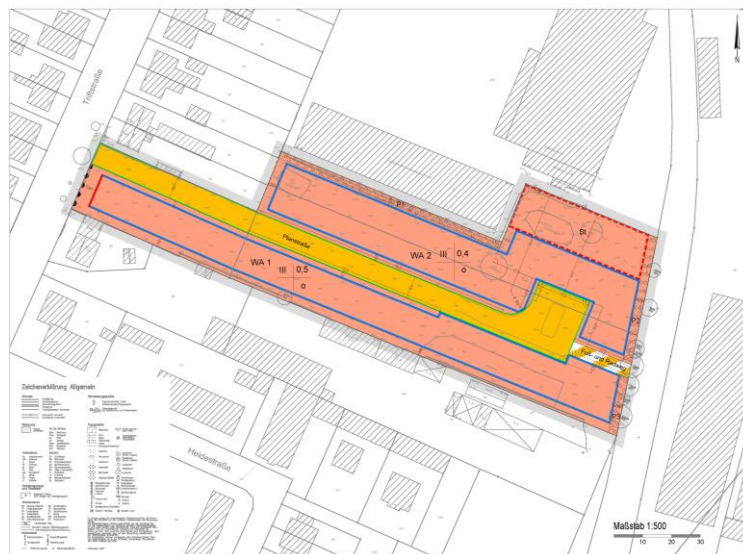




BEGRÜNDUNG – Stand 10.05.2017

für den

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



Planzeichnung des Bauungsplans Nr. 406/1

FEDERFÜHRUNG

Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

BEARBEITUNG

Christoph Kohl Architekten GmbH
MommSENstraße 5, 10629 Berlin

Mitwirkung:
Dott. Arch. Ch. Kohl
M. Sc. F. Wackernagel

GfP
Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur
Ahornstraße 1, 10787 Berlin

Mitwirkung:
Dipl.-Ing. D. Yurdakul
Dipl.-Ing. I. Sperling

Verfahrensstand: Satzungsfassung

Textfassung vom 10.05.2017

Inhaltsverzeichnis

A. Begründung	4
1. Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke	5
1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB	5
1.4 Lage im Raum, Geltungsbereich	6
1.5 Geschichtliche Entwicklung	7
1.6 Übergeordnete Planungen und Konzepte	8
1.7 Verkehrsentwicklungsplanung	10
1.8 Landesplanung und Raumordnung	10
1.9 Verkehrserschließung	11
1.10 Altlasten	12
1.11 Denkmalschutz	12
1.12 Bodenschutz	13
1.13 Immissionsschutz	13
1.15 Ver- und Entsorgung	15
1.16 Kompensationserfordernis / Hinweis Umweltbericht	16
2. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen	17
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen Städtebauliches Konzept	17
2.2 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt	17
2.3 Begründung der Festsetzungen	18
2.3.1 Art der baulichen Nutzung	18
2.3.2 Maß der baulichen Nutzung	19
2.3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	20
2.3.4 Verkehrsflächen	21
2.3.5 Grünordnerische Festsetzungen, Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	21
2.3.6 Sonstige Festsetzungen Auf Landesrecht beruhende Regelungen	23
2.3.7 Hinweise (ohne Normcharakter)	24
2.3.8 Flächenbilanz	26
2.4 Abwägung der betroffenen Belange	26
3. Auswirkungen des Bebauungsplans	28
4. Verfahren	29
4.1 Aufstellungsbeschluss	29
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	29
4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)	30
4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit	30
4.5 Änderung nach Satzungsbeschluss	30
4.6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) aufgrund der Planänderung	30
4.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der Planänderung	31
B. Rechtsgrundlagen	33

5. Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan	33
5.1 Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 406/1	33
C. Anhang	34
1. Textliche Festsetzungen	34
2. Hinweise (ohne Normcharakter)	36

A. Begründung

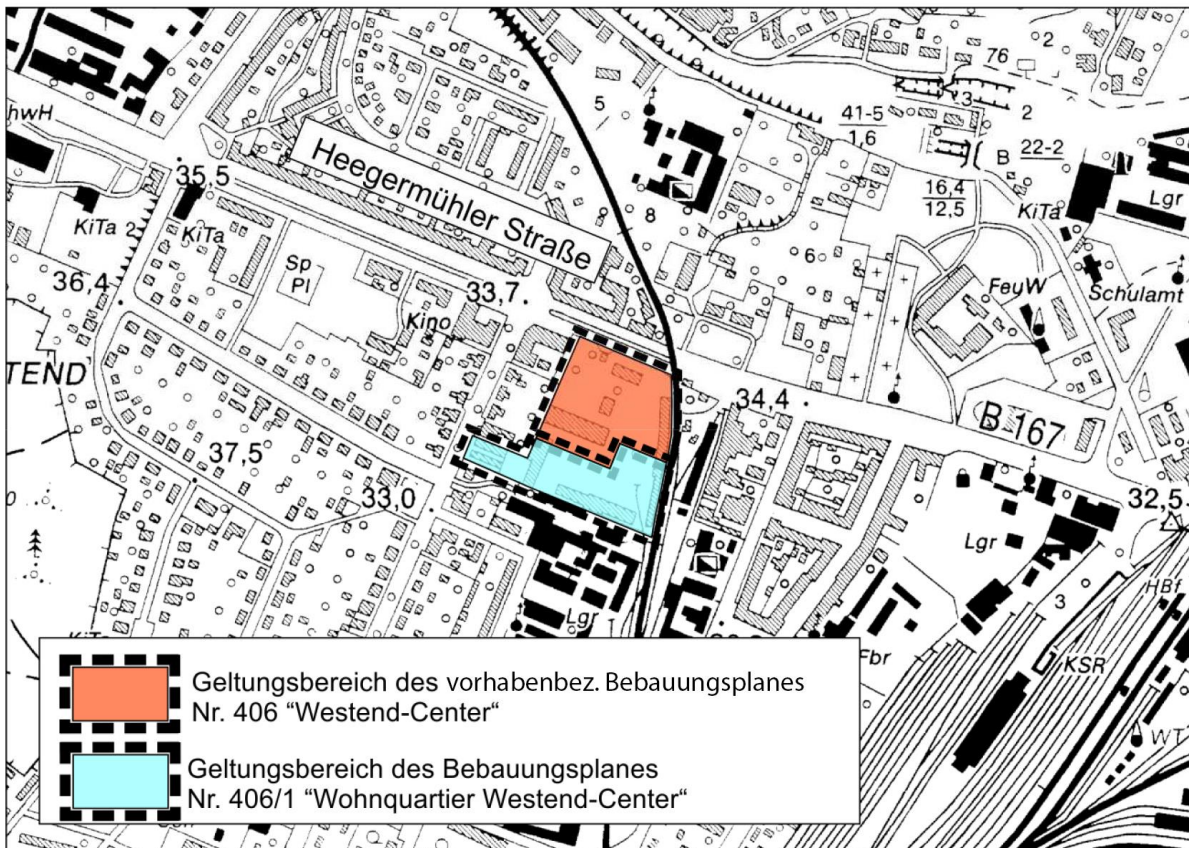
1. Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die ungenutzte Grundstücksfläche der ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerke (MEW) an der Triftstraße im Stadtteil Westend der Stadt Eberswalde bietet eine hervorragend geeignete Ressource, der Nachfrage nach Wohnraum in Eberswalde zu entsprechen. Mit der Entwicklung der Fläche für den Wohnungsbau können die städtebaulichen Missstände im Bereich und die städtebaulichen Unzulänglichkeiten im Umfeld dieser Liegenschaft zwischen Triftstraße, Heegermühler Straße, ehemaliger Bahnlinie und Heidestraße beseitigt und die Brachfläche reaktiviert werden. Auf diese Weise kann das Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken im Bereich der Peripherie des Stadtzentrums Eberswalde, jedoch in unmittelbarer Nähe zu dem nördlich angrenzenden Nahversorgungsbereich an der Heegermühler Straße, erweitert werden.

Das ca. 9.278 m² große Grundstück liegt seit dem Abzug der sowjetischen Armee 1992 brach. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung auf dem Grundstück geschaffen werden.

Ursprünglich gehörten die Plangebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 406 hat sich der Vorhabenträger dahingehend erklärt, die Wohngebietsentwicklung nicht selber durchzuführen, sondern einem Dritten zu überlassen. Aus diesem Grund wurde mit Aufstellungsbeschluss vom 28.04.2015 von der Stadtverordnetenversammlung Eberswalde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ beschlossen. Aufgrund der mit dem Eigentümerwechsel geplanten Änderungen innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zur Wohngebietsentwicklung der Fläche, ist eine Anpassung der Planinhalte sowie die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die in der Stadt bestehende Nachfrage nach Wohnraum in Bahnhofsnähe begründet die für den Standort vorgesehene Entwicklung als Wohnbaufläche.



Geltungsbereich der Bauungspläne Nr. 406 und Nr. 406/1

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke

Der Bauungsplan Nr. 406/1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets absichern. Zur Erweiterung des Angebots an attraktiven Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Westend ist beabsichtigt, das Entwicklungspotential dieses Teiles des Grundstückes der ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerke (MEW) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festzusetzen. Es wird eine ökonomische und qualitativ hochwertige städtebauliche Lösung angestrebt, die in geeigneter Weise den Anforderungen an die städtebauliche Prägung der Umgebung sowie an gesunder Wohnverhältnisse Rechnung trägt und gleichzeitig den funktionell-räumlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Die Gebietsentwicklung soll zur Ergänzung des kleinteiligen privaten Wohnungsangebots in Form von Mehrgeschosswohnungsbauten sowie der Eigentumsbildung als schlüsselfertige Bauten für seine zukünftigen Mieter und Erwerber dienen.

Bei der Ausweisung als neues Baugebiet wird die Fläche der ehemaligen MEW in Anspruch genommen, die seither brach liegt. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung in integrierter Lage innerhalb der Stadt und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu sehen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Fläche tragen dazu bei, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

1.3 Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Da für die Aufstellung des Bauungsplans Nr. 406/1 die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB (Bauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind, soll hier das beschleunigte Verfahren zur Anwendung kommen. Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ist anwendbar für Bauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB), wobei mehrere Bauungspläne in engem räumlichen, sachlichen und zeitlichem Zusammenhang mitzurechnen sind.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und ermöglicht planungsrechtlich die Realisierung von knapp 3.330 m² zulässiger Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO. Bauungspläne in engem räumlichen und sachlichen Zusammenhang sind zwar vorhanden, stehen aber nicht in einem zeitlichem Kontext zur vorliegenden Planung. Bei dem Geltungsbereich handelt

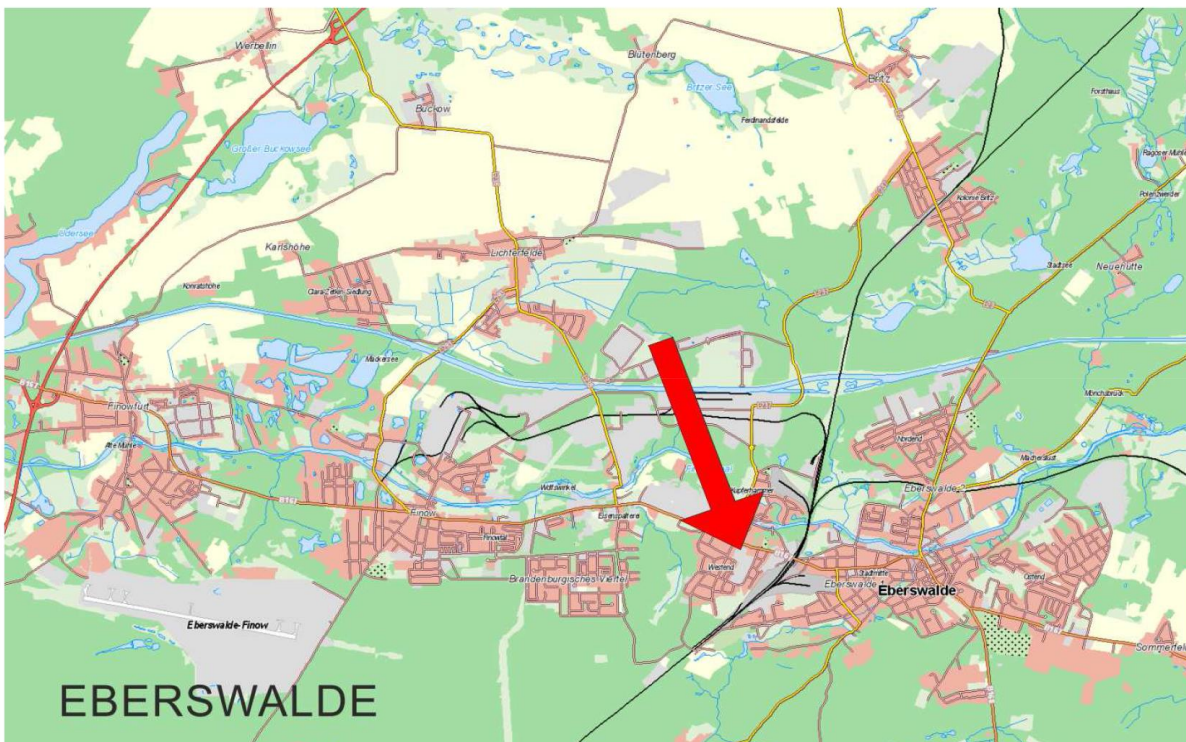
es sich um eine ehemalige Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“, rechtswirksam seit 14.10.2015, für die während des Verfahrens aufgrund des entfallenen Vorhabensbezugs ein separates Bebauungsplanverfahren 406/1 eingeleitet wurde. Wegen geänderter Rahmenbedingungen soll der vorliegende Bebauungsplanentwurf nunmehr inhaltlich angepasst werden. Die in § 13a Abs. 1 BauGB definierten Größenvorgaben, die für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens zu beachten sind, werden durch die geplanten Nutzungsmaße deutlich eingehalten. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung – Bbg UVPG) unterliegen. Da die Zulässigkeit solcher Vorhaben durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht begründet wird, stehen Regelungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406/1 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht entgegen.

Die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist weiterhin daran gekoppelt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete bestehen. Auch dies ist im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht der Fall. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird - adäquat zum vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB - von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB abgesehen. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist ebenfalls nicht zu leisten.

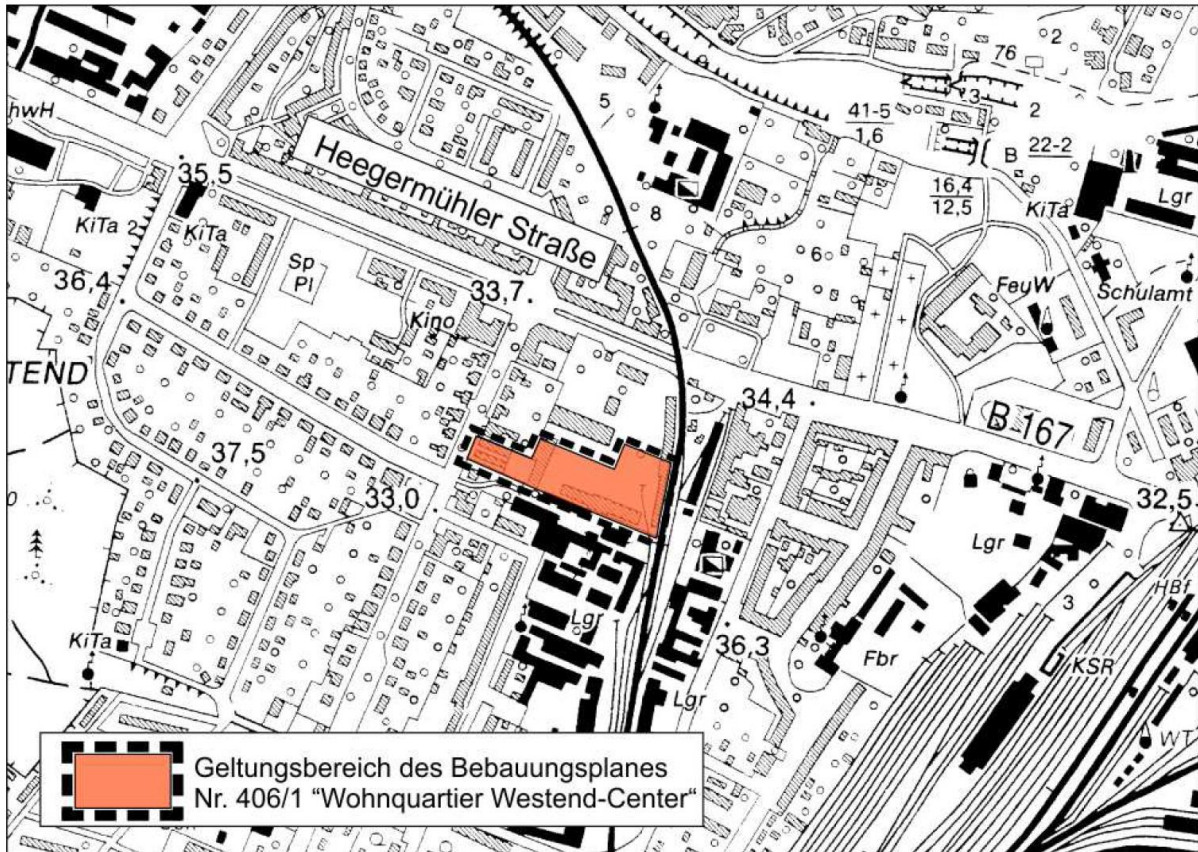
Unabhängig von der Eingriffsregelung sind jedoch die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 bis § 47 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und der Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim (BarBaumSchV) zu beachten, da sie unmittelbar gelten.

1.4 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die kreisangehörige Stadt Eberswalde, Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim, liegt im nordöstlichen Brandenburg. Sie bildet den Kern des Siedlungsraums Finowtal. Die Stadt liegt nordöstlich von Berlin (Entfernung ca. 50 km), am Südostrand der norddeutschen Seenplatte und südlich der deutschen Ostseeküste. Die Einwohnerzahl beträgt aktuell 41.423 Personen (Stand: 31.03.2016). Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen einer ehemaligen Bahnlinie im Osten, einem Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 406 "Westend-Center") im Norden, der Triftstraße im Westen und der Heidestraße im Süden. Es hat eine Größe von etwa 9.280 m².



Lage des Plangebiets im Raum



Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 406/1

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 190/2, 2044 und 2249 der Flur 2, Gemarkung Eberswalde.

Das Niveau des Plangebiets bewegt sich zwischen 33,5 m über NHN an der Westseite der Flächen (Triftstraße) und 35,5 m über NHN an der Ostseite (ehem. Bahnlinie).

1.5 Geschichtliche Entwicklung

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

Damit wurde die Rolle des Finowkanals deutlich zurückgedrängt. Im Jahre 1842 wurde die Bahnlinie Berlin-Eberswalde-Stettin eröffnet und Eberswalde somit an das Fernbahnnetz angebunden. Der bauliche Bestand in der Innenstadt von Eberswalde wurde während des Zweiten Weltkriegs durch die Bombardierungen im April 1945 stark zerstört. 1970 erfolgte der Zusammenschluss der benachbarten Städte Eberswalde und Finow. Im Jahre 1993 wurde die Eberswalde Kreisstadt und Verwaltungssitz des neu gebildeten Landkreises Barnim.

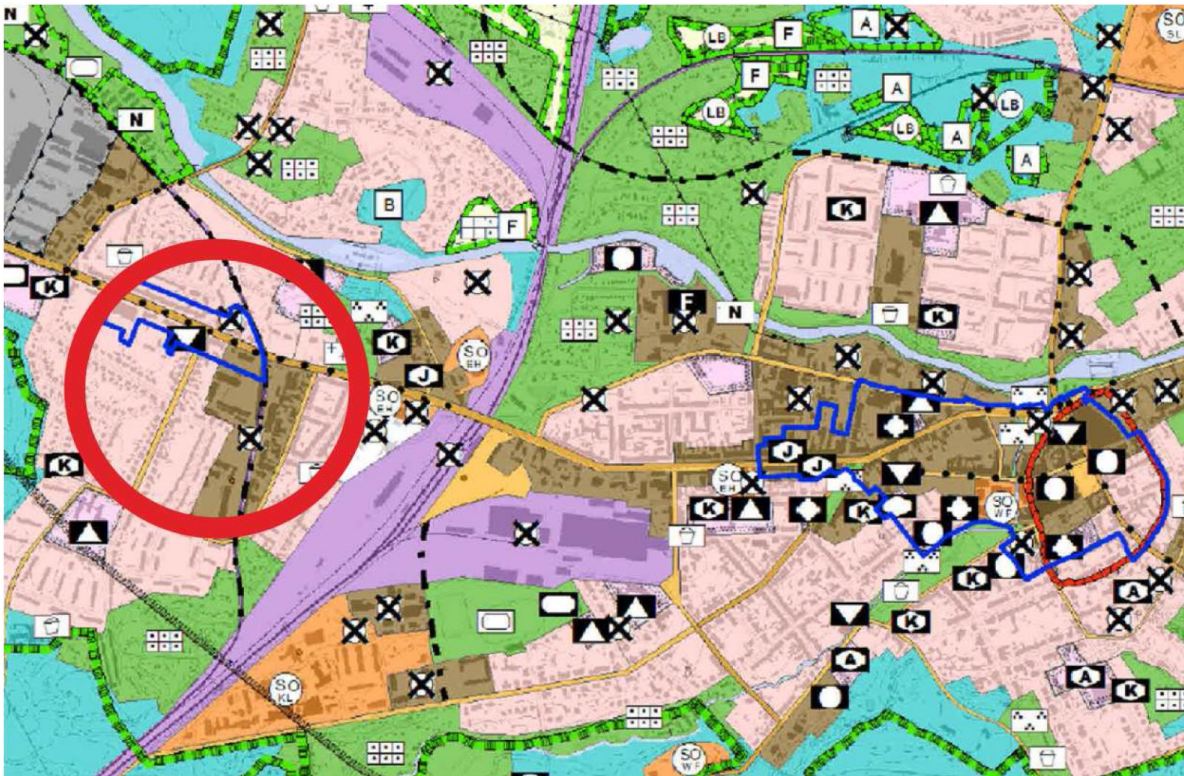
Das Plangebiet umfasst einen Teil des Gesamtgrundstücks der ehemaligen Verwaltung der Märkischen Elektrizitätswerk AG (MEW). Die Berliner AEG gründete im Mai 1909 zusammen mit der Elektrobank Zürich die MEW AG. Schon 1908 war zu diesem Zweck unter Federführung der AEG bei Heegermühle, in vorteilhafter Lage zum Finowkanal, der Bau eines als Musteranlage gedachten Großkraftwerks begonnen worden. Es sollte nicht nur die umfangreichen Industriegebiete im Finowtal, sondern darüber hinaus neuartigerweise als Überland-Zentrale weite Teile der nördlichen Mark Brandenburg versorgen. Konzeption und Entwurf der Gesamtanlage erfolgte durch den später international erfolgreichen AEG-Ingenieur Georg Klingenberg. 1916 kam es zur Übernahme der

MEW durch die Provinz Brandenburg, in deren Auftrag nach dem ersten Weltkrieg ein neues Verwaltungsgebäude entstand. Im Zuge der Errichtung des Nahversorgungszentrums wurde das Verwaltungsgebäude abgebrochen.

1.6 Übergeordnete Planungen und Konzepte

Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 17.11.2014 gültige Flächennutzungsplan Eberswalde weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ weitestgehend als gemischte Baufläche aus.



Lage des Plangebiets innerhalb des Flächennutzungsplans der Stadt Eberswalde

Der deutlich kleinere, westliche Teil der Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Das Plangebiet war ursprünglich Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“. Die ursprünglich geplante Entwicklung als Gesamtfläche korrespondiert mit den Darstellungen des FNP. Aufgrund des fehlenden Vorhabenbezugs wurde die im Zuge der geplanten Mischgebietsentwicklung vorgesehene Wohnbaufläche herausgetrennt. Daher entspricht dies nun im weiteren Sinne einer gegliederten Mischgebietsfläche. Zudem handelt es sich bei der Fläche mit 0,9ha um eine verhältnismäßig kleine Fläche im Übergangsbereich zwischen Wohn- und Mischbauflächenausweisung. Die gemischte Baufläche im FNP umfasst auch die Plangebietsflächen des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“, sodass die geplante Festsetzung des Wohngebiets im Bebauungsplan Nr. 406/1, und die Festsetzung des Nahversorgungszentrums im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406 als „aus der gemischten Baufläche des FNP entwickelt“ gelten können.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Das seit 24. April 2014 beschlossene INSEK setzt als räumliches Entwicklungsziel die „Prioritäre Förderung innerstädtisches Wohnen - Aktivierung der Bestands- und Neubaupotenziale im Stadtzentrum sowie Westend“ fest. Die im INSEK verankerten Leitlinien und übergeordneten Ziele „Einwohner halten, mehr Einwohner in die Stadt ziehen“ sowie „Schaffung attraktiver Wohn-Angebote“ sollen durch die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ mit der geplanten Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im Stadtteil Westend unterstützt werden.

Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (GIK)

Im GIK vom 29.05.2008 der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet im Kapitel 3.3 Kleinstandorte wie folgt beschrieben.

„Neben den zumeist im FNP als gewerbliche Bauflächen dargestellten Großstandorten existieren im Stadtgebiet verstreut zahlreiche weitere Standorte, die entweder untergenutzt sind, aufgrund ihrer Betriebsabläufe störend auf das umliegende Wohnen wirken oder zumindest vor Ort keine Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Diese Bereiche sind im aktuellen FNP bereits meist als Mischbauflächen, z.T. aber auch als (künftiges) Wohnen ausgewiesen. Es wird empfohlen, die Zielsetzung „Wohnen“ aktiv zu verfolgen.“ Das in Westend liegende Plangebiet ist im Kapitel 4.3 - Teilplan 2 als Basis für zukünftige Entwicklung als „Verlagerung Kleinstandort“ markiert. Dementsprechend kann die Zielsetzung „Wohnen aktiv verfolgen“ für das Plangebiet verfolgt werden.

Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

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

Es enthält ein umfangreiches Handlungskonzept mit über 50 Maßnahmen für die Bereiche:

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

Durch die Festsetzung zur Regenwasserversickerung trägt der Bebauungsplanentwurf 406/1 zur Umsetzung der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt bei. Aber auch die im Hausbau regelmäßig zum Einsatz kommenden regenerativen Materialien wie Holz oder organische Dämmstoffe als Baustoffe stehen im Sinne des Energie- und Klimaschutzkonzepts der Stadt. Geplant ist auch der Einsatz von LED-Technik bei der Straßenbeleuchtung. Entsprechende Regelungen können im städtebaulichen Vertrag erfolgen.

Das abgestimmte städtebauliche Konzept sieht eine Wärmeversorgung im Rahmen der EnEV 2016 vor, die durch verschiedene Varianten der Heiztechnik hinsichtlich erneuerbaren Energien erreicht werden kann.

Hierzu können gehören u.a.:

Gasbrennwerttherme mit Solarthermie zur Heizungsunterstützung gekoppelt (800l Speicher)

Erdwärmesystem mit Bohrung oder auf Kollektorbasis

Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung

Einzelhandels-Zentrenkonzept (EZK) – Fortschreibung 2010

Im EZK vom 29. Juli 2011 wird das nördliche Teilgebiet des ehemaligen MEW-Geländes im Kapitel 4.2.2.3 Zentraler Versorgungsbereich „Westend“ als Teilfläche der „Potentialflächen zur Verdichtung des Nahversorgungsangebots“ benannt. Der südliche Teilbereich, welcher den Geltungsbereich des Plangebiets abbildet „soll auch zu Wohnzwecken genutzt werden“. Somit entspricht die geplante Wohngebietsentwicklung dem EZK Eberswalde.

Bebauungsplan Nr. I „Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde

Für das Plangebiet gelten bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ die Vorschriften des Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ liegt im Teilbereich A des Bebauungsplans Nr. I. Hier sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich (aber nicht ausnahmslos) unzulässig. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ wird der Bebauungsplan Nr. I für die betreffende Teilfläche durch das neue Recht verdrängt.

Der Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ übernimmt die Steuerung der Ziele des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde (Fortschreibung 2010 auf der Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2007 beschlossenen EZK) mittels textlicher Festsetzung. Demnach werden die sonst nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ausgeschlossen.

Die textliche Festsetzung Nr. 1 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundsatzes 1 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Dieser Grundsatz lautet: Der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden. Grundsätzlich sind im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig. Diese generelle Zulässigkeit führt aber dazu, dass auch relativ große Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“ und damit an den Zentralen Versorgungsbereich Westend.

Diese räumliche Nähe sichert die Nahversorgung der Wohngebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs ab. Im Sinne der Erhaltung, dem Schutz und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Westend wird deshalb der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ textlich festgesetzt. Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) dient der Sicherung der geplanten Wohnnutzung sowie der Wahrung des geplanten Wohngebietscharakters. Diese Nutzungen widersprechen hinsichtlich ihrer Ansprüche an die Baukörpergestaltung sowie den benötigten Flächenbedarf der angestrebten Struktur und Prägung des geplanten Wohnquartiers. Insbesondere sollen Nutzungen mit erhöhter Besucher- oder Kundenfrequenz eingeschränkt werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen finden ausreichend Entwicklungschancen und bessere städtebauliche Verknüpfungen in den umliegenden Bereichen des Stadtgebiets Eberswalde (siehe hierzu auch 3.2.1).

1.7 Verkehrsentwicklungsplanung

Die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Eberswalde (Beschluss vom 27.06.2008) basiert auf der im Jahr 2006 durchgeführten Verkehrszählung. Das Plangebiet grenzt an die Triftstraße, die gleichzeitig die Funktion der äußeren Erschließung des Plangebiets übernimmt. Die Triftstraße ist eine Sammelstraße.

Der Verkehrsentwicklungsplan trifft im Teil C (Maßnahmenkonzept für den Knotenpunkt Heegermühler Straße / Triftstraße) die Aussage, dass „im Rahmen der Planungen zur Umgestaltung die Möglichkeit die Umsetzung von Kreisverkehrsplätzen zu prüfen ist“, bestimmt aber keine konkreten Maßnahmen für die Triftstraße. Die geplante Wohngebietsstraße ist gemäß Straßennetzklassifikation als Anliegerstraße eingestuft.

1.8 Landesplanung und Raumordnung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPr0 2007) (GVBI. 1 S. 235) Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBI. II S. 186) sowie Entwurf des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (Entwurf LEP HR) vom 19. Juli 2016

Für die Planungsabsicht maßgebliche Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Ziel 2.9 LEP B-B: Einstufung der Stadt Eberswalde als Mittelzentrum
- Grundsatz § 5 Abs. 1 LEPro 2007: Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche
- Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Ziel 4.5 Abs. 1: Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist in Zentralen Orten ohne quantitative Beschränkungen möglich
- Grundsätze § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung
- Grundsatz 4.4 LEP B-B: Bedarfsgerechte Entwicklung von militärischen und zivilen Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten für Siedlungszwecke
- Textliche Festsetzungen und Begründungen III. 5 Siedlungsentwicklung, Begründung zu G 5.5 Entwurf LEP HR: Bedarfsgerechte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen

Beurteilung

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

1.9 Verkehrserschließung

Vorhandene Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich ist über die Triftstraße und die Drehnitzstraße bzw. die Wildparkstraße im Süden sowie die Heegermühler Straße (Bundesstraße B 167) im Norden an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Wildparkstraße verbindet das Quartier mit überörtlichen Straßen im Süden, der Straßenzug Heegermühler Straße – Eisenbahnstraße bindet das Plangebiet als Hauptverkehrsstraße an das Innenstadtzentrum von Eberswalde sowie das überörtliche Straßennetz an.

Die überörtliche straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über die ca. 8 km entfernte Bundesautobahn A11, Abzweig Finowfurt. Im Südosten ist die überörtliche straßenverkehrliche Erschließung über die B 167 Eisenbahnstrasse in Richtung Bad Freienwalde gegeben. Zudem ist der Standort über die B2 bzw. L200 nach Nordosten in Richtung Stettin sowie nach Südwesten in Richtung Bernau und Berlin angebunden.

Der Geltungsbereich verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Im Bereich der Heegermühler Straße befinden sich ca. 200m nördlich des Geltungsbereichs die Bushaltestellen „Westend-Kino“ und „Werbelliner Straße“, ca. 300m südlich des Plangebiets liegt sich die Bushaltestelle „Drehnitzstraße“. Über den knapp 1km östlich des Geltungsbereichs gelegenen Hauptbahnhof Eberswalde ist der Geltungsbereich an den Regional- und Fernverkehr angebunden.

Geplante Verkehrserschließung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet soll über eine mittig gelegene Anliegerstraße erschlossen werden, an die sich beidseitig die Bebauung anschließt. Zur deutlichen Abgrenzung des zukünftigen Wohngebietes soll durch Aufpflasterung das Gehband der Triftstraße im Knotenpunkt (Planstraße / Triftstraße) durchgezogen werden und im Plangebiet selber weitere bauliche Maßnahmen wie bspw. Anhebungen des Fahrbahnniveaus zur Reduktion der Geschwindigkeit und Sensibilisierung erfolgen. Die das Gebiet erschließende Planstraße ist als Mischverkehrsfläche, Zone 30 vorgesehen, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet wird. Das Plangebiet erhält eine fußläufige Anschlussmöglichkeit östlich des Wendehammers, festgelegt als Fuß- und Radweg, an die östlich liegenden Grundstücke. Sofern für das anschließende Areal ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, besteht an dieser Stelle die Möglichkeit der Weiterführung eines Fußwegs in

Richtung Bahnhof/Innenstadt. Eine direkte fußläufige Verbindung zwischen dem nördlich angrenzenden Areal des „Westend-Centers“ und dem geplanten Wohnquartier ist nicht vorgesehen. Dieser Verzicht dient der klaren Abgrenzung der ruhigen Wohnnutzung von dem angrenzenden, deutlich frequentierten Nahversorgungszentrum, um so Konfliktsituationen durch die Nutzung vorhandener Wege durch Dritte zu vermeiden. Eine fußläufige Anbindung des Wohngebiets an den Nahversorgungsstandort, die nur unwesentlich länger ist, ist über Triftstraße und die Heegermühler Straße gegeben.

Für die künftige Zufahrt zum Plangebiet werden außerhalb des Plangebiets Eingriffe in das Straßenbild „Triftstraße“ notwendig (Fällung einer Schwedischen Mehlbeere). Die Wohngebietsstraße wird durch den Erschließungsträger durch einen Erschließungsvertrag abgesichert.

1.10 Altlasten

Das Grundstück des ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerk (MEW), anschließend sowjetische Militärliegenschaft, wird im Altkastenkataster des Landkreises Barnim als Verdachtsfläche geführt. Das vorliegende Grundstück wurde als ehemaliges Industriegelände, das bereits 1900 in Nutzung war, bereits 1993 und 1996 umfassend auf Altlasten untersucht. Die Ergebnisse wurden im „Bericht zur Altlastenerkundung“ der Firma uve GmbH im Rahmen des Programms „Flächenrecycling Eberswalde“ sowie im Bericht „Ermittlung von Altlasten-Verdachtsflächen der Liegenschaften der WGT“ von GFE GmbH sowie im Bericht „Gefährdungsabschätzung WGT-Liegenschaft - MEW Heegermühler Str.“ von Dr. Marx und Partner GbR bewertet.

Schwerpunktfelder der Erkundungsmaßnahmen waren die Bereiche einer ehemaligen chemischen Reinigung mit Tankdepots sowie Kohlelager, Garagen, Wasch- und Reparaturrampen. Die Erkundungsmaßnahmen umfassten Bohrarbeiten zur Boden- und Grundwasserprobenahme sowie die Beprobung augenscheinlich kontaminierter Gebäudesubstanz. Die chemische Analytik der Proben erfolgte auf das aus der Nutzungsgeschichte resultierende Schadstoffpotenzial. Die Untersuchung des Bodens ergab nur punktuelle Kontaminationen. Die Verunreinigungen betrafen den oberflächennahen Boden bis zu einer Tiefe von 1 m. Sie reichen nicht in den wassergesättigten Bereich. Die Untersuchung des Grundwassers ergab keine Hinweise auf relevante Wasserverunreinigungen.

Die Sachlage wurde im Jahr 2008 durch Untersuchungen von TÜV Nord sowie in den Jahren 2009 und 2012 erneut durch Untersuchungen der AKS GmbH überprüft und bestätigt. Nach Auskunft des Bodenschutzamtes vom 15.03.2013 können weitere Grundwasseruntersuchungen entfallen. Im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen konnten keine Umweltschäden auf dem Grundstück festgestellt werden. Aus den übrigen Informationen zur Vornutzung und derzeitigen Nutzung ist kein weiterer Altlastenverdacht abzuleiten. Einziger Anhaltspunkt für ggf. bestehende Umweltgefahren sind die auf dem Gelände ggf. vorhandenen Auffüllungen. Je nach Herkunft des Materials sind relevante Schadstoffbelastungen dabei nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Im Sinne einer orientierenden Untersuchung lag der Schwerpunkt der Bodenerkundung auf der Überprüfung dieser Füllböden. (Baugrunduntersuchung Böker und Partner 2014)

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde vom 06.12.2016 hat eine Gefährdungsabschätzung vor der Ausführung der Baumaßnahmen auf dem Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ zu erfolgen. Durch den Gebäudeverfall haben sich Teile der Dachdeckung (Teerpappe) gelöst und lagern z. T. auf unversiegeltem Boden (Teilflächen der B-Pläne 406 und 406/1). Teeröhlhaltige Holzschwellen befinden sich entlang der Gleisanlage (Teilflächen der B-Pläne 406 und 406/1). Die Schwellen müssen nach den Vorgaben des Abfallwirtschaftskonzeptes UWEG sowie des Sanierungskonzeptes UWEG als gefährlicher Abfall n. AVV behandelt und entsorgt werden. Durch die Beseitigung der Eisenbahnschwellen wird auch die Qualität des Sickerwassers verbessert. Eine Kontamination des Gleisschotter mit Schmierfetten hingegen ist unwahrscheinlich, da sich auf dem Gelände keine Weichen befinden. Wo Schotter abgetragen und durch humusreiche Feinerde ersetzt wird, wird die Filterwirkung des Oberbodens verbessert. Nach Beräumung des Plangebiets bzw. nach Beseitigung der Abfälle bestehen keine Bedenken für eine Wohngebietsentwicklung.

1.11 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplangebiets Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler. Insofern sind für diesen Bereich Belange des Denkmalschutzes nicht zu berücksichtigen.

Hinweis zu Bodendenkmälern:

Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmäler entdeckt werden können, bestehen folgende Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmäler und Bodendenkmäler im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff). Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmäler, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o. ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde, ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren. Die Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörde für Bodendenkmäler als Träger öffentlicher Belange (§ 17 BbgDSchG).

1.12 Bodenschutz

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

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

1.13 Immissionsschutz

Nach § 50 BImSchG ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienenden Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 für die entsprechende Gebietseinstufung anzustreben. Im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Zu beachten ist, dass die Richtwerte immissionsortbezogen (z. B. Wohnhaus) und nicht anlagenbezogen gelten.

Nordöstlich und östlich des Plangebiets befinden sich überwiegend gewerblich geprägte Flächen. Auswirkungen von gewerblich genutzten Flächen auf das Wohngebiet sind gegenwärtig nicht festzustellen. Im Beteiligungsverfahren haben sich Gewerbetreibende zu einem Heranrücken der Wohnbebauung und befürchteten Einschränkungen nicht geäußert.

Die Gewerbebetriebe östlich des Plangebiets sind aufgrund der Bebauungssituation auf deren Betriebsgelände gut abgeschirmt. Eine zu Lagerzwecken genutzte Halle auf dem Flurstück 587 bietet einen zusätzlichen Schallschutz. Einschränkungen für die östlich gelegenen Betriebe sind nicht zu erwarten. Durch die vorhandenen Gemengelagen gilt bereits das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. 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 Wohngebiets. Durch die geplante Wohnbebauung ergeben sich keine über die bestehende Situation hinausgehenden Anforderungen an die Gewerbe zum Schallschutz. 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.

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. Der Bebauungsplan ist eine Innenentwicklungsmaßnahme und trägt damit zum schonenden Umgang mit Grund und Boden bei.

Von der Fa. AKUS GmbH wurde ein schalltechnisches Gutachten (BLP-17 1013 05, vom 17.01.2017) angefertigt. Das Schallgutachten kommt für den Bereich des Plangebiets zu folgendem Ergebnis:

Das geplante allgemeine Wohngebiet wird von der Triftstraße aus erschlossen. Die Planstraße führt unmittelbar an dem bestehenden Wohnhaus Triftstraße 10 entlang. Vor diesem Hintergrund werden die durch den zu erwartenden Kfz-Verkehr auf der Planstraße verursachten Geräuschimmissionen entsprechend der RLS-90/11/ ermittelt und anhand der Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete gemäß der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV/12/ (59/49 dB(A) tags/nachts) bewertet. Nach den derzeitigen Planungen sind in dem geplanten Wohngebiet bis zu 60 Wohneinheiten vorgesehen.

Unter Zugrundelegung der vorgenannten Ausgangsdaten wurden EDV-gestützte Schallausbreitungsberechnungen durchgeführt. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der Pegelkorrekturen für die Entfernung, Luftabsorption, Boden- und Meteorologiedämpfung und ggf. Abschirmung durch Gebäude und Hindernisse gemäß den Vorgaben der RLS 90/11/. Die Ergebnisse dieser Berechnungen sind im Schalltechnischen Gutachten grafisch dargestellt.

Verkehrslärm:

„In dem Plangebiet werden überwiegend die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten. Nur auf der überbaubaren Fläche unmittelbar an der Triftstraße werden die idealtypischen Orientierungswerte überschritten. Aber auch auf dieser Fläche sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben, wenn auch bei einer über den WA-typischen Richtwerten liegenden Geräuschbelastung.

An den vorhandenen Wohnhäusern an der Triftstraße werden die Beurteilungspegel des Verkehrslärms durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das durch die zukünftigen Bewohner des Plangebietes erzeugt wird, an den der Triftstraße zugewandten Fassadenseiten um 1 dB(A) zunehmen. Aus fachlicher Sicht werden Pegelsteigerungen von ≥ 3 dB(A) als relevant eingestuft, da derartige Pegelerhöhungen von den Menschen wahrgenommen werden können.

Eine Pegelsteigerung von > 1 dB(A) ist nur an den der geplanten Erschließungsstraße zugewandten Fassadenseiten der Wohnhäuser Triftstraße 11 und Triftstraße 10b zu erwarten. An diesen Fassadenseiten wird trotz einer Pegelsteigerung von bis zu 7 dB(A) aber weiterhin ein niedriges Niveau der Beurteilungspegel des Verkehrslärms zu verzeichnen sein, sodass die Wohngebietswerte der Verkehrslärmschutzverordnung bzw. die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 weiterhin eingehalten werden.“

Gewerbelärm:

„Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden auf den überbaubaren Flächen des Plangebietes tags und nachts eingehalten.

Die gemäß TA Lärm zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls tags und nachts eingehalten.“

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.

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.

1.14 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Der Umweltbericht „Orientierender Umweltbericht mit Artenschutzfachbeitrag, Eberswalde 17.07.2015 der UWEG GmbH Eberswalde kommt zu dem Ergebnis, da aufgrund Kapazitätsmangels kein Oberflächenwasser in die Kanalisation abgeführt werden soll, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu erfolgen hat.

„Gemäß Bebauungsplan soll kein Oberflächenwasser in die Kanalisation abgeführt, sondern das gesamte Niederschlagswasser auf dem Areal versickert werden.“

Geeignet hierfür sind z.B. Mulden-, Mulden-Rigolen- und Rigolensysteme. Die Versickerung des Dachflächenwassers kann ebenfalls in Rigolen oder offenen Mulden-Rigolen erfolgen.

Der Standort liegt im äußeren Randbereich der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde 1 (Stadtsee), aber nicht im tatsächlichen Einzugsgebiet. Daher ergeben sich keine weitergehenden Anforderungen aus der derzeitigen Lage im Wasserschutzgebiet.

1.15 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Gas und Wasser wird durch das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt. Eine Anbindung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Entsorgung von Abwasser erfolgt in das vorhandene Leitungsnetz. Die entsprechenden Anpassungen erfolgen im Rahmen der Erschließungsarbeiten.

Stromversorgung

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

Löschwasserversorgung

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich 3 Unterflur-Hydranten Triftstraße 1 x vor Haus Nr. 2b (H 80) und 1 x vor Haus Nr. 6a (H 100) sowie in der Heidestraße vor Haus Nr. 6 (H 100). Insgesamt wird für das Plangebiet gemäß den Richtwerten für den Löschwasserbedarf (Arbeitsblatt 405 des DVGW) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) eine Löschwasserversorgung von min. 48 m³/ Std. für den Zeitraum von 2 Stunden gefordert.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Bauvorhabens zu Umsetzung der Planung nachzuweisen. Die Feuerwehr hat mitgeteilt, dass für die Bebauung in der neu geplanten Straße ausreichend Löschwasser im 300-Meter-Bereich zur Verfügung (150mm-Trinkwasserleitung in der Heegermühler Straße) steht.

Versickerung

Auf den künftigen Bauflächen ist das Regenwasser zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu besorgen ist. Eine Regelung erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 11. Das Regenwasser der Planstraße soll in Mulden versickert werden.

Abfallwirtschaft

Sind bei den Baumaßnahmen Gebäude, Fundamente und Mauern zurückzubauen, so sind der anfallende Bauschutt sowie die Baumischabfälle grundsätzlich als Abfall zu behandeln und entsprechend einer dafür zugelassenen Entsorgungsanlage zuzuführen. Abfälle, wie beispielsweise verunreinigter Bauschutt und Boden, Teerpappe, kohlenbeerhaltige Bitumengemische, Althölzer (A 4), Fenster, Asbest und Dämmmaterialien, können aufgrund ihres Schadstoffgehaltes gemäß § 41 KrW-/AbfG und der Bestimmungsverordnung als gefährliche Abfälle eingeordnet werden und sind dann der Sonderabfallgesellschaft Brandenburg-Berlin mbH, Großbeerenstraße 231, 14480 Potsdam anzudienen.

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

1.16 Kompensationserfordernis / Hinweis Umweltbericht

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

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

Aus diesem Grund ist keine Kompensation für nicht vermeidbare Eingriffe erforderlich, insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden (Neuversiegelung). Unabhängig von der Eingriffsregelung sind jedoch die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 bis 47 BNatSchG, HVE 2009 und der Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim zu beachten, da diese unmittelbar gelten. Der Ausgleich für die im Plangebiet vorhandenen geschützten Einzelgehölze, die mit Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können, ist wie folgt geregelt.

Innerhalb des Plangebiets befanden sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung 45 Einzelbäume, die gemäß der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen - (BarBaumSchV) geschützt waren. Ein Erhalt dieser Einzelgehölze ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht möglich. Es liegt eine Genehmigung zur Fällung dieser Gehölze vor (Bescheid Landkreis Barnim UNB vom 06.02.2015), die Fällung ist bereits erfolgt. Dieser Bescheid erging mit der Auflage zur Neupflanzung von Bäumen bzw. einer teilweisen Ersatzzahlung, falls der Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Für die geschützten Einzelbäume müssen gemäß BNatSchG, HVE 2009 und BarBaumSchV 67 Bäume der Pflanzqualität 12/14 oder 52 Bäume der Pflanzqualität 16/18 als Ausgleich gepflanzt werden. Innerhalb des Plangebietes wird mittels textlicher Festsetzungen geregelt, dass 19 Bäume (STU16/18) sowie 251 Sträucher auf einer Fläche von min. 396,3m² (entspricht einem Ausgleich von 13 Bäumen) anzupflanzen sind. Zusätzlich sind weitere 20 Bäume (STU16/18) außerhalb des Plangebietes zu pflanzen.

Demnach wird im Bebauungsplanentwurf 406/1 entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 8 geregelt, dass 13 Bäume innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche zu pflanzen sind. Zur Gewährleistung einer standortgerechten, gebietsangepassten Baumartenwahl gibt es gemäß der textlichen Festsetzung entsprechende Vorgaben. Die festgelegte Pflanzqualität (Stammumfang 16-18 cm, Ballenware 3-fach verschult) wird außerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans im

städtebaulichen Vertrag sichergestellt. Darüber hinaus regelt die textliche Festsetzung Nr. 10 weitere Anpflanzungen von 6 Bäumen innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze. Weiterhin sind innerhalb der Flächen P1-P3 gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB drei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (textliche Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7), die sowohl landschaftsgestalterische Bedeutung haben, als auch als Lebensraum diverser Arten dienen. Bei Anwendung des Barnimer Flächenpoolmodells und dem darin enthaltenen Kostenäquivalenten kann bei Kosten für 1 m² flächige Gehölzpflanzung (9 €/m²) und Einzelbaum (257 € für STU 16-18) der Ersatz eines Baumes (STU 16-18) durch rund 29 m² Gehölzpflanzung ausgeglichen werden. Somit kann durch die im Bebauungsplan Nr. 406/1 festgelegten Strauchpflanzungen auf 396,3 m² ein weiterer Ersatz von 13 Bäumen im Plangebiet nachgewiesen werden. So verbleibt ein Ausgleichserfordernis gemäß erteilter Baumfällgenehmigung außerhalb des B-Plans 406/1 von 20 Baumpflanzungen (STU 16/18).

Die Pflanzung von 20 Bäumen (STU 16/18) im sonstigen Stadtgebiet erfolgt durch die Stadt, abgesichert durch die für die Fällgenehmigung hinterlegte Bürgschaft.

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

2. Planinhalt, Begründung der Festsetzungen

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen | Städtebauliches Konzept

Das dem aktuellen Bebauungsplanentwurf 406/1 zu Grunde liegende, abgestimmte städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden in Form von Doppelhäusern und Geschosswohnungsbauten vor. Demnach soll das Plangebiet über eine mittig gelegene, zweihüftige Anliegerstraße erschlossen werden, an die sich beidseitig Doppelhäuser anschließen. Im östlichen Teil des Gebiets ist ein Hofensemble aus Geschosswohnungsbauten vorgesehen. Pro Wohneinheit soll ein Stellplatz auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden. Die für die Geschosswohnungsbauten angebotenen Kfz-Stellflächen befinden sich nördlich der Geschosswohnungsbauten, an der rückwärtigen Grundstücksgrenze zum nördlich angrenzenden Nahversorgungszentrum „Westend-Center“. Die Stellflächen sollen durch mit regelmäßig angeordneten Bäumen gegliedert werden und dem Parkplatz mit seiner Begrünung eine aufgelockerte der Wohnnachbarschaft angemessene Qualität geben.

Die Gebäude sollen sich in die Charakteristik des städtebaulichen Umfeldes einfügen, daher wird die maximale Geschossigkeit auf drei Vollgeschosse begrenzt. Vorgesehen sind zwei Einfamilienhäuser, eines davon in der Bauflucht der bestehenden Eigenheime in der Triftstraße sowie 16 Doppelhaushälften mit jeweils zwei Geschossen plus Dachgeschoss entlang der Planstraße im Gebiet. Im östlichen Teil des Gebiets sollen dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbauten) als quartiersplatzeinrahmendes Gebäudeensemble entstehen. Der Quartiersplatz, der zudem auch eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge bieten soll, könnte im mittleren Bereich bepflanzt werden und einen gemeinschaftlichen Treffpunkt für die Nachbarschaft bilden. Die das Gebiet erschließende Planstraße ist mit insgesamt 8 m Breite (Fahrbahnbreite ca. 4,75 m) vorgesehen, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet wird. Angebunden wird die verkehrliche Erschließung an die Triftstraße.

In diesem Bereich sind kleinere Umbaumaßnahmen erforderlich (Gestaltung des Bürgersteiges, Fällung eines Baumes (Mehlbeere). Je nach Aufteilung können auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts ca. 18 Einfamilienhäuser/Wohneinheiten sowie ca. 28 Wohnungen in Form von Mehrgeschosswohnungsbauten entstehen, sodass ein Stellplatzschlüssel von 1:1 auf der vorgesehenen Fläche für Stellplätze gewährleistet werden kann.

2.2 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Mittels des Bebauungsplans 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbau auf einer seit längerem brachliegenden, vormals gewerblich genutzten Fläche geschaffen werden.

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.

Durch die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen wird gewährleistet, dass es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB handelt.

2.3 Begründung der Festsetzungen

2.3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der geplanten Nutzung ist für die Bauflächen im Geltungsbereich die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen.

Für das „Wohnquartier Westend-Center“ soll ein wirtschaftliches und nachhaltiges Bebauungs- und Erschließungskonzept umgesetzt werden. Unter Würdigung des städtebaulichen Umfeldes ist an dieser Stelle die planungsrechtliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets vertretbar. Mit der Entwicklung einer Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereichs kann zu einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtteils Westend beigetragen werden.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

Im Sinne einer Steuerung der im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten die allgemeine Zulässigkeit von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen (textliche Festsetzung Nr. 1). Darüber hinaus wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bestimmt, dass die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans sind (textliche Festsetzung Nr. 2).

Die textliche Festsetzung Nr. 1 dient der rechtsverbindlichen Umsetzung des Grundsatzes 1 des „Einzelhandels-Zentrenkonzepts der Stadt Eberswalde“. Dieser Grundsatz besagt, dass der zentrenrelevante Einzelhandel grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden soll. Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden allgemein zulässig. Diese generelle Zulässigkeit führt aber dazu, dass auch relativ große Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig sein können. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“ und damit an den zentralen Versorgungsbereich Westend („Westend-Center“). Diese räumliche Nähe sichert die Nahversorgung der Wohngebietsflächen innerhalb des Geltungsbereichs. Im Sinne der Erhaltung, des Schutzes und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs Westend wird deshalb der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Sinne § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO im Bebauungsplan Nr. 406/1 textlich festgesetzt. Trotz des Ausschlusses von Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 können noch ausreichend Nutzungen gewährleistet werden, die dem zulässigen Nutzungskatalog im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 entsprechen.

Aufgrund der sehr guten Nahversorgung durch das angrenzende Nahversorgungszentrum ist die Regelung von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) nicht erforderlich, diese werden mittels der textlichen Festsetzung Nr. 2 ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss der bezeichneten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO dient der Sicherung der geplanten Siedlungsstruktur und der gesunden Wohnverhältnisse. Diese Nutzungen widersprechen hinsichtlich ihrer Ansprüche an die Baukörpergestaltung sowie den benötigten Flächenbedarf der angestrebten Charakteristik des geplanten Wohngebiets.

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

2.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2b Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO mittels der Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Angaben zur Grundflächenzahl sowie die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse sind auch maßgebend für die Gestaltung der geplanten Baukörper. Somit stehen die geplanten Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Sinne einer an das in der Nachbarschaft vorhandene Ortsbild angepassten Bebauung.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die neu entstehenden Baugrundstücke fallen wegen des Zuschnitts des zur Verfügung stehenden Gesamtgrundstücks und der mittig liegenden Planstraße teilweise verhältnismäßig klein aus. Um eine sinnvolle und effiziente Grundstücksrealteilung und einen normalen Wohngrundstücksstandard zu gewährleisten, bedarf es daher der Festsetzung einer auf die in den zwei geplanten Wohngebieten WA 1 und WA 2 vorliegenden Rahmenbedingungen angepassten Grundflächenzahl (GRZ).

Um eine an die Rahmenbedingungen und den Bedarf angepasste Bebauung gewährleisten zu können, wird daher gemäß § 16 Abs. 2, 3 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO für das allgemeine Wohngebiet WA 2 entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird dagegen eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Dies resultiert vorwiegend aus dem Zuschnitt des Baugebiets. Insbesondere das kleine Grundstück im südöstlichen Teil des WA 1 bedingt das Erfordernis zur Festsetzung einer deutlich erhöhten GRZ. Da hier Geschosswohnungsbauten vorgesehen sind, welche als Gebäudeensemble mit den Geschosswohnungsbauten im westlichen Teil des WA 2 den geplanten Quartiersplatz am Ende der Planstraße einrahmen sollen, bedarf das Grundstück einer sehr hohen Ausnutzung, um die städtebaulichen Qualitäten des geplanten Wohnquartiers sowie ein bedarfsgerechtes Wohnungsangebot umsetzen zu können. Um eine effiziente mittige, zweihüftige Erschließung im Quartier zu gewährleisten, sieht die Planung eine geradlinige Planstraße vor, durch die eine verhältnismäßig gleichmäßige Dimensionierung der nördlichen und südlichen Grundstücke geschaffen werden kann. Die daraus resultierenden Baugrundstücke fallen teilweise verhältnismäßig klein aus. Im Sinne der von der Stadt Eberswalde vorgesehenen, bedarfsgerechten Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ist somit die Festsetzung einer gegenüber den Obergrenzen des § 17 BauNVO erhöhten GRZ notwendig und begründbar.

Die städtebauliche Planung im Zusammenhang mit der Lage der öffentlichen Verkehrsfläche bedingt eine höhere GRZ auf den einzelnen Teilgrundstücken. Da Plangebiet ein abgestimmtes städtebauliches Konzept umgesetzt werden soll, welches dem aktuellen Wohnungsmarkt entspricht und somit die Stadtentwicklung von Eberswalde unterstützt, wird eine Überschreitung der zulässigen GRZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO von 0,4 auf 0,44, bezogen auf das Gesamtgrundstück, hinsichtlich der oben genannten Gründe vertreten. Zudem werden dadurch bereits im Vorfeld die Voraussetzungen für eine Grundstücksrealteilung innerhalb des geplanten Wohnquartiers geschaffen. Dabei kann ausgeräumt werden, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt entstehen (siehe hierzu auch 3.1).

Bezüglich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bestimmt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden darf, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 entspricht (textliche Festsetzung Nr. 3).

Dies resultiert vorwiegend aus dem Zuschnitt des Baugebietes. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 2 wäre in WA 1 eine Überschreitung der GRZ der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert – dies entspreche 0,75 – zulässig. In WA 2 wäre gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine GRZ Überschreitung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf 0,6 zulässig. Da im nordöstlichen Bereich von WA 2 Geschosswohnungsbauten vorgesehen sind und für diese entsprechend dem bedarfsgerechten Wohnungsangebot zur Verfügung stehende Stellflächen vorgesehen sind, bedarf das Grundstück einer höheren Ausnutzung und bedingt somit eine

Überschreitung der zulässigen GRZ Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,6 auf 0,7. Um diese Überschreitung im Plangebiet teilweise auszugleichen wird in WA 1 die zulässige GRZ Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 0,7 beschränkt.

Im Sinne der von der Stadt Eberswalde vorgesehenen, bedarfsgerechten Entwicklung eines neuen Wohnquartiers ist somit die Festsetzung einer gegenüber den Obergrenzen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO überhöhten GRZ notwendig und begründbar.

Von der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird abgesehen, da mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl) die angemessene Gestaltung der Baukörper unter Berücksichtigung der prägenden Umgebung gewährleistet werden kann.

Zahl der Vollgeschosse

Damit sich die geplanten Gebäude in die Umgebung einfügen und sich in ihrer Höhe in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügen, wird die Zahl der Vollgeschosse gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf eine Obergrenze von 3 Vollgeschossen festgelegt. Die nähere Umgebung ist vor allem durch die Bauten des Nahversorgungszentrums Westend mit einer im Bebauungsplan geregelten Höhe von bis zu ca. 13 m und den Wohnbauten der Drehnitzstraße mit einer Höhe von 3 Geschossen geprägt.

2.3.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise – Offene Bauweise

Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorliegenden Siedlungsstruktur wird für die allgemeinen Wohngebiete gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Die offene Bauweise entspricht der Charakteristik der umgebenden Bebauung.

Die Festsetzung dient neben dem Einfügen des geplanten Quartiers in das bestehende, durch Doppel- und Einzelhäusern in offener Bauweise geprägte Siedlungsgefüge auch der Schaffung einer durchgrünten Bebauungsstruktur innerhalb des Gebiets.

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche soll auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch flächenhafte Ausweisung mittels Baugrenzen erfolgen – mit Ausnahme der Abgrenzung entlang der Triftstraße, diese soll als Baulinie festgesetzt werden (s. u.). Mit den festgesetzten Baugrenzen soll eine möglichst hohe Flexibilität in der Stellung der künftigen Gebäude gewährleistet werden. Die Baugrundstücke sind innerhalb der Baugrenzen unter Einhaltung der festgesetzten GRZ zu bebauen.

Die Lage der Baugrenzen dient der Sicherung der Vorgartenzonen entlang der Straßenverkehrsflächen. Zudem gewährleisten Sie die Einhaltung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen der umliegenden Nachbargrundstücke, insbesondere zur Vermeidung einer in der offenen Bauweise zulässigen Grenzbebauung mit einer Doppelhaushälfte.

Baulinie

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 hat die Bebauung entlang der Triftstraße auf der festgesetzten Baulinie zu erfolgen. Die Festsetzung der Baulinie dient zum einen der Einhaltung der von den Nachbargebäuden geprägten, einheitlichen städtebaulichen Bauflucht, zum anderen der Freihaltung der Vorgartenzone, um das entsprechend geprägte Erscheinungsbild der Triftstraße aufzugreifen und zu erhalten.

Vortreten von Gebäudeteilen § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO

Auf Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 2 und 3 sowie Abs. 2 Satz 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Gebäudeteilen - wie beispielsweise Balkone, Erker, Veranden und Freitreppen - bis zu 1,5 m vor die Baugrenze zulässig ist, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 1,5 m vor die Baugrenze ist ebenfalls zulässig (textliche Festsetzung Nr. 4).

Die Festsetzung der Baugrenzen in der vorgenommenen Form hat eine Einschränkung von vortretenden Gebäudeteile bzw. Terrassen zur Folge. Zur Ermöglichung qualitätvoller Wohnungen mit entsprechenden Gestaltungselementen und Aufenthaltsmöglichkeiten soll die mittels der textlichen Festsetzung Nr. 4 bestimmte Ausnahmeregelung beitragen. Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen (Gebietsgröße, Lage der Verkehrsfläche) und des geplanten Städtebaus sind die festgesetzten Überschreitungen der Baugrenzen vertretbar.

2.3.4 Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, Straßenbegrenzungslinie

Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB dient der Sicherung der Erschließung des Gebiets sowie des fachgerechten Ausbaus der Verkehrsanlagen. Die Planung orientiert auf ein Mindestmaß einer inneren öffentlichen Erschließung mit einem Querschnitt von mindestens 8 m Breite. Der Festsetzung der Verkehrsfläche lag eine Vorplanung der zukünftigen Wohngebietsstraße zu Grunde.

Die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche erhält nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet (textliche Festsetzung Nr. 12).

Entlang der Triftstraße ist auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. Dies soll eine Einsehbarkeit an der Einmündung der Straße sichern und zur Verkehrssicherheit beitragen.

Die Einteilung der Verkehrsfläche zählt nicht zu den Regelungsinhalten des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Daher wird festgesetzt, dass die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist (textliche Festsetzung Nr. 5).

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung, da vor einer Aufteilung der einzelnen Baugrundstücke nicht festgelegt werden kann, wo die künftigen Grundstückszufahrten liegen. Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind die gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Die Hinweise zur Abfallentsorgung wurden berücksichtigt. Insbesondere ist der Straßenaufbau und die Traglast mit der Abfallwirtschaft abzustimmen. Der Fahrbahnausbau muss mit einer Mindestbreite von 4,75 m für den Begegnungsfall PKW / LKW (Straßenbreite für Entsorgungsfahrzeuge) erfolgen.

Die im Plan festgesetzte Verkehrsfläche wird vom Erschließungsträger in Abstimmung und auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Stadt Eberswalde errichtet und nach Fertigstellung der Öffentlichkeit gewidmet (vgl. II.2.3.6 – Straßenrechtliche Widmung -).

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg -

Das Plangebiet soll in östlicher Verlängerung der Planstraße eine fußläufige Anschlussmöglichkeit erhalten. Daher wird östlich des Wendehammers bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze auf einer Breite von 4,75 m eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt und mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg belegt. Sofern für das anschließende Areal ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, besteht an dieser Stelle die Option zur Weiterführung eines Fußwegs in Richtung Bahnhof/Innenstadt.

2.3.5 Grünordnerische Festsetzungen, Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb des Plangebiets befanden zum Zeitpunkt der Planaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 406 „Westend-Center“ sich 45 Einzelbäume, die gemäß der Verordnung des

Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) geschützt waren. Ein Erhalt dieser Einzelgehölze war und ist mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht möglich.

Die Fällung dieser Gehölze gemäß Fällgenehmigung vom 06.02.2015 (vgl. I.1.16) ist bereits erfolgt. Der Bescheid erging mit der Auflage zur Neupflanzung von Bäumen bzw. einer teilweisen Ersatzzahlung, falls der Ausgleich innerhalb des Plangebiets nicht möglich ist. Als Ausgleich für die geschützten Einzelbäume müssen gemäß BNatSchG, HVE 2009 und BarBaumSchV 67 Bäume der Pflanzqualität 12/14 oder 52 Bäume der Pflanzqualität 16/18 gepflanzt werden. In diesem Kontext wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 406/1 mittels textlicher Festsetzungen geregelt, dass 19 Bäume (STU 16/18) sowie 251 Sträucher auf einer Fläche von mindestens 396,3 m² (das entspricht einem Ausgleich von 13 Bäumen) anzupflanzen sind.

Im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 406 „Westend-Center“ ist die Firma UWEG mbH Eberswalde zu dem Ergebnis gekommen, dass der Verlust an Strukturvielfalt für die Vogelwelt in der Teilfläche B des ursprünglichen Geltungsbereichs (Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center") zu kompensieren sind. Dem ermittelten Erfordernis von Strauchpflanzungen wird im Bebauungsplanentwurf 406/1 mit der Festsetzung diesbezüglicher Pflanzbindungen entsprochen. Die Strauchpflanzung dient neben der Kompensation auch der Gestaltung der Baugebietsränder. Sie setzt sich im benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan 406 fort.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Zur planungsrechtlichen Sicherung der erforderlichen Kompensationsflächen erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB die zeichnerische Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Flächen P1, P2 und P3). Für die Flächen P1 bis P3 werden mittels textlicher Festsetzung die folgenden Pflanzbindungen festgesetzt:

Innerhalb der Fläche P1 sind insgesamt 131 Sträucher zu pflanzen. Es sind Sorten gemäß Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität: 2x verschult, Wuchshöhe 60-100 cm) zu verwenden.

Pflanzliste 1 - Sträucher:

*Linnaea amabilis (Kolkwitzie)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch - ungefüllte Sorte)
Amelanchier (Felsenbirne)
Lonicera (Gewöhnliche Heckenkirsche)*

(Textliche Festsetzung Nr. 6)

Innerhalb der Flächen P2 und P3 sind je 1 Meter 3 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen (insgesamt 120 Sträucher).

Pflanzliste 2 – Sträucher:

*Sorbus torminalis (Elsbeere) - Pflanzqualität: verpflanzte Heister ab 5 cm Umfang 125-150
Cornus alba Sibirica (Purpur Hartriegel) - Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 5 Triebe 100-150
Crataegus monogyna (Weißdorn) - Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 3 Triebe 100-150*

(Textliche Festsetzung Nr. 7)

Die Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 dienen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes nach § 44 bis 47 BNatSchG und der Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim als Maßnahme zum Ausgleich des Vegetationsverlusts sowie dem Verlust an Strukturvielfalt für die Vogelwelt.

Baumpflanzungen

Zur Umsetzung der innerhalb des Geltungsbereichs umzusetzenden Baumpflanzgebot (s.o.) wird auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a) BauGB festgesetzt, dass innerhalb der Straßenverkehrsfläche 13 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste 3 zu pflanzen sind.

Pflanzliste 3 – Bäume:

*Tilia cordata Rancho (Winterlinde Rancho)
Acer Platanoides (Spitzahorn „Emerald Queen“)
Carpinus betulus (Hainbuche)*

(Textliche Festsetzung Nr. 8)

Zudem sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V. mit Nr. 25 a) BauGB ebenerdige Stellplätze durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzen (textliche Festsetzung Nr. 9).

Im Sinne der Umsetzung bestehenden Pflanzgebote soll auf o. g. Rechtsgrundlage darüber hinaus festgesetzt werden, dass innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste 3 der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzen sind. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zu pflanzenden Bäume sind einzurechnen (textliche Festsetzung Nr. 10). Mit der textlichen Festsetzung Nr. 10 wird sichergestellt, dass innerhalb der Fläche für Stellplätze – unabhängig von der Anzahl der tatsächlich realisierten Stellplätze – eine Mindestanzahl von sechs Bäumen gepflanzt wird.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis 10 stehen neben der Erfüllung von Kompensationsleistungen auch im Sinne der Durchgrünung des Gebiets. Mittels der festgesetzten Pflanzlisten kann eine standortgerechte und gebietsangepasste Baumartenwahl gewährleistet werden. Die Pflanzqualität (2x verschult, Wuchshöhe 60-100 cm) und weitere Regelungen bezüglich der Strauchpflanzungen sind im Erschließungsvertrag zwischen der Stadt Eberswalde und Erschließungsträger festgelegt, ebenso die für die zu leistenden Baumpflanzungen geforderte Pflanzqualität (Ballenware 3-fach verschult, STU 16-18 cm).

Die textliche Festsetzung Nr. 9 dient dazu, die Stellplatzflächen mit regelmäßig angeordneten Bäumen zu gliedern und so dem Parkplatz mit seiner Begrünung eine aufgelockerte, der Wohnnachbarschaft angemessene Qualität zu geben. Weiterhin sind die gemäß textlichen Festsetzungen Nr. 6 und Nr. 7 festgesetzten Pflanzbindungsflächen P1 bis P3 sowohl von landschaftsgestalterischer Bedeutung als auch als Lebensraum diverser Arten bedeutsam.

Bei Anwendung des Barnimer Flächenpoolmodells und den darin enthaltenen Kostenäquivalenten kann bei Kosten für 1 m² flächiger Gehölzpflanzung (9 €/m²) und für einen Einzelbaum (257 € für STU 16-18 cm) der Ersatz eines Baumes (STU 16-18 cm) durch rund 29 m² Gehölzpflanzung ausgeglichen werden. Somit kann durch die im Bebauungsplan Nr. 406/1 festgelegten Strauchpflanzungen auf 396,3 m² ein weiterer Ersatz von 13 Bäumen im Plangebiet nachgewiesen werden. So verbleibt ein Ausgleichserfordernis gemäß erteilter Baumfällgenehmigung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 406/1 von insgesamt 20 Baumpflanzungen (STU 16/18 cm), für dessen Erfüllung die Stadt Sorge trägt, abgesichert durch die für die Fällgenehmigung hinterlegte Bürgschaft.

Vorgärten

Mittels der Lage der Baugrenzen und -linien zu den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden im Bebauungsplan 406/1 straßenbegleitende Vorgartenzone planungsrechtlich gesichert. Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Die Vorgärten, die gemäß der Bauordnung für Brandenburg gärtnerisch anzulegen sind, betonen das stadträumliche Erscheinungsbild. Mit der Vorgartenzone wird ein über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehendes, ortsbildprägendes Gestaltungselement berücksichtigt.

2.3.6 Sonstige Festsetzungen | Auf Landesrecht beruhende Regelungen

Versickerung von Regenwasser § 54 Abs. 4 BbgWG

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu besorgen ist (textliche Festsetzung Nr. 11).

Diese Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG steht im Sinne der Niederschlagswasserbewirtschaftung, die auch dem Naturhaushalt zu Gute kommt. Wasserwirtschaftliche Belange stehen der Versickerung insbesondere dann entgegen, wenn die vorhandene Regenwasserkanalisation im Stadtteil Westend der Stadt Eberswalde bereits überlastet ist, sodass keine zusätzlichen Oberflächenwässer in das System eingeleitet werden können. Gleichzeitig leistet die Festsetzung einen Beitrag zur Umsetzung der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt.

Straßenrechtliche Widmung

Zwischen der Stadt Eberswalde und dem Vorhabenträger wurde im November 2016 ein städtebaulicher Vorvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Im städtebaulichen Vorvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. zur Planung, Durchführung und Finanzierung der Planstraße, welche anschließend als öffentliche Straße an die Stadt Eberswalde übergeht.

Auf Grundlage von § 9 Abs 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG wird daher festgesetzt, dass die im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzte Verkehrsfläche nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft einer öffentlichen Straße erhält und wird in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft. Sie wird der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gilt mit Verkehrsübergabe als gewidmet (textliche Festsetzung Nr. 12).

2.3.7 Hinweise (ohne Normcharakter)

1. Bodenschutz

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar 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 wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. S. 258, 896) wird hingewiesen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehörden-Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. Stellplätze

Die „Satzung der Stadt Eberswalde über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 20.01.2005 wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 18.11.2015 und dem Inkrafttreten am 01.01.2016 aufgehoben.

Sonstige Hinweise ohne Normcharakter

Gehölze

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

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

Altlasten

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt, Am Markt 1, 16225 Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG). Die in § 4 Abs. 3, 6 des BBodSchG genannten Personen sind nach Maßgabe des § 31 Abs. 1 BbgAbfBodG verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

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

Nach § 13 Abs. 1 BBodSchG sind bei Altlasten, bei denen wegen der Verschiedenartigkeit der nach § 4 erforderlichen Maßnahmen ein abgestimmtes Vorgehen notwendig ist oder von denen auf Grund von Art, Ausbreitung oder Menge der Schadstoffe in besonderem Maße schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen, Sanierungsuntersuchungen und eine Sanierungsplanung zu veranlassen. Dieser hat basierend auf den vorliegenden Untersuchungsergebnissen und vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung zu erfolgen. Die Umsetzung des Sanierungsvorhabens hat erst nach Zustimmung bzw. Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans durch die UB zu erfolgen. Die zuständige Behörde kann den Plan nach § 13 Abs. 6 BBodSchG, auch unter Abänderungen oder mit Nebenbestimmungen, für verbindlich erklären.

Abfallentsorgung

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

2.3.8 Flächenbilanz

Der Bebauungsplan enthält folgende Flächenverteilung^{*)}:

Bezeichnung	Größe (m ²)	Überbaubar gemäß GRZ (m ²)	Versiegelbar gemäß 19 Abs. 4 BauNVO (m ²)
Allgemeine Wohngebiete (WA) in m ²	7.450	3.330	5.215
<i>davon WA 1 in m²</i>	<i>3.500</i>	<i>1.750</i>	<i>2.450</i>
<i>davon WA 2 in m²</i>	<i>3.950</i>	<i>1.580</i>	<i>2.765</i>
Öffentliche Straßenverkehrsfläche in m ²	1.725	-	-
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - in m ²	105	-	-
Gesamtfläche in m²	9.280	3.330	5.215

*) Alle Werte gerundet

2.4 Abwägung der betroffenen Belange

Der Bebauungsplan 406/1 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende öffentliche und private Belange beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung schaffen die Voraussetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Auf Grundlage der Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung wurde ermittelt, dass „In dem Plangebiet werden überwiegend die idealtypischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 eingehalten. Nur auf der überbaubaren Fläche unmittelbar an der Triftstraße werden die idealtypischen Orientierungswerte überschritten. Aber auch auf dieser Fläche sind gesunde Wohnverhältnisse gegeben, wenn auch bei einer über den WA-typischen Richtwerten liegenden Geräuschbelastung.“

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung gewährleisten, dass umfangreiche nicht bebaubare Flächen auf den Grundstücken erhalten bleiben, die gemäß der Brandenburger Bauordnung gärtnerisch anzulegen sind. Dies sichert ein durchgrüntes Wohn- und Arbeitsumfeld.

Die festgesetzten ausgleichenden Maßnahmen (Immissionsschutz, Begrünung) tragen dazu bei, dass geplante und vorhandene Nutzungen mit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse, den Erfordernissen des Arten- und Umweltschutzes sowie mit den städtebaulichen Zielsetzungen in Einklang gebracht sind.

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet die angemessene Gewichtung. Das Plangebiet bietet der Bevölkerung Baupotenziale in einer städtebaulich integrierten Lage und in räumlicher Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr. Das Plangebiet trägt zur Wohnraumversorgung der Stadt bei. Je nach Aufteilung können auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts ca. 18 Einfamilienhäuser/Wohneinheiten sowie ca. 40 Wohnungen in Form von Mehrgeschosswohnungsbauten entstehen. Das abgestimmte städtebauliche Konzept mit dem Stand 18.01.2017 sieht 28 Wohneinheiten in den Mehrgeschosswohnungsbauten vor, sodass ein Stellplatzschlüssel von 1:1 auf der vorgesehenen Fläche für Stellplätze gewährleistet werden kann.

Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die ungenutzte Grundstücksfläche der ehemaligen Märkischen Elektrizitätswerke (MEW) an der Triftstraße im Stadtteil Westend der Stadt Eberswalde bietet eine hervorragend geeignete Ressource, der Nachfrage nach Wohnraum in Eberswalde zu entsprechen. Mit der Entwicklung der Fläche für den Wohnungsbau können die städtebaulichen Missstände im Bereich und die städtebaulichen Unzulänglichkeiten im Umfeld dieser Liegenschaft zwischen Triftstraße, Heegermühler Straße, ehemaliger Bahnlinie und Heidestraße beseitigt und die Brachfläche reaktiviert werden. Auf diese Weise

kann das Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken im Bereich der Peripherie des Stadtzentrums Eberswalde, jedoch in unmittelbarer Nähe zu dem nördlich angrenzenden Nahversorgungsbereich an der Heegermühler Straße erweitert werden und somit zu der Stadtentwicklung von Eberswalde beitragen.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Die Belange des Verkehrs werden berücksichtigt. Die Erschließung der Baugebiete ist gesichert. Das städtebauliche Konzept beinhaltet bereits abgestimmte Ergebnisse und Erkenntnisse der Verkehrsbelange mit der Stadt Eberswalde. Das Plangebiet soll über eine mittig gelegene, zweihüftige Anliegerstraße erschlossen werden, an die sich beidseitig die Bebauung anschließt. Die das Gebiet erschließende Planstraße ist als Mischverkehrsfläche, Zone 30 vorgesehen, welche als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmet wird. Das Plangebiet erhält eine fußläufige Anschlussmöglichkeit östlich des Wendehammers, festgelegt als Fuß- und Radweg, an die östlich liegenden Grundstücke. Sofern für das anschließende Areal ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt werden sollte, besteht an dieser Stelle die Möglichkeit der Weiterführung eines Fußwegs in Richtung Bahnhof/Innenstadt.

Der Stellplatzbedarf für die Mehrfamilienhäuser soll über eine für Stellplätze festgesetzte Fläche für oberirdische Stellplätze gedeckt werden. Die Stellplätze für die Einfamilienhäuser/Doppelhäuser sind auf den eigenen Grundstücken vorgesehen.

Der Geltungsbereich ist über die Triftstraße und die Drehnitzstraße bzw. die Wildparkstraße im Süden sowie die Heegermühler Straße (Bundesstraße B 167) im Norden an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Der Geltungsbereich verfügt über eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). Im Bereich der Heegermühler Straße befinden sich ca. 200m nördlich des Geltungsbereichs die Bushaltestellen „Westend-Kino“ und „Werbelliner Straße“, ca. 300m südlich des Plangebiets liegt die Bushaltestelle „Drehnitzstraße“. Über den knapp 1 km östlich des Geltungsbereichs gelegenen Hauptbahnhof Eberswalde ist der Geltungsbereich an den Regional- und Fernverkehr angebunden.

Ergebnisse von städtebaulichen Entwicklungskonzepten (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt basiert auf einem mit der Stadt abgestimmte städtebaulichen Konzept, welcher in geeigneter Weise den Anforderungen an die städtebauliche Prägung der Umgebung sowie an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung trägt und gleichzeitig den funktionell-räumlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Die im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes anvisierte Entwicklung der Fläche der ehemaligen MEW, welche die städtebaulichen Missstände in diesem Bereich und die städtebaulichen Unzulänglichkeiten im Umfeld dieser Liegenschaft zwischen Triftstraße, Heegermühler Straße, ehemaliger Bahnlinie und Heidestraße beseitigen und die Brachfläche reaktivieren soll, wird in dem Bebauungsplanentwurf berücksichtigt. So soll das Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken im Bereich der Peripherie des Stadtzentrums Eberswalde, jedoch in unmittelbarer Nähe zu dem nördlich angrenzenden Nahversorgungsbereich an der Heegermühler Straße erweitert werden.

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB)

Bei der Ausweisung als neues Baugebiet wird die Fläche der ehemaligen MEW in Anspruch genommen, die seither brach liegt. Mit dem Bereitstellen neuer Wohnbauflächen in zentraler Lage soll der in der Stadt Eberswalde bestehenden Nachfrage an Wohnraum begegnet werden und den Ansprüchen an einen sparsamen Umgang mit Boden durch die Wiedernutzbarmachung innerstädtischer Brachflächen Rechnung getragen werden. Die Wiedernutzbarmachung dieser Fläche ermöglicht eine bauliche Nachverdichtung in integrierter Lage innerhalb der Stadt und ist als Beitrag zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB zu sehen. Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung und zur überbaubaren Fläche tragen dazu bei, dass Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Erfordernisse des Klimaschutzes (§ 1a Abs. 5 BauGB)

Durch die Festsetzung zur Regenwasserversickerung trägt der Bebauungsplanentwurf 406/1 zur Umsetzung der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt bei. Aber auch die im Hausbau regelmäßig zum Einsatz kommenden regenerativen Materialien wie Holz oder organische Dämmstoffe als Baustoffe stehen im Sinne des Energie- und Klimaschutzzkonzeptes der Stadt. Geplant ist auch der Einsatz von LED-Technik bei der Straßenbeleuchtung. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und der Einhaltung entsprechender energetischer Kennwerte. Eine vertragliche Regelung zur Verwendung von ökologischen Baumaterialien auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (z.B. durch städtebauliche Verträge) wird zwar als

grundsätzlich möglich, jedoch nicht als zielführend gesehen, da erst auf Ebene der Bauausführungsplanung umsetzungsbezogene Informationen vorliegen, die eine Auswahl und Spezifizierung der zu verwendenden Baumaterialien ermöglichen. Eine vertragliche Regelung von energetischen Kennwerten wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, z.B. durch städtebauliche Verträge, als nicht zielführend gesehen, da erst auf der Ebene der Bauausführungsplanung vorhabenbezogene Informationen vorliegen, die eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten des energieeffizienten Bauens ermöglichen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplans

3.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Die gesetzlichen Vorgaben des besonderen Artenschutzes gemäß (§ 44 bis 47 BNatSchG) , HVE 2009 und der Baumschutzsatzung des Landkreises Barnim sind zu beachten, da sie unmittelbar gelten. Der Ausgleich für die im Plangebiet geschützten Einzelgehölze, die mit Umsetzung der Planung nicht erhalten werden können, ist im folgenden zu entnehmen.

Innerhalb des Plangebiets befanden sich 45 Einzelbäume, die gemäß der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) geschützt waren. Ein Erhalt dieser Einzelgehölze wäre mit der Umsetzung des Bebauungsplans nicht möglich. Für die geschützten Einzelbäume müssen gemäß BNatSchG , HVE 2009 und der BarBaumSchV 67 Bäume der Pflanzqualität 12/14 oder 52 Bäume der Pflanzqualität 16/18 als Ausgleich gepflanzt werden. Zur Umsetzung der Ausgleichserfordernisse enthält der Bebauungsplan dementsprechende Regelungen mittels textlicher Festsetzungen, zur Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen.

3.2 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse

Die verschiedenen Belange der Wohnbedürfnisse erfahren durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet die angemessene Gewichtung. Das Plangebiet bietet der Bevölkerung Baupotenziale in einer städtebaulich integrierten Lage und in räumlicher Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zum öffentlichen Nahverkehr. Das Plangebiet trägt zur Wohnraumversorgung der Stadt bei. Der Bebauungsplanentwurf basiert auf einem mit der Stadt abgestimmten städtebaulichen Konzept, welches in geeigneter Weise den Anforderungen an die städtebauliche Prägung der Umgebung sowie an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung trägt und gleichzeitig den funktionell-räumlichen Nutzungsansprüchen gerecht wird. Gemäß dem vorliegenden, abgestimmten städtebaulichen Konzepts, soll je nach Aufteilung eine Mischung aus ca. 18 Einfamilienhäusern sowie ca. 28 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen, sodass ein breites Angebot für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen wird.

3.3 Auswirkungen auf die Finanz- und Haushaltsplanung

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Kosten (Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen, Anpflanzung von Bäumen) werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Investor und der Stadt Eberswalde geregelt und vom Investor getragen.

Es wurde ein städtebaulicher Vorvertrag gemäß § 11 BauGB zur Übertragung von städtebaulichen Leistungen und Ausarbeitung von städtebaulichen Planungen durch den Vorhabenträger auf eigene Kosten geschlossen. Vor Satzungsbeschluss wird ein weiterer städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen und Sicherung von Kompensationsmaßnahmen mit dem Erschließungsträger, der das Plangebiet entwickeln will, abgeschlossen. Er führt die übertragenen Maßnahmen in eigenem Namen und für eigene Rechnung durch und überträgt alle nicht im Eigentum Eberswalde befindlichen Grundstücksflächen des Vertragsgebiets, die für die öffentliche Erschließung vorgesehen sind, in Abhängigkeit von seiner Verfügungsbefugnis unentgeltlich an die Stadt Eberswalde. Damit ist gewährleistet, dass der Stadt Eberswalde durch die Festsetzungen des Bebauungsplans keine Kosten für Erschließung, Herstellung von Grünflächen sowie Flächenerwerb entstehen.

3.4 Bodenordnung

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

4. Verfahren

4.1 Aufstellungsbeschluss

Ursprünglich gehörte die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 406/1 zum Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406 hat sich der Vorhabenträger dahingehend erklärt, die Wohngebietsentwicklung auf der betreffenden Fläche (Teilfläche B) nicht selber durchzuführen, sondern einem Dritten zu überlassen. Somit entfiel der Vorhabenbezug für die als Wohnbaufläche zu entwickelnde Teilfläche B und die weitere Anwendung des Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB schied aus. Somit wurde für die Teilfläche die Aufstellung eines separaten Bebauungsplanverfahren erforderlich.

Am 28.04.2015 hat die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde daher die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ beschlossen. Mit Aufstellungsbeschluss wird die Planungsrechtsschaffung für die angestrebte Wohngebietsentwicklung nun als eigenständiges Bebauungsplanverfahren fortgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406/1 wurde gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan wird demnach im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Mit gleichem Beschluss wurde der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 406 „Westend-Center“ entsprechend reduziert.

Der Bebauungsplan Nr. 406/1 dient der Schaffung des Planungsrechts für ein allgemeines Wohngebiet. Zur Sicherung der Ziele des Einhandels- und Zentrenkonzepts sind Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich auszuschließen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 0,9 ha.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Planungsziele erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde Nr. 5/2015 am 19.05.2015. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Frühzeitige Beteiligung §§ 3,4 Abs. 1 BauGB

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

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und die Beteiligung der Nachbargemeinden fand auf der Grundlage des eingereichten Vorhaben- und Erschließungsplans, Fassung vom 09.04.2014, statt. Als Briefsendung (Anschreiben v. 26.05.2014 mit der Frist einer Stellungnahme bis 30.06.2014) und Aushang im Stadtentwicklungsamt (Breite Straße) in der Zeit vom 11.06.2014 bis 11.07.2014 konnten die Behörden und sonstigen TÖB sowie die Öffentlichkeit sich zu den Planungsabsichten äußern.

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

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

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen wurden der von Stadtverordnetenversammlung am 25.09.2014 in Form einer Synopse zur Kenntnis genommen.

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

4.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Beteiligung der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB

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

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

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

4.4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 20.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 28.05.2015 bis 30.06.2015.

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

4.5 Änderung nach Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss vom 24.09.2015 war noch nicht bekanntgemacht worden und somit der Bebauungsplan Nr. 406/1 noch nicht rechtswirksam.

Aufgrund der, mit dem Eigentümerwechsel geplanten Änderungen, innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zur Wohngebietsentwicklung der Fläche, ist eine Anpassung der Planinhalte sowie die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich. Der Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die in der Stadt bestehende Nachfrage nach Wohnraum in Bahnhofsnähe begründet die für den Standort vorgesehene Entwicklung als Wohnbaufläche.

Der Satzungsbeschluss vom 24.09.2015 wurde am 21.02.2017 aufgehoben und die erneute Öffentliche Auslegung mit Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde zudem am 21.02.2017 beschlossen.

4.6 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) aufgrund der Planänderung

Beteiligung der TÖB § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der mit dem Eigentümerwechsel geplanten Änderungen innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zur Wohngebietsentwicklung der Fläche, ist eine Anpassung der Planinhalte sowie die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 27.02.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme hinsichtlich des neuen Entwurfs aufgefordert, mit Frist bis 31.03.2017. Aus der Beteiligung ergaben sich für das Plangebiet folgende Hinweise und Fragen:

- Hinweise zur Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) sowie Leitungsanlagenprüfung und zur Leitungsverlegung
- Hinweise auf Versorgungsnetzanschluss, auf Beachtung des Anlagenbestandes sowie die Zurverfügungstellung von Unterlagen

- Hinweis auf Prüfung der Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung
- Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung und zur Anordnung der baulichen Nutzungsgebiete sowie Nachreichung von Hinweisen zum Gebot Gegenseitiger Rücksichtnahme im Zusammenhang mit Anforderungen zum Schallschutz
- Hinweise zu redaktionellen sowie planungsrechtlichen Belangen der Planzeichnung und der Begründung, zur wasserrechtlichen Erlaubnispflicht
- Einwendung zur Wendeanlage
- Hinweis zur Überfachlichen Betrachtung
- Hinweis zur Löschwasserversorgung
- Hinweis zur Beachtung von Existenzbedrohungen von im Gebiet ansässiger Unternehmen
- Hinweis auf Bedenken möglicher Emissionen angrenzender gewerblicher Standorte
- Hinweise zur Beachtung von Telekommunikationsbelangen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt (ABPU-Sitzung) in seiner Sitzung am 13.06.2017 zur Beratung vorgelegt und am 29.06.2017 in der Stvv-Sitzung behandelt und abgewogen.

4.7 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit aufgrund der Planänderung

Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB

Aufgrund der mit dem Eigentümerwechsel geplanten Änderungen innerhalb des städtebaulichen Konzeptes zur Wohngebietsentwicklung der Fläche, ist eine Anpassung der Planinhalte sowie die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 15.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.03.2017 bis 24.04.2017.

Aus der öffentlichen Beteiligung ergaben sich für das Plangebiet folgende Hinweise und Fragen:

- Einwendung zur Straßenerschließungsplanung i.V.m. Emissionsauswirkungen und Grundstückswertsbelangen sowie Hinweise zur Beachtung von tiefbaurelevanten Bestandsgegebenheiten
- Hinweis zu Verkehrsknoten Triftstraße, Planstraße, Heidestraße

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt (ABPU-Sitzung) in seiner Sitzung am 13.06.2017 zur Beratung vorgelegt und am 29.06.2017 in der Stvv-Sitzung behandelt und abgewogen.

4.8 Erneute Schlussabwägung aufgrund der Planänderung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die abschließende Abwägung eingestellt.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende Einwände zur Kenntnis genommen und jeweils Stellung bezogen:

- Hinweise zur Niederdruckanschlussverordnung (NDAV) sowie Leitungsanlagenprüfung und zur Leitungsverlegung
- Hinweise auf Versorgungsnetzanschluss, auf Beachtung des Anlagenbestandes sowie die Zurverfügungstellung von Unterlagen
- Hinweis auf Prüfung der Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung
- Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung und zur Anordnung der baulichen Nutzungsgebiete sowie Nachreichung von Hinweisen zum Gebot Gegenseitiger Rücksichtnahme im Zusammenhang mit Anforderungen zum Schallschutz
- Hinweise zur wasserrechtlichen Erlaubnispflicht
- Mitteilung der Feuerwehr, über ausreichende Löschwasserversorgung
- Hinweis zur Beachtung von Existenzbedrohungen von im Gebiet ansässiger Unternehmen
- Hinweise zur Beachtung von Telekommunikationsbelangen

Das Ergebnis der abschließenden Abwägung der erneuten Beteiligung hatte keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

Folgende Einwände wurden zurückgewiesen:

- Einwände zur Nicht-Bepflanzung der Kreismitte der Wendeanlage
- Zurückweisung der immissionsschutzrechtlichen Bedenken der IHK auf Grundlage des überarbeiteten Schallgutachtens BLP – 17 1013 05

Es wurde folgende redaktionelle Änderung in der Planzeichenerklärung vorgenommen:

- Korrektur der Erläuterung des Maß der baulichen Nutzung in der Planzeichenerklärung auf „z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß“ zur eindeutigen Interpretation

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde in folgenden Punkten ergänzt, korrigiert oder geändert:

- Im Kapitel 1.16 Kompensationserfordernis / Hinweis Umweltbericht der Begründung sind die Hinweise der Untere Wasserbehörde (UWB) ergänzt worden
- Im Kapitel 1.13 Immissionsschutz der Begründung wurden die Aussagen des Schallgutachters zur immissionsschutzrechtlichen Bewertung der südlich gelegenen gewerblichen Nutzung hinzugefügt
- Im Kapitel 1.13 Immissionsschutz sind Betrachtungen der nordöstlich und östlich angrenzenden Gewerbebetriebe aufgenommen worden. In der Abwägung ist dargelegt worden, warum keine gewerbliche Vorbelastung im Schallschutzgutachten zu berücksichtigen war
- In das Kapitel 1.13 Immissionsschutz wurden städtebauliche Gründe für ein mögliches Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie Hinweise zum Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme aufgenommen
- Redaktionelle Ergänzung im unteren Teil des Punktes „2.3.4 Verkehrsflächen, Hinweis“, durch das Wort „nicht“
- Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wurde aktualisiert

Die Planzeichnung wurde in folgenden Punkten ergänzt, korrigiert oder geändert:

- Die Katasterangaben der Planzeichnung wurden aktualisiert

Es wurden folgende Informationen an den Vorhabenträger weitergeleitet:

- Weiterleiten der zugesandten Planunterlagen zum Stromanlagenbestand im Umfeld des Geltungsbereichs mit Hinweis auf Berücksichtigung in der detaillierten Erschließungsplanung
- Informationen zur möglichen Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung und deren Erteilung

Aus eigener Erkenntnis heraus, wurde in die zeichnerische Festsetzung ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt mit aufgenommen.

Detaillierte Informationen sind in der Verfahrensakte zu finden.

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

4.9 Beschluss und Inkrafttreten

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.06.2017 den Satzungsbeschluss gefasst. Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eberswalde ist der Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ rechtswirksam.

B. Rechtsgrundlagen

5. Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan

5.1 Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan Nr. 406/1

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14], S. 1)

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. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

Hauptsatzung der Stadt Eberswalde vom 02.04.2009 in der Fassung der 2. Satzung zur Änderung der Hauptsatzung der Stadt Eberswalde vom 16.12.2013.

C. Anhang

1. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Läden im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Maß der Nutzung

3. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 entspricht.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
4. Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker, Veranden, Freitreppen) bis zu 1,5m vor die Baugrenze ist zulässig, sofern diese insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen. Ein Vortreten von Terrassen bis zu 1,5m vor die Baugrenze ist zulässig.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen

5. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünfestsetzungen / Regelungen zu Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Innerhalb der Fläche P1 sind insgesamt 131 Sträucher zu pflanzen. Es sind Sorten gemäß Pflanzliste 1 mit der Pflanzqualität: 2x verschult, Wuchshöhe 60-100 cm) zu verwenden.

Pflanzliste 1 – Sträucher:

Linnaea amabilis (Kolkwitzie)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch - ungefüllte Sorte)
Amelanchier (Felsenbirne)
Lonicera (Gewöhnliche Heckenkirsche)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

7. Innerhalb der Flächen P2 und P3 sind je 1 Meter 3 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen (insgesamt 120 Sträucher).

Pflanzliste 2 – Sträucher:

Sorbus torminalis (Elsbeere) - Pflanzqualität: verpflanzte Heister ab 5 cm Umfang 125-150
Cornus alba Sibirica (Purpur Hartriegel) - Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 5 Triebe 100-150
Crataegus monogyna (Weißdorn) - Pflanzqualität: verpflanzte Sträucher 3 Triebe 100-150

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

8. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind 13 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste 3 mit der Pflanzqualität: Ballenware 3-fach verschult, STU 16-18 zu pflanzen.

Pflanzliste 3 – Bäume:

Tilia cordata Rancho (Winterlinde Rancho)
Acer Platanoides (Spitzahorn „Emerald Queen“)
Carpinus betulus (Hainbuche)

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

9. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je vier Stellplätze ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 3 der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzen.
10. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sind mindestens 6 Bäume gemäß Pflanzliste 3 der textlichen Festsetzung Nr. 8 zu pflanzen. Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 zu pflanzenden Bäume sind einzurechnen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Sonstige Festsetzungen | Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

11. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung nicht zu besorgen ist.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

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

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

2. Hinweise (ohne Normcharakter)

1. Bodenschutz

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar 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 wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. S. 258 896) wird hingewiesen.

3. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 der Ordnungsbehörden-Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

4. Stellplätze

Die Satzung der Stadt Eberswalde über die Pflicht zur Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) vom 20.01.2005 wurde mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 18.11.2015 und dem Inkrafttreten am 01.01.2016 aufgehoben.