27 wurde dargelegt, dass keine beachtliche Verschlechterung der Luftsituation auftreten wird. Das Lärmgutachten zeigt auf, dass, obwohl an den der Erschließungsstraße zugewandten Fassadenseite Pegelsteigerung von bis zu 7 dB(A) zu erwarten sind, aber dennoch weiterhin ein niedriges Niveau der Beurteilungspegel des Verkehrslärms zu verzeichnen sein wird, so dass die Wohngebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 weiterhin eingehalten werden. Eine deutliche Verschlechterung der Lebensqualität sowie eine erhebliche Wertminderung kann nicht festgestellt werden. Die Vorteile wiegen die Nachteile mehr als nur auf. Das ursprüngliche Erschließungs- und Baukonzept hat der neue Eigentümer aus wirtschaftlichen Erwägungen nicht übernehmen können. Das neue städtebauliche Konzept knüpft in seiner Architektursprache gestalterisch an die Bebauung der Triftstraße und Umgebung an. Die geänderte Führung der Straße ist städtebaulich begründet.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung -Zurückweisung der Bedenken bezüglich Lebensqualität und Grundstückswert</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 30	Einwender: B 1	Datum der Stellungnahme: 12.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Ein weiterer Punkt: Aus dem ehemdem gestuften Gelände in Nähe der Triftstraße (erhöhtes Grundmauerkarree hinter dem ehemaligen Garagenhof, mit "Russenmauer" darauf, hinter der Schweinehaltung stattfand) wurde durch die Abriss- und groben Planierungsarbeiten letztes Jahr eine zur Triftstraße hin geneigte (sehr buckelige) Schiefe Ebene. Seither dringt hinten Erd- und Schuttmaterial durch den Maschendrahtzaun in unseren dort nun tiefer liegenden Garten. Wir legen Wert darauf, dass dieser Missstand bei den Baumaßnahmen behoben wird.</p> <p>Soweit fürs erste unsere Einwendungen und Anmerkungen zum geänderten Bebauungsplan 406/1. Wir harren einer weiteren konstruktiven Zusammenarbeit in dieser Angelegenheit.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Sachverhaltsdarstellung Die im Zuge der Abriss- und Baumaßnahmen eingetretenen Beeinträchtigungen an der Grundstücksgrenze müssen privatrechtlich geklärt werden. Der Zustandsstörer muss dafür Sorge tragen, dass das Nachbargrundstück nicht beeinträchtigt wird. Der neue Eigentümer des Plangebietes hat die Stellungnahme des Einwenders erhalten und wurde aufgefordert, mit dem Einwender die vorgetragenen Punkte konstruktiv zu klären. Zwischenzeitlich teilte der Investor der Verwaltung mit, dass es einen gemeinsamen Termin mit dem Einwender gab und alles besprochen und geklärt sei.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 13.06.2017 / zur Stvv-Sitzung am 29.06.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“

Lfd. Nr.: 31	Einwender: B 2	Datum der Stellungnahme: 23.03.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Der Einwender hat einen Hinweis zur Niederschrift gebracht, bezogen auf die Einmündung der Wohngebietsstraße in die Triftstraße. Er gibt zu bedenken, dass 1938 geplant war, die Teuberstraße zur Triftstraße zu führen, dies wurde verworfen, da damals die Häufung der Verkehrsknoten als ungünstig angesehen wurde.</p> <p>Abwägungsvorschlag: Auf Grund der geringen Verkehrsbelegung der Triftstraße stellt die Einbindung der Wohngebietsstraße kein Problem dar. Die 30-Zone-Regelung sorgt für die Rechtsvor-Links-Vorfahrt in den Knotenbereichen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschluss: -Kenntnisnahme des Hinweises</p>		