

Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am 30.03.2017 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird nach den Maßgaben des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) im Regelverfahren durchgeführt. Die Umweltbelange werden geprüft und als Umweltbericht Bestandteil der Begründung zu dem Bebauungsplan.

Entsprechend dem „Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne“ vom 14. August 2008 soll der Bebauungsplan waldderechtlich abschließend qualifiziert werden. Eine Waldumwandlung im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens ist somit nicht erforderlich.

Ort der Einsichtnahme

Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde

in der Zeit vom **13.04.2017** bis einschließlich zum **28.04.2017**

Die Einsichtnahme kann zu den nachfolgend aufgeführten üblichen Dienstzeiten erfolgen:

Montag 8-16 Uhr

Dienstag 8-18 Uhr

Mittwoch und Donnerstag 8-16 Uhr

Freitag 8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung erteilt während der aufgeführten üblichen Sprechstunden:

Dienstag 9-12 Uhr und 13-18 Uhr

Donnerstag 9-12 Uhr und 13-16 Uhr

im Stadtentwicklungsamt **Herr Bahrdt**, Zi. 6.

Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter: www.Eberswalde.de einsehbar. Stellungnahmen können per Email auch unter Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de eingereicht werden.

Ziel der Planung

Das Ziel der Bebauungsplanung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene mehrgeschossige Wohnbebauung, ggf. ergänzt durch gewerbliche wohnverträgliche Nutzungen im Erdgeschoss. Im Verfahren ist insbesondere zu prüfen, welche Geschossigkeit im Plangebiet städtebaulich verträglich ist.

Beschreibung des Vorhabens

Der Grundstückseigentümer des Grundstückes Heegermühler Straße 14 plant die Errichtung von 2 achtgeschossigen Wohngebäuden mit 76 Wohneinheiten auf seinem Grundstück.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird in einer Tiefgarage untergebracht. Für die dort entfallenden Kellerräume wird Ersatzraum jeweils im Erdgeschoss der beiden geplanten Gebäude geschaffen. Neben der Wohnnutzung sind wohnergänzende Strukturen mit Praxen, Büros, Kinderbetreuungseinrichtungen etc. im Erdgeschoss geplant.

Aufgrund des bauordnungsrechtlich erforderlichen großen Abstandes der Gebäude untereinander wird das Grundstück gärtnerisch mit Aufenthaltsbereichen für Kommunikation und Spiel gestaltet. Im Bereich der Gebäude und der Tiefgarage wird es sich dabei um grundlegend neue Bepflanzung handeln.

Dagegen kann die im nördlichen Teil des Grundstücks vorhandene Vegetation erhalten und in das zukünftige Grünraum- und Gartenkonzept integriert werden. Denn dort soll entsprechend dem stadtentwicklungspolitischen Leitgedanken von Eberswalde eine Grünfläche gesichert werden.

Der zugehörige Ortsteil Westend gilt aufgrund der sehr guten Nahversorgung, der naheliegenden Naturräume und der sehr guten Anbindung zum Bahnhof sowie ins Stadtzentrum als ein angesehener Wohnstandort für Zu- und Umzügler. Die Revitalisierung der nicht genutzten Flächen ergänzt somit in sinnvoller Weise das Wohnraumangebot in Bahnhofsnähe.

Abbildung: 3D-Animation der Punkthäuser im Stadtraum



Quelle: Architekturbüro Schwarzer

Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit übergeordneten Stadtentwicklungszielen für das Thema Wohnen zentrale Herausforderungen zu berücksichtigen: Unter anderem sind sowohl die Schaffung attraktiver Wohnangebote als auch die Funktions- bzw. Nachverdichtung von Bedeutung. Das geplante Vorhaben leistet im zuvor genannten Sinne einen wichtigen Beitrag, indem es einen Wohnstandort realisiert, der qualitatives Wohnen in geeigneter Lage ermöglicht sowie vorhandene Brachflächen einer Nutzung zuführt und somit Funktionszusammenhänge stärkt.

Städtebaulich ist das Umfeld des Standortes durch überwiegend urbane Strukturen mit Geschosswohnungsbau aus der Gründerzeit, großflächigem Einzelhandel und Gewerbe geprägt. Der Standort selbst ist gleichzeitig Bestandteil des Eingangstores zu dem Hauptbahnhof und der Innenstadt Eberswalde und liegt gleichzeitig in der von der Innenstadt ausgehenden Sichtachse in Richtung Westen, so dass die Höhe der geplanten baulichen Anlagen stadtbildlich wirksam sein wird.

Der Grundstückseigentümer hat sich insbesondere von dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für eine seit einigen Jahren anhaltende positive Bevölkerungsentwicklung leiten lassen. Denn nach den Daten der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und deren Fortschreibung unter Berücksichtigung verschiedener Szenarien werden sich die Einwohnerzahlen deutlich positiver entwickeln, als die eigene Prognose im Zusammenhang mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept von Eberswalde sowie die des Landes Brandenburg angeben. Gleichzeitig sollen die Wohngebäude einem komfortablen Standard entsprechen und in ein ansprechendes Umfeld eingebunden werden. Dem aktuellen Trend entsprechend, sollen sämtliche Wohnungen barrierefrei und damit stufenlos von der Straße aus erreichbar sein. Dafür wird ein Aufzug bis in den Keller und in die Tiefgarage vorgesehen.

Da das unmittelbare Umfeld mit dem eigenen Grundstück beginnt, beabsichtigt der Vorhabenträger, dort wo der Erhalt der vorhandenen Vegetation nicht möglich ist, die Neuanlage eines nutzbaren Grün- und Freiraumes. Damit der ruhende Verkehr nicht in Konkurrenz zu dem beabsichtigten Grün- und Freiraum steht, wird er in einer Tiefgarage, die von der Heegermühler Straße angefahren wird, untergebracht. So kann auf Erschließungsstraßen innerhalb des Areals verzichtet werden. Lediglich temporär genutzte Zufahrten für Not- und Rettungsfahrzeuge sowie die fußläufigen Erschließungsanlagen sind demnach auf dem Grundstück vorzusehen.

Für diesen Ausbaustandard einschließlich des derzeit einzuhaltenden Energiestandards geht der Vorhabenträger von einer Investitionssumme von geschätzt etwa 13 Mio Euro aus.

Damit der Anspruch, bezahlbare Mietwohnungen herstellen zu können, realistisch umzusetzen ist, sind vorliegend Möglichkeiten der räumlichen Konzentration der Baumasse entwickelt worden. So haben sich die Punkthäuser auch deswegen gegenüber einer bandartigen Struktur als vorzugswürdig herausgestellt, weil sie neben dem Kostenvorteil bezgl. der Gründung für eine höhere Anzahl an Wohnungen auch ein optimales Verhältnis der Fassade zur Wohnfläche aufweisen. Insgesamt stellen sie das Baukonzept dar, mit dem die geschätzten Baukosten von etwa 2.200 € brutto pro m² nicht überschritten werden. Es handelt sich dabei um den Quadratmeterpreis, der erforderlich ist, um bezahlbare Mieten aufrufen zu können.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ umfasst eine Fläche von 9.700 m² und befindet sich in der Gemarkung Eberswalde, in der Flur 1 mit den Flurstücken 2 und 3 sowie in der Flur 2 mit den Flurstücken 54 und 55.

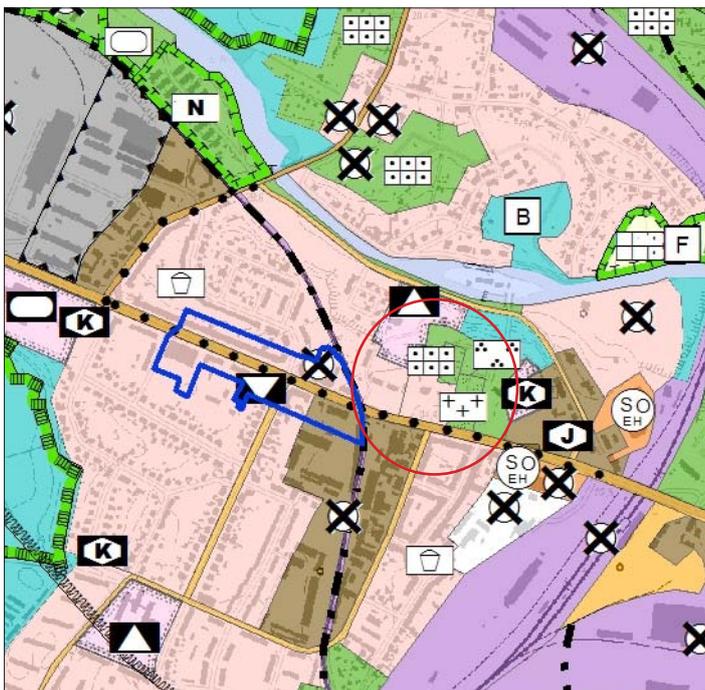
Er wird begrenzt:

- Im Norden durch das Flurstück 4 der Flur 1 sowie das Flurstück 2055 der Flur 2,
- im Westen durch die Flurstücke 2055, 785, 60, 59 und 58 der Flur 2,
- im Süden durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Heegermühler Straße,
- im Osten durch den Garnisonsfriedhof und die Kleingartenanlage „Möller und Schreiber“ (Flur 1, Flurstücke 2414 und 2588).

Übergeordnete Planungen

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der mit Wirkung vom 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist (GVBl. II Nr. 24), ist die Stadt Eberswalde als Mittelzentrum ausgewiesen. In zentralen Orten ist danach die Siedlungsentwicklung auch mit Wohnbauflächen ohne Einschränkung zulässig (Ziel 4.5). Dabei soll gemäß Grundsatz 4.1 die Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete und unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur stattfinden. Das ist bei dem vorliegenden Geltungsbereich in zentraler Lage an der Heegermühler Straße und in fußläufiger Entfernung zu dem Hauptbahnhof Eberswalde der Fall. Mit dem Erhalt des nördlichen Teilbereichs als Grünfläche wird den Grundsätzen der Freiraumentwicklung, hier G 5.1 bezgl. der minimierten Inanspruchnahme von Freiraum bei der Siedlungsentwicklung sowie dem weitgehenden Erhalt der Multifunktionalität bestehender Freiraumflächen Rechnung getragen.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde stellt die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches im Bereich an der Heegermühler Straße als Wohnbau-



fläche und im nördlichen Teilabschnitt als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Abbildung: Auszug aus dem FNP

Städtebauliches Konzept – Lösungsansätze

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung des Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. In diesem Zusammenhang soll auch die Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung gegeben werden.

Ausgehend von einer städtebaulich sehr heterogenen Umgebungsstruktur mit Blockrandbebauung aus der Gründerzeit, Gewerbeunternehmen, dem russischen Ehrenfriedhof, der Kleingartenanlage Möller und Schreiber, der Schule mit Hort „Kinderakademie“, der Einfamilienhausbebauung und nicht zuletzt dem Finowkanal besteht die Herausforderung in einer stadtbildlich prägenden Nutzung des Areals. Denn es markiert in der zentralen Lage an der Heegermühler Straße sowohl das Eingangstor zu der Innenstadt als auch zu dem Stadtteil Westend. In dieser markanten Lage ist mit der beabsichtigten Bebauung neben der Einbindung in vorhandene Stadtstrukturen auch die Harmonisierung des gebrochenen Stadtbildes geplant.

Mit der räumlichen Nähe zu dem Bahnhof Eberswalde sowie zu wesentlichen Versorgungsmöglichkeiten und Infrastruktureinrichtungen können kurze Wege gewährleistet werden. Die Heegermühler Straße selbst ermöglicht als Bundesstraße B 167 die Anbindung auch an das überörtliche Straßennetz.

Die städtebauliche Lösung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, der diesen Bereich als Wohnbaufläche und Grünfläche darstellt, entwickelt. Innerhalb des festgesetzten Baugebietes soll Geschosswohnungsbau sowie das Wohnen nicht störendes Gewerbe, wie Praxen, Büros etc., entstehen.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich von der Heegermühler Straße. Von dort ausgehend wird die interne Erschließung des Geltungsbereiches organisiert.

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen für die Entwicklung eines Gebietes

Zur Lösung der Planungsaufgabe wurden mehrere Varianten untersucht:

a) hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (A)

und

b) hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen (M).

Lösungsansätze hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (A):

A 1) Allgemeines Wohngebiet — WA

Die beabsichtigte Nutzung mit einem überwiegenden Anteil für Wohnen und ergänzendem Gewerbe in dem jeweiligen Erdgeschoss der Punkthäuser entsprechend der Varianten M1 und M2 entspricht dem Baugebietscharakter eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, das durch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und

Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ergänzt werden kann. Dabei müssen sich die wohnergänzenden Nutzungen nicht ausschließlich bezgl. des Störungsgrades, sondern ebenfalls bezgl. ihrer Größenordnung dem Gebietscharakter mit dem überwiegenden Wohnanteil unterordnen.

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind die nachfolgend aufgeführten Obergrenzen der städtebaulichen Dichtekennziffern gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO einzuhalten:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Entsprechend dem hohen Lärmschutz für die sensible Nutzung „Wohnen“ gelten innerhalb des allgemeinen Wohngebietes nach den Maßgaben der technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm) Immissionsrichtwerte bezgl. des Anlagenlärms von 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht.

A 2) Urbanes Gebiet — MU

Ausgehend von einer der städtebaulichen Lösungen wird derzeit auch mit Blick auf die Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angestrebt, statt die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) als urbanes Gebiet (MU) festzusetzen. Damit besteht grundsätzlich die Möglichkeit, den Charakter und die Lage des Standortes einschließlich seiner Umgebungsstrukturen verbessert in das Stadtgefüge einzubinden. Denn der Charakter der zukünftig zulässigen urbanen Gebiete entspricht den gemischten Strukturen eines klassischen Mischgebietes, ohne einen zumindest prägenden Durchmischungscharakter zu definieren. Nach dem derzeit vorliegenden Gesetzesentwurf dienen urbane Gebiete dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Neben der Wohnnutzung sind die in urbanen Lagen üblichen Gewerbeunternehmen mit Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können Vergnügungsstätte, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind sowie Tankstellen zugelassen werden.

Die Obergrenzen der städtebaulichen Dichtekennziffern gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO sollen für ein MU danach wie folgt gefasst werden:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ): 3,0

Dem Charakter einer urbanen Lage gerecht werdend, soll gleichzeitig die technische Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA-Lärm) dahingehend angepasst werden, dass für urbane Gebiete um drei Dezibel höhere Immissionsrichtwerte bezgl. des Anlagenlärms als in einem Mischgebiet, mithin 63 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts gelten.

Die Immissionsrichtwerte für Anlagenlärm im Vergleich zu den Varianten mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet:

Nutzung	Immissionsrichtwert Tag	Immissionsrichtwert Nacht
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)
Urbanes Gebiet (MU)	63 dB(A)	48 dB(A)

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben ist auch bei dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ davon auszugehen, dass für die beabsichtigten städtischen Strukturen mit dem Nebeneinander verschiedener Nutzungen und mit kurzen Wegen höhere Lärmwerte nicht zu vermeiden sind. Begründet damit, dass die Vorteile der Durchmischung wie eine bessere Auslastung des Angebotes des öffentlichen Personennahverkehrs, Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, verbesserte Identifikationsmöglichkeiten auch mit der Nachbarschaft, usw., im Sinne eines umfassenden Umweltschutzes und eines veränderten Gesellschaftskanons höher gewichtet werden als ein erhöhter Lärmschutz. Denn Umweltschutz in städtischen Lagen ist im Wesentlichen durch die Reduzierung von Schadstoffen möglich. Die sich neu abzeichnenden Gesellschaftsformen mit generationsübergreifenden Wohnformen sind nicht nur hinsichtlich des demografischen Wandels zu gestalten, sondern ebenso durch entsprechende bauliche Angebote, mit denen die erforderlichen Nutzungen miteinander in Einklang gebracht werden können.

Innerhalb des urbanen Gebietes würde dann der städtebauliche Entwurf (Variante 1 bis 3) realisiert, der als vorzugswürdig ausgewählt wurde.

Lösungsansätze hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und Stellung der baulichen Anlagen (M):

Varianten

Für die beabsichtigte Nutzung des Geltungsbereiches sind verschiedene städtebauliche Lösungsansätze entwickelt und geprüft worden. Sämtlichen Varianten gemeinsam sind die Entwicklung von Geschosswohnbauten sowie die von der Heegermühler Straße ausgehende interne Erschließung des Areals. Eine wesentliche Unterscheidung der Varianten besteht in der Verteilung der baulichen Nutzungsdichte.

Variante M 1

Der exponierten Lage des Areals mit den topographischen Gegebenheiten des Geländegefälles von etwa 10 m in Richtung Innenstadt wird mit zwei zu der Heegermühler Straße orientierten Punkthäusern begegnet. In Richtung Norden werden die vorhandenen baulichen Strukturen durch ein Hanggebäude geringerer Höhe berücksichtigt. Während die Punkthäuser mit sieben Geschossen die Höhe der Gründerzeitgebäude südlich der Heegermühler Straße aufgreifen und als Einzelhaus eine stadtbildliche Landmarke darstellen, greift das Gebäude im Norden des Grundstücks mit drei Geschossen die bauliche Höhe der angrenzenden Schule mit Hort auf.

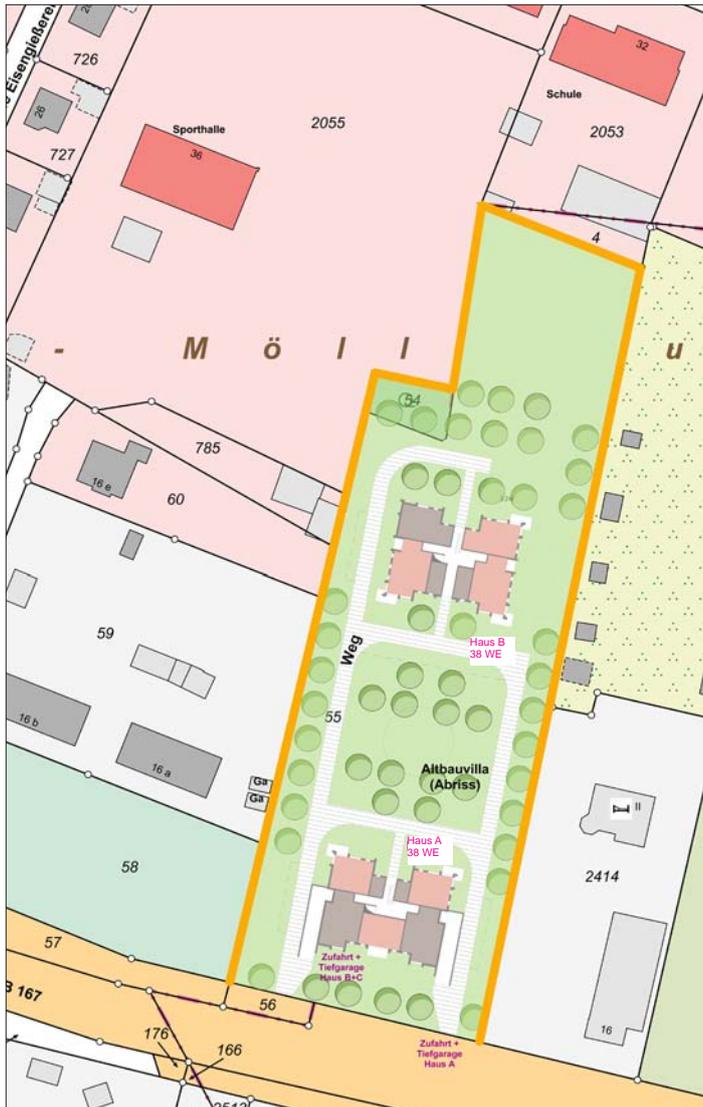


Abbildung:

Städtebauliches Konzept Variante M 2

Städtebauliche Kennzahlen

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Höhe der baulichen Anlagen: VIII

76 Wohneinheiten

Quelle: Städtebaulicher Entwurf des Architektenbüros Schwarzer auf der Vermessergrundlage des Vermessungsbüros Riesebeck, ohne Maßstab

In dem nördlichen Teilabschnitt des Areals kann für die Gestaltung des Parks die vorhandene Vegetation weitgehend erhalten bleiben.

Stadtbildlich sollen die Punkthäuser mit acht Geschossen eine deutliche stadtbildliche Landmarke setzen, die gleichzeitig von den Gründerzeitgebäuden südlich der Heegermühler Straße eingebunden wird. Insgesamt soll der bislang sehr heterogene Stadtraum durch prägende Gebäude aufgefangen und ein wahrnehmbares Eingangstor zur Innenstadt mit Wiedererkennungswert gestaltet werden.

Der ruhende Verkehr wird ausschließlich in einer Tiefgarage mit 76 Stellplätzen untergebracht, für die von der Heegermühler Straße ausgehend zwei Zufahrten geplant sind.

Variante M 3

Geprüft wurde die bauliche Nutzung des Areals unter Erhalt der ehemaligen Fabrikantenvilla. Dabei ist als ökonomisch sinnvolle Lösung die bandartige Gebäudestruktur, die die historische Villa umschließt, gewählt worden. Damit wäre die Villa weiterhin das prägende Stadtelement, aufgewertet durch die Anlage einer Auffahrt mit begleitender Allee, auf dem Grundstück gewesen. Die neue Bebauung wird mit drei Geschossen der bestehenden Gebäudehöhe zugeordnet.



Abbildung:

Städtebauliches Konzept Variante M 3

Städtebauliche Kennzahlen

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Höhe der baulichen Anlagen: III

50 Wohneinheiten

Quelle: Städtebaulicher Entwurf des Architektenbüros Schwarzer auf der Vermessergrundlage des Vermessungsbüros Riesebeck, ohne Maßstab

Die Erschließung wird westlich der Neubauten als Anliegerstraße mit Parkbuchten und einem Wendekreis im Norden für Müll- und Notfahrzeuge etc. organisiert. Insgesamt ist somit der benachbarte Bestand als auch das vorliegend Geplante durch den gebietsinternen Verkehr zusätzlich beeinträchtigt.

Die den Neubauten zugeordneten und in Richtung Osten gelegenen Mietergärten öffnen sich zu einem kleinen, gemeinschaftlich zu nutzenden Garten.

Aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustands ist die ehemalige Fabrikantenvilla zwischenzeitlich abgebrochen worden, so dass es dem Konzept insgesamt an einem städtebaulichen Zusammenhalt mangelt.

Die Inanspruchnahme des gesamten Plangebietes für bauliche Zwecke würde ein FNP-Änderungsverfahren erfordern.

Erforderlicher Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

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

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

Schutzgut Mensch und Bevölkerung

Kurzbeschreibung Zustand

Das Plangebiet liegt nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes zwischen der Innenstadt von Eberswalde und dem Stadtteil Westend. Mit der Nähe zu diesen beiden zentralen Versorgungsbereichen und dem Hauptbahnhof Eberswalde befindet es sich stadträumlich in einem für Wohnzwecke geeigneten Bereich. Die Heegermühler Straße gilt im Bereich des Plangebietes als stark emittierender Straßenabschnitt.

Gegenstand der Lärmbetrachtung wird im Wesentlichen der Verkehrslärm aufgrund des Verkehrsaufkommens der Heegermühler Straße als Bundesstraße B 167 mit einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von etwa 27.000 Kfz pro Tag laut der Prognose des Stadtentwicklungsamtes Eberswalde bis zum Jahr 2027 sein.

Die Schalleinwirkung durch den Schienenverkehr wird aufgrund der relativ hohen Entfernung zum Bahnhof Eberswalde (> 300 m) eher nicht relevant sein. Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zu benachbarten Gewerbeanlagen (Gastronomie, großflächiger Einzelhandel etc.) ist die geplante Nutzung auch in Hinblick auf den Anlagenlärm gemäß TA Lärm zu beurteilen. Das Vorhaben ist zunächst als „heranrückende Wohnbebauung“ einzustufen. Einschränkungen für bestehende Gewerbeanlagen aufgrund geplanter schutzwürdiger Nutzungen sind in diesem Zusammenhang zu vermeiden. Daher ist zu prüfen, ob sich durch die heranrückende Wohnbebauung bezgl. der Schalleinwirkung durch die angrenzenden Gewerbe nach TA Lärm Konflikte ergeben.

Das Grundstück ist derzeit unbebaut, der Vegetationsbestand ist Wald im Sinne des Waldgesetzes und bedeckt nahezu das gesamte Plangebiet. Östlich grenzen an das Plangebiet Grünflächen, Dauerkleingärten sowie eine Pension mit Restaurant an. In unmittelbarer Nähe befindet sich ein Ehren-Friedhof innerhalb einer öffentlichen Parkanlage. Nördlich befindet sich eine Schule, westlich und südlich besteht Wohnnutzung sowie südwestlich Gewerbenutzung. Der nördlich gelegene Finow-Kanal dient der Erholungsnutzung.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit der Bebauung des Grundstücks verändert sich der derzeit grünbetonte Eindruck, die Bebauung tritt in Lage und Größe in Erscheinung. Mit 8 Geschossen fügt sich das Vorhaben in die umgebende Bebauung ein. Durch Abpflanzungen an den westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen soll die Beeinträchtigung insbesondere der Kleingartenanlage gemindert werden. Die PKW-Stellplätze für die ca. 76 Wohnungen sollen ausschließlich unterirdisch in einer Tiefgarage angeordnet werden. Dafür ist voraussichtlich sowohl eine neue als auch eine zusätzliche Zufahrt an der Bundesstraße erforderlich. An den benachbarten Wohn- und Beherbergungsstätten können durch die Tiefgaragenzufahrten unzulässige Geräuscheinwirkungen entstehen.

Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens durch das vorliegend Geplante selbst ist mit etwa 500 zusätzlichen Kfz-Fahrten in Anbetracht der Gesamtbelastung als eher gering einzuschätzen. Die beschriebenen Erholungsfunktionen sind nicht betroffen.

Mit der Lärmbetrachtung werden ggf. erforderliche Schallschutzmaßnahmen zu realisieren sein, um das Geplante vor dem einwirkenden Lärm durch den Straßenverkehr zu schützen. Sollten Lärmkonflikte aufgrund der räumlichen Nähe zu bestehenden Gewerbeanlagen im Zuge der Schallprognose festgestellt werden, sind weitere Alternativen bspw. der Gebäudekörperanordnung zu prüfen.

Schutzgut Boden

Kurzbeschreibung Zustand

Das Stadtgebiet Eberswalde gehört naturräumlich zu dem „Waldgebiet der Barnimplatte und Eberswalder Tal“ und liegt im Eberswalder Urstromtal. Vorherrschend sind in der Regel mächtige Sande. Auf Grund der Lage im Stadtgebiet ist mit einer anthropogenen Überformung der Böden zu rechnen. Der Flächennutzungsplan enthält keine Kennzeichnung des Grundstücks als Altlastenverdachtsfläche, es sind keine Kontaminationen durch die bisherige Wohnnutzung bekannt. Im nördlichen Bereich fällt das Grundstück entlang einer markanten Kante zum Finow-Kanal hin ab. Die Flächen weisen derzeit einen mittleren Versiegelungsgrad auf.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Durch die geplante Bebauung wird es eine zusätzliche Versiegelung geben, die durch das Bauen in die Höhe und die Anordnung der Stellplätze in einer begrünbaren Tiefgarage anteilig bereits in der Planung reduziert werden kann. Die Hangkante wird je nach Variante voraussichtlich von der Bebauung nicht betroffen. In der Untersuchung sind die vorhandene

und die geplante Versiegelung gegenüberzustellen. Auf der Grundlage der Ergebnisse aus der Gegenüberstellung sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen der Eingriff minimiert bzw. ausgeglichen werden kann.

Schutzgut Wasser

Kurzbeschreibung Zustand

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde 1 – Stadtsee, für die keine eigene Wasserschutzgebietsverordnung existiert. In den nach DDR-Wasserrecht festgesetzten Wasserschutzgebieten gelten neben den Bestimmungen des Festsetzungsbeschlusses die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 2. Juli 1982. Danach ist in der weiteren TWSZ III der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten. Einschränkungen bzgl. der Anlage von Wohngebieten sind in dieser Durchführungsverordnung nicht enthalten.

Durch die derzeit vorhandene Versiegelung ist die Wertigkeit des Schutzgutes Wasser als mittel einzustufen.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Durch die geplante Versiegelung wird ein Eingriff in das Schutzgut Wasser vorbereitet. Durch das Bauen in die Höhe und die Anordnung der Stellplätze in einer begrünbaren Tiefgarage wird der Anteil der versiegelten Fläche bereits in der Planung reduziert. Danach ist zu erwarten, dass das anfallende Niederschlagswasser versickert werden kann. In der Untersuchung sind die vorhandene und die geplante Versiegelung gegenüberzustellen und es sollen Maßnahmen formuliert werden – zum Beispiel Versickerung von Dachwasser - den Eingriff zu minimieren bzw. auszugleichen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Kurzbeschreibung Zustand

Gemäß Aussage der unteren Forstbehörde ist mit Ausnahme des Bereiches um die ehemalige Villa der gesamte Geltungsbereich als Wald nach Waldgesetz zu bewerten. Damit ist für die geplante Nutzung eine Waldumwandlung erforderlich. Eine genaue Aufnahme und Bewertung der vorhandenen Biotope steht zwar noch aus, jedoch ist nach den derzeit vorliegenden Angaben davon auszugehen, dass von der etwa 9.700 m² großen Fläche des Geltungsbereiches eine Fläche in der Größenordnung von etwa 7.700 m² in diesem Zusammenhang auszugleichen ist.

Begünstigt durch die natürliche Sukzession auf der Fläche über einen Zeitraum von mehr als zwanzig Jahren haben sich innerhalb des Plangebietes Lebensräume für diverse Tierarten entwickelt. Die hohe Strukturvielfalt des Gebüsch- und Baumbestandes bietet zahlreichen Vogelarten Brut- und Nahrungshabitate. Vorkommen von Fledermäusen und Amphibien sind mit den vorgefundenen Habitatstrukturen nicht auszuschließen. Einzelne Altbäume

können potenzielle Bruträume der geschützten Käferart – Eremit – sein.

Im Zuge der Entwurfsplanung zu dem vorliegenden Bebauungsplan wird der Eingriff in die Waldfläche nach Waldgesetz und damit deren Umwandlung abschließend geklärt. Entsprechend dem ermittelten Eingriff wird der Waldausgleich quantitativ und qualitativ bestimmt und auf gesicherten Flächen umgesetzt. Es wird sich demnach um einen Bebauungsplan handeln, der auch im Sinne des Waldgesetzes qualifiziert ist.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes sollen eine Waldumwandlung und damit der Verlust der vorhandenen Vegetation erfolgen. Die Umsetzung ist daher als Eingriff zu bewerten. Die Erheblichkeit lässt sich nach genauer Bewertung des Bestandes konkret beziffern, so dass geeignete Kompensationsmaßnahmen in dem festgestellten erforderlichen Umfang zur Sicherung verbindlich festgesetzt bzw. in einem städtebaulichen Vertrag zu dem Bebauungsplan geregelt werden können. In der Untersuchung sind die vorhandene und die geplante Situation für Flora und Fauna gegenüberzustellen und es sollen Maßnahmen formuliert werden, den Eingriff zu minimieren bzw. auszugleichen.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände und Altbäume sind mit der Umsetzung der Planungskonzeption nicht zu erhalten, so dass vorhandene faunistische Lebensräume verloren gehen. Im Zuge der Entwurfsplanung sind somit geeignete Kompensationsmaßnahmen, wie die Berücksichtigung geeigneter Ersatzlebensräume an den dann hergestellten Gebäuden, zu prüfen. So kann gewährleistet werden, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und / oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kurzbeschreibung Zustand

Auf dem Grundstück selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude, Bodendenkmäler oder sonstigen schutzwürdigen Elemente. Nördlich befinden sich das ehemalige Verwaltungsgebäude der Märkischen Eisengießerei welches derzeit als Schule genutzt wird und die Schleusenbecken der Kupferhammerschleuse als Teil des Finow-Kanals.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine schädlichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Denkmäler zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Kurzbeschreibung Zustand

Das Grundstück liegt an einem Übergangsbereich von städtischen und grünbetonten Strukturen und stellt eine Lücke in der Bebauungsstruktur der südlich, westlich und östlich angrenzenden Bereiche dar. Die Hangkante im nördlichen Bereich stellt evtl. eine geologisch

und / oder nutzungsbedingte Reliefausbildung dar. Für den Erholungsbereich des Finow-Kanals hat das Grundstück keine erhebliche Bedeutung, da es durch die Bebauung am Kupferhammerweg abgeschirmt wird.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit Umsetzung der Planung wird eine städtebauliche Lücke geschlossen. Die im Osten anschließenden Park- und Waldbereiche bleiben erhalten und somit das Bild eines durchgrün-ten Stadtteils. Der nördliche Bereich des Grundstücks soll — je nach Variante — unbebaut bleiben, wodurch die Hangkante erhalten werden kann. Der Erholungsraum des Finow-Kanals wird dann nicht beeinflusst.