

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 1	Einwender: Gemeinde Schorfheide Erzbergerplatz 1 16244 Schorfheide	Datum der Stellungnahme: 05.04.2017
Zusammenfassung		
Einwendung: keine Einwände und Hinweise Stellungnahme der Verwaltung: kein Handlungsbedarf Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 2	Einwender: E.dis GmbH Am Markt 2 16278 Angermünde	Datum der Stellungnahme: 11.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Der dargestellte Geltungsbereich wird im Gehwegbereich Heegermühler Straße von Leitungen unseres Unternehmens tangiert. Sollten Kabelumverlegungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, bitten wir um rechtzeitige Antragstellung. Wir reichen dann die entsprechenden Verträge an den Antragsteller.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die der Stellungnahme zu entnehmende Mitteilung, dass gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wurde informiert. Die im Geltungsbereich befindlichen Leitungen und Anlagen werden informativ in der Planzeichnung dargestellt und sind bei der Bauausführung zu beachten.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme der Mitteilung - Aufnahme des Leitungs- und Anlagenbestandes in die Planzeichnung 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 3	Einwender: E.dis GmbH Am Markt 2 16278 Angermünde	Datum der Stellungnahme: 11.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Für den Anschluss an unser Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu sind wir auf geeignete Flächen im öffentlichen Bau- raum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei wir eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorsehen. Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Auf- wendungen für die künftige Stromversorgung, benötigen wir rechtzeitig einen Antrag mit folgenden Informationen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lage- bzw. Bebauungsplan, vorzugsweise im Maßstab 1 : 500; - Erschließungsbeginn und zeitlicher Bauablauf; - Versorgungsstruktur und Leistungsbedarf des Baugebietes; - vorgesehene Ausbaustufen mit zeitlicher Einordnung, insbesondere Baustrombe- darf; - Namen und Anschrift der Bauherren. <p>Als Anlage übersenden wir Ihnen Planunterlagen mit unserem eingetragenen Strom- Anlagenbestand im Umfeld des Geltungsbereiches. Diese Unterlage dient als Infor- mation und nicht als Grundlage zum Durchführen von Bauarbeiten. Zu konkreten Vorhaben setzen Sie sich bitte mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit uns in Verbin- dung. Wir werden Ihnen die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand zusen- den.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Hinweise wurden mit der Bitte um Beachtung an den Vorhabenträger weiterge- geben. Zu gegebener Zeit wird ein vom Vorhabenträger beauftragtes Planungsbüro einen koordinierten Leitungsplan erstellen und abstimmen. Zugleich erhalten die Versor- gungsträger dann auch detailliertere Unterlagen zur weiteren Beurteilung des Stan- dortes und zur Einschätzung ihrer Aufwendungen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme der Mitteilung - Übermittlung der Stellungnahme an den Vorhabenträger 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 4	Einwender: Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt/Oder	Datum der Stellungnahme: 12.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung teilen wir Ihnen zu der Planung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit.</p> <p>1. Planungsabsicht Über einen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei achtgeschossigen Wohngebäuden mit 76 Wohneinheiten geschaffen werden. Der im Siedlungsgebiet von Eberswalde liegende Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.</p> <p>2. Beurteilung der Planungsabsicht Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht: Für die angezeigte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus: - dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) (GVBl. I S. 235) und - der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. 11- 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.</p> <p>Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung: Ziel 2.9 LEP B-B: Die Stadt Eberswalde ist Mittelzentrum. Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden. Ziel 4.5 LEP B-B: In Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich. Ziel 4.2 LEP B-B: Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.</p> <p>Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B: Vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung. Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.</p> <p>Beurteilung: Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die genannten Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen. Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 4	Einwender: Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt/Oder	Datum der Stellungnahme: 12.04.2017
<p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass der derzeitige Planungsstand den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht, wird zur Kenntnis genommen. In den Entwurf der Begründung ist an die auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze der Raumordnung festzuhalten.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Stellungnahme - Aufnahme der mitgeteilten Ziele und Grundsätze der Raumordnung in den Entwurf der Begründung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 5	Einwender: Regionale Planungs- stelle Paul-Wunderlich- Haus Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 13.04.2017
Zusammenfassung		
Einwendung: keine Bedenken und Anregungen Stellungnahme der Verwaltung: kein Handlungsbedarf Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 6	Einwender: Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Marienstraße 7 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 21.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Das Planungsgebiet ist durch jeweils eine sich in der Heegermühler Straße befindenden öffentlichen Trinkwasserversorgungs- und Schmutzwasserentsorgungsanlage erschlossen. Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung ist gesichert. Als zukünftigen Übergabepunkt der Ver- und Entsorgungsanlagen wird die Grundstücksgrenze zur Heegermühler Straße vorgesehen. Nähere Angaben zur Lage und Dimensionierung der Anschlussleitungen ergeben sich aus den weiteren Planungsschritten. Der ZWA hat für das beschriebene Plangebiet keine weiterführenden Planungsabsichten.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass das Planungsgebiet trink- wie auch schmutzwasserseitig von der Heegermühler Straße erschlossen ist, wird zur Kenntnis genommen. Vor Bauausführung findet eine Abstimmung zwischen Vorhaben- und Versorgungsträger statt. Die im Geltungsbereich befindlichen Leitungen, Kanäle und Anlagen werden informativ in der Planzeichnung dargestellt.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Mitteilung - Aufnahme des Leitungs- und Anlagenbestandes in die Planzeichnung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 7	Einwender: Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	Datum der Stellungnahme: 25.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrsoberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öffentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli 2015) geprüft. Gegen die vorliegende Planung von offener mehrgeschossiger Wohnbebauung an der Heegermühler Straße 14 in der Stadt Eberswalde bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Gemäß den Zielen der Landesplanung sollen Wohnbauflächen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln forciert werden. Die Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich des Plangebietes entspricht somit den Entwicklungsintentionen der Landesplanung, eine Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe ("Eberswalde, Schöpfungurter Straße") gegeben; der Hauptbahnhof Eberswalde ist ca. 500 m entfernt. Zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung werden von Seiten der Landesverkehrsplanung keine Anforderungen erhoben, auch liegen keine planungs- und umweltrelevanten Informationen vor, die zur Verfügung gestellt werden können. Für die Verkehrsbereiche Straßen, übriger ÖPNV, Schienenpersonennahverkehr, ziviler Luftverkehr (Flugplätze), Landeswasserstraßen und Häfen liegen mir Informationen zu Planungen, die das Vorhaben betreffen können, nicht vor.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass gegen die Planung einer offenen mehrgeschossigen Wohnbebauung im Hinblick auf den Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 8	Einwender: Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8 15806 Zossen OT Wünsdorf	Datum der Stellungnahme: 25.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Zur Beplanung des o. g. Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte. Diese Einschätzung gilt auch für zukünftige Änderungen dieses Planes.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass bei Konkretisierung des Bauvorhabens eine Munitionsfreigabebescheinigung notwendig werden kann und über diese die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde entscheidet, wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wurde diesbezüglich informiert.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme der Stellungnahme - Übermittlung der Information an den Vorhabenträger 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 9	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 03.05.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Die zum Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung werden für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Anregungen und Hinweise der Fachbereiche Immissionsschutz und Wasserwirtschaft übergeben.</p> <p>1. Belang Immissionsschutz Den Ausführungen der vorliegenden Unterlagen zum Umfang und Detaillierungsgrad Umweltprüfung S. 12 ff kann gefolgt werden.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass den Ausführungen des Informationsblattes zum Umfang und Detaillierungsgrad Umweltprüfung gefolgt werden kann, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 10	Einwender: Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	Datum der Stellungnahme: 03.05.2017
Zusammenfassung		
Einwendung: 2. Belang Wasserwirtschaft Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung. Stellungnahme der Verwaltung: kein Handlungsbedarf Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 11	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Seitens der betroffenen Ämter des Landkreises Barnim werden zum Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" nachstehende Hinweise gegeben, die zu berücksichtigen sind.</p> <p>1. fachbehördliche Stellungnahme Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):</p> <p>Untere Naturschutzbehörde (UNB) 1.1 Einwendung: Das Gebiet war jahrzehntelang mehr oder weniger ungestört, so dass von einem Rückzugsraum für diverse Tierarten auszugehen ist. Es gab, leider verspätet, ernstzunehmende Hinweise zu Fledermausvorkommen, denen nicht mehr nachgegangen werden konnte, weil der Abriss der alten Villa bereits erfolgte. Eine rechtzeitige Information der UNB war bedauerlicherweise unterblieben. Rechtsgrundlagen § 39, 44 ff. BNatSchG</p> <p>Möglichkeit der Überwindung: Im Verlauf der weiteren Planung sind qualifizierte Untersuchungen notwendig, um das Vorkommen geschützter Tierarten zu erfassen und ggf. notwendige Maßnahmen festzulegen. Die standardmäßige Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14 ff. BNatSchG) wird vorausgesetzt. Hier ist dann auch der eventuell zur Disposition stehende Baumbestand zu integrieren.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Der Abriss der alten Villa wurde vor Einleitung des förmlichen Bebauungsplanverfahrens angezeigt. Im Zusammenhang mit der Abrissanzeige durch den Vorhabenträger hat das Bauordnungsamt der Stadt Eberswalde im üblichen Verfahren dem Landkreis Barnim vorab die Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Die entsprechenden Fachämter wurden am 09.11.2016 über den beabsichtigten Abriss informiert. Etwaige Bedenken oder Hinweise wurden im Zuge dessen nicht geäußert.</p> <p>Im Rahmen der Umweltprüfung werden ebenso die Anforderungen der Eingriffsfolgenbewältigung berücksichtigt, um u. a. das Vorkommen geschützter Tierarten zu erfassen und zugleich Vorkehrungen für potenzielle Beeinträchtigungen zu treffen. Dies schließt die Erstellung einer Eingriffsbilanzierung, konkrete Kompensationsmaßnahmen und die Dokumentation im Umweltbericht ein.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme der Mitteilung - Erarbeitung der notwendigen Inhalte zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und Aufnahme in den Umweltbericht 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 12	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
------------------------	---	---

Zusammenfassung

Einwendung:

2. Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:

Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt

2.1 Hinweise und Anregungen:

Für die Entwicklung eines bislang überwiegenden Freiraumbereiches zu Wohnnutzung, zur Ansiedlung von nichtstörendem Gewerbe und Kindereinrichtungen mit einer Gesamtgröße des Areals von knapp einem Hektar innerhalb des Stadtgebietes soll im Ortsteil Westend von Eberswalde ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Dafür wurden drei verschiedene Varianten vorgelegt. Von diesen drei Varianten sind jedoch lediglich nur noch zwei beurteilungsfähig, da durch den zwischenzeitlichen Abriss der das Gelände wesentlich prägenden ehemaligen Fabrikantenvilla die Variante M 3 gar nicht mehr relevant ist. Dies wird mit großem Unverständnis zur Kenntnis genommen und entspricht eher einer unüblichen Verfahrensweise. Für die Variante M 2 wird eine „3D-Animation“ vorgestellt, die allerdings real nur eine zweidimensionale Abbildung darstellt. Sicherlich wäre im Sinne der Beurteilungsfähigkeit für die Träger öffentlicher Belange tatsächlich eine dreidimensionale Darstellung von Vorteil gewesen, um die zukünftige städtebauliche Situation angemessen beurteilen zu können. Dies bezieht sich im Übrigen auf alle drei Varianten, bzw. kann jetzt lediglich nur noch für die zwei ohne Fabrikantenvilla in Betracht kommen.

Im Punkt "Ziel der Planung", Seite 2 der vorliegenden Unterlagen (Informationsblatt) wird ausgeführt, dass im Verfahren geprüft werden soll, welche Geschossigkeit im Plangebiet verträglich wäre. Jedoch wird insgesamt der Eindruck erweckt, dass die Variante M 2 bereits favorisiert wird. Dies ergibt sich u.a. aus der Ausführlichkeit der Beschreibung des Vorhabens und dem dargelegten Bezug zu übergeordneten Planungen in mehreren Punkten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für das beabsichtigte Wohnbauvorhaben wurden grundsätzlich drei städtebauliche/architektonische Ansätze und zwei Varianten hinsichtlich der Gebietstypologie entwickelt, untersucht und beurteilt. Das Informationsblatt dient hierbei als Plattform, um der Öffentlichkeit und den Behörden von diesen für die Neugestaltung des Plangebietes infrage kommenden Lösungen zu unterrichten. Dieser Unterrichtung ging ein städtebaulich konzeptioneller Planungsprozess voraus, bei dem der Vorhabenträger aus wirtschaftlichem Interesse eine bestimmte Variante präferiert. Aus Sicht des Vorhabenträgers kristallisierte sich eine Vorzugsvariante (M2) heraus, die deshalb eine genauere Beschreibung erfährt. Um den bisherigen Planungsprozess vollständig wiederzugeben, sollten mit dem Informationsblatt alle Varianten vorgestellt werden, die sowohl die unterschiedliche Möglichkeiten bezüglich der baulichen Dichte und Struktur als auch die unterschiedlichen Arten der Nutzung des Gebietes darlegen. Auch die Variante M 3 mit dem Erhalt der ehemaligen Fabrikantenvilla wurde ernsthaft in Erwägung gezogen und geprüft. Sie bildete ebenso die Grundlage für einen Antrag zum Vorbescheid, bei dem grundsätzliche Fragen bzw. Anforderungen zum Bauvorhaben vorab beurteilt wurden. Im weiteren Planungsprozess schied die Vari-

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 12	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
<p>ante M 3 jedoch aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Villa aus. Nichts- trotz sollte ebenso eine bauliche Lösung unter Erhalt der Villa im Informationsblatt vorgelegt werden, um zu verdeutlichen, dass auch diese Option im Zuge der Erarbei- tung einer Konzeption Beachtung fand.</p> <p>Die dem Informationsblatt zu entnehmende Foto-Animation dient vordergründig der Veranschaulichung einer möglichen Mehrgeschossigkeit im Plangebiet. Als Basis für eine Beurteilung des Planungsvorhabens sind die städtebaulichen Konzepte zu den Varianten heranzuziehen.</p> <p>Die Hinweise zu den städtebaulichen Lösungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Hinweise</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 13	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Es sei der Hinweis gegeben, dass derzeit noch kein Urbanes Gebiet nach der Baunutzungsverordnung definiert ist und somit auch noch nicht festgesetzt werden kann (BauNVO). Solange der Gesetzgeber entsprechende Änderungen an der BauNVO noch nicht abschließend vorgenommen hat, kann ein solches Gebiet auch nicht ausgewiesen werden. Außerdem kann gegenwärtig nur die Variante M 2 als aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt beurteilt werden, da die Variante M 1 Bebauung in die laut FNP als grün dargestellte Fläche hinein plant. Ansonsten müsste eine FNP-Änderung zeitnah erfolgen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die BauGB-Novelle 2017 (Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. Mai 2017) wurde am 12. Mai 2017 im Bundesgesetzblatt (BGBl. I S. 1057) verkündet und trat am 13. Mai 2017 in Kraft. Die neue Baugebietskategorie "Urbane Gebiete" (MU) wurde in die BauNVO aufgenommen. Die rechtliche Grundlage zur Festsetzung dieser Gebietskategorie wurde insofern geschaffen. Zwingende Voraussetzung ist eine Nutzungsmischung. Diese kann der Investor gegenwärtig nicht verbindlich zusichern, so dass für den Bebauungsplan nur die Festsetzung der Baugebietskategorie "Allgemeines Wohnen" in Frage kommt. Die im Falle einer Festsetzung des Urbanen Gebietes notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes entfällt mit diesem Schritt.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Entwicklung der Baugebietskategorie "Allgemeines Wohnen"</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 14	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Unstrittig ist, dass die Lage des Plangebietes inmitten des Stadtgebietes eine Bebauung erfahren sollte, die diesem Standort Rechnung trägt und Grund und Boden effektiv ausnutzt. Ob jedoch eine achtgeschossige Bebauung angemessen ist und sich städtebaulich einfügt, kann nicht abschließend beurteilt werden. Das Setzen einer städtebaulichen Akzentuierung (Landmarke) kann eventuell auch auf anderem Weg, z.B. mit architektonisch besonders gestalteten Gebäuden geringerer Höhe erreicht werden. Zudem würde damit dem Rücksichtnahmegebot auf die angrenzenden Grundstücke wohl eher entsprochen werden. Eine deutliche Grünzäsur in Richtung Osten zur Heegermühler Straße 16 sollte aus diesem Grund in jedem Falle festgesetzt werden. Dies sehen die Bebauungsvarianten ansatzweise bereits vor.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Zustimmung zum Standort und einer effektiven Ausnutzung wird zur Kenntnis genommen. In Abwägung aller zu berücksichtigender Belange einschließlich des wirtschaftlichen Interesses des Eigentümers und in Kenntnis des Beteiligungsergebnisses stellt sich eine gestaffelte Bauweise in Form eines 6- und eines 7-geschossigen Baukörpers, die zusätzlich um jeweils ein weiteres Staffelgeschoss ergänzt werden, als städtebaulich vertretbar dar. Der südlich zur Heegermühler Straße liegende Baukörper soll planungsrechtlich 6 Geschosse plus ein Staffelgeschoss als Höhenmaß ausschöpfen dürfen. Damit wird der gegenüberliegenden Bebauung besser entsprochen. Der nördlich im Geltungsbereich liegende Baukörper soll planungsrechtlich 7 Geschosse plus ein Staffelgeschoss als Höhenmaß ausschöpfen dürfen. Durch die Reduzierung der Geschosshöhe wird besser dem vom Landkreis verwiesenen Rücksichtnahmegebot Rechnung getragen. Im weiteren Aufstellungsverfahren sind die schutzwürdigen Interessen der Nachbarn sowie deren Umfang weiterhin zu ermitteln und in angemessener Art und Weise ein Ausgleich zu erbringen. (Siehe dazu auch die laufende Nr. 31.)</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Mitteilung - Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 15	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Die beabsichtigte Herstellung einer Tiefgarage mit mindestens 76 Stellplätzen entspricht den innerstädtischen Anforderungen und sollte ggf. in der Anzahl noch erhöht werden, da bereits in vielen Fällen zwei Fahrzeuge oder mehr pro Wohneinheit vorhanden sind. Dazu sollte sich die Stadt positionieren und ihre gesamtstädtischen Entwicklungsabsichten in Bezug auf den motorisierten Individualverkehr in die Planung einfließen lassen. Für eine besondere Wohn- und städtebauliche Qualität des Areals könnte zum Beispiel auch der weitestgehend mögliche Erhalt des alten Baumbestandes beitragen. In den städtebaulichen Entwürfen wurden für die baulichen Anlagen verschiedene Farben verwendet, für die jedoch keine Erklärung gegeben wurde.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Der Anregung zu einer Erhöhung der Stellplätze in der Tiefgarage wird nicht gefolgt. Die allgemeinen Entwicklungsziele der Stadt Eberswalde sehen eine verträgliche Gestaltung des Verkehrs vor, bei der sowohl Stadt-, Wohn- und Umweltqualitäten berücksichtigt werden sollen. Zwar würde der Vorhabenträger mit der geforderten Erweiterung der Stellplätze insbesondere städtischen und wohnorientierten Erfordernissen gerecht werden, jedoch widerspricht dieses Vorgehen der Prämisse, den städtischen Verkehr ebenso umweltverträglich zu gestalten, indem der Umweltverbund (Bus, Bahn, Fahrrad- und Fußverkehr) gefördert wird. Ein Stellplatzschlüssel von 1:1, bei dem für jede Mietwohnung ein Stellplatz zur Verfügung steht, kommt einer umweltverträglichen Ausgestaltung des Modal Split entgegen. Dem Standort Heegermühler Straße 14 kommt in diesem Zusammenhang vor allem die sehr gute ÖPNV-Anbindung zu Gute. Den Erhalt des alten Baumbestandes greift auch die planerische Konzeption zur Grünraum- und Gartengestaltung im Gebiet auf. Allerdings sollte im Rahmen des B-Planverfahrens geprüft werden, ob der Erhalt eines Teilbestandes von alten Bäumen zweckmäßig ist, da mit der Umsetzung des Vorhabens ein Waldverlust einhergehen wird. Erfahrungsgemäß ist der Erhalt von Einzelbäumen, wenig sinnvoll, da es infolge der Waldumwandlung und den damit verbundenen Veränderungen mittelfristig zu einer Schwächung und Schädigung der erhaltenen Altbäume kommen kann. Vor diesem Hintergrund gilt es, im Wege der Eingriffsbilanzierung zu untersuchen, ob nicht eine vollständige Waldumwandlung (verbunden mit einer Gesamtkompensation) und Neuanlage von Grünflächen zielführender ist. Die in den städtebaulichen Entwürfen unzureichend definierte und erklärte Farbwahl wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Zurückweisung der Anregung zur Erweiterung der Stellplätze in der Tiefgarage, Beibehalt des Stellplatzschlüssels von 1:1 - Prüfung Erhalt des Baumbestandes - Kenntnisnahme der Mitteilung zur fehlenden Zeichenerklärung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 16	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Untere Naturschutzbehörde (UNB) 2.2 Hinweise und Anregungen: Der Gehölzbestand unterliegt der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim (BarBaumSchV). Sollten Gehölzverluste nicht im Rahmen der Eingriffsregelung erfasst und bewertet werden, wären später Einzelentscheidungen nach den Regeln der Verordnung notwendig.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Im Rahmen der Erarbeitung der Planunterlagen wird der erforderliche Kompensationssumfang für die planungsbedingten Gehölzverluste aufgezeigt und es werden zur Eingriffskompensation geeignete Maßnahmen abgeleitet und planungsrechtlich festgesetzt, deren Umsetzung über vertragliche Regelungen mit dem Vorhabenträger abgesichert werden. In der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 06.06.2017 wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes 0,77 ha Wald befinden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens soll in Absprache mit der unteren Forstbehörde der BPL walddrechtlich qualifiziert werden und die für die Waldumwandlung erforderliche Kompensation planungsrechtlich bzw. vertraglich abgesichert werden. Nach Mitteilung der unteren Forstbehörde soll die erforderliche Waldumwandlung in Form einer waldverbessernden Maßnahme im Stadtwald realisiert werden. Damit wird der weitgehende Gehölzverlust innerhalb des Plangebietes kompensiert. Darüber hinaus werden Einzelgehölze, die außerhalb der Waldfläche (Areal um die ehemalige Villa) liegen und von den Bestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung erfasst werden, separat kartiert. Im Umweltbericht wird dargelegt, welcher Kompensationssumfang für Einzelgehölze außerhalb der Waldflächen erforderlich ist und aufgezeigt, wie die Kompensation erfolgen soll.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Erfassung und Bewertung des Gehölzverlustes sowie Festsetzung und Sicherung geeigneter Kompensationsmaßnahmen</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 17	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: SG Öffentlich-rechtliche Entsorgung (ÖrE) 2.3 Hinweise und Anregungen: Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger (örE) dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislauf-Wirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang). Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung durch vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Im Plangebiet sind keine öffentlichen Straßen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über private Wohnwege. Inwiefern die Wohnwege von der Abfallentsorgung befahren werden muss, ist im weiteren Verfahren zu klären. Sobald das Befahren des Grundstücks durch Fahrzeuge der Abfallentsorgung notwendig wird, sind die gegebenen Hinweise zur Bebaubarkeit zu beachten und die Wohnwege entsprechend zu dimensionieren.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Beachtung der für die Abfallentsorgung spezifischen Anforderungen an das Grundstück bzw. Plangebiet</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 18	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: 2.4. Keine Hinweise und Anregungen: Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, der Unteren Jagd- und Fischereibehörde, des SG Bevölkerungsschutz, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften und der Katasterbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: kein Handlungsbedarf</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: -</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 19	Einwender: Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 26.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: 3. überfachliche Betrachtung des Vorhabens: Den Standort in der Heegermühler Straße 14 der Stadt Eberswalde, OT Westend, mit einer Mehrfamilienwohnnutzung zu beplanen, wird vom LK Barnim grundsätzlich positiv gesehen. Verkehrlich gut erschlossen durch die Lage an der Heegermühler Straße und in Bahnhofsnähe sowie die Nähe zum Finowkanal weist der Standort sehr wohl städtische Qualitäten aus. Leider nimmt die vorliegende Gebäudeplanung wenig Bezug auf die umliegende unmittelbare Bebauung. Möglicherweise wäre eine umfassendere Rahmenplanung von Vorteil, um die städtebauliche Situation insgesamt zu betrachten.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: In der Umgebung stellt sich die Bebauung hinsichtlich der Art und des Maßes der Nutzung sowie der Stellung der baulichen Anlagen sehr heterogen dar. Diese Inhomogenität lässt einen großen städtebaulich-gestalterischen Spielraum zu. Das Vorhaben soll nicht zur Einheitlichkeit beitragen, sondern sich in seiner Harmonie in der Umgebung messen lassen. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung steht es im Einklang mit seiner Umgebung - Wohnen und Gewerbe sind vorgeprägt. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung berührt das Vorhaben nachbarrechtliche Belange. Sofern die nachbarrechtliche Betroffenheit im Zuge des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden kann, besteht die Chance, den Stadtteil Westend in einer modernen und akzentuierten Form und Architektursprache weiterzuentwickeln. Das Vorschalten einer Rahmenplanung ist grundsätzlich eine gute Idee. Damit einhergehende zeitliche und finanzielle Erfordernisse sprachen jedoch dagegen. Darüber hinaus muss sich die Stadt Eberswalde mit den schnelllebigen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzen. Dies erfordert ein nachfrageorientiertes und bedarfsgerechtes Planen, das nicht immer auf eine umfassende Rahmenplanung fußen kann, sondern auch räumlich kleinteilige und zeitnahe Lösungen notwendig macht.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Stellungnahme</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 20	Einwender: Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde Tramper Chaussee 3, Haus 8 3 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 03.05.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Eberswalde und liegt nördlich der Bundesstraße B 167 - Heegermühler Straße - für die der LS die Baulast verwaltet. Die eingereichte Unterlage enthält unterschiedliche Lösungsvarianten für die Entwicklung des Bebauungsgebietes, diese wurden durch die Fachabteilungen des LS geprüft. Aus dem Sachgebiet Umweltschutz und Landschaftspflege werden nachstehende Hinweise unterbreitet:</p> <p>SG Landschaftspflege: Da der Straßenraum im genannten Bereich keine Bepflanzung zulässt, plädiert der LS für eine Variante, die eine straßenparallele Bepflanzung beinhaltet (M1, M2). Hierfür spricht auch der größere Abstand der Bebauung zur B 167, wodurch geringere Immissionen auf die Gebäude einwirken, wobei allerdings die Größe der betroffenen Fassade nachteilig gegenüber Variante M3 ist.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die konkrete Bepflanzung zum Straßenraum wird Bestandteil des Grün- und Gartenkonzepts für das gesamte Plangebiet sein und im Zuge dessen entsprechend Berücksichtigung finden.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 21	Einwender: Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde Tramper Chaussee 3, Haus 8 3 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 03.05.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: SG Immissionsschutz Der LS weist darauf hin, dass sich das B-Plan-Gebiet und damit die zukünftige Bebauung an einer stark befahrenen Bundesstraße befinden. Da die Bundesstraße vorhanden und die Verkehrslärmeinwirkung vorhersehbar ist, sind Ansprüche auf Lärmvorsorge (siehe 16. BImSchV) und auch Zuschüsse für Lärmsanierungsmaßnahmen (siehe VLärmschR 97) grundsätzlich ausgeschlossen. Insbesondere durch den Quell- und Zielverkehr wird die Verkehrsstärke auf der B 167 auch nach dem Bau der geplanten Ortsumgehung hoch sein. Auch mit einer Zunahme des Verkehrslärms durch die allgemeine Stadt- und Verkehrsentwicklung muss grundsätzlich gerechnet werden, das zeigen Erfahrungen des LS aus anderen Ortsumgehungen, z.B. im Ballungsraum Berlin. Der LS empfiehlt die lärmabgewandte Anordnung von Schlafräumen sowie die Festsetzung von entsprechenden Schalldämmmaßen für Außenbauteile sowie von fensterunabhängiger Lüftung von Schlafräumen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: In der anschließenden Entwurfsplanung werden die Ergebnisse eines Schallgutachtens berücksichtigt. Bei der Erstellung des Gutachtens werden sowohl Verkehrsbelegungszahlen im Bestand als auch die Verkehrsbelastung im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung einbezogen - jedoch ohne die geplante Ortsumgehung. Die empfohlenen Maßnahmen zur Bewältigung möglicher Lärmkonflikte werden im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Aufkommende Lärmbelastungen sollen bereits im Rahmen der Bebauungsplanung hinreichend geklärt werden.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Mitteilung - Berücksichtigung des Schallgutachtens sowie Festlegung von Lärmschutzmaßnahmen</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 22	Einwender: Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde Tramper Chaussee 3, Haus 8 3 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 03.05.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Das Bebauungsgebiet soll über zwei Zufahrten von der Bundesstraße B 167 aus erschlossen werden. Die Abstimmungen zur Gestaltung der Anbindungen an die Bundesstraße, sind mit den Sachgebieten Entwurfsplanung und Verkehrstechnik (Frau Reimer) der Dienststätte Eberswalde zu führen. Die Anbindung des Grundstückes an die B 167 ist unter Berücksichtigung des Radnutzungskonzeptes der Stadt Eberswalde, dessen Umsetzung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb erfolgt, neu zu überdenken. In diesem Bereich der B 167 erfolgt die Realisierung (Maßnahme B07) eines Schutzstreifens für Radfahrer jeweils am rechten Fahrbahnrand in Kombination mit überbreitem Fahrstreifen. Bei den Varianten M1 und M2 (Tiefgaragenlösung) sind zwei Anbindungen an die B 167 vorgesehen. Dies ist aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zu befürworten. Im Bereich der vorhandenen Zufahrt (Nähe Gaststätte "Wilder Eber") ist nur Rechts rein Rechts raus vorzusehen. Für die zweite Zufahrt sollte eine Lösung über die vorhandene Anbindung der Westend-Wiese geprüft werden, die unmittelbar an das zu bebauende Grundstück anschließt. Das gleiche trifft auch für die Variante M3 zu, hier erfolgt die verkehrliche Organisation schon auf dem Grundstück, so dass eine Erschließung über die Anbindung der Westend-Wiese geprüft werden sollte. Die Zufahrt zur Altbauvilla (Bestand) an die B 167 sollte wieder Rechts rein Rechts raus geregelt werden. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heegermühler Straße 14" bestehen keine sonstigen flächenrelevanten Planungsabsichten des LS.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Bedenken hinsichtlich der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes werden zur Kenntnis genommen. Die Notwendigkeit zweier Zufahrten wird im weiteren Verfahren geprüft. Ebenso der Vorschlag, bereits bestehende Anbindungen in unmittelbarer Umgebung zu nutzen. In diesem Zusammenhang werden auch geplante Maßnahmen zur Führung des Radverkehrs an der Heegermühler Straße beachtet.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Prüfung und Abstimmung der Grundstückszufahrten mit dem Landesbetrieb Straßenwesen</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 23	Einwender: Handwerkskammer Frankfurt/Oder Re- gion Ostbrandenburg Bahnofsstraße 12 15230 Frankfurt/Oder	Datum der Stellungnahme: 05.05.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Die Handwerkskammer Frankfurt(O) begrüßt den Lösungsansatz "Urbanes Gebiet" (A2), da somit auch an handwerkliche Betriebe gedacht wird.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Da der Vorhabenträger zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zusichern kann, auch gewerbliche Nutzungen dauerhaft zu integrieren, wird ein "Allgemeines Wohngebiet" als zielführender angesehen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme des Hinweises</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 24	Einwender: IHK Frankfurt/Oder Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt/Oder	Datum der Stellungnahme: 05.05.2017
<p>Zusammenfassung</p> <p>Einwendung: Wir bitten die unmittelbare nachbarschaftliche gewerbliche Nutzung Gasthof und Hotellerie "Zum wilden Eber" in die Planungsabsichten einzubeziehen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die Mitwirkung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen garantiert. Die Öffentlichkeitsbeteiligung bindet dabei nicht nur grundsätzlich Interessierte sondern auch Nachbarn ein, deren Belange durch die städtebauliche Planung berührt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße" erfolgte zwischen 13.04. und 28.04.2017. Im anlaufenden Planverfahren wurde die Öffentlichkeit (inkl. Nachbarn) über die Lösungen zur Entwicklung des Plangebietes unterrichtet und ihnen die Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Der Investor hat auf Anraten der Verwaltung das Gespräch mit dem Nachbar bereits gesucht und ihn über die Planung informiert.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 25	Einwender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 28.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Fachliche Hinweise: Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Die Sicherung der zu verlegenden Telekommunikationslinien auf dem Grundstück erfolgt über den Abschluss eines Grundstück-Nutzungsvertrag (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) mit dem jeweiligen Eigentümer. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Wir bitten unsere Hinweise zu berücksichtigen, uns an der weiteren Planung zu beteiligen und den Beschluss des Bebauungsplanes zu übersenden.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die fachlichen Hinweise zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsmedien werden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Anforderungen ergeben sich daraus nicht. Eine Entscheidung zur Errichtung einer Telekommunikationsinfrastruktur steht noch aus. Zur Abstimmung des Ausbaus der Telekommunikationsanlagen wurde die Stellung-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 25	Einwender: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	Datum der Stellungnahme: 28.04.2017
nahme dem Vorhabenträger übermittelt. Die Zusendung des Beschlusses wird abgelehnt. Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Kenntnisnahme der Mitteilung - Übermittlung der Stellungnahme an den Vorhabenträger		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 26	Einwender: Brandenburgisches Landesmuseum für Denkmalpflege und Archäologisches Lan- desmuseum Wünsdorfer Platz 4-5 15806 Zossen	Datum der Stellungnahme: 12.05.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Belange des Bodendenkmalschutzes sind nicht betroffen. Archäologische Funde sind unverzüglich anzuzeigen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Mitteilung, dass Belange des Bodenschutzes nicht betroffen sind, wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wurde über die Anzeige von archäologischen Funden informiert.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme der Stellungnahme - Hinweis an den Vorhabenträger 		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 27	Einwender: Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 06.06.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Im Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes stocken derzeit ca. 0,77 ha Wald im Sinne des § 2 LWaldG1) Brandenburg. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde weist die Fläche als Wohnbau- und Grünfläche aus, eine Waldumwandlung ist demzufolge, aufgrund der Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, möglich. Nach § 8 Abs. 1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen einer Umwandlung sind, gem. § 8 (3) LWaldG, auszugleichen. Auf der potentiellen Waldumwandlungsfläche ruhen keine kompensationserhöhenden Waldfunktion, dass Ausgleichs- und Ersatzverhältnis beträgt demnach 1: 1. Die untere Forstbehörde kann bestimmen, dass innerhalb einer bestimmten Frist als Ersatz eine Erstaufforstung geeigneter Grundstücke vorzunehmen ist und/oder sonstige Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen im Wald zu treffen sind.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Die Sachverhaltsdarstellung zu den vorhandenen Waldflächen und zum Erfordernis der Waldumwandlung des Plangebietes wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planverfahren beachtet. Die waldrechtliche Qualifizierung des BPL liegt im Interesse des Vorhabenträgers und dient der zügigen Umsetzung der Planung. Im weiteren Verfahren sind die dafür erforderlichen Planungsschritte vorzunehmen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Aufstellung eines waldrechtlich qualifizierten Bebauungsplanes wird beibehalten - Beachtung der Hinweise</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.: 28	Einwender: Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	Datum der Stellungnahme: 06.06.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung:</p> <p>Der Bebauungsplan soll waldderechtlich qualifiziert werden. Eine Waldumwandlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird entbehrlich, wenn den Regelungen des zitierten Gemeinsamen Erlasses Rechnung getragen wird und die nachstehenden Aussagen in das Planwerk (oder Städtebaulicher Vertrag) aufgenommen werden.</p> <p>1. Die forstrechtliche Kompensation der Waldumwandlung soll in Form einer waldverbessernden Maßnahme im Stadtwald Eberswalde realisiert werden. Hierzu wird 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) ein Unterbau auf 0,77 ha (Gesamtgröße 1,83 ha) angelegt. Die Pflanzung hat die Aufgabe, die Ausbreitung der spätblühenden Traubenkirsche zu unterbinden. Die Oberförsterei Eberswalde akzeptiert die vorgeschlagene A+ E-Maßnahme als Kompensation für die Waldumwandlung des Bebauungsplanes.</p> <p>2. Die hier im Überstand 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.</p> <p>3. Die Ersatzmaßnahme soll voraussichtlich 2018 realisiert werden, spätestens jedoch im zweiten Jahr nach der Waldumwandlung.</p> <p>4. Die waldverbessernde Maßnahme wird durch die untere Forstbehörde regelmäßig kontrolliert und protokolliert. Erstmalig im Jahr der Begründung (Abnahme nach Kulturbegründung). nach der zweiten Vegetationsperiode (Abnahme zur eventuellen Teilrückgabe der Sicherheitsleistung) und letztmalig nach frühestens fünf Jahren zur Endabnahme (Abnahme, gesicherte Kultur").</p> <p>5. Wird eine Waldumwandlung gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG unter der Auflage eines materiellen Ausgleichs genehmigt, so ist die Bedingung zu stellen, eine bis zur Kultursicherung geeignete Sicherheitsleistung beim Landesbetrieb Forst Brandenburg zu hinterlegen. Sicherungsmaßnahmen sind z.B. eine geeignete Bankbürgschaft oder die Hinterlegung des notwendigen Betrages auf einem Verwahrkonto des Landes Brandenburg. Die Höhe der Sicherheitsleistung richtet sich nach den Kulturbegründungs- und Pflegekosten bis zur gesicherten Kultur und erschließt sich aus der VV zu § 8 LWaldG2). Der Vorhabenträger/Investor/Bauherr hat für die vorgenannte, waldverbessernde Maßnahme, eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10.783,00 € zu hinterlegen.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung:</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

<p>Lfd. Nr.: 28</p>	<p>Einwender: Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde</p>	<p>Datum der Stellungnahme: 06.06.2017</p>
<p>Die von der unteren Forstbehörde vorgeschlagene Waldumwandlungsmaßnahme wird im Entwurf des BPL aufgenommen. Mit dem Vorhabenträger werden im weiteren Verfahren vertragliche Regelungen zur Absicherung dieser Waldumbaumaßnahme im Stadtwald erfolgen.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren: - Übernahme der von der unteren Forstbehörde vorgeschlagenen Waldumbaumaßnahme sowie vertragliche Absicherung dieser mit dem Vorhabenträger</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
 Bericht über die frühzeitige Beteiligung
 Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
29	B1	25.04.2017
Zusammenfassung		
<p>Einwendung: Wie in dem Informationsblatt zum Bauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" sehr richtig beschrieben: "präsentiert sich der Stadtteil Westend stadtbildlich mit einer stark gemischten Bauungsstruktur. Neben Einfamilienhausbereichen ist insbesondere im Umfeld der Heegermühler Straße Quartiersbebauung mit 4- bis 5-geschossigen straßenbegleitenden Gebäuden vorhanden." Somit würde sich eine Bauung mit sieben- bzw. achtstöckigen Gebäuden nicht an der vorhandenen Bauung orientieren, sondern sehr störend in das vorhandene Stadtbild eingreifen. In diesem Zusammenhang ist auch der Satz auf Seite 6. Absatz 2 des oben genannten Informationsblattes sehr widersprüchlich: "In dieser markanten Lage ist mit der beabsichtigten Bauung neben der Einbindung in vorhandene Stadtstrukturen auch die Harmonisierung des gebrochenen Stadtbildes geplant." Bei einer Bauung, die die vorhandene Bauung um zwei bis drei Stockwerke überragen würde, kann wohl kaum von einer Einbindung in vorhandene Strukturen und Harmonisierung des Stadtbildes die Rede sein. Da eine dermaßen hohe Bauung nicht in Einklang mit dem Stadtbild der Waldstadt Eberswalde zu bringen ist, erheben wir Einspruch gegen eine Bauung mit derart hohen Gebäuden.</p> <p>Stellungnahme der Verwaltung: Städtebaulich ist die Umgebung des Standortes durch eine heterogene Bauung geprägt. Die Spanne reicht von der Gründerzeitwohnbebauung entlang der Heegermühler Straße/Drehnitzstraße über 3-geschossigen Wohnungsbau der 70er Jahre bis hin zu 1- bis 2-geschossigen Gebäuden des Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes sowie kleinen Einfamilienhäusern am Kupferhammerweg. Diese Inhomogenität der Bauung spiegelt die unterschiedlichen Entstehungszeiten und ihre gesellschaftlichen Hintergründe wider. In diesem Kontext fügt sich eine kompaktere Bauung sehr wohl ein. Die gesellschaftlichen Herausforderungen sind heutzutage andere als in den Gründerzeitjahren oder in der Nachkriegs- und Vorwendezeit. Der Städtebau muss sich daran messen lassen, wie er in einer globalisierten Welt die Herausforderungen des demografischen, wirtschaftsstrukturellen und klimatischen Wandels meistert. Umbruch und Neuorientierung prägen aktuell die Entwicklung der Städte. Der Bundesgesetzgeber hat darauf reagiert und mit der neuen BauGB-Novelle einen rechtlichen Rahmen geschaffen. Auch die Stadt Eberswalde orientiert sich neu, denkt um. Und das muss es im vorgegebenen umwelt- und (bau)planungsrechtlichen Korsett. Besonders die Wohnbaulandentwicklung in Bahnhofsnähe ist auf allen übergeordneten Planungsebenen in den Fokus gerückt. Die Aktivierung von Brachflächen im Innenbereich trägt zur Verringerung der Flächenversiegelung bei, was den Zielen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie entspricht. Die Verdichtung aufgrund der geplanten Zahl der Vollgeschosse ist ein Beitrag zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die fußläufige Erreichbarkeit zum Bahnhof reduziert den motorisierten Individualverkehr und leistet einen Beitrag zur CO₂ Reduktion. Der Investor schafft ein nachfragegerechtes und barrierefreies Wohnen in Bahnhofsnähe und verfestigt damit die Zuzugsstrategie der Stadt Eberswalde. Die durch eine moderne Architektursprache geprägte und räumlich konzentrierte geplante Bauung ist Ausdruck des Wandels in der Stadtentwicklung Eberswalde im Jahr 2017. Die Stadt kann sich auf § 1</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage
Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Bericht über die frühzeitige Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung

zur ABPU-Sitzung am 10.10.2017 / zur Stvv-Sitzung am 26.10.2017

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt
 Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
29	B1	25.04.2017
<p>(3) BauGB berufen, welcher den Gemeinden die Ausübung ihrer eigenen Städtebaupolitik erlaubt. Die wenigen in Bahnhofsnähe vorhandenen Flächenpotenziale sind äußerst wertvoll und sollen einen ihrem Wert angemessene städtebauliche Dichte verwirklichen können und das auch in Hinblick auf die wirtschaftlichen Interessen des Investors.</p> <p>Unter dem Eindruck der städtebaulichen Diskussion und des Beteiligungsergebnisses erlangte der Vorhabenträger die Einsicht, seine Bebauung der Umgebungsbebauung besser anzupassen. Das soll durch den Verzicht eines Geschosses für die südliche Bebauung und der Ausführung des obersten Geschosses beider Baukörper als Staffelgeschosse erreicht werden.</p> <p>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Berücksichtigung im weiteren Verfahren, da die o. g. städtebaulichen Belange höher gewichtet werden - Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung 		