

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Stadt
Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ der Stadt Eberswalde

- Entwurf -

Stand: 21. September 2017

Impressum

Federführung:

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Verfasser:

Wieferig & Suntrop
Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung
Potsdamer Straße 12b
14 513 Teltow
fon 03328 472298
fax 03328 472059
mail wieferig.suntrop@t-online.de

Inhalt	Seite
1 Anlass und Aufgabestellung	3
2 Ziel und Zweck der Planung	4
3 Lage im Raum	4
4 Bebauungsplanverfahren	4
4.1 Aufstellungsverfahren	4
4.2 Qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des Waldgesetzes	5
4.3 Erfordernis der Planung und Alternativen	5
4.4 Verfahrensstand	7
5 Planungsvorgaben	7
5.1 Übergeordnete Planungen	7
5.2 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)	7
5.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)	8
5.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	8
5.2.3 Regionalplan	10
5.2.4 Wasserschutzzone-Verordnung	10
5.3 Örtliche Planungen	10
5.3.1 Flächennutzungsplan	10
5.3.2 Bebauungsplan	10
5.3.3 Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020	11
5.3.4 Lärmaktionsplan für die Stadt Eberswalde	11
5.3.5 Verkehrsentwicklungsplan, Teil C: Maßnahmenkonzept	11
5.3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	12
5.3.7 Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde - Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept	13
5.3.8 Klarstellungssatzung	13
5.3.9 Stellplatzsatzung	13
5.3.10 Einzelhandelszentrenkonzept	13
6 Planungsgrundlagen	14
6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen	14
6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung	14
6.3 Planungskonzept	15
7 Eingeholte Fachgutachten	18
7.1 Lärm	18
7.1.1 Grundlagen	18
7.1.2 Ergebnisse	19
7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	20
8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"	23
8.1 Art der baulichen Nutzung	23
8.2 Maß der baulichen Nutzung	25

8.2.1	Grundflächenzahl	25
8.2.2	Geschossfläche und Geschossflächenzahl	26
8.2.3	Anzahl der Vollgeschosse	26
8.2.4	Höhe baulicher Anlagen	27
8.2.5	Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen)	28
8.3	Bauweise	28
8.4	Örtliche Bauvorschriften	29
8.5	Erschließung	29
8.6	Grünfläche	31
8.7	Schallschutz	31
8.8	Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff	34
8.8.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	34
8.8.2	Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches	36
8.9	Waldausgleich	38
8.10	Regelungsbestandteile im städtebaulichen Vertrag	39
8.10.1	Waldausgleich	39
8.10.2	Artenschutzrechtlicher Ausgleich	39
8.10.3	Pflanzqualitäten	40
8.11	Nachrichtliche Übernahme	40
8.12	Hinweise	40
9	Flächenbilanz	41
10	Bodenordnung	41
11	Kosten	41
12	Städtebauliche Gesamtbetrachtung	41
12.1	Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung	41
12.2	Rechtsverordnungen und Satzungen	42
12.3	Bauleitplanung	42
12.4	Gesamtstädtische Entwicklungsziele	42
12.5	Erschließung	43
12.6	Umweltauswirkungen	43
12.6.1	Natur und Landschaft	43
12.6.2	Artenschutz	43
12.6.3	Lärmimmissionen	44
12.7	Fazit	44

Die Begründung, Teil II mit dem Umweltbericht, ist in dem nachfolgenden Dokument enthalten

1 Anlass und Aufgabestellung

Für das Grundstück, begrenzt durch die Heegermühler Straße im Süden und die Grundschule mit Hort „Kinderakademie“ im Norden soll Bauplanungsrecht für Geschosswohnungsbau als städtebauliche Landmarke geschaffen werden. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt eine mehrgeschossige Wohnbebauung, die im Erdgeschoss durch wohnverträgliche Nutzungen ergänzt werden soll. Das Areal befindet sich in zentraler Lage und fußläufiger Entfernung zu dem Hauptbahnhof Eberswalde, zu Versorgungsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen und gleichzeitig zu dem Naherholungsgebiet am Finowkanal.

In seiner exponierten Lage an der B167 im Grenzbereich zwischen dem Stadtteil Westend und dem Innenstadtbereich ist das Grundstück der „Eingang“ zum Stadtteil Westend und dokumentiert den Beginn der Innenstadt mit dem Hauptbahnhof. Stadtbildlich präsentiert sich der Stadtteil Westend mit einer stark gemischten Bebauungsstruktur. Neben Einfamilienhausbereichen, Quartieren mit dreigeschossigen Gebäuden aus den 1970er Jahren sowie Einzelhandelsnutzungen in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, ist insbesondere im Umfeld der Heegermühler Straße Quartiersbebauung mit 4- bis 5-geschossigen straßenbegleitenden Gebäuden vorhanden.

Auf dem Areal selbst war bislang eine Fabrikantenvilla, eingebunden in einen großzügigen parkähnlichen Garten, vorhanden. Der schlechte bauliche Zustand der Villa führte letztlich zum Abbruch. Die ehemalige Parkstruktur ist aufgrund fehlender Pflege und des zwischenzeitlich erfolgten Aufwuchses nicht mehr ablesbar.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 30. März 2017 ist das Verfahren zu dem Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" eingeleitet worden. Der Bebauungsplan dient als ein Baustein der Umsetzung einiger Ziele der Stadtentwicklung, nach denen insbesondere zentrumsnahe Flächen für bauliche Zwecke mit Wohnnutzung entwickelt werden sollen. Denn damit können die übergeordneten Klimaschutzziele, die auf europäischer Ebene formuliert wurden, auf der kommunalen Ebene berücksichtigt werden. So sind die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches geeignet, durch Inanspruchnahme einer bereits vorbelasteten Fläche, die zum überwiegenden Teil für bauliche Zwecke bereits nach § 34 BauGB nutzbar gewesen wäre, einen nennenswerten Anteil des festgestellten Bedarfs an Wohnungen an einem Standort herzustellen, der sich in fußläufiger Entfernung zu Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs befindet. Das Zentrum sowie der Bahnhof Eberswalde sind mindestens mit dem Rad, aber auch über die vorhandenen Buslinien an der Heegermühler Straße gut erreichbar. Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen für kurze Wege, mit dem Anreiz auf das eigene Auto zu verzichten, geschaffen.

Dabei sollen auch Wohn- und Lebensbedürfnisse einer vielfältigen und großen Zielgruppe an Wohnungssuchenden befriedigt werden können, so dass auf relativ kleinem Raum verhältnismäßig viele Wohnungen entstehen können, ohne die so genannten weichen Standortfaktoren, wie ein attraktives Wohnumfeld, wohnungsnaher Erholungsmöglichkeiten etc., zu vernachlässigen. So kann mit den beabsichtigten zwei Gebäuden mit sieben bzw. acht Geschossen ein Angebot für zahlreiche Menschen geschaffen werden und gleichzeitig der aus gesetzlichen Vorgaben resultierende verbleibende Freiraum mit parkähnlichen Strukturen teilweise erhalten, teilweise wiederhergestellt werden. Über den wirtschaftlichen Aspekt der Bebauung besteht die Möglichkeit, den Wohnungssuchenden bezahlbare Mieten anbieten zu können. Damit kann Eberswalde eine der im integrierten Stadtentwicklungskonzept festgestellten Potenzialreserven aktivieren, um ein attraktives und marktfähiges Wohnungsangebot auch durch die Beseitigung von innerstädtischen Brachflächen zu nutzen und damit die Ein-

wohnerentwicklung auszubauen. Diese Potenziale sind insbesondere auch für den Stadtteil Westend festgehalten worden, weil die Lagegunst zur Innenstadt und dem Bahnhof Eberswalde besonders hoch ist und es sich um einen bereits beliebten Wohnstandort handelt. Mit der Nutzung des Wohnbaupotenzials kann ein Beitrag zur Stabilisierung der Stadtfunktionen sowohl für den Stadtteil Westend bezgl. seiner Infrastruktur, seiner Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, als auch für Eberswalde insgesamt geleistet werden.

2 Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung der vorhandenen urbanen Strukturen zwischen der Innenstadt von Eberswalde und dem Stadtteil Westend geschaffen werden. In diesem Zusammenhang soll eine offene mehrgeschossige Wohnbebauung, ggf. ergänzt durch gewerbliche wohnverträgliche Nutzungen im Erdgeschoss zulässig werden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Schaffung eines grünordnerischen Ausgleichs für den baulichen Eingriff.

3 Lage im Raum

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).

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus der Planurkunde.

4 Bebauungsplanverfahren

4.1 Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ wird nach dem Baugesetzbuch in der bis zum 13. Mai 2017 geltenden Fassung („altes“ BauGB), mithin in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), fortgeführt. Das ist nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07. 2017 (BGBl. I S. 2808), insofern zulässig, als mit der Überleitungsvorschrift in § 245c Abs. 1 bestimmt ist, dass Verfahren, deren

frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zeitlich vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist, nach dem zuvor benannten „alten“ BauGB abgeschlossen werden können. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt, denn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in dem Zeitraum vom 31. März 2017 bis einschließlich zum 5. Mai 2017 erfolgt.

4.2 Qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des Waldgesetzes

Der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ ist 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 waldderechtlich qualifiziert. In diesem Zusammenhang sind mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – der forstrechtliche Kompensationsumfang, der Standort der Waldkompensation sowie die Qualitäten der Waldkompensation abgestimmt worden. Dieses Abstimmungsergebnis (vgl. dazu auch Kap. 8.9) wird bis zu einem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan per Vertrag zur Umsetzung verbindlich geregelt.

4.3 Erfordernis der Planung und Alternativen

Planungsalternativen grundsätzlicher Art ergeben sich für den vorliegenden Geltungsbereich nicht. Denn die Flächen sind nach dem stadtentwicklungspolitischen Willen als Wohnbaufläche und im nördlichen Teilbereich als Grünfläche ausgewiesen. Die Stadt Eberswalde beabsichtigt in dieser zentralen Lage die Entwicklung von einem hohen Anteil an Wohnungsbau, um den Leitzielen, Stärkung und Ausbau innerstädtischer Wohnlagen auch durch Beseitigung von Brachen und Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, Rechnung tragen zu können. 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.

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 Beseitigung einer innerstädtischen Brachfläche beabsichtigt.

Im Zuge der Vorentwurfsphase zu dem vorliegenden Bebauungsplan sind verschiedene Lösungsansätze zur Entwicklung der Flächen geprüft worden. Die Varianten hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind zum einen stärker an den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes und zum anderen an den Standortkriterien orientiert untersucht worden. Dabei hat sich nach der erfolgten städtebaulichen Diskussion die Variante mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes gegenüber der Festsetzung eines urbanen Gebietes gemäß der zentralen Lage als vorzugswürdig herausgestellt. Denn es soll ein hoher Anteil an innenstadtnaher Wohnnutzung mit nicht störendem Gewerbe im weitesten Sinne realisiert werden. Eine stärkere Durchmischung, wie in einem urbanen Gebiet zulässig, ist in Anbetracht des Leitziels, Stärkung und Ausbau innenstadtnaher Wohnstandorte, nicht geplant.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Stellung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches sind insgesamt drei Varianten geprüft worden.

Die baulichen und städtebaulichen Kennziffern dieser drei Varianten sind in der nachfolgenden Tabelle gegenübergestellt:

Nutzung	Variante M1	Variante M2	Variante M3
Anzahl der Gebäude	3	2	14
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,4	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,2	1,2	1,2
max. Höhe der Gebäude	II - VII	VIII	III
Anzahl der Wohneinheiten	76	76	50
Unterbringung des ruhenden Verkehrs	Tiefgarage und oberirdische Stellplatzanlage	Tiefgarage	oberirdische Stellplatzanlagen
Grün- und Freiflächen	zentral zwischen den Gebäuden	parkähnlich bis zur nördlichen Geltungsbereichsgrenze	private Gärten

Die Variante mit einem Baukonzept unter Einschluss der ursprünglich vorhanden gewesenen Villa kann nicht mehr umgesetzt werden. Denn die Villa als Rückgrat dieser baulichen Entwicklung ist zwischenzeitlich aus bautechnischen und wirtschaftlichen Gründen abgebrochen worden.

Das Konzept mit urbanen Baustrukturen sieht in einer Variante die bauliche Nutzung der nördlichen Teilflächen mit einem bandartigen dreigeschossigen Gebäude vor. Diese Variante wird aus Gründen des Naturschutzes nicht weiter verfolgt. Denn es müsste eine ökologisch hochwertigere Fläche mit einer im Naturschutzsinn sensiblen Hangkante, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, für bauliche Zwecke in Anspruch genommen werden.

Daher hat sich die Stadt Eberswalde mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ entschlossen, die städtebauliche Entwicklung in dieser zentralen Lage mit einem allgemeinen Wohngebiet, in dem Geschosswohnungsbau umgesetzt werden soll, einzuleiten und dessen städtebauliche Ordnung herzustellen. Jedoch wird zu einer verbesserten Einbindung in die bestehenden Strukturen an der Heegermühler Straße das dort geplante Gebäude um ein Geschoss reduziert. Insgesamt sollen dort sieben Geschosse, mit dem siebten Geschoss als Staffelgeschoss, entstehen.

Bei der Entscheidungsfindung hat sich die Stadt Eberswalde einerseits von ihren aktuellen Zielen der Stadtentwicklung, mit der sie verstärkt auf die Herausforderungen des demografischen, wirtschaftsstrukturellen und klimatischen Wandels zu reagieren beabsichtigt und andererseits von den formulierten Bedenken zu einem achtgeschossigen Gebäude im unmittelbaren Wirkungsbereich der Heegermühler Straße leiten lassen. So hat sie die nachbarrechtlichen Belange gewürdigt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass diese durch ein siebengeschossiges Gebäude an der Heegermühler Straße und ein achtgeschossiges Gebäude in Richtung Norden nicht beeinträchtigt werden. Denn eine Beeinträchtigung durch Licht-

und / oder Luftentzug ist durch eine mehrgeschossige Bebauung nicht zu erwarten. Damit konnte die Entscheidung zugunsten der überwiegenden Ziele aus der Stadtentwicklungsstrategie 2017 dahingehend getroffen werden, grundsätzlich eine mehrgeschossige Bebauung zu verfolgen. In dem vorgegebenen umwelt- und bauplanungsrechtlichen Rahmen kann die Baulandentwicklung zu den Stadtentwicklungszielen führen, die Versiegelung von Flächen so weit wie möglich zu minimieren und zu einer Stadt der kurzen Wege beizutragen. Diese Ziele können mit dem vorliegend Geplanten durch die Inanspruchnahme der vorbelasteten Brachfläche in zentraler Lage mit guter Anbindung an den Bahnhof und das Zentrum Eberswalde verfolgt werden. Denn die Aktivierung von Brachflächen im Innenbereich trägt grundsätzlich zur Verringerung der Flächenversiegelung bei und vorliegend soll das Verhältnis von umbautem Raum zu Freifläche auch dadurch günstig gestaltet werden, dass in die Höhe gebaut werden soll. Auch die vertikale Verdichtung ist ein Beitrag zu dem bundesgesetzlich geforderten schonenden Umgang mit Grund und Boden. Mit der fußläufigen Erreichbarkeit zum Bahnhof Eberswalde und zu zentralen sowie nahversorgungsrelevanten Einrichtungen des täglichen Lebens kann ein Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und darüber zur CO₂ Reduktion geleistet werden.

Dass sich die beabsichtigte Bebauung von der vorhandenen auch in der Höhenentwicklung unterscheiden wird, ist den gesellschaftlichen Anforderungen an Wohn- und Lebensformen geschuldet. So strebt die Stadt Eberswalde an, die Kombination aus attraktiven und gleichzeitig bezahlbaren Wohnungen zu realisieren. Denn nur darüber kann eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit stabilen Bewohnerstrukturen funktionieren. In diesem Zusammenhang wird der Bestand mit Gründerzeitgebäuden an der Heegermühler Straße berücksichtigt, ohne jedoch dessen Architektursprache zu kopieren.

4.4 Verfahrensstand

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" ist am 30. März 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13. April 2017 bis einschließlich zum 28. April 2017 in Form der öffentlichen Auslegung sowie per Internet.

Die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 31. März 2017 bis einschließlich zum 5. Mai 2017.

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

Das Gegenstromprinzip der rechtlichen Planungshierarchie erfordert die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungsebenen von der Raumordnung und Landesplanung bis zur Regionalplanung.

In Abstimmung mit den übergeordneten Planungsebenen steht der Bebauungsplan im Einklang mit der Landes- und Regionalplanung.

5.2 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sind gemäß § 3 solche Gemeinden

als Zentrale Orte bestimmt worden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

Nach den Maßgaben des § 5 Abs. 1 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche auszurichten, wobei gemäß Abs. 3 verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt werden sollen.

Im Zusammenhang mit der Freiraumentwicklung gemäß § 6 Abs. 1 sollen die Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit sowie ihrem Zusammenwirken gesichert und entwickelt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden.

Nach Abs. 2 sind die Inanspruchnahme und die Zerschneidung des Freiraums, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen, zu vermeiden. Zerschneidungswirkungen durch bandartige Infrastruktur sollen durch räumliche Bündelung minimiert werden.

5.2.1 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

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 sollen danach für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden und die Siedlungsentwicklung auch mit Wohnbauflächen ist ohne Einschränkung zulässig (Ziel 4.5). Dabei sollen gemäß Grundsatz 4.1 vorrangig Innenentwicklungspotenziale genutzt, der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beachtet, brachliegende Siedlungsflächen reaktiviert werden und die Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur stattfinden. Mit der Bündelung von Funktionen und einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen gleichzeitig verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen erreicht werden.

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. Nach der Festlegungskarte¹ sind für den vorliegenden Geltungsbereich keine flächenbezogenen Darstellungen zum Freiraumverbund oder zum Hochwasserschutz getroffen worden.

Die Übereinstimmung der Planungsinhalte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 18. April 2017 festgestellt.

5.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Zukünftig sind die Ziele und Grundsätze der Landesplanung in dem derzeit als Entwurf vorliegenden Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion definiert. Ziel ist, die Herausforderungen in der Hauptstadtregion mit wachsenden Städten und Gemeinden einerseits und schrumpfenden Städten und Gemeinden andererseits verbessert steuern zu können. Dazu ist eine differenzierte Beachtung der Wirtschaftsstrukturen als Chance für die gesamtäumliche Entwicklung mit Stärkung des gemeinsamen Wirtschaftsraumes Berlin und Brandenburg von großer Bedeutung, um langfristig und nachhaltig den Anforderungen einer globalisierten Gesellschaft gerecht zu werden.

Mit der beabsichtigten Verbesserung der Chancen für den Wirtschaftsraum durch verbesserte weltweite Vernetzung wirtschaftlicher Austauschprozesse sollen neue Märkte, neue Berufe und neue Arbeitsplätze ermöglicht werden. Als Bestandteil der zukunftsfähigen Entwicklung in der globalen Welt werden dabei die gemeinsame Innovations- und Clusterstrategie in Berlin und Brandenburg sowie das Konzept der Regionalen Wachstumskerne im Land Brandenburg gesehen.

Neben der Steuerung des Einzelhandels und der Stärkung von Wirtschaftsstandorten wird insbesondere eine nachhaltige Siedlungsentwicklung für eine bedarfsgerechte Flächenentwicklung für Wohnen, Infrastruktur und Gewerbe verfolgt. Im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung, die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlung und Verkehr bis zum Jahr 2020 bundesweit auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, soll der Siedlungsbestand und der Neubau derart entwickelt werden, dass er den sich verändernden Anforderungen an die Wohn- und Lebensqualität auch zukünftig gerecht wird und somit eine nachhaltige flächensparende Siedlungsentwicklung ermöglicht wird.

In diesem Zusammenhang wird der Innenentwicklung mit dem Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung der Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt. Denn dadurch soll eine Neuinanspruchnahme bisher nicht für Siedlungszwecke genutzter Flächen und eine weitere Zersiedlung weitgehend vermieden werden. Daher sind sowohl private Investoren als auch die öffentliche Hand gefordert, dem weiteren Zuzug in die Region durch die Bereitstellung eines ausreichenden, bezahlbaren und qualitativ nachfragegerechten Wohnungsangebotes zu begegnen.

Gleichzeitig soll durch eine angepasste Siedlungs- und Freiraumentwicklung dem Klimawandel Rechnung getragen werden. Dazu sind der Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen und der Umgang mit den unvermeidlichen Folgen des fortschreitenden Klimawandels zu beachten. Die Inanspruchnahme von Freiräumen als unverzichtbare Grundlage für Naturhaushalt, Erholung sowie Land- und Forstwirtschaft ist weitgehend zu vermeiden.

Die Stadt Eberswalde ist als Mittelzentrum innerhalb des Strukturraumes „Weiterer Metropolitanraum - WMR“ ausgewiesen. Der Weitere Metropolitanraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes Brandenburg. Nach dem Ziel (Z) 3.5 sind in den Mittelzentren die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren.

Gemäß § 5 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Unter dem Grundsatz (G) 5.1 wird dazu konkretisiert, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen soll. Dabei sind die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung einander räumlich zuzuordnen und ausgewogen zu entwickeln. In den Mittelzentren ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen zulässig (Z 5.6, Abs. 3).

Nach dem Motto „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollen die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungstätigkeit Priorität haben. Dabei sollen verkehrs-sparende Siedlungsstrukturen, bspw. durch deren Ausrichtung auf Standorte mit Zugang zu dem schienengebundenen Personennahverkehr, angestrebt werden.

Die vorliegende Planung wird den zukünftig wirksamen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion nicht entgegenstehen.

5.2.3 Regionalplan

Der Sachliche Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und Ländliche Versorgungsorte“ für die Region Uckermark-Barnim ist mit dem In-Kraft-Treten des Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) verdrängt worden und daher nicht mehr anwendbar.

Mit Schreiben vom 21. April 2017 sind keine Anregungen und / oder Hinweise von der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim formuliert worden.

5.2.4 Wasserschutzzonen-Verordnung

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.

5.3 Örtliche Planungen

5.3.1 Flächennutzungsplan

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

5.3.2 Bebauungsplan

Im unmittelbaren Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes befinden sich keine wirksamen und zur Aufstellung beschlossenen Bebauungspläne. In räumlicher Nachbarschaft vorhanden sind die Bebauungspläne:

- 404/2 „Märkische Tischlerei“: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Richtung Finowkanal und setzt dort ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung in Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.
- 404/3 „Kupferhammerweg“: Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwischen der Britzer Straße im Norden, dem Kupferhammerweg im Osten und der Werbelliner Straße im Westen. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4.
- 402/1 „Kupferhammerweg 9“: Das Bebauungsplangebiet befindet sich nördlich der Eisenbahnstraße und unmittelbar westlich der Bahnlinie. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von (GFZ) 1,2 sowie einer Definition der Höhe baulicher Anlagen von 10 m über Geländehöhe.
- 406 „Westend Center“: Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der Heegermühler Straße und östlich der Triftstraße. Festgesetzt ist ein Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum mit großflächigem Einzelhandel sowie ergänzenden Nutzungen mit einer GRZ von 0,8.

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Eberswalde wird über den nachfolgend aufgeführten einfachen Bebauungsplan gesteuert. Hier sind als Auszug die Festsetzungen und Regelungen wiedergegeben, die für den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ relevant sind.

- I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“: Dieser einfache Bebauungsplan umfasst weite Stadtbereiche von Eberwalde, so auch die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen des vorliegenden Bebauungsplanes (TF 1). Innerhalb dieser Bereiche ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich ausgeschlossen. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I verdrängt – es gilt das jüngere Recht.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes selbst existiert kein qualifiziertes Bauplanungsrecht.

5.3.3 Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020

Mit der Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020 (Stand 2011) als Fachplanung und Modul des INSEK wurde die Fortführung und Evaluierung der Instrumente aus den Jahren 2001 / 2002 „Stadtumbaukonzept“ und „Wohnungspolitisches und wohnungswirtschaftliches Konzept“ verfolgt. Nach Auswertung der wohnungsmarktpolitischen Instrumente im Abgleich mit der Bevölkerungsentwicklung werden die Leitziele der Stadtentwicklung nach Stadtteilen und Teilräumen differenziert dargestellt.

Nach der teilräumlichen Strategie für Westend wird neben der Erhaltungsstrategie insbesondere in den Bereichen mit Gründerzeitbauten auch die Entwicklung von Wohnnutzung durch Baulückenschließung und Reaktivierung brachgefallener Flächen als Ziel formuliert. Insgesamt sollten hier die Entwicklungspotenziale für kleinteilige Investitionsmaßnahmen genutzt werden. Dabei werden insbesondere familien- und altengerechte Wohnformen mit Aufwertung des Angebotes an sozialer Infrastruktur – hier insbesondere Kindertagesstätten – empfohlen. Auch wird empfohlen, die Nachfrage nach kleineren Wohnungen im günstigen Preissegment zu bedienen.

5.3.4 Lärmaktionsplan für die Stadt Eberswalde

Im Zuge des Lärmaktionsplans für die Stadt Eberswalde (Stand 2008) wurden die Schallemissionen insbesondere durch den Verkehr untersucht. Dabei wurde unter anderen für die Heegermühler Straße festgestellt, dass neben dem Verkehrsaufkommen der überdimensionierte Straßenraum zu erhöhten Fahrgeschwindigkeiten des motorisierten Verkehrs führt. Im Ergebnis dessen ist eine hohe Emissionsbelastung festgestellt worden.

Das empfohlene Maßnahmenkonzept sieht neben der Förderung des Umweltverbundes mit Reduzierung des Anteils des motorisierten Verkehrs und der Überwachung der Geschwindigkeit auch die Förderung innerstädtischer Wohnlagen vor. Denn mit der räumlichen Nähe verschiedener Nutzungen sind überflüssige Wege mit dem Kfz am ehesten zu vermeiden. So stellt der Gutachter heraus, dass ein hoher Anteil des motorisierten Verkehrs aus der Stadt selbst resultiert (so genannter Binnenverkehr).

5.3.5 Verkehrsentwicklungsplan, Teil C: Maßnahmenkonzept

Mit dem Verkehrsentwicklungsplan, Teil C: Maßnahmenkonzept (Stand 2008) sind die Maßnahmenkonzepte des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans / Aktionsplan vertieft und weiterentwickelt worden. Auf dieser Grundlage wurden Maßnahmen zur Aufwertung der Stadt Eberswalde unter Sicherung der sonstigen städtischen und verkehrlichen Funktionen

vorgeschlagen. Dabei wurden zwei Szenarien in Abhängigkeit der Umsetzung der Umgehungsstraße B 167n untersucht.

Als langfristige Maßnahmen für die Heegermühler Straße, die mit der Inbetriebnahme der B 167n umgesetzt werden können, wurden die Reduzierung der Fahrbahnbreite und daraus resultierend die Möglichkeit zur Anlage von beidseitigen Geh- und Radwegen empfohlen.

In Anbetracht der Ergebnisse des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans wurde die deutliche Veränderung des Modal Split zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs empfohlen. Diese Veränderung, die mit den kurz- bis langfristigen Maßnahmen der Verkehrsentwicklung erreicht werden soll, besteht insbesondere in der Förderung des Radverkehrsanteils durch Schaffung neuer und Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen. Insgesamt soll der Anteil des motorisierten Verkehrs deutlich reduziert werden, auch um gleichzeitig die Luftschadstoff- und Schallimmissionen mindern zu können. Festgehalten wurde, dass planerische Konzepte vor dem Hintergrund einer verbesserten Stadt- und Lebensqualität in Eberswalde entwickelt werden sollen.

5.3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept INSEK (Stand 2014) ist der eingeleitete Stadumbauprozess evaluiert und bezgl. seiner Ausrichtung feinjustiert worden. So ist beschlossen worden, den Schwerpunkt der Stadt- und Wohnungsmarktstruktur weiterhin im Wesentlichen in den festgelegten Stadtteilen, zu denen auch das Stadtgebiet Westend gehört, zu legen.

Die bislang erreichte überregionale Bedeutung und Anziehungskraft von Eberswalde durch bspw. die deutliche Belegung von Innenstadt und Stadtzentrum und infolge dessen der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum oder auch der überregionalen Bedeutung und Anziehungskraft der Wirtschafts-, Bildungs- und Wissensinfrastruktur wird dem weiteren Entwicklungsbedarf mit dem Ergebnis gegenübergestellt, dass die Attraktivität, Funktionalität und ökonomische Struktur der Innenstadt zwar deutlich aufgeholt hat, die Potenziale jedoch noch stärker genutzt werden sollen. So werden als weitere Potenzialreserven auch ein hinreichend attraktives und marktfähiges Wohnungsangebot, die Beseitigung von innerstädtischen Brachflächen sowie eine durchgängige Erleb- und Wahrnehmbarkeit des Finowkanals genannt.

Dabei wird die Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung als eine der größten Herausforderungen für die Stadt genannt. In diesem Zusammenhang gelte es attraktive Angebote für die Verwirklichung von Wohnwünschen zu bieten, um so wieder *mehr Menschen in die Stadt zu „ziehen“*.

Mit der Leitlinie zur Nachhaltigkeit hat sich Eberswalde unter anderen auch für eine Stadt der kurzen Wege durch Stärkung der gut an das Zentrum angebundenen und als Wohnstandort bereits beliebten Stadtteile, wie Westend, entschieden. Dort sollen auch die Wohnpotenziale gestärkt und ausgebaut werden. Darauf aufbauend ist das Leitprojekt zur Einwohnerentwicklung durch Anpassung des Wohnungsmarktes an die Herausforderungen als Maßnahme mit hoher Priorität definiert worden. Unter dem Motto „Bleiben, Kommen und Mitgestalten“ soll die Qualifizierung und Vermarktung der gesamtstädtischen Wohnbau-Potenzialflächen, insbesondere an den Standorten Stadtmitte, Westend, etc. zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes beitragen. Denn nur mit einer stabilen Einwohnerentwicklung können die für das Stadtleben erforderlichen Strukturen und Funktionen aufrechterhalten werden.

5.3.7 Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde - Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Eingebunden in die seit dem Jahr 2008 für den Landkreis Barnim geltende Null-Emissionsstrategie, in die die Stadt Eberswalde eingebunden ist, sind aufbauend auf die zuvor genannten Konzepte bis zum INSEK konkrete Ziele, Maßnahmen und Handlungsfelder zur Reduzierung der CO₂-Emissionen entwickelt worden.

Mit dem integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept hat die Stadt Eberswalde nach Auswertung verschiedener Szenarien neben der Reduzierung von Luftschadstoffen durch den Verkehr auch Handlungsfelder hinsichtlich der Stadtentwicklung und Bauleitplanung beschlossen. So sollen unter dem Motto „Stadt der kurzen Wege“ konsequent die Wege zwischen Wohnen, Arbeit, Freizeit und Einkauf reduziert werden. Beiträge dazu sind Maßnahmen der Innentwicklung, eine polyzentrale Stadtstruktur mit Versorgungsmöglichkeiten in Zuordnung zu den Wohngebieten sowie die Mischung von Funktionen.

Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung von Gebäuden soll der Anteil an erneuerbaren Energieformen deutlich gesteigert werden bzw. vorhandene relativ emissionsarme Versorgungsstrukturen der Nah- und Fernwärme verbessert genutzt werden. Ziel dabei ist, vorhandene Kapazitäten durch Blockheizkraftwerke für eine höhere Anzahl an zu versorgenden Gebäuden zu nutzen, Blockheizkraftwerke (BHKW) von fossilen auf erneuerbare Energieträger umzustellen, neue BHKW zu errichten, etc. Ziel ist neben der Energieeinsparung insbesondere eine verbesserte Energieeffizienz zu erreichen.

5.3.8 Klarstellungssatzung

Eine Klarstellungssatzung zur Abgrenzung des Innenbereichs zum Außenbereich ist nicht vorhanden. Nach dem Vorbescheid der unteren Bauaufsichtsbehörde vom 13. November 2016 zur Errichtung eines Wohnquartieres wird für das Grundstück innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches eine Tiefe von 100 m, gemessen ab der Heegermühler Straße, dem Innenbereich und damit den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zugeordnet.

5.3.9 Stellplatzsatzung

Eine Stellplatzsatzung ist nicht vorhanden. Entsprechend dem stadtentwicklungspolitischen Leitgedanken, den Modal-Split zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs zu stärken, wird in der Stadt Eberswalde ein Stellplatz pro Wohneinheit favorisiert.

5.3.10 Einzelhandelszentrenkonzept

Mit dem Einzelhandelszentrenkonzept 2010 sind als fachliche Grundlage für den einfachen Bebauungsplan Nr. 1 „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ Ziele zur Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Eberswalde, zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgung, zur Förderung der Innentwicklung, zur Stärkung der arbeitsteiligen Stadtfunktionen sowie zur Erhaltung bzw. Stärkung der Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche formuliert worden. Es ist eine Flächenkulisse mit zentralen Versorgungsbereichen (ZV) und ergänzenden Einzelhandelsstandorten mit dem Bestand und den jeweiligen Entwicklungszielen ausgewiesen worden. Grundsätzlich soll die Ansiedlung von großflächigen und weiteren Einzelhandelsbetrieben in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Im Verlauf der Heegermühler Straße sind in räumlicher Nähe zu dem vorliegenden Geltungsbereich das Nahversorgungszentrum „Westend“ mit Rewe, dm, etc. sowie Dienstleistungsunternehmen und der ergänzende Einzelhandelsstandort „Fachmarktzentrum am Bahnhof“ mit Fachmärkten definiert worden.

Aufgrund der Kennzahlen mit Umsatz, Kaufkraft etc. am Standort Heegermühler Straße sind für das Nahversorgungszentrum „Westend“ verstärkte Anstrengungen für dessen Erhalt und Sicherung empfohlen worden. So sollen Konkurrenzangebote, wie bspw. mit dem „Fachmarktzentrum am Bahnhof“ vorhanden, nicht weiter ausgebaut oder anderweitig stabilisiert werden.

Mit der Festlegung der Bereiche für die Sicherung und Entwicklung von Einzelhandel ist eine Einzelhandelsentwicklung an anderer Stelle ausgeschlossen. Das Einzelhandelszentrenkonzept ist im April 2012 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen worden und ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen.

6 Planungsgrundlagen

6.1 Rechtliche Planungsgrundlagen

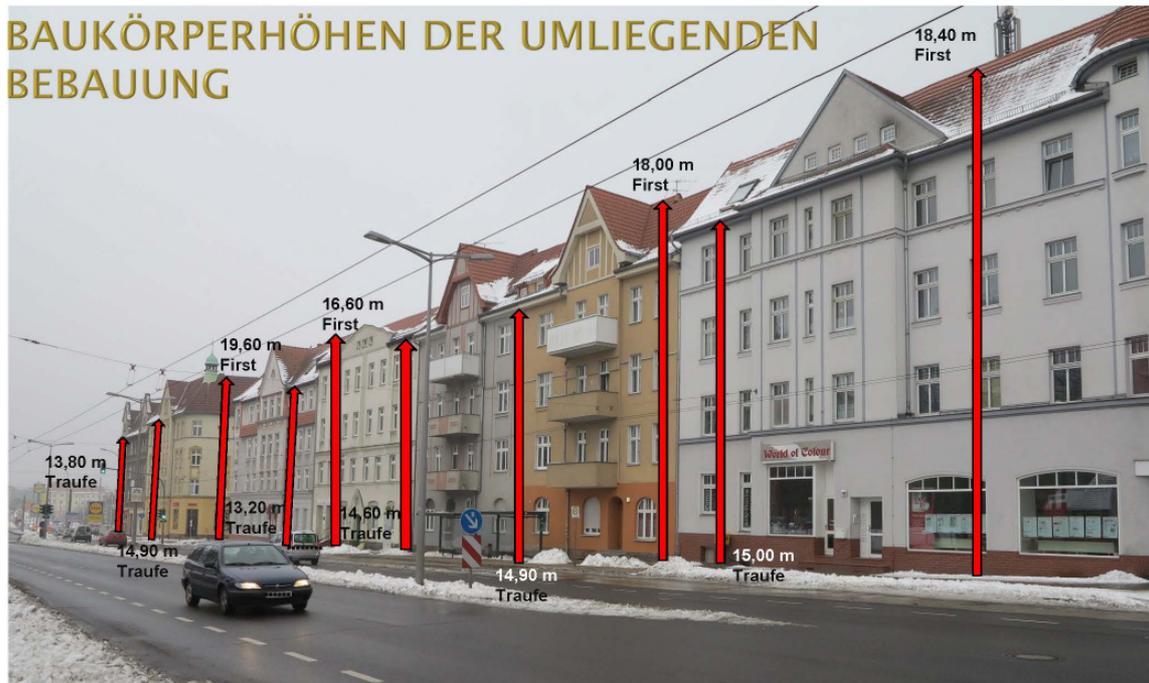
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 19. Mai 2016 (GVBl I Nr. 14),
- die Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I Nr. 32),
- das Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I Nr. 20), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 8 des Gesetzes vom 25.01.2016 (GVBl. I Nr. 5).

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Eberswalde eingesehen werden.

6.2 Siedlungsstruktur und Erschließung

Der Geltungsbereich befindet sich in exponierter Lage an der B167 im Grenzbereich zwischen dem Stadtteil Westend und dem Innenstadtbereich. Es ist der „Eingang“ zum Stadtteil Westend und dokumentiert den Beginn der Innenstadt mit dem Hauptbahnhof. Stadtbildlich präsentiert sich der Stadtteil Westend mit einer stark gemischten Bebauungsstruktur. Neben Einfamilienhausbereichen in Richtung Finowkanal ist insbesondere im Umfeld der Heegermühler Straße Quartiersbebauung mit vier- bis fünfgeschossigen straßenbegleitenden Gebäuden vorhanden.

Ein charakteristisches Merkmal des Stadtteils Westend sind die Gründerzeitquartiere entlang der Heegermühler Straße mit vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung. Aufgrund der seinerzeit üblichen Geschosshöhen sind somit auf Höhe des vorliegenden Geltungsbereiches Gebäude mit Traufhöhen zwischen etwa 13,8 m und 15,0 m sowie Firsthöhen zwischen etwa 16,6 m und 19,6 m vorhanden.



Quelle: Architekturbüro Schwarzer

Mit den weiterhin vorhandenen Gewerbeunternehmen, Einzelhandelsagglomerationen, dem russischen Ehrenfriedhof, der Kleingartenanlage Möller und Schreiber, der Schule mit Hort „Kinderakademie“, der Einfamilienhausbebauung und nicht zuletzt dem Finowkanal besteht die Herausforderung der Planung 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 Beseitigung einer innerstädtischen Brachfläche geplant.

Auf dem Areal selbst war bislang eine Fabrikantenvilla, eingebunden in einen großzügigen parkähnlichen Garten, vorhanden. Der schlechte bauliche Zustand der Villa führte letztlich zum Abbruch. Die ehemalige Parkstruktur ist aufgrund fehlender Pflege und des zwischenzeitlich erfolgten Aufwuchses nicht mehr ablesbar.

Mit der Heegermühler Straße, die als Bundesstraße B 167 auch überörtlichen Durchgangsverkehr aufnimmt, ist die externe Erschließung für den Verkehr und die technische Infrastruktur grundsätzlich gesichert. Über die zahlreichen, auf der Heegermühler Straße vorhandenen Buslinien im Stadt- und Regionalverkehr besteht die Möglichkeit, die Angebote des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) zu nutzen und darüber hinaus am Bahnhof Eberswalde zum schienengebundenen Personennahverkehr umzusteigen. Die nächstgelegenen Haltestellen Schöpfer Straße, Werbelliner Straße und Drehnitzstraße befinden sich in fußläufiger Entfernung zu dem vorliegenden Geltungsbereich.

6.3 Planungskonzept

Der Eigentümer des Grundstückes Heegermühler Straße 14 plant die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit sieben bzw. acht Geschossen. Dabei wird jeweils das oberste Geschoss als Staffelgeschoss, das 1,5 m zurückspringt, ausgebildet. In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur an der Heegermühler Straße wird das an der südlichen Grundstücksgrenze geplante Gebäude mit sieben (Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Staffelgeschoss)

Geschossen und das nördlich davon gelegene Gebäude mit acht (Erdgeschoss, 6 Obergeschosse, Staffelgeschoss) Geschossen errichtet. Insgesamt können etwa 68 Wohneinheiten entstehen.

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.

Die Tiefgarage wird von der Heegermühler Straße über die in der Nähe der östlichen Grenze des Grundstücks festgesetzte Zufahrt angefahren.

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 eine grundlegend neue Bepflanzung handeln, die mit einem Aufbau mit Substrat von etwa 60 cm Höhe hergestellt wird.

Dagegen kann die im nördlichen Teil des Grundstücks vorhandene Vegetation erhalten und in das zukünftige Grünraum- und Gartenkonzept integriert werden. Dort soll entsprechend dem stadtentwicklungspolitischen Leitgedanken von Eberswalde eine Grünfläche gesichert werden, die neben der ökologischen Aufwertung insbesondere der wohnungsnahen Erholung dient. Gleichzeitig wird mit der Freihaltung der naturnahe Übergang zu dem Finowkanal betont.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan hat sich die Stadt Eberswalde auch von den übergeordneten Stadtentwicklungszielen leiten lassen. Grundsätzlich sind dabei 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 Baustein zur Umsetzung der gesamtstädtischen Leitziele, indem es einen Wohnstandort realisiert, der qualitatives Wohnen in zentraler Lage unter Beseitigung einer Brachfläche ermöglicht und somit Funktionszusammenhänge stärkt.

In Anbetracht des geringen Anteils an verfügbaren Flächen für bauliche Zwecke in zentraler Lage soll mittels der beabsichtigten Bodennutzung mit einer durchschnittlichen Versiegelung und einem nennenswerten Anteil an Wohnungen durch entsprechende Gebäudehöhen das Nachverdichtungspotenzial in zentraler Lage nachhaltig und ökonomisch sinnvoll erfolgen. Dafür bietet sich die stadträumliche Lage im Stadtteil Westend auch deswegen an, weil mit den Gründerzeitgebäuden an der Heegermühler Straße bereits urbanes Wohnen in Geschossbauten vorhanden ist. Darüber hinaus gilt der Ortsteil Westend aufgrund der sehr guten Nahversorgung, der nahe liegenden Naturräume und der sehr guten Anbindung zum Bahnhof sowie ins Stadtzentrum als ein angesehener und beliebter Wohnstandort für Zu- und Umzügler. Die Revitalisierung der nicht genutzten Flächen ergänzt somit in sinnvoller Weise das Wohnraumangebot in Bahnhofsnähe.

Städtebaulich ist das unmittelbare 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 ebenso in der von der Innenstadt ausgehenden Sichtachse in Richtung Westen, so dass die Höhe der geplanten baulichen Anlagen stadtbildlich wirksam sein wird. Gleichzeitig ist sie auch in die Umgebungsstrukturen mit den prägenden Geschossbauten des Stadtteils Westend entlang der Heegermühler Straße eingebunden. Auch motiviert durch vorgebrachte Anregungen im Zusammenhang mit

den frühzeitigen Beteiligungen ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse für das an der südlichen Geltungsbereichsgrenze entstehende Gebäude auf sieben reduziert worden. Damit wird es trotz der höheren Anzahl an Geschossen mit etwa 21,45 m Höhe die dort vorhandene Bebauung mit Firsthöhen bis zu etwa 19,6 m nur unwesentlich überragen. Diese Differenz zwischen Anzahl der Geschosse und Höhe der baulichen Anlagen ist bedingt durch die in der Gründerzeit noch großzügige Höhe der einzelnen Geschosse. Dagegen wird insbesondere seit der Zeit nach dem zweiten Weltkrieg kostengünstiger – auch ausgedrückt in niedrigeren Geschosshöhen – gebaut.

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.

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 vorzuzugswürdig 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.

Der Vorteil der geplanten urbanen Strukturen mit zwei Gebäuden und sieben bzw. acht Geschossen gegenüber einer Blockrandbebauung besteht auch in dem Erhalt mit teilweiser Neuanlage eines großzügigen Grün- und Freiraumes. Damit kann dem ursprünglich vorhandenen Charakter der parkähnlichen Einbindung der ehemaligen Villa verbessert Rechnung getragen werden.

Insgesamt verbindet die Stadt Eberswalde mit dem vorliegenden Bebauungsplan das Konzept des flächensparenden und kostengünstigen Bauens mit der urbanen Gestaltung des in Bahnhofsnähe gelegenen Stadtraumes bei gleichzeitigem Erhalt der prägenden Grün- und Freiflächen. So besteht die Möglichkeit, den erforderlichen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten anzubieten, eine gesunde Nutzungsmischung entsprechend den Vorgaben der BauNVO zu einem allgemeinen Wohngebiet anzustreben und insbesondere einen Anreiz, auf die Kfz-Nutzung zu verzichten, zu schaffen. Denn zahlreiche Wege – insbesondere der täglichen Versorgung – können von dem Standort Heegermühler Straße 14 zeitsparender zu Fuß, per Rad und bei längeren Strecken mit der Bahn erledigt werden.

Damit ist die beabsichtigte bauliche Nutzung in jeder Hinsicht vereinbar mit den Konzeptzielen, denen sich die Stadt Eberswalde im Sinne einer nachhaltigen und umweltschonenden Stadtentwicklung verantwortlich zeigt.

Auch nachbarschaftsrechtliche Belange werden durch das vorliegend Geplante berücksichtigt. So sind bspw. die nachbarrechtlichen Interessen des Gastronomiebetriebs insofern beachtet worden, als die Gebäude nicht unmittelbar an der Grundstücksgrenze errichtet werden und darüber hinaus Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Gebäude getroffen wurden. Damit soll verhindert werden, dass die beabsichtigte Planung zu einer Einschränkung der gewerblichen Nutzung des Hotel- und Gastronomieunternehmens, das weiterhin uneingeschränkt betrieben werden soll, führt. Dazu sind die erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen für die geplanten Gebäude gutachterlich ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Danach können im Ergebnis die Richtwerte der TA Lärm grundsätzlich eingehalten werden, was auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu konkretisieren und zu belegen ist.

Die räumliche Wirkung der geplanten Gebäude ist durch die Reduzierung der Anzahl der Geschosse im Bereich des öffentlichen Raumes der Heegermühler Straße sowie durch die Bepflanzungsmaßnahmen an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze gemindert worden (vgl. Kap. 8.7).

7 Eingeholte Fachgutachten

7.1 Lärm

Für den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ ist aufgrund der Lage seines Geltungsbereiches an der Heegermühler Straße sowie im Umfeld von gewerblichen Nutzungen ein Schallschutzgutachten erarbeitet worden (vgl. Hoffmann Leichter Ingenieurgesellschaft, Berlin: Schallschutzgutachten für den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“, Stand: 16. August 2017).

Mit der schalltechnischen Untersuchung sind die schalltechnischen Einwirkungen auf die geplante Nutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ermittelt und bewertet worden.

7.1.1 Grundlagen

Das Hauptaugenmerk liegt bei der Betrachtung auf dem Verkehrslärm der umliegenden öffentlichen Straßen, insbesondere der Heegermühler Straße (B 167). Als Anlagenlärm durch vorhandene gewerbliche Nutzungen im weitesten Sinne sind das unmittelbar benachbarte Hotel / Restaurant sowie die Einzelhandelsstandorte südlich der Heegermühler Straße mit Rewe, dm und einer Waschanlage sowie Takko und Lidl betrachtet worden.

Aufgrund der mit mehr als 300 m relativ großen Entfernung zum Bahnhof Eberswalde, wird die Schalleinwirkung durch den Schienenverkehr von der Gutachterin für Lärm als irrelevant eingestuft und somit nicht in die Betrachtung eingestellt.

Das Verkehrsaufkommen ist mit den Prognosezahlen von 27.646 Kfz / 24h und einem Schwerverkehrsanteil (SV-Anteil) von 5 % (entspricht dem höchsten prognostizierten Anteil von 2,5 % - 5 %) angenommen worden. Enthalten in den Prognosezahlen ist auch der aus dem vorliegend Geplanten zu erwartende zusätzliche Verkehr.

Die zu berücksichtigenden rechtlichen Grundlagen sind die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) für Anlagen sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind danach die nachfolgend angeführten Lärmwerte zu berücksichtigen:

Zeit	Richtwert TA Lärm	Orientierungswert DIN 18005
Tag (6.00 Uhr – 22.00 Uhr)	55 dB(A)	55 dB(A)
Nacht (22.00 Uhr – 6.00 Uhr)	40 dB(A)	45 dB(A)

Aufgrund der unterschiedlichen Einstellung der Betroffenen zu den verschiedenen Arten von Geräuschquellen sind die Beurteilungspegel der Geräusche verschiedener Arten von Schallquellen nach DIN 18005 jeweils einzeln mit den Orientierungswerten zu vergleichen und nicht zu addieren. Danach sind vorliegend die Immissionen des Verkehrslärms maßgebend, da die Anforderungen an den Schutz vor Gewerbelärm bereits durch die TA Lärm erfüllt wird.

7.1.2 Ergebnisse

Gewerbelärm (Anlagenlärm)

Nach den Ergebnissen für den Anlagenlärm werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tag (06:00 - 22:00 Uhr) mit dem maximal ermittelten Lärmpegel von 53,4 dB(A) im südlichen Teilabschnitt des Geltungsbereiches für Allgemeine Wohngebiete – zulässig sind 55 dB(A) – eingehalten.

Im nächtlichen Beurteilungszeitraum sind dagegen zwischen 22:00 und 06:00 Uhr in Richtung des benachbarten Hotels / Restaurants mit den ermittelten maximalen 43,1 dB(A) in der Höhe des ersten Obergeschosses Überschreitungen um 3,1 dB(A) der TA Lärm rechnerisch ermittelt worden. Durch kurzzeitige Geräuschspitzen von mehr als 60 dB(A) im nächtlichen Betrachtungszeitraum können Immissionsrichtwerte bis zu 66,8 dB(A) bezogen auf ein Erdgeschoss in Richtung Osten erreicht werden.

Auch wenn vorliegend die gegenseitige Rücksichtnahme innerhalb der lt. FNP ausgewiesenen Wohnbaufläche bereits bislang die Einhaltung der Nachtruhezeiten durch die Außengastronomie erfordert, da in der ursprünglich vorhanden gewesenen Villa auch Wohnnutzung zulässig gewesen wäre, werden weitergehende Schallschutzmaßnahmen für die hier geplanten Nutzungen empfohlen, deren Bedarf auf der Ebene des Bauantragsverfahrens konkret nachzuweisen ist.

Beeinträchtigungen durch Lärm von den Einzelhandelsnutzungen sind nicht festgestellt worden.

Verkehrslärm

Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Heegermühler Straße ergeben sich bei der Ermittlung der freien Schallausbreitung Beurteilungspegel zwischen 65 dB(A) und 70 dB(A) am Tag sowie zwischen 50 dB(A) und 60 dB(A) in der Nacht. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um 10 dB(A) bis 15 dB(A) am Tag und 5 dB(A) bis 15 dB(A) überschritten. Mit der Ermittlung der freien

Schallausbreitung wird eine konservative Betrachtung vorgenommen, die die Schallschützende Wirkungen bspw. durch Gebäude nicht berücksichtigt.

Erforderliche Schallschutzmaßnahmen

Aufgrund der festgestellten Überschreitung der Richtwerte der TA-Lärm durch Anlagenlärm und der hohen Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Heegermühler Straße empfiehlt die Gutachterin für Lärm eine Kombination von Schallschutzmaßnahmen. Als aktive Schallschutzmaßnahme wird die Errichtung einer Schallschutzwand zu der Lärmquelle der Gastronomie mit Stellplatzanlage diskutiert, die jedoch auf dem Vorhabengrundstück nicht nah genug an der Lärmquelle läge.

Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen wie das Abrücken von der Lärmquelle Außengastronomie oder die Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume zu den lärmabgewandten Seiten sowie die Schalldämmung der Fassaden zur Reduzierung des Innenraumpegels aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Heegermühler Straße empfohlen. Dazu führt die Gutachterin weiter aus, dass die gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelten Lärmpegelbereiche „I“, „II“ und „III“ in Aufenthaltsräumen von Wohnungen bereits mit der aktuellen Energieeinsparverordnung erfüllt sind.

Ausgehend von einem Beurteilungspegel von 65 dB(A), ist eine akzeptable Aufenthaltsqualität bei den dem Wohnen zugeordneten Außenwohnbereichen, wie Balkone, Loggien und Terrassen, im nördlichen und mittleren Teil des Geltungsbereiches gewährleistet. Dagegen sollten im südlichen Bereich insbesondere an der der Straße zugewandten Fassade für dort angeordnete Außenwohnbereiche Schallschutzmaßnahmen, wie bspw. Verglasung, vorgesehen werden.

7.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtlichen Belange (vgl. Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsnutzung & Naturschutz Hinrich Matthes, Eberswalde: Faunistische Erfassung und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für B-Plan-Fläche Heegermühler Str. 14 in Eberswalde, September 2017) sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden bezgl. des Untersuchungsumfanges geprüft worden. Danach ist die Avifauna (Brutvögel), Fledermäuse, Eremit und Amphibien betrachtet worden, da diese Artengruppen/Arten im Plangebiet potenziell betroffen sein können.

Brutvögel

Zur Erfassung der Brutvögel im Untersuchungsgebiet wurde eine Revierkartierung durchgeführt. Dabei wurde das Gelände in den Morgenstunden, während der höchsten Aktivitätsphase der meisten Vögel und z.T. am gleichen Termin auch in den Abend- und frühen Nachtstunden insgesamt sieben Mal in den Monaten März, April, Mai, Juni und Juli flächig abgesprochen und dabei auf revieranzeigende Vögel untersucht.

Insgesamt wurden im Untersuchungsgebiet 30 Vogelarten nachgewiesen. Davon nutzen 16 Arten das Gelände zur Reproduktion. Größtenteils weist das Gelände ein Spektrum aus verbreiteten und häufigen Vogelarten wie Buchfink, Amsel, Nebelkrähe, Eichelhäher und Ringeltaube auf. Mit Star, Girlitz und Gartenrotschwanz sind drei Arten vertreten, die in den Roten Listen der Bundesrepublik bzw. des Landes Brandenburg als gefährdet bzw. als Arten der Vorwarnliste geführt werden. Das Gelände mit seinem Baum- und Gebüschbestand bietet Habitate für Baum-, Gebüsch- und Bodenbrüter sowie Höhlenbrüter und Nischenbrüter.

Weiterhin werden die Flächen des Geltungsbereichs von Vögeln als Nahrungsgäste genutzt. Arten wie Buntspecht oder Elster, deren Brutplätze z.T. in weiterer Entfernung außerhalb der Planfläche liegen, nutzen die Flächen lediglich zum Nahrungserwerb.

Sämtliche nachgewiesenen Brut- und Gastvögel gelten gesetzlich als besonders oder streng geschützt. Von den Brutvogelarten sind die meisten häufig bis sehr häufig, ungefährdet und besitzen von Natur aus eine relativ hohe Siedlungsdichte. Sie finden in der Umgebung, v.a. in den angrenzenden Gärten und Gehölzbeständen; z.T. auch im Siedlungsbereich von Eberswalde aller Voraussicht nach in ausreichendem Maße Ersatzlebensräume. Verdrängungseffekte können daher weitgehend ausgeschlossen werden.

Als Arten der Roten Listen Deutschlands und Brandenburgs konnten mit Girlitz, Star und Gartenrotschwanz bisher lediglich drei Arten als Brutvögel nachgewiesen werden. Für den zu erwartenden Verlust von Brutstätten bzw. Bruthabitaten sind die nachfolgend aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

- a) Gehölzfällungen erfolgen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03 bis 30.09. eines Jahres.
- b) Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden.

Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

- c) An Stelle von Ausgleichsmaßnahmen für die vorgefundenen Vogelarten Meise, Star, Gartenrotschwanz und Nischenbrüter ist in natur- und artenschutzrechtlicher Abstimmung entschieden worden, zwölf Mauersegler-Nistkästen in die geplanten Gebäude zu integrieren. Die Nisthilfen sind dabei in einer Höhe von mindestens sieben Meter herzustellen.

Die Entscheidung für eine Maßnahme, die dem Mauersegler zugutekommt, ist getroffen worden, weil diese Art als reiner Gebäudebrüter sehr viel stärker von einer Beeinträchtigung seiner Lebensstätten bedroht ist, als die innerhalb des Geltungsbereiches angetroffenen siedlungsangepassten Vogelarten. Deren Lebensraum wird durch das vorliegend Geplante nicht erheblich beeinträchtigt, da sie im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches eine ausreichende Lebensgrundlage antreffen.

- d) Es sind Nisthilfen aus Holzbeton von entsprechenden Fachfirmen zu verwenden.
- e) Der im Gebiet vorhandene Nistkasten aus Holz, welcher im Erfassungszeitraum vom Gartenrotschwanz zur Brut genutzt wurde, ist nach der Brutsaison ab Oktober eines Jahres abzumontieren und an bestehenden Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches aufzuhängen.
- f) Das Anbringen und die Integration der Nisthilfen sind unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und durchzuführen.

Fledermäuse

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind alle heimischen Fledermausarten als streng geschützt eingestuft.

Die Erfassung des möglichen Vorkommens von Fledermäusen erfolgte durch Nachtbegehungen, durch Untersuchung vorhandener potenziell geeigneter Großbäume auf Höhlungen sowie näherer Untersuchung dieser Höhlungen sowie unter Einsatz eines Fledermausdetek-

tors (BAT-Detektor) zur Erfassung des Artenspektrums während des Fluges der Fledermäuse auf der Nahrungssuche.

Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass keine Sommerquartiere von Fledermäusen im vorhandenen Baumbestand festgestellt werden. Jedoch wurden mehrere potenzielle Habitatbäume erfasst, die zumindest potenzielle unregelmäßig genutzte Tages- oder Einzelquartiere von Fledermäusen sein können. Zu einem möglichen Fledermausvorkommen im Zusammenhang mit der ursprünglich vorhandenen Villa sind mit der Abbruchgenehmigung aus dem Jahr 2016 keine Auflagen erteilt worden.

Als Kompensation empfiehlt der Gutachter die Anbringung von sechs Fledermauskästen im Bereich der festgesetzten Grünfläche und / oder im Umfeld des Geltungsbereiches, die artspezifisch vor Beseitigung der jeweiligen Höhlenbäume unter Anleitung einer fachkundigen Person durchzuführen ist.

Eremit

Der in den Anhängen II und IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geführte Eremit bzw. Juchtenkäfer ist ein typischer Altholzbewohner. Zur Erfassung des Eremiten wurden zu mehreren Terminen – auch in den Nachtstunden – potenzielle Brutbäume, also Altbäume mit Höhlungen gezielt nach Käferresten, Larven und deren Kotballen abgesucht. Es konnten keine Spuren auf ein Vorkommen nachgewiesen werden. Dazu führt der Gutachter aus, dass innerhalb des Untersuchungsraumes keine alten Laubbäume mit hohem Anteil an Holzmulm und somit keine geeigneten Brutbäume für den Eremiten vorhanden sind.

Amphibien

Aufgrund des biologisch bedingten Verhaltens von Amphibien mit jahreszeitlichen Wanderungen zwischen Winterhabitat, Laichhabitat und Sommerlebensraum wurden die in der nahen Umgebung vorhandenen Amphibienhabitate, insbesondere der Finowkanal nördlich der Planfläche, in den Untersuchungsraum einbezogen.

Mittels Sichtzählungen adulter Amphibien, die Erfassung von Laich- und Larvenstadien, akustischer Erfassung, systematische Suche von Versteckplätzen sowie Sichtung von Totfunden konnten sowohl das Vorkommen als auch Habitatstrukturen bestimmt werden. Im Ergebnis hält der Gutachter fest, dass innerhalb des Geltungsbereiches die Erdkröte als einzelnes adultes Exemplar vorkommt. Sowohl das Gelände selbst, als auch die benachbarten Gärten bieten mit den Gehölzen sowie Gras- und Staudenfluren geeignete Standortvoraussetzungen als Sommer- und Winterlebensraum. Da es sich bei der Erdkröte um eine sehr anpassungsfähige Amphibienart handelt, die nahezu alle Klimate, Landschaften und Lebensräume Europas besiedelt, ist davon auszugehen, dass sowohl mit den Freiflächen innerhalb des Geltungsbereiches selbst, als auch mit denen der Umgebung ein ausreichend dimensionierter Lebensraum für die Erdkröte erhalten bleibt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung ist nicht festgestellt worden.

Reptilien

Als Reptilienart innerhalb des Untersuchungsgebiets wurde die Blindschleiche konzentriert unter den mehrere Meter langen schwarzen Folienstücken am östlichen Gebietsrand (am Außenzaun der Kleingartenanlagen) vorgefunden. Hinsichtlich der Lebensraumansprüche gilt die Blindschleiche als eurytop, sie nutzt also ohne besondere Spezialisierung eine Vielzahl unterschiedlicher Biotope. Ihre Aktivitäten beginnen bereits im März und enden im Oktober/November.

Als Ausgleichsmaßnahme empfiehlt der Gutachter, die unter den Folien konzentriert aufgefundenen Blindschleichen vor Beginn der Fällarbeiten und anschließenden Baumaßnahmen

aber noch innerhalb der Aktivitätszeit der Tiere durch versierte Kräfte an mehreren Terminen von August bis Oktober 2017 einzusammeln und am gleichen Termin ohne Zwischenhaltung im Raum Eberswalde in geeigneten Habitaten außerhalb des Plangebiets freizusetzen. Im Spätherbst, mit Einsetzen erster Fröste enden die Aktivitäten von Amphibien und Reptilien. Ein erneutes Einwandern der Tiere ist im Winterhalbjahr, bis zum Beginn der Arbeiten auf der Fläche, daher auszuschließen. Die Umsetzung der Fang/Sammel-Maßnahmen kann nur in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und durch geschultes Fachpersonal erfolgen.

8 Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet mit einem sieben- und einem achtgeschossigen Gebäude geschaffen werden. Bei dieser Planung hat sich die Stadt Eberswalde auch von den im Umfeld prägenden, eher urbanen Strukturen leiten lassen. Denn ein charakteristisches Merkmal des Stadtteils Westend entlang der Heegermühler Straße sind die Gründerzeitquartiere mit vier- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung. Aufgrund der seinerzeit üblichen Geschosshöhen sind somit auf Höhe des vorliegenden Geltungsbereiches Gebäude mit Traufhöhen zwischen etwa 13,8 m und 15,0 m sowie Firsthöhen zwischen etwa 16,6 m und 19,6 m vorhanden.

Mit den heute üblichen und wirtschaftlich vertretbaren Geschosshöhen wird bei dem insgesamt achtgeschossigen Gebäude eine Oberkante Fertigfußboden (OKFF) für das Staffelgeschoss von 20,91 m und eine Oberkante (OK) Attika von 24,45 m erreicht. Damit das vorliegende Geplante besser in die Umgebungsstrukturen der Heegermühler Straße eingebunden wird, ist dort ein sechsgeschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss mit den Maßen 17,94 m OKFF Staffelgeschoss und 21,45 m OK Attika geplant.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die Flächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches für eine allgemeine Wohnnutzung zulässig werden. Die vorgenommene Gliederung des allgemeinen Wohngebietes in die Teilflächen WA 1 und WA 2 ist vorgenommen worden, weil sich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen unterscheidet.

- | | |
|-----|--|
| 1 | Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
Das allgemeine Wohngebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Teilbereiche gegliedert: WA 1 und WA 2 |
| 1.1 | In dem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">- Wohngebäude,- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. |

Das Plangebiet wird entsprechend dem im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde festgehaltenen stadtentwicklungspolitischen Willen entwickelt. Auch die mit Abbruchanzeige entfernte Villa wurde ursprünglich für Wohnzwecke errichtet. Damit sich auf diesem innenstadtnahen Grundstück kein städtebaulicher Missstand durch brachgefallene Flächen verfestigen kann, soll nunmehr dem wohnungspolitischen Bedarf entsprechend, im Wesentlichen nachfrageorientierter Wohnungsbau geschaffen werden. Daher sollen in Anbetracht der bisherigen und auch weiterhin stadtentwicklungspolitisch gewünschten Siedlungsentwicklung

vorwiegend Wohngebäude unter weitgehendem Erhalt oder auch Wiederherstellung der Grünstrukturen entstehen.

Damit Dienstleister, Handwerker etc. auf kurzem Weg erreicht werden können, sind wohnergänzende Nutzungen verträglich in den Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes integriert worden. Danach sind mit Ausnahme von Einzelhandelseinrichtungen die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO enthaltenen Nutzungen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes regelmäßig zulässig, da sie der gewünschten Urbanität des Standortes entsprechen. Denn erst mit dem Nebeneinander verschiedener Nutzungen ist die Stadt der kurzen Wege zu realisieren. Dabei handelt es sich jeweils um Betriebe, die das Wohnen nicht stören.

Einschließlich der zulässigen Handwerksbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke etc. kann die bereits vorhandene Vielfalt des Stadtteils „Westend“ ergänzt werden, ohne dass städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

Mit der vorgenommenen Festsetzung der regelmäßig zulässigen Art der baulichen Nutzung soll der durch die wie vorstehend ausgeführt vorhandene oder zu errichtende Umgebungsbebauung begründeten besonderen Lage dieses Teilbereiches des Plangebietes in einer Art "Übergangszone" zwischen den urbanen Strukturen und dem eher durchgrüneten Bereichen am Finowkanal Rechnung getragen werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu dem Nahversorgungsstandort an der Heegermühler Straße, der nach dem Einzelhandelszentrenkonzept als Versorgungsschwerpunkt ausgewiesen ist und gesichert werden soll, wird jeglicher Einzelhandel innerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeschlossen. Denn mit dem vorliegend Geplanten sollen die auf den täglichen Bedarf ausgerichteten vorhandenen Betriebe gestärkt werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen insbesondere Strukturen geschaffen werden, die dem Erhalt und der Sicherung bestehender Einzelhandelslagen dienen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Mit dem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzung werden ebenso die Vorgaben des Einzelhandelszentrenkonzeptes sowie des einfachen Bebauungsplanes I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ aufgegriffen und in einem weitergehenden Schritt das Konzeptleitbild zur Stärkung vorhandener Strukturen und damit der Funktionsfähigkeit von Stadtteilen aufgegriffen. Auch in Anbetracht der gewünschten Vielfalt für den Standort ist der Ausschluss von Einzelhandelseinrichtungen vertretbar und städtebaurechtlich einwandfrei, weil der grundlegende Charakter eines allgemeinen Wohngebietes gewahrt bleibt.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, hier Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, weil sie gestalterisch und funktional nicht in die geplanten kleinräumigen Strukturen zu integrieren sind.

1.3 Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden in dem allgemeinen Wohngebiet gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Zum einen weisen insbesondere Gartenbaubetriebe und Tankstellen regelmäßig einen hohen Flächenverbrauch auf, der nicht in die ansonsten kleinteilig strukturierte Siedlung zu

integrieren ist. Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb der bewohnten Bereiche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Umgebungsstrukturen sowie der Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone III ist bei der weiteren Entwicklung der Wohnbaufläche von einer eher mittleren Verdichtung auszugehen.

Weil die unmittelbar prägenden und für die zentrale Lage typischen Grundstücke an der Heegermühler Straße ebenfalls höher verdichtet sind, sollen für die Grundstücke innerhalb des Plangebietes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sowie die entsprechend der möglichen maximal achtgeschossigen Gebäudehöhe die gemäß Baunutzungsverordnung maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2 festgesetzt werden. In Korrespondenz zu den maximal zulässigen sieben bzw. acht Vollgeschossen wird die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 58,5 m DHHN2016 im WA 1 an der Heegermühler Straße entsprechend der prägenden Gründerzeitbebauung des Stadtteils Westend und 61,5 m DHHN2016 für das nördliche Gebäude definiert.

8.2.1 Grundflächenzahl

Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 werden die nach § 17 der BauNVO zulässigen Höchstwerte eingehalten.

Da jedoch zum jetzigen Zeitpunkt der Planung ggf. Anpassungen bei der Tiefgarage aufgrund von Baugrundverhältnissen nicht ausgeschlossen werden können, soll über die festgesetzte Abweichung gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO eine erleichterte Herstellung von unterirdischen baulichen Anlagen zugelassen werden. Denn auch nach den Ergebnissen der naturschutzrechtlichen Prüfung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser durch die Herstellung der Tiefgarage insofern minimiert, als mit der Überdeckung durch Mutterboden und der gärtnerischen Gestaltung dieser Fläche die Bodenfunktionen dauerhaft nicht vollständig beeinträchtigt sind.

1	Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Tiefgaragen, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
---	---

Gleichzeitig wird ein Anreiz geschaffen, die Flächen zwischen den Gebäuden gärtnerisch und damit für den Aufenthalt geeignet zu gestalten. Denn die Qualität des hier beabsichtigten Quartiers mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung soll auch durch wohnungsnahen Erholungsflächen hergestellt werden. Insbesondere für die unmittelbar an der Heegermühler Straße gelegenen, durch Lärm geprägten Grundstücksflächen kann somit ein angemessener Ersatz für eine eingeschränkte Nutzung von Balkonen geboten werden.

Auch durch die gemäß Festsetzung V 1 mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellenden Wege wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser ausschließlich anteilig sein. Daher werden sie entsprechend diesem Anteil in die Berechnung der Grundfläche einfließen.

2	Bei der Ermittlung der Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist die Grundfläche von Stellplatzanlagen, Wegen, Verkehrs- und Erschließungsflächen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, die mit dauerhaft wasser- und luftdurchlässigen Materialien hergestellt werden, nur zu 50 v.H. anzurechnen.
---	---

Über die in der Festsetzung V 1 angeführten baulichen Anlagen sollen auch weitere, konkret noch nicht geplante Nebenanlagen, wie bspw. Wasserbecken für die Versickerung von Niederschlagswasser, von dieser Abweichung profitieren können.

8.2.2 Geschossfläche und Geschossflächenzahl

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll der Stadtteil Westend durch Wohnnutzungen in urbanen Strukturen fortentwickelt werden. Sowohl durch die Wohnnutzung selbst, als auch durch die zulässigen wohnergänzenden Nutzungen wird ein hoher Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr ausgelöst. Damit dieser das Stadtbild nicht beeinträchtigt, soll der Anreiz geschaffen werden, die parkenden Kfz in Garagengeschossen unterzubringen.

Insgesamt sollen nach dem derzeitigen Konzept etwa 68 Stellplätze in der Tiefgarage entstehen, so dass pro Wohneinheit ein unterirdischer Stellplatz angeboten werden kann. Dieser Stellplatzschlüssel von 1:1 entspricht der umweltverträglichen Veränderung des Modal-Split zugunsten der nichtmotorisierten Verkehrsmittel, die an diesem zentralen Standort mit den fußläufig erreichbaren Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie mit guter Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr verstärkt genutzt werden können.

3 Die zulässige Geschossfläche erhöht sich um die Flächen der Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (§ 21a Abs. 5 BauNVO).

Die Möglichkeit, die zusätzlich und ohne Anrechnung auf die Geschossigkeit herzustellende Tiefgarage soll auch einen Anreiz darstellen, deren zusätzliche Kosten zu tragen. Damit dient die textliche Festsetzung zur rechnerischen Erhöhung der Geschossflächenzahl auch der planerischen Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem wahrnehmbaren öffentlichen und privaten Raum, um dessen Qualität zu fördern.

8.2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Der Standort an der Heegermühler Straße bietet sich in besonderer Weis an, den städtischen Charakter auch durch die Höhe der Gebäude mit entsprechender Anzahl an Geschossen fortzuschreiben. Damit der städtische Charakter realisiert werden kann, sind Gebäude mit zwingend sieben bzw. acht Geschossen herzustellen. So ist gewährleistet, dass an dem Standort keine klassische Einfamilienhaussiedlung, die eher Stadtrandlagen betont, entstehen kann, sondern die auch nach den Empfehlungen der beschlossenen informellen Planungsinstrumente, wie INSEK, Stadtumbaustrategie Eberswalde 2020, Lärmaktionsplan, erforderliche Wohnkonzepte in innerstädtischer Lage in einem nennenswerten Umfang realisiert werden können. Denn vorliegend soll bezahlbarer Wohnraum mit verschiedenen Wohnformen für eine vielfältige Zielgruppe entstehen und gleichzeitig der städtebauliche Missstand einer zentral gelegenen Brache beseitigt werden.

Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes ist ein Gebäude mit maximal sieben Geschossen (Erdgeschoss, fünf Obergeschosse sowie Staffelgeschoss zulässig). Entsprechend der festgesetzten Gebäudehöhe von 58,5 m DHHN2016 kann somit ein Gebäude entstehen, das weitgehend die prägenden Umgebungsstrukturen der Gründerzeitbauten an der Heegermühler Straße aufgreift. In der Gesamtbetrachtung und Abwägung verschiedener Varianten hat sich die Stadt Eberswalde entschieden, die eher geringe Überschreitung der vorhandenen Gebäudehöhen von maximal 19,4 m zugunsten einer geplanten Stadtsilhouette in neuer Architektursprache auch deswegen zuzulassen, weil damit die umwelt- und klimarelevanten Ziele, wie in den Konzepten zur gesamtstädtischen Entwicklung

enthalten, verbessert umgesetzt werden können. Denn die Schaffung eines nennenswerten Anteils an Wohnungen, kombiniert mit wohnergänzenden Nutzungen, unter Inanspruchnahme einer relativ kleinen Grundstücksfläche in zentraler Stadtlage soll ein weiterer Baustein zur Umsetzung des Leitbildes „Stadt der kurzen Wege“ sein.

Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebietes ist die Errichtung eines Gebäudes mit maximal acht Geschossen – das Dachgeschoss wird hier ebenfalls als Staffelgeschoss ausgebildet – zulässig. Mit dieser Staffelung wird die geplante bauliche Entwicklung den Anforderungen der Nachbarschaft insofern gerecht, als die Höhe der Gebäude zur Heegermühler Straße in Anbetracht der Wirkung im öffentlichen Raum geringer ausfällt. In Richtung Süden dagegen, ist eine Wirkung im öffentlich wahrnehmbaren Raum durch den sehr großen Abstand nicht erkennbar. Auch der Abstand zu vorhandenen Nutzungen, wie der Schule und dem Hort, ist mit mindestens 66 m Luftlinie ausreichend, um Beeinträchtigungen durch Licht- und / oder Luftentzug zu vermeiden. Gleichzeitig soll in dem mit WA 1 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet ein höherer Anteil an Wohnungen mit Blickbeziehungen in den freien Landschaftsraum entstehen, um so auch die Attraktivität des geplanten Wohnstandortes insgesamt zu betonen. Denn gerade aufgrund des geringen Anteils an verfügbaren Bauflächen in zentraler Lage, soll die Akzeptanz für die Wohnlage Heegermühler Straße 14 durch qualitative Standortfaktoren gesteigert werden.

Darüber hinaus soll mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet ein neues und in der Architektursprache modernes Stadtquartier entstehen, das urbane Strukturen aufweist, das eine städtebauliche Landmarke als Identifikationsmerkmal aufweist, das den Wohnbedürfnissen entspricht und das gleichzeitig die vorhandenen Strukturen an der Heegermühler Straße berücksichtigt.

Gleichzeitig sollen mit der zulässigen Vollgeschossigkeit die Gesamtinvestitionskosten derart gestaltet werden, dass ein nennenswerter Anteil an bezahlbaren Wohnungen entsteht. Damit entspricht das Planungskonzept den Erkenntnissen aus den gesamtstädtischen Planungsinstrumenten auf informeller Ebene, mit denen die Stärkung der Innenstadtlagen und innenstadtnahen Lagen, zu denen Westend gehört, unter anderen durch Erhöhung des Wohnanteils empfohlen wird. Denn mit der Erhöhung des Wohnanteils in diesen Lagen kann der Modal Split zugunsten des nicht-motorisierten Verkehrsanteils verändert und in Folge dessen ein Beitrag zur Reduzierung des Verkehrs und damit der Umweltbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe geleistet werden. So prognostiziert der Gutachter des Verkehrsentwicklungsplan mit Umsetzung sämtlicher Bausteine eine Reduzierung um mehr als 5 v.H. bei dem Anteil des motorisierten Verkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen in Eberswalde.

8.2.4 Höhe baulicher Anlagen

In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind entsprechend der maximal zulässigen Geschosse die Gebäudehöhen auf maximal 58,5 m DHHN2016 für das siebengeschossige Gebäude und maximal 61,5 m DHHN2016 für das achtgeschossige Gebäude begrenzt worden.

Mit der jeweils maximal zulässigen Höhe können die zukünftig entstehenden Gebäude den beabsichtigten städtischen Raum markieren und sind gleichzeitig in die vorhandenen urbanen Strukturen eingebunden. Die urbanen Strukturen an der Heegermühler Straße werden insbesondere durch die Gründerzeitgebäude, die mit ihren bis zu fünf Geschossen bauliche Höhen von bis zu 19,6 m aufweisen, geprägt. In der heute üblichen Architektur werden die einzelnen Geschosse in geringeren Höhen ausgebildet.

Davon ausgehend wird die Gebäudehöhe für das achtgeschossige Gebäude in dem mit WA 1 gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes mit 61,5 m DHHN2016 definiert.

Das entspricht einer Gebäudehöhe von insgesamt 25 m. Nach der derzeit vorliegenden Planung soll sich die Gesamthöhe auf 24,45 m belaufen, jedoch ist mit Blick auf noch mögliche Anpassungen ein kleiner Spielraum von 55 cm bei der Festsetzung der Gebäudehöhe vorgenommen worden, um unbillige Härten im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zu vermeiden. Entsprechendes gilt für das geplante siebengeschossige Gebäude in dem mit WA 2 gekennzeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes. Dort ist die für das Gebäude einzuhaltende Höhe mit 58,5 m DHHN2016 festgesetzt, die der beabsichtigten Gebäudehöhe von 21,45 m und dem Flexibilitätsszuschlag entspricht.

Ausgenommen von der Regelung zur Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhe sind technische Anlagen der Gebäudeausrüstung.

4 Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre, sind gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO von der Pflicht zur Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe ausgenommen.

Technische Anlagen, wie Schornsteine und Lüftungsrohre gehören grundsätzlich zur Ausstattung von Gebäuden. Da derzeit auf der Ebene des Bebauungsplanes noch keine Aussagen darüber getroffen werden kann, welche bauliche Höhe diese Anlagen haben werden, sie aber in jedem Fall über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen werden, wird vorsorglich klargestellt, dass die technischen Anlagen nicht der Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe unterliegen. Das ist im vorliegenden Fall auch unkritisch, weil es sich um technische Anlagen von Wohngebäuden handelt, bei denen dieselben wirtschaftlichen Aspekte wie bei den Kosten insgesamt relevant sind. Es ist demnach nicht davon auszugehen, dass diese Anlagen unnötig hoch ausfallen werden.

8.2.5 Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhen)

Ausgehend von einer modernen Architektursprache, die an diesem Standort realisiert werden soll, sind auch Gebäude mit Flachdächern möglich. Daher wird vorliegend die optisch prägende Gesamthöhe eines Gebäudes festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG) und dem obersten Dachabschluss.

Der Bezugspunkt für die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind die vorhandenen Geländehöhen, wobei hinsichtlich der zu erwartenden Geländemodulierung zur Herstellung des Baugrundstücks von der gemittelten Geländehöhe von 36,5 m DHHN2016 ausgegangen wird.

8.3 Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden flexibel durch Baugrenzen definiert. Aus den vorhandenen Umgebungsstrukturen lässt sich die strenge städtebauliche Struktur, die eine Baulinie erfordert, nicht ableiten. Im Gegenteil sind insbesondere im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches keine einheitlichen baulichen Fluchten ablesbar. Relativ große Versprünge zwischen Gebäuden und dem Straßenraum sind ebenso vorhanden, wie Blockrandbebauung. Dabei geht der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Wohngebäude häufig so weit, dass die Fassade nicht prägend für den öffentlichen Raum ist.

In Korrespondenz zum Ortscharakter mit seinen solitären Bauformen nördlich der Heegermühler Straße und als Kontrapunkt zu den gegenüberliegenden geschlossenen Bauformen sind innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes des vorliegenden Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Weitergehende Einschränkungen zur Länge der Gebäude sind nicht erforderlich, weil die Baugrenzen eine Gesamtbreite von weniger als 37,5 m aufweist. Einschließlich der erforderlichen Wege und

sonstigen erforderlichen Anlagen auf dem Grundstück sowie einer ökonomisch sinnvollen internen Erschließung von Gebäuden mit ausreichender Luft- und Lichtversorgung sind übermäßige Gebäudeabmessungen mit der Festsetzungskombination von offener Bauweise und Einzelhäusern nicht zu erwarten.

Die offene Bauweise mit Einzelhäusern knüpft an die ursprünglich vorhandene Villenstruktur an und ermöglicht die Wiederherstellung der parkähnlichen Struktur des Areals. Denn die Flächen zwischen den Gebäuden sollen auch im Bereich der geplanten Tiefgarage als Aufenthalts- und Kommunikationsräume gestaltet werden.

Eine Fortführung der an der Heegermühler Straße vorhandenen Blockrandbebauung ist innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund mangelnder Grundstücksbreite nicht möglich. Auch eine Aufweitung des Geltungsbereiches würde mit den östlich und westlich vorhandenen Nutzungen diese Möglichkeit nicht eröffnen.

In der Kombination der Festsetzungen offene Bauweise, ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern sowie Gebäudehöhe mit zwingend zu errichtenden sieben bzw. acht Vollgeschossen ist auch die Umsetzung mit der aufgelockerten Struktur zweier Gebäude gewährleistet. Denn unter Beachtung der bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsregelung auch der Gebäude untereinander können nicht mehr als zwei Gebäude innerhalb der festgesetzten Baugrenzen entstehen. Vor diesem Hintergrund ist ein restriktiverer Umgang im Zusammenhang mit der Bauweise nicht erforderlich. Denn es kann gleichzeitig die städtebauliche Steuerung für ein in der Architektursprache modernes Quartier ausgeübt und entsprechend dem Sinn einer Angebotsplanung ausreichender Spielraum für notwendige Konzeptanpassungen, wie bspw. das Verschieben eines Baukörpers aufgrund derzeit nicht bekannter Baugrunderkenntnisse, gewährt werden.

8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die vertikale Gliederung der Gebäude innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes ist in Anbetracht der Umgebungsstrukturen entlang der Heegermühler Straße gemäß § 87 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vorgenommen worden.

So soll die insgesamt zulässige Gebäudehöhe durch ein Staffelgeschoss, das hinter die Hauptfassade zurückspringt, optisch gemindert werden.

1 Das oberste zulässige Vollgeschoss (Dachgeschoss) ist als Staffelgeschoss auszubilden. Die Außenwände des Staffelgeschosses müssen allseitig um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Das Staffelgeschoss ist somit eine gestalterische Maßnahme, das Stadtbild durch ein erkennbares Merkmal in dieser repräsentativen Lage aufzuwerten, ohne vorhandene Maßstäbe der Höhenentwicklung zu beeinträchtigen.

8.5 Erschließung

Die externe Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Heegermühler Straße gewährleistet. Von dort ausgehend ist sowohl der innergebietliche Verkehr als auch der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsmedien möglich. Innerhalb des Geltungsbereiches selbst werden ausschließlich Wege für die Feuerwehr und Notfahrzeuge sowie die Zufahrt zu der geplanten Tiefgarage entstehen. Damit das Verkehrsgeschehen auf der Heegermühler Straße nicht unbillig zusätzlich belastet wird, wird eine Zu- und Abfahrt in Richtung östlicher Grenze des Grundstückes zeichnerisch festgesetzt. Die Zu- und Abfahrt ist aus Gründen der Verkehrssicherheit derart festgesetzt worden, dass mit der vorhandenen Mittelinsel der Hee-

germühler Straße ausschließlich Rechtsabbiegebeziehungen möglich werden. Da im Umfeld des Grundstücks Heegermühler Straße 14 Unfallschwerpunkte festgestellt worden sind, soll insbesondere Linksabbiegeverkehr auf die Heegermühler Straße verhindert werden.

Die für die Tiefgarage vorgesehene Zuwegung dient gleichzeitig auch als Feuerwehr- und Notfahrzeugweg.

Strom

Im Gehwegbereich der Heegermühler Straße sind Stromleitungen der e.dis AG vorhanden. Von dort ausgehend können die Hausanschlüsse auch für das vorliegend Geplante organisiert werden. Die konkrete Abstimmung dazu erfolgt nach dem Schreiben der e.dis AG vom 11. April 2017 auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Für eine ggf. erforderliche Erweiterung der Stromverteilungsanlagen kann der dafür ausreichend dimensionierte öffentliche Straßenverkehrsraum genutzt werden.

Wärme

Für die Wärmeversorgung der innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches beabsichtigten Nutzungen werden derzeit verschiedene Möglichkeiten geprüft. So sind für die Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk erste Gespräche mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen, hier die EWE Energie AG, geführt worden. Sollte sich die Errichtung und der Betrieb eines eigenen BHKW als nicht tragfähig erweisen, sind weitere Überlegungen, wie der Anschluss an ein vorhandenes BHKW, erörtert worden. Auch der Einsatz von Solaranlagen und die Nutzung von Erdwärme werden geprüft, wobei jedoch davon auszugehen ist, dass die Wärmeversorgung über diese regenerativen Energieformen nicht vollständig möglich sein wird bzw. keine dauerhafte Versorgungssicherheit gewährleistet werden kann. Für diesen Fall wird ein Sicherheitsfaktor über Gasversorgung geprüft.

Insgesamt ist eine Wärmeversorgung geplant, die den vereinbarten Klimaschutzzielen des kommunalen Energiekonzeptes für die Stadt Eberswalde - Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept entspricht.

Wasser und Abwasser

Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Heegermühler Straße in ausreichender Kapazität vorhanden. Nach dem Schreiben des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde vom 21. April 2017 wird der zukünftige Übergabepunkt zu den geplanten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches an der Grundstücksgrenze zwischen dem privaten Grundstück und der Heegermühler Straße liegen.

Löschwasser

In dem für den vorliegenden Bebauungsplan relevanten Abschnitt der Heegermühler Straße sind drei Löschwasserhydranten DN 150 vorhanden. Bei einer theoretischen Durchflussmenge von 54 bis 102 m³/h pro Hydrant ist die Löschwasserversorgung für den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ gesichert.

Regenwasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird in Mulden bzw. Rigolen gesammelt und kann dort versickern bzw. verdunsten (vgl. dazu auch Kap. 8.8.1).

Telekommunikation

Telekommunikationsleitungen sind nach Auskunft der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 28. April 2017 auch innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches vorhanden. Nach

der beigefügten Karte verläuft die Leitung von dem Gebäude Heegermühler Straße 16 über die ursprünglich vorhanden gewesene Villa bis zu der östlich gelegenen Gastronomie „Wilder Eber“. Aus den vorliegenden Unterlagen zu dem Kaufvertrag lassen sich jedoch keinerlei Rechte für diesen Leitungsverlauf ableiten. Denn eine Sicherung über das Grundbuch ist nicht vorhanden.

Da der Leitungsverlauf eine sinnvolle bauliche Nutzung, wenn nicht verhindern, so doch erheblich erschweren würde, müssen die Telekommunikationsleitungen in der Verantwortung der Deutschen Telekom Technik GmbH umverlegt werden. Dazu sind Flächen des öffentlichen Straßenraum in ausreichender Breite vorhanden.

8.6 Grünfläche

Die festgesetzte Grünfläche entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplanes und den übergeordneten Planungszielen hinsichtlich einer verbesserten Erlebbarkeit und damit touristischen Nutzung des Finowkanals. Denn mit dem Erhalt der Freifläche wird das vorhandene Landschaftsbild der Grundmoränenflanke der Finow und der Übergang zwischen dem bebauten Siedlungsbereich und dem Naturraum betont.

Es wird sich bei der privaten Grünfläche um einen dann ökologisch aufgewerteten Freiraum handeln, der in der Ergänzung zu den weiterhin geplanten Grüngestaltungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches als Naherholungsfläche und Park genutzt werden kann. Gleichzeitig stellt diese Grün- und Freifläche einen Bestandteil des großzügigen Wald- und Erholungsgebietes in Richtung Finowkanal dar.

8.7 Schallschutz

Die Gutachterin für Lärm kommt zu dem Ergebnis, dass mit der östlich angrenzenden Gastronomie und insbesondere mit der Verkehrsbelastung von der Heegermühler Straße und dem daraus resultierenden Lärm für den Tag aktive und passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zulässigen Nutzungen erforderlich sind. Dabei wird aufgrund der zentralen Lage die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Schallschutzwalls ausgeschlossen. Weder eine Schallschutzwand oder ein Schallschutzwall wären in das vorhandene topografisch einheitliche Ortsbild zu integrieren und würden sich daher als städtebauliche Zäsur und damit als Störfaktor darstellen. Da auf der Ebene des Bebauungsplanes keine konkrete Lage der Gebäude festgesetzt ist und auch die gutachterlich empfohlene Verschiebung von Gebäuden in Richtung Osten aufgrund der mangelnden Breite des Geltungsbereiches nicht ausreichend sein dürfte, werden vorliegend als passive Schallschutzmaßnahme die Grundrissausrichtungen festgesetzt. Das ist rechtlich auch einwandfrei, da es sich bei den festgestellten Lärmüberschreitungen von 3,1 dB(A) um kurzzeitige Geräuschspitzen im nächtlichen Betrachtungszeitraum handelt, die sich in der Regel auf die Sommersaison mit Außengastronomie beziehen. Die Errichtung einer Schallschutzwand wäre vor dem Hintergrund dieses Anlasses als unverhältnismäßig zu bezeichnen.

Als Schallschutzmaßnahme wird somit die gutachterlich empfohlene Grundrissausrichtung zur Umsetzung verbindlich festgesetzt. So ist ein Anteil von 50 v.H. der Aufenthaltsräume in Richtung Norden auszurichten. Schlafräume sollen aufgrund der benachbarten Gastronomie mit Stellplatzanlage nicht in diese Richtung (Osten) orientiert werden. Die Definition von Schlafräumen geht dabei so weit, dass auch Kinderzimmer, Gästeschlafzimmer etc. darunter zu verstehen sind.

- 1 Innerhalb der mit „III“ bis „V“ zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche sind mindestens 50 v.H. der Aufenthaltsräume in Richtung Norden auszurichten. Schlafräume in Richtung Osten sind auszuschließen.

Ist diese Grundrissausrichtung nicht möglich, sind die Aufenthaltsräume und Schlafräume mit schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder anderen Maßnahmen mit gleicher Wirkung vorzusehen.

Wird ein geringerer Lärmpegel nachgewiesen, kann auf die Grundrissausrichtung, die schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder anderen Maßnahmen mit gleicher Wirkung verzichtet werden.

Wenn diese Grundrissausrichtung bspw. wegen eines erheblichen Anteils sehr kleiner Wohnungen nicht möglich sein sollte, sind stattdessen Vorkehrungen zu treffen, die die Belüftung der Räume unabhängig von einem geöffneten Fenster ermöglichen. Damit kann die Nachfrage nach sehr kleinen Wohnungen mit einer Größe von 40 m² / 50 m² verbessert realisiert werden. Gerade in der heutigen Zeit mit steigenden Immobilienpreisen, ist die Nachfrage nach kleinen und damit bezahlbaren Wohnungen üblich.

Gleichzeitig sind nach den gutachterlichen Empfehlungen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fassadendämmung aufgrund des ermittelten Verkehrslärms auf der Heegermühler Straße vorzunehmen. Je nach Lage der zukünftig zulässigen Gebäude auf dem Grundstück sind in diesem Zusammenhang Schalldämmmaße zwischen 30 dB(A) und 45 dB(A) zu berücksichtigen. Die in dem Lärmgutachten angeführten Schalldämmmaße von 50 dB(A) entsprechend dem Lärmpegelbereich „VI“ werden mit der Festsetzung der 10 m tiefen Anpflanzfläche und der entsprechend definierten Baugrenze in einem Abstand von 16 m zu der Straßenbegrenzungslinie der Heegermühler Straße nicht erreicht.

- 2 Innerhalb der mit „III“ gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthalts- und Unterrichtsräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 30$ dB einzuhalten.
- 3 Innerhalb der mit „IV“ gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthalts- und Unterrichtsräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 35$ dB einzuhalten.
- 4 Innerhalb der mit „V“ gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ist für Fassaden von Gebäuden mit Aufenthalts- und Unterrichtsräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 45$ dB und für Fassaden von Gebäuden mit Büroräumen das bewertete Schalldämmmaß von $R'_{w,res} = 40$ dB einzuhalten.
- 5 Wird ein geringerer Lärmpegel nachgewiesen, können die Fassaden mit einem geringeren bewerteten Schalldämmmaß ausgestattet werden.

Vorliegend sind sämtliche Schalldämmmaße vorsorglich zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden, auch wenn die Maßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche „II“ und „III“ bereits häufig durch die Berücksichtigung anderer gesetzlicher Vorschriften, wie bspw. die Wärmeschutzverordnung, erreicht werden. Mit der Festsetzung sämtlicher Schalldämmmaße sollen die durch den Bundesgesetzgeber formulierten gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von anderen Gesetzen und deren möglichen Novellierung erreicht werden.

Denn auch wenn die gewünschte gesamtstädtische Entwicklung mit einer verstärkten Förderung von zentralen Wohnlagen dazu führt, dass bei dem geringen Anteil an dafür verfügbaren Flächen auch solche für Wohnzwecke genutzt werden, die durch Verkehrslärm geprägt sind, sollen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechend einzuhaltende Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ können mit den passiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden.

Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen bilden die derzeitige Lärmsituation mit dem prognostizierten Verkehrsaufkommen der Heegermühler Straße ab. Können bspw. durch ein dauerhaft verändertes Verkehrsaufkommen auf der Heegermühler Straße im Zuge der Genehmigungs- und Ausführungsplanung geringere Lärmwerte nachgewiesen werden, können die festgesetzten Schalldämmmaße entsprechend angepasst werden. Eine Voraussetzung dafür ist bspw., dass dem erklärten stadtentwicklungspolitischen Willen von Eberswalde Rechnung getragen wird, den Modal Split zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs weiter zu verändern und Elektromobilität verstärkt zu fördern.

Insgesamt ist der gegen den Verkehrslärm von der Heegermühler Straße festgesetzte passive Schallschutz gleichermaßen gegen den Anlagenlärm von der östlich vorhandenen Gastronomie wirksam. Auch wenn Anlagenlärm im Regelfall nicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden kann, ist in diesem Fall die gewählte Lösung insbesondere vor dem Hintergrund der verstärkten Nutzungsmischungen zur Stärkung der Stadtstrukturen tragfähig. Denn der Schutzanspruch der zukünftig innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches zulässigen Wohnnutzungen wird durch die gefundene Kombination an Maßnahmen umgesetzt.

Dass darüber hinaus auch mit dem Wohnen baulich verbundene Außenwohnbereiche wie Balkone, Loggien, Terrassen durch den Verkehrslärm beeinträchtigt werden, ist durch die Gutachterin für Lärm gesehen und gewürdigt worden.

Sollten Balkone zu der lärmintensiven Seite der Heegermühler Straße ausgerichtet werden, sind sie zwecks Nutzung mit Schallschutzmaßnahmen, wie Verglasung, herzustellen. Denn so kann gewährleistet werden, dass sie dem Aufenthalt im Freien und der Erholung dienen und nicht ausschließlich der Begrünung. Ausgehend von einem üblichen Nutzungszeitraum am Tag, ist die Schutzwürdigkeit von Balkonen, Terrassen, etc. am Haus dahingehend gewichtet worden, dass eine ungestörte Kommunikation in üblicher Gesprächslautstärke zwischen zwei Personen über kurze Distanzen möglich ist. Unter dieser Voraussetzung ist bis zu einem Beurteilungspegel von 65 dB(A) von einer angemessenen Aufenthaltsqualität auszugehen.

<p>6 Verfügen Wohnungen innerhalb der mit „IV“ und „V“ gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche ausschließlich über einen mit dem Gebäude verbundenen Außenwohnbereich (z. B. Loggia, Balkon, Terrasse), der zur Heegermühler Straße ausgerichtet ist, ist der Außenwohnbereich nur als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zulässig. Bei Wohnungen mit mehr als einem baulich verbundenen Außenwohnbereich, die zur Heegermühler Straße ausgerichtet sind, ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.</p>
--

Weil die Außenwohnbereiche im Sinne einer nachhaltig nachgefragten Wohnbebauung dem regelmäßigen Aufenthalt und der Erholung dienen sollen, werden sie an den straßenseitigen Fassaden unter den näher ausgeführten Bedingungen nur als verglaste Vorbauten zugelassen.

Verfügen Wohnungen über einen Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse, die zur Heegermühler Straße ausgerichtet ist, so ist dieser Außenwohnbereich in einer verglasten Konstruktion herzustellen. Die Errichtung verglaster Vorbauten und Loggien gewährleistet so die Möglichkeit eines ausreichenden Schallschutzes für die betroffenen Außenwohnbereiche.

Eine andere Lärmsituation ist bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen anzunehmen. In diesen Fällen ist es ausreichend, wenn mindestens einer der Außenwohnbereiche baulich geschlossen ausgeführt wird oder an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet ist. Vor diesem Hintergrund sind konkret zwei Fallkonstellationen möglich:

Verfügt eine Wohnung über mehr als einen Außenwohnbereich und ist einer davon zu einer lärmabgewandten Seite orientiert, ist die Verglasung des Außenwohnbereiches in Richtung Heegermühler Straße nicht erforderlich. Dann kann der ruhigere Außenwohnbereich der Erholung und dem Aufenthalt dienen.

Verfügt eine Wohnung über mehr als einen zur Heegermühler Straße ausgerichteten Außenwohnbereich, ist ausschließlich einer davon in der verglasten Konstruktion auszuführen, der dann der Erholung und dem Aufenthalt dient.

Gleichzeitig werden mit den zu begrünenden Freiflächen des Baugrundstücks und der festgesetzten privaten Grünfläche für die Erholung und den Aufenthalt nutzbare Bereiche zu den lärmabgewandten Seiten angeordnet. So besteht vorliegend grundsätzlich auch die Möglichkeit, die begrüneten Freiflächen einschließlich der festgesetzten privaten Grünfläche für den Aufenthalt im Freien zu nutzen. Sowohl bei den zentral auf dem Grundstück herzustellenden Freiflächen als auch bei der Grünfläche an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden nach Aussage der Gutachterin für Lärm die für eine akzeptable Aufenthaltsqualität erforderlichen Lärmwerte eingehalten.

8.8 Vermeidung, Verminderung sowie Ausgleich für den baulichen Eingriff

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wurde zu dem vorliegenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt, bei der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (Teil 2 der Begründung).

Entsprechend den Ergebnissen des Umweltberichtes ist die Umsetzung der Planung mit Eingriffen in die Schutzgüter „Kultur und Sachgüter“, „Flora und Fauna“, „Luft und Klima“, „Boden“ und „Wasser“ verbunden. Diese zu erwartenden Eingriffe wurden bilanziert und es wurden Kompensationsmaßnahmen im Umweltbericht aufgezeigt, wie die zu erwartenden Eingriffe bis auf den Waldausgleich innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Es wird eingeschätzt, dass bei Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzgüter durch die Planung verbleiben.

8.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Grundsätzlich ist der Eingriff durch das bauliche Vorhaben nicht zu vermeiden. Das Plangebiet im Stadtbezirk Westend befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches und ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. An diesem Entwicklungsziel beabsichtigt die Stadt Eberswalde auch festzuhalten, denn die festgestellte verstärkte Nachfrage nach Wohnraum soll auch im Sinne einer mittelbaren Gemeinwohlaufgabe bedient werden können. Nach dem vorliegenden Bauvorbescheid vom 13.09.2016 wäre eine Bebauung nach § 34 BauGB auf wesentlichen Teilen des Geltungsbereiches bereits zulässig. Die weiteren

Grundstücksteile für das hier festgesetzte allgemeine Wohngebiet dienen der städtebaulichen Abrundung, die in der Örtlichkeit anhand der Hangkante erkennbar ist.

Darüber hinaus gab es mit der ursprünglich vorhandenen Villa eine bauliche Vorbelastung der Fläche.

In der Summe kann demnach der Bodenschutzgedanke mit dem vorliegend Geplanten besser beachtet werden, als wenn an anderer Stelle eine Fläche im Außenbereich für bauliche Zwecke in Anspruch genommen würde. Dem Bodenschutzgedanken soll zunächst mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen Rechnung getragen.

Die durch die beabsichtigte Nutzung entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter können teilweise gemindert werden. So wird zum Schutz des Bodens und des Grundwassers die Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Belägen festgesetzt.

1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Fugenanteil von mindestens 30 % herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen, sind unzulässig.

Mit den für Nebenanlagen wie bspw. Wege und Stellplätze auf den Grundstücken zu verwendenden luft- und wasserdurchlässigen Materialien können die Bodenfunktionen zumindest teilweise erhalten werden. Es handelt sich vorliegend um eine Minimierung des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs, der für den Grundstückseigentümer im Sinne des Bodenschutzgedankens umsetzbar ist.

Damit der Eingriff in die Boden- und Grundwasserfunktionen zumindest teilweise ausgeglichen werden kann, soll das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gemäß § 54 Brandenburgisches Wassergesetz gesammelt und versickert werden. Dafür wäre es empfehlenswert, begrünte Mulden bzw. in Rigolen anzulegen. Überschlägig ist ermittelt worden, dass unter den Annahmen der vorherrschenden Böden, der begrünten Tiefgarage, dem dafür erforderlichen Substrataufbau, der Herstellung der Wege mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien und der Dachbegrünung eine Menge von 55 bis 60 m³ Niederschlagswasser bezogen auf ein 5-jähriges Regenereignis zu sammeln und zu verdunsten bzw. zu versickern ist. Danach ist die Niederschlagswasserversickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich. Die konkrete Ausgestaltung der Mulden bzw. Rigolen wird auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung ermittelt.

2 Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf dem Grundstück zu versickern, sofern eine Verunreinigung nicht zu besorgen ist (§ 54 Abs. 4 BbgWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Der naturnahen Gestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Grünfläche im Norden geschuldet, sollten dort ausschließlich Mulden angelegt werden. Ansonsten können bei den nicht überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebietes Mulden und Rigolen, je nach konkreter Gestaltung angelegt werden. So ist bspw. auch die Kombination von Rigolen mit den herzustellenden Wegen auf dem Grundstück denkbar. Die konkrete Ausführung wird auf der Ebene der Genehmigungs- und Ausführungsplanung festgelegt.

Das in den Mulden und Rigolen gesammelte Wasser kann teilweise versickern und damit das Grundwasser anreichern bzw. verdunsten und somit in Folge der Verdunstung die klein-klimatischen Funktionen ausgleichen. Gleichzeitig wird ein Beitrag für die Lebensgrundlage der Pflanzen geleistet. Dass dabei verunreinigtes Niederschlagswasser versickert wird, ist

nicht zu erwarten. Denn weder hat die zuständige Fachabteilung des Landkreises Barnim (vgl. Stellungnahme vom 26.04.2017) auf Altlasten und / oder Altlastenverdachtsflächen hingewiesen, noch sind dazu Kennzeichnungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde enthalten.

Darüber hinaus wird das anfallende Niederschlagswasser nicht als Abwasser in die Kanalisation geleitet und den Maßgaben des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetz Rechnung getragen.

Zum Schutz der Hangkante sind Eingriffe in die Topografie der festgesetzten Grünfläche nur insofern zulässig, als Abgrabungen, bspw. zur Herstellung der Mulden, und Aufschüttungen jeweils nur in einer Tiefe bzw. Höhe von maximal einem Meter als zulässig definiert worden sind.

3 Abgrabungen und Aufschüttungen sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ausschließlich bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1 m zulässig.

Mit der Festsetzung eines relativ geringen Ausmaßes für Eingriffe jeglicher Art kann der vorgefundene Freiraum weitgehend erhalten bleiben und gleichwohl können Maßnahmen für die Regenwasserrückhaltung als Beitrag zum Umweltschutz geleistet werden.

Mit der baulichen Nutzung des Grundstücks werden Bäume gefällt werden, die gleichzeitig Lebensstätte von Vögeln sind bzw. sein können. Damit dieser Eingriff kompensiert wird, ist die Integration von Mauersegler-Nisthilfen in die geplanten Gebäude vorgesehen.

4 In die baulichen Anlagen sind insgesamt zwölf Mauersegler- Nisthilfen in einer Höhe von mindestens sieben Metern zu integrieren.

Dabei ist die Entscheidung für eine Maßnahme, die dem Mauersegler zugutekommt, getroffen worden, weil diese Art als reiner Gebäudebrüter sehr viel stärker von einer Beeinträchtigung seiner Lebensstätten bedroht ist, als die innerhalb des Geltungsbereiches angetroffenen siedlungsangepassten Vogelarten. Deren Lebensraum kann nach Abwägung sämtlicher natur- und artenschutzrechtlicher Belange durch vorhandene Vegetationsbestände in der Umgebung auch anderweitig kompensiert werden. Die geplanten Gebäude bieten dagegen durch ihre Bauhöhen optimale Bedingungen für neue Brutmöglichkeiten von Mauerseglern. Das soll aufgegriffen werden, um dem Bestandsrückgang dieser Art im Stadtgebiet entgegenwirken zu können.

8.8.2 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches

Die Stadt Eberswalde schließt sich nach Abwägung sämtlicher Belange sämtlichen Ausgleichsmaßnahmen an, die innerhalb des Geltungsbereiches von der Gutachterin zum Umweltbericht ermittelt worden sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und den Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich bezüglich ihrer Umsetzung dahingehend geregelt, dass deren Kosten von dem Vorhabenträger zu tragen sind.

Dabei ist in Anbetracht der geplanten Tiefgarage davon auszugehen, dass der vorhandene Vegetationsbestand ausschließlich in den Randbereichen zu erhalten ist. Bei den zentralen Flächen ist die Wiederherstellung der parkähnlichen Gestaltung geplant.

Zur Aufrechterhaltung des teilweise bereits vorhandenen durchgrünten Siedlungscharakters sind Pflanzmaßnahmen vorgeschlagen worden, die das neu zu bebauende Grundstück in die vorhandenen Grünstrukturen integrieren. Dazu werden entlang der Heegermühler Straße Baumpflanzungen vorgenommen. An der östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze

werden jeweils Heckenstrukturen angelegt, die die Neubauf Flächen besser in den vorhandenen Siedlungsraum einbinden und den Übergang zum freien Landschaftsraum des Finowkanals markieren. Gleichzeitig dienen diese Bepflanzungen auch dem Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden.

- 1 Innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sind parallel zur Heegermühler Straße mindestens 5 großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten und Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 115 m² zulässig.
- 2 Innerhalb der mit „B“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 m breite und mindestens dreireihig bepflanzte baumüberstandene Hecken anzulegen. Dabei sind jeweils mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 und mindestens 300 Sträucher gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 3 Innerhalb der mit „C“ gekennzeichneten Fläche sind mindestens 5 m breite und mindestens dreireihig bepflanzte baumüberstandene Hecken anzulegen. Dabei sind jeweils mindestens 10 Laubbäume gemäß Pflanzenliste 2 und mindestens 300 Sträucher gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zufahrten und Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 50 m² zulässig.
- 4 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche ist auf einer Fläche von mindestens 450 m² eine dreireihige Hecke in einer Mindestbreite von 3 m breit anzulegen. Dabei sind je 100 m² Fläche 5 Heister und 30 Sträucher gemäß Pflanzenliste 4 zu pflanzen. Vorhandene Bepflanzung wird angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zusätzlich sind mindestens 18 Bäume gemäß Pflanzenliste 2 zu pflanzen, davon mindestens 10 großkronige Laubbäume. Vorhandene Bäume werden angerechnet. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Wege sind bis zu einer Flächengröße von insgesamt 200 m² ausschließlich in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau und mit einem Fugenteil von mindestens 30 % zulässig.
- 5 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der mit „A – C“ gekennzeichneten Flächen mindestens 10 Laubbäume der Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 6 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes hergestellte bauliche Anlagen unterhalb der Oberfläche (bspw. Tiefgaragen) sind zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Begrünung ist nur als Intensivbegrünung auf einer mindestens 60 cm starken Substratschicht zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Substratschicht mit einer Stärke von mindestens 80 cm vorzusehen.
- 7 Die Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 50 v.H. mit einer Graskräutersaat oder einer Sedum-Sprossensaat auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu begrünen.

Für die Baumpflanzungen entlang der Heegermühler Straße ist ein 10 m, für die Heckenpflanzungen jeweils ein 5 m tiefer Grundstücksteil mit den erforderlichen Pflanzmaßnahmen festgesetzt worden.

Damit der grüne Charakter des Grundstücks wiederhergestellt werden kann, sind für die – zumindest oberirdisch wahrnehmbare - Freifläche zwischen den beiden Gebäuden sowohl die Abdeckung der Tiefgarage festgesetzt worden, als auch deren sowie die weiterhin vorzunehmende Bepflanzung. Damit die oberhalb der Tiefgarage zu pflanzenden Sträucher und Bäume einen ausreichenden Lebensraum erhalten, ist der Substrataufbau einschließlich seiner Stärke definiert worden.

Im Sinne des lokalen Klimaschutzes und zur weiteren Reduzierung der Eingriffsfolgen in das Schutzgut Boden sind Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt worden, die mindestens die Hälfte der Dachfläche einnehmen sollen. Damit die Dachbegrünung auch dauerhaft erhalten werden kann, ist gleichzeitig der erforderliche Substrataufbau definiert worden. Die Dachbegrünung wird sich insgesamt, bspw. durch die Verdunstung von Niederschlagswasser, günstig auf die kleinklimatischen Verhältnisse auswirken.

8.9 Waldausgleich

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 ist der Bebauungsplan waldderechtlich abschließend qualifiziert worden.

Nach erfolgter Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – sind insgesamt 0,77 ha Wald mit dem Faktor 1:1 auszugleichen (vgl. Schreiben des Landesbetriebs Forst Brandenburg – untere Forstbehörde vom 06.06.2017).

Für die forstrechtliche Kompensation der Waldumwandlung wird bis zu einem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan vertraglich zwischen der Stadt Eberswalde und dem Vorhabenträger die Umsetzung der nachfolgend angeführten Maßnahmen vereinbart:

- In der Gemarkung Eberswalde, in der Flur 4, auf den Flurstücken 247 tlw. und 15/2 tlw. (Abt. 448/a/1 und 448/a/2) wird ein Unterbau durch Pflanzungen auf 0,77 ha (Gesamtgröße 1,83 ha) vorgenommen, mit dem die Ausbreitung der Spätblühenden Traubenkirsche unterbunden werden soll.

- Die dort im Oberstand stockende Gemeine Kiefer (Alter: 53 Jahre) wird mit den Baumarten Rotbuche (60% Flächenanteil, 2100 Stück), Bergahorn (30%, 1050 Stk.) und Hainbuche (10%, 350 Stk.) nach den für den Landeswald Brandenburg jeweils geltenden Waldbau- und Qualitätsstandards (z. Zt. Grüner Ordner 2004) sowie nach den anerkannten Regeln zum Einsatz der Technik und im Sinne der guten forstlichen Praxis, unterbaut. Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) und unter Beachtung des gemeinsamen Erlasses von MIL und MUGV zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte für die Pflanzung von Gehölzen in der freien Natur zu verwenden.

Die Forstkultur ist zu zäunen, nach Bedarf zu pflegen, gegebenenfalls sind Ausfälle nachzubessern.

- Die Ersatzmaßnahme soll voraussichtlich 2018 realisiert werden, spätestens jedoch im zweiten Jahr nach der Waldumwandlung.

- Die waldverbessernde Maßnahme wird durch die untere Forstbehörde regelmäßig kontrolliert und protokolliert. Erstmals im Jahr der Begründung (Abnahme nach Kulturbegründung), nach der zweiten Vegetationsperiode (Abnahme zur eventuellen Teiltrückgabe der Sicher-

heitsleistung) und letztmalig nach frühestens fünf Jahren zur Endabnahme (Abnahme „gesicherte Kultur“).

- Der Vorhabenträger/Investor/Bauherr hat für die vorgenannte, waldverbessernde Maßnahme, eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10.783,00 € zu hinterlegen.

Mit der vertraglichen Vereinbarung sind die ermittelten Waldkompensationsmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich gesichert, so dass eine Waldumwandlung im Rahmen des anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nicht mehr erforderlich ist.

8.10 Regelungsbestandteile im städtebaulichen Vertrag

Der außerhalb des Geltungsbereiches vorzunehmende Waldausgleich wird, ebenso wie die zu verwendenden Pflanzqualitäten Regelungsbestandteil des städtebaulichen Vertrages, der bis zu einem Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan zwischen der Stadt Eberswalde und dem Vorhabenträger unterzeichnet vorliegen wird.

8.10.1 Waldausgleich

Auf den Flächen der Gemarkung Eberswalde, Flur 4, Flurstück 247 und 15/2 jeweils teilweise (Abt. 448/a/1 und 448/a/2) ist auf 0,77 ha Unterbau anzulegen. Dazu sind 2.100 Stück Rotbuche (*Fagus sylvatica*), 1.050 Stück Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) und 350 Stück Hainbuche (*Carpinus betulus*) zu pflanzen. Die Forstkultur ist zu zäunen, nach Bedarf zu pflegen, gegebenenfalls sind Ausfälle nachzubessern. Für diese waldverbessernde Maßnahme ist durch den Vorhabenträger eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10.783,00 Euro zu hinterlegen.

Da es sich um eine waldverbessernde Maßnahme im Stadtwald von Eberswalde handelt, ist die Durchführung der Maßnahme über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Eberswalde und dem Vorhabenträger ausreichend. Eine zusätzliche Vertragsabsicherung mit der unteren Forstbehörde ist nicht erforderlich.

8.10.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Da der artenschutzrechtliche Ausgleich mit eher qualitativen Regelungen ohne bodenrechtlichen Bezug einhergeht, sind die nachfolgend aufgeführten Empfehlungen des Gutachters für das Thema Artenschutz im städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung verbindlich zu vereinbaren:

- Im Bereich der festgesetzten Grünfläche und / oder im Umfeld des Geltungsbereiches sind insgesamt sechs Fledermausganjahrenskästen anzubringen. Die Anbringung der Kästen ist unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und durchzuführen.

- Um eine baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens oder die Verletzung oder Tötung von Tieren zu vermeiden, erfolgen Gehölzfällungen zum Schutz der nachgewiesenen Vogelarten außerhalb der Brutzeit. Die Brutzeit umfasst den Zeitraum vom 01.03 bis 30.09. eines Jahres.

- Arbeiten mit umfangreichen Bodenbewegungen wie Bodenabtrag, Bodenauftrag oder ähnlichen Bodenbewegungen sind im Winterhalbjahr, außerhalb der Brutzeit zu beginnen und dann kontinuierlich fortzuführen, um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche zu vermeiden.

- Die Fledermausganjahrenskästen und die Nistkästen für Mauersegler sind unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und anzubringen.

8.10.3 Pflanzqualitäten

- Als Mindestpflanzqualität für die Baumpflanzungen innerhalb der mit „A“ gekennzeichneten Fläche sowie innerhalb der Baugrenze ist min. Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, zu verwenden.

- Als Mindestpflanzqualität für die Baumpflanzungen innerhalb der mit „B“ und „C“ gekennzeichneten Flächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche ist min. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 12-14 cm oder verpflanzte Heister, mit Ballen, 200-250 cm, zu verwenden.

- Als Mindestpflanzqualität für die Strauchpflanzungen ist Heister min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 100-150 cm und Sträucher min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 60-100 cm, zu verwenden.

8.11 Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzzone

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.

8.12 Hinweise

Bodendenkmale

Innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.a., 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 Bodendenkmale 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 Bodendenkmale als Träger öffentlicher Belange (§ 17 BbgDSchG).

Kampfmittel

Für die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren

zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Nettobauland	7.458	77,0
davon überbaubare Fläche	4.078	42,2
davon Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	1.797	18,6
Öffentliche Grünfläche	2.216	23,0
Geltungsbereich	9.674	100,0

10 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nach dem derzeitigen Stand der Planung nicht erforderlich, da sich die zu bebauenden Flächen des Geltungsbereiches im Eigentum eines privaten Dritten befinden. Die für die externe Erschließung erforderlichen Straßen und Wege sind mit der Heegermühler Straße vorhanden. Davon ausgehend ist die Erschließung mit den vorhandenen Straßen gesichert.

11 Kosten

Aus dem Bebauungsplan resultieren für die Stadt Eberswalde weder für die Planungsmaßnahmen noch für die Umsetzung des geplanten Vorhabens Kosten. Sie sind und werden bezgl. der Ausgleichsmaßnahmen durch Vertrag gesichert, von dem Grundstückseigentümer getragen.

12 Städtebauliche Gesamtbetrachtung

Die für den Bebauungsplan relevanten städtebaulichen Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen worden.

In der Gesamtbetrachtung stellt sich das Ergebnis dieser städtebaulichen Abwägung wie folgt dar:

12.1 Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist hinsichtlich der Ausweisung des Geltungsbereiches als "Gestaltungsraum Siedlung" sowie mit Schreiben der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 12.04.2017 festgestellt worden.

Denn grundsätzlich ist innerhalb des derart gekennzeichneten Siedlungsraumes die Entwicklung von Wohnnutzung zulässig. Und in der Stadt Eberswalde mit ihrem mittelzentralen Status sind keine Begrenzungen bezgl. der Anzahl definiert. Darüber hinaus werden weitere

landesplanerische Ziele und Grundsätze, wie die vorrangig zu berücksichtigende Innenentwicklung, befolgt.

Gleichzeitig wird kein unbelasteter Freiraum an anderer Stelle in Anspruch genommen, so dass dem Bodenschutzgedanken Rechnung getragen wird.

Der Bebauungsplan wird auch mit den Zielen und Grundsätzen des zukünftigen Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion übereinstimmen.

12.2 Rechtsverordnungen und Satzungen

Aus den Vorgaben der Durchführungsverordnung zum Wassergesetz hinsichtlich der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde 1 – Stadtsee – ergeben sich keine einzuhaltenden Regelungen für den vorliegenden Bebauungsplan. Denn innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes sind die dort aufgeführten Verbotstatbestände ohnehin nicht zulässig.

12.3 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde entwickelt.

Aufgrund der räumlichen Entfernung ist keine unmittelbare Wirkung auf die Bebauungspläne 404/2 „Märkische Tischlerei“, 404/3 „Kupferhammerweg“, 402/1 „Kupferhammerweg 9“, 406 „Westend Center“ sowie den daran südlich anschließenden 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ festzustellen.

Die Vorgaben des Bebauungsplanes I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ werden vorliegend berücksichtigt, da in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet regelmäßig kein großflächiger Einzelhandel zulässig ist.

12.4 Gesamtstädtische Entwicklungsziele

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können einzelne Bausteine, die mit den informellen Planungsinstrumenten beschlossen wurden, umgesetzt werden. Im Einzelnen sind das die nachfolgend aufgeführten Ziele.

- a) Stadtumbaustrategie:
 - Reaktivierung von Brachflächen
 - Nutzung der Entwicklungspotenziale kleinteiliger Investitionsmaßnahmen
- b) Lärmaktionsplan:
 - Förderung des Umweltverbunds
 - Reduzierung des Anteils des nicht motorisierten Verkehrs (MIV)
- c) Verkehrsentwicklungsplan:
 - Veränderung des Modal-Split
 - Förderung des MIV-Anteils
- d) INSEK:
 - Nutzung der Potenzialreserven innerstädtischer Brachflächen
 - Ausbau eines attraktiven und marktfähigen Wohnungsangebotes
- e) Kommunales Energiekonzept:
 - Reduzierung der Luftschadstoffe auch als Handlungsfeld der Bauleitplanung durch

- „Stadt der kurzen Wege“ und konsequente Reduzierung der Wege zwischen Wohnen – Arbeit – Freizeit – Einkauf
- f) Einzelhandelszentrenkonzept
- Schaffung von Strukturen zur Sicherung und zum Erhalt des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Westend“
 - Sicherung der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen und Förderung der Innenentwicklung

Mit der Schaffung eines nennenswerten Anteils an innerstädtischer Wohnnutzung werden gleichzeitig ein zentrales Flächenpotenzial genutzt, eine vorhandene Brachfläche beseitigt, die Möglichkeit zum Verzicht auf den Kfz durch kurze Wege und die vorhandenen Stadtfunktionen gestärkt.

12.5 Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt von der Heegermühler Straße, die das aus dem vorliegend Geplanten zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Sie ist als Bundesstraße dazu ausreichend dimensioniert. Damit der Verkehrsfluss der Heegermühler Straße nicht beeinträchtigt wird, ist für das Areal lediglich ein Bereich für eine Zufahrt (gemeinsame Ein- und Ausfahrt) festgesetzt worden. Mit der Lage der festgesetzten Zufahrt sind aus Sicherheitsgründen ausschließlich Rechtsabbiegebeziehungen zulässig. Die technische Infrastruktur ist vorhanden bzw. kann qualifiziert werden.

12.6 Umweltauswirkungen

Die durchzuführende Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 und 6 BauGB führt zur Feststellung der Verträglichkeit der Planung in jeglicher relevanten Hinsicht. Insbesondere sind auch alle relevanten Umweltbelange umfänglich berücksichtigt und finden die ihnen gebührende Beachtung. Nach Maßgabe der Vorschriften des BauGB über die Umweltprüfung ist das Vorhaben auf erhebliche Beeinträchtigungen geprüft worden. Die Umweltprüfung ist im Umweltbericht als Teil II der Begründung enthalten. Mit den gutachterlich ermittelten Beeinträchtigungen von Umweltbelangen und den daraus abgeleiteten Regelungen für den Bebauungsplan hinsichtlich der vorzunehmenden Kompensation sind keine schädlichen Auswirkungen festgestellt bzw. ist der Schutz vor schädlichen Auswirkungen ermittelt worden.

12.6.1 Natur und Landschaft

Im Ergebnis stellt sich der vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft einschließlich der verbindlich umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen, als nicht erheblich dar. Denn es handelt sich um eine anthropogen vorbelastete Fläche, die zukünftig entsprechend der bereits eingeleiteten Entwicklungen mit dauerhaftem Wohnen städtebaulich geordnet werden soll. Gleichzeitig werden die nördlichen Flächen des Geltungsbereiches für Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert und gleichzeitig für wohnungsnaher Erholungsbereiche hergestellt.

12.6.2 Artenschutz

Mit den gutachterlich empfohlenen und zur Umsetzung verbindlich geregelten Ausgleichsmaßnahmen können die festgestellten Eingriffe in die festgestellten Arten „Brutvögel“ und „Reptilien“ derart kompensiert werden, dass die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vermieden werden. Der Artenschutz wird vollumfänglich berücksichtigt.

12.6.3 Lärmimmissionen

Vorliegend werden innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes auch sensible Nutzungen zulässig. Daher sind umfangreiche Schallschutzmaßnahmen zur Umsetzung verbindlich festgesetzt worden.

Entsprechend dem stadtentwicklungspolitischen Leitziel mit urbanen Strukturen und dem vielfältigen Nebeneinander verschiedener Nutzungen, die auch einen hohen Anteil an Wohnen beinhalten, kann so nach Abwägung sämtlicher Belange der Ausgleich mit dem Schutzanspruch realisiert werden. Zumal die Gutachterin für Lärm auch in Anbetracht des benachbarten Gastronomiebetriebs festgehalten hat, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete für den Tages- und Nachtzeitbereich grundsätzlich eingehalten werden können. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte wird lediglich für kurzzeitige Geräuschspitzen erwartet. Die technische Machbarkeit des geplanten Vorhabens unter Berücksichtigung der Anforderungen der TA Lärm ist gutachterlich festgestellt worden und grundsätzlich gegeben.

In Anbetracht des von der Heegermühler Straße ausgehenden Verkehrslärms sind passive Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung festgesetzt worden, die im Ergebnis dazu führen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten werden.

Von dem vorliegend Geplanten selbst sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

12.7 Fazit

Insgesamt konnte mit dem vorliegend Geplanten eine Lösung gefunden werden, die sämtliche Belange ausreichend berücksichtigt und mit der die städtebaulich gebotene Ordnung hergestellt werden kann. Denn die baulich z.T. bereits genutzten Flächen werden in den Siedlungszusammenhang eingebunden und vorhandene Erschließungsanlagen ökonomisch sinnvoll genutzt.

Aus den Ergebnissen der hier vorgenommenen Untersuchungen lassen sich keine städtebaulichen Anhaltspunkte gegen die vorliegende Planung ableiten.