

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 1	<b>Einwender:</b> Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Marienstraße 7 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  Mit unserem Schreiben vom 21. April 2017 nahmen wir zum Bebauungsplan Nr. 427 der Stadt Eberswalde Stellung. Seitens des ZWA Eberswalde gibt es keine ergänzenden Hinweise zur geplanten Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Die Mitteilung, dass es keine ergänzenden Hinweise zum Bebauungsplan gibt, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 2	<b>Einwender:</b> Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 30.11.2017
-----------------------	--	---

**Zusammenfassung**

**Einwendung:**

Die zum o. g. Betreff 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. Die fachliche Zuständigkeit für den Naturschutz obliegt der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises.

**1. Belang Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf Bedenken.

**Begründung**

Mit den Erkenntnissen der Schalltechnischen Untersuchung wird mit den Festsetzungen der Bestandsschutz der östlich angrenzenden gewerblichen Nutzung nicht ausreichend berücksichtigt.

Die Festsetzungen unter IV der Planzeichnung sind nicht geeignet, den in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Konflikt im Nachtzeitraum zu lösen. Der Konflikt besteht in der Überschreitung des Immissionsrichtwertes (Nr. 6.1.) und dem Wert für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen (Nr. 6.3) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

In der Schalltechnischen Untersuchung wurde hierzu unter Pkt. 6 eine geeignete Maßnahme zur Gestaltung der Fassade (Anordnung d. Fenster schutzbedürftiger Räume) benannt. Ich verweise auf die Erläuterungen zu den maßgeblichen Immissionsarten der TA Lärm, Anhang A.1.3. Der Planentwurf beinhaltet hierzu derzeit keine Festsetzung.

In der Begründung zum Bebauungsplan wurde unter Pkt. 7.1.2 auf das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren Bezug genommen. Die Ausführungen unter Pkt. 8.7 sind nicht ausreichend. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sollte in die Abwägung eingestellt werden, ob im nachfolgenden BauGV die geeignete Maßnahme zur Anordnung der Fenster auch vollzogen bzw. durchgeführt werden kann. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Aufnahme einer Festsetzung nach den Empfehlungen der Schalltechnischen Untersuchung.

**Abwägungsvorschlag:**

Aufgrund der geäußerten Bedenken erfolgte eine Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes zum Bebauungsplan dahingehend, dass dem Immissionskonflikt mit dem angrenzenden Gastronomie- und Hotelbetrieb sowohl mit aktiven als auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet wird. Zur Gewährleistung der Anforderungen an

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b>	<b>Einwender:</b>	<b>Datum der Stellungnahme:</b>
2	Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	30.11.2017
<p>gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden zuerst die Baugrenzen, innerhalb der die Gebäude zu errichten sind, so weit von der östlichen Grundstücksgrenze entfernt festgesetzt worden, wie es für eine angemessene Nutzung des Grundstücks für bauliche Zwecke möglich ist. Aufgrund der mangelnden Breite des Geltungsbereiches ist die gutachterlich empfohlene Verschiebung der Gebäude in Richtung Westen nicht ausreichend. Zum weiteren Schutz gegen den Anlagenlärm des benachbarten Gastronomiebetriebes wird deshalb die Errichtung einer Schallschutzwand vorgenommen. Die 3 m hohe Schallschutzwand wird an der östlichen Grundstücksgrenze und damit zu der Lärmquelle Gastronomie/Stellplätze festgesetzt. An der östlichen Fassade des Gebäudes im WA 2 ergeben sich trotz Errichtung der Schallschutzwand geringe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum (0,2 bis 0,9 dB(A)). Vor diesem Hintergrund setzt das Lärmschutzkonzept zudem auf die gutachterlich empfohlene Grundrisslösung. So setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes Fenster von Schlafräumen ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich zum 5. Obergeschoss in Richtung Osten nicht zulässig sind.</p> <p>Auf die zuvor festgesetzte Maßnahme der schallgedämmten Dauerlüftungseinrichtungen wird im Zuge des Umgangs mit Gewerbelärm nicht mehr zurückgegriffen. Damit sind die Bedenken des LfU hinsichtlich des Vollzugs ausgeräumt. Die noch bestehende passive Schallschutzmaßnahme der Grundrisslösung steht nicht im Widerspruch zum Vollzug im Baugenehmigungsverfahren, da sie als ein geeignetes Mittel zur Lösung des Konflikts nachts zwischen Wohnen und Gewerbe angesehen wird. Das neue Lärmschutzkonzept, bestehend aus größtmöglichem Abstand zwischen Wohn- und Gewerbenutzung, Schallschutzwand und Grundrisslösung, ist Ergebnis einer hinreichenden Auseinandersetzung mit dem Anlagenlärm. Das Zurückstellen der geringen Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts vor den sonstigen Aufenthaltsräumen ist als abwägungsgerecht anzusehen, da stadtentwicklungspolitischen Ziele wie die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage und Bahnhofsnähe sowie die verbesserte Umsetzung der Umweltziele höher gewichtet werden.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <p>- Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen, Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes des Bebauungsplanes zum Anlagenlärm</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 3	<b>Einwender:</b> Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 30.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b> Hinweis zu den Außenwohnbereichen Den Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" kann in Teilen des Geltungsbereiches nicht entsprochen werden. Die Festsetzung Nr. IV 6. ist zum Schutz der Außenwohnbereiche geeignet. Da die Festsetzung jedoch nur Außenwohnbereiche betrifft, die im baulichen Verbund mit dem Gebäude stehen, wird empfohlen, dies (s. Schalltechnische Untersuchung S. 25 2. Absatz) für die weiteren Flächen in der Abwägung einzustellen. Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen sollte hierbei im Besonderen auf die Festsetzung der Baugrenze mit dem Abstand zur Straße eingegangen werden. Im Lärmaktionsplan ist u.a. zur Straßenraumgestaltung als Maßnahme der Rückbau von Verkehrsflächen, um größere Abstände zwischen Lärmquelle und Immissionsort zu ermöglichen benannt. Es wird empfohlen dies zu berücksichtigen, da mit dieser Planung die Abstände für ein neues Baugebiet zur Straße festgelegt werden.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Ein dauerhafter Aufenthalt ist in dem Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Heegermühler Straße nicht vorgesehen und gemäß den Festsetzungen auch nicht geplant. Denn in einer Tiefe von 10 m ab der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Heegermühler Straße sind die Straßenbegleitenden Bäume zu pflanzen und lediglich Wege und Zuwegungen in einer Größenordnung von 115 m<sup>2</sup> als bauliche Anlage zulässig. Ein dauerhafter Aufenthalt in diesem Bereich des Grundstücks ist in Anbetracht der Alternativen auch nicht erforderlich. Da der Bereich zwischen der südlichen Baugrenze und der Heegermühler Straße ausschließlich der internen Erschließung dient und zur Aufwertung des öffentlichen bzw. straßenbegleitenden Raumes mit Bäumen bepflanzt wird, sind schallschützende Maßnahmen dort nicht erforderlich. Denn nach der geltenden Rechtsprechung sind Freiflächenbereiche wie Grundstücksflächen, die lediglich zum Schmuck eines Anwesens bepflanzt werden, aber nicht zum regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, grundsätzlich nicht als Außenwohnbereiche schutzwürdig. Nichtsdestotrotz scheinen die Ausführungen zu den Außenwohnbereichen nicht hinreichend konkret dargelegt bzw. missverständlich zu sein. Aus diesem Grund wird die Begründung diesen Sachverhalt nochmal aufgreifen und inhaltlich ergänzen. Der Lärmaktionsplan ist in der vorliegenden Begründung berücksichtigt worden. Da zum Zeitpunkt dieses Bebauungsplanverfahrens die Rückbaumaßnahme von Verkehrsflächen jedoch nicht planreif ist, kann sie nicht beachtet werden. Daher ist die südliche Baugrenze so weit wie möglich von der Heegermühler Straße entfernt festgesetzt worden.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 3	<b>Einwender:</b> Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 30.11.2017
<b>Beschluss:</b> - Kenntnisnahme der Mitteilung - inhaltliche Überarbeitung der Begründung entsprechend des gegebenen Hinweises		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 4	<b>Einwender:</b>  Landesamt für Umwelt Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt Seeburger Chaussee 2 14476 Potsdam	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 30.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  2. Belang Wasserwirtschaft</p> <p>Das Referat W 13 (Wasserwirtschaft in Genehmigungsfragen) hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu genanntem Bebauungsplan zuletzt mit Schreiben vom 06.04.2017 eine Stellungnahme abgegeben. Die Gesamtstellungnahme des Landesamtes für Umwelt wurde Ihnen mit Schreiben vom 03.05.2017 übergeben. Da es bis zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse zu dem Vorhaben gibt, behalten die in der Stellungnahme getroffenen Aussagen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Sachverhaltsdarstellung</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Sachverhaltsdarstellung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 5	<b>Einwender:</b> Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
-----------------------	---	---

**Zusammenfassung**

**Einwendung:**

Seitens der betroffenen Ämter des Landkreises Barnim werden nachstehende Hinweise gegeben.

1. Fachbehördliche Stellungnahme

1.1 Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.a. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung):

Keine

1.2 Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gliedert nach Sachkomplexen:

1.2.1 Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamt

Unter Punkt 3 der Begründung wird zur Lage im Raum angegeben, dass der Garnisonsfriedhof im Osten an das Plangebiet grenzt. Korrekt wäre die Gaststätte "Wilder Eber".

Die Aussage auf Seite 6 hinsichtlich der drei geprüften Varianten ist falsch. Es kann sich mit der "Variante M 3" nicht mehr um eine alternative Variante handeln, da die ehemalige Fabrikantenvilla schon vor Einleitung des Planverfahrens abgerissen war. Dies war bereits zum Vorentwurf auch bemängelt worden. Damit standen lediglich zwei Varianten zur Auswahl, was berichtigt werden sollte.

**Abwägungsvorschlag:**

Für das beabsichtigte Wohnbauvorhaben wurden grundsätzlich drei städtebauliche/architektonische Ansätze und zwei Varianten hinsichtlich der Gebietstypologie entwickelt, untersucht und beurteilt. Die Ausführungen in der Begründung dienen hierbei als Plattform, um der Öffentlichkeit und den Behörden von diesen für die Neugestaltung des Plangebietes infrage kommenden Lösungen zu unterrichten. Um den bisherigen Planungsprozess vollständig wiederzugeben, sollten 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 Variante M 3 jedoch aufgrund des schlechten baulichen Zustands der Villa aus. Nichtsdestotrotz sollte ebenso eine bauliche Lösung unter Erhalt der Villa mit der Begründung vorgelegt werden, um zu verdeutlichen, dass auch diese Option im Zuge der Erarbeitung einer Konzeption Beachtung fand.

Die unvollständige Darstellung von angrenzenden Nutzungen zum Plangebiet wird in der Begründung redaktionell angepasst.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 5	<b>Einwender:</b> Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Beschluss:</b> - Kenntnisnahme der Mitteilung - redaktionelle Anpassung zur Lage des Plangebietes im Raum		



Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 6	<b>Einwender:</b> Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  Einige Hinweise werden zum Ausbau des Breitbandnetzes für die spätere Ausführung des Bebauungsplanes gegeben:                  Das Gesetz zur Erleichterung des Ausbaus digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze (Di-giNetz-Gesetz) ist seit dem 10. November 2016 rechtskräftig und demzufolge zu beachten. Daher gelten für die Eigentümer und Betreiber öffentlicher Versorgungs- und Telekommunikationsnetze und die Kommunen neue Pflichten, aber auch neue Rechte. Dementsprechend ist bei jeder geplanten Baustelle im Bereich Straßen-, Schienennetz- und Gebäudeausbau sowie privaten und gewerblichen Neubaugebieten der weitere Bedarf für den Breitbandausbau durch Mitverlegung von Glasfaserkabeln zu prüfen.                  Es ist zu beachten, dass für öffentlich finanzierte Bauarbeiten nunmehr eine Koordinierungsverpflichtung bzw. eine Verpflichtung zur Mitverlegung von Leerrohren mit Glasfaserkabeln besteht.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Im Plangebiet werden keine öffentlichen Straßen realisiert, lediglich private zur Erschließung der Tiefgarage und notwendige Rettungswege. Insofern besteht kein Handlungsbedarf.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 7	<b>Einwender:</b> Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b> 1.2.2 Untere Wasserbehörde</p> <p>Gegen den B-Plan bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände. Folgende Hinweise werden dennoch gegeben.        Einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers wird prinzipiell zugestimmt. Die Gestaltung der Dachflächen als Gründächer wird ausdrücklich befürwortet.        Die konkrete Planung zum Verbleib des Niederschlagswassers sollte frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt werden, um die Erlaubnispflicht bzw. -fähigkeit gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz prüfen zu können.        Die Baugrundsituation am Standort im Hinblick auf die Errichtung der Tiefgarage (Erdaufschluss gemäß § 56 Brandenburgisches Wassergesetz, evtl. Grundwasserabsenkung) kann nicht beurteilt werden, da ein entsprechendes Gutachten nicht vorliegt. Auch hierzu sollte eine frühzeitige Abstimmung mit der UWB zur weiteren Planung erfolgen.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>        Die Zustimmung zu einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Befürwortung der Gestaltung der Dachflächen als Gründächer wird zur Kenntnis genommen.        Bezüglich der konkreten Planung zur Versickerung des Niederschlagswassers und hinsichtlich der Errichtung der Tiefgarage findet vor Bauausführung eine Abstimmung zwischen der unteren Wasserbehörde und dem Vorhabenträger statt.</p> <p><b>Beschluss:</b>        - Kenntnisnahme der Mitteilung        - Übermittlung der Stellungnahme an den Vorhabenträger</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 8	<b>Einwender:</b> Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  1.2.3 Öffentlich-rechtliche Entsorgung</p> <p>Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, 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 vom öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragte Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Im Plangebiet sind keine öffentlichen Straßen vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über private Wohnwege. Das Befahren des Grundstücks durch Fahrzeuge der Abfallentsorgung ist nicht notwendig. Die Entsorgung des Abfalls von der südöstlich gelegenen Müllstandsfläche erfolgt von der Heegermühlerstraße mittels des Abholdienstes.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 9	<b>Einwender:</b> Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<b>Einwendung:</b> 1.3 Keine Hinweise und Anregungen  Aus der Sicht der Unteren Denkmalschutzbehörde, der Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, des SG Bevölkerungsschutz, des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes, des SG Gebäudeverwaltung/Liegenschaften und der Katasterbehörde werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.  <b>Abwägungsvorschlag:</b> Sachverhaltsdarstellung  <b>Beschluss:</b> - Kenntnisnahme des Sachverhaltes		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 10	<b>Einwender:</b> Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b> 2. überfachliche Betrachtung des Vorhabens</p> <p>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. Die Gebäudeplanung mit sieben und acht Geschossen wird jedoch in die nähere Umgebung nicht als optimal angepasst gesehen.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b> Die Befürwortung der Entwicklung einer Wohnnutzung am Standort Heegermühler Straße 14 wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Städtebaulich ist die Umgebung des Standortes durch eine heterogene Bebauung 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 Bebauung spiegelt die unterschiedlichen Entstehungszeiten und ihre gesellschaftlichen Hintergründe wider. In diesem Kontext fügt sich eine kompaktere Bebauung 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.</p> <p>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 Bebauung ist Ausdruck des Wandels in der Stadtentwicklung Eberswalde im Jahr 2017. Die Stadt kann sich auf § 1 (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</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 10	<b>Einwender:</b> Landkreis Barnim Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
Investors.		
<b>Beschluss:</b> - Kenntnisnahme der Mitteilung		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 11	<b>Einwender:</b> E.dis GmbH Am Markt 2 16278 Angermünde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 06.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  Gegen den o. g. Bebauungsplan bestehen keine Bedenken. Der dargestellte Geltungsbereich wird im Gehwegbereich Heegermühler Straße von Leitungen unseres Unternehmens tangiert. Das stillgelegte Niederspannungskabel auf dem Flurstück kann bei Bedarf rückgebaut oder überbaut werden. Sollten Kabelumverlegungen oder Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden, bitten wir um rechtzeitige Antragsstellung. Wir reichen dann die entsprechenden Verträge an den Antragsteller.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Die der Stellungnahme zu entnehmende Mitteilung, dass gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird informiert.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Mitteilung                  - Übermittlung der Stellungnahme an den Vorhabenträger</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 12	<b>Einwender:</b> Landesbüro der aner- kannten Naturschutz- verbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>          Die 6 Fledermaus Nistkästen sollten nicht alle auf der Planfläche installiert werden. Die Konzentration ist nicht sinnvoll und die Zahl von ruhigen störungsfreien und klimatisch geeigneten Standorten begrenzt. Alternativ sind geeignete Standorte z.B. im Eberswalder Stadtforst nach Anfrage zu prüfen, z.B. in der "Oberheide" oder den "Höllen" wo nach den letzten Stürmen eine Vielzahl von Quartieren für Fledermäuse verloren gegangen sind. Der räumliche Zusammenhang wäre gegeben und der Nutzen für die Artengruppe Fledermäuse insgesamt wesentlich größer.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>          Der Umweltbericht zum BPL (Kap. 2C3) führt aus, dass für den Ausgleich in Lebensräumen von Fledermäusen im Plangebiet selber und oder im Umfeld davon 6 Ganzjahreskästen aufgehängt werden sollen. Damit ist die Möglichkeit gegeben, auch außerhalb des Plangebietes die Kästen unterzubringen. Im Zuge der Umsetzung wird auf eine sinnvolle Verteilung geachtet. Mit dem Westendpark und dem benachbarten Friedhofsgelände stehen für die Kompensation neben der Grünfläche innerhalb des Plangebietes auch ausreichend Gehölzbestände im Umfeld zur Verfügung. Weiterhin wird im Kap. 8.10.2 der Begründung für den städtebaulichen Vertrag, der zwischen Investor und Stadt Eberswalde vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen wird, bestimmt, dass die für den Ausgleich erforderlichen Fledermausganzjahreskästen und die Nistkästen für Mauersegler unter Anleitung einer fachkundigen Person anzubringen sind. Somit soll gewährleistet werden, dass die Standortwahl und die Anbringung der Kästen durch fachlich versierte Personen erfolgt.</p> <p><b>Beschluss:</b>          - Berücksichtigung der Stellungnahme          - Anbringung der Fledermausganzjahreskästen sowohl innerhalb des Plangebietes als auch auf angrenzenden städtischen Flächen</p>		



Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 13	<b>Einwender:</b> Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>          Bei der Kompensation in Bezug auf die Vogelwelt muss grundsätzlich nachgebessert werden. Im Gebiet wurden 30 Arten mit 16 Brutvogelarten nachgewiesen, was für eine innerstädtische Lage eine beachtliche Biozönose darstellt. Nach der Bebauung werden die Lebensräume, Nahrungshabitate und sichere Nistplätze zum größten Teil verloren gehen. Der vorgeschlagene Ausgleich mit nur 12 Nisthilfen für Mauersegler erscheint da nicht angemessener.          Anzumerken ist, dass die Zahl der Nisthilfen keinesfalls mit 12 real angenommenen Brutplätzen gleichzusetzen ist. Die reale Ausnutzung dieser Angebote liegt in der Regel unter dem Angebot. Wir fordern eine angemessene Erhöhung der Anzahl der Nisthilfen einschließlich einer transparenten Darstellung wie die Zahl der Nisthilfen errechnet wurde.          Sehr wichtig ist, dass die Anbringung nicht nur in mindestens 7 Meter Höhe erfolgt sondern im oberen Teil des Gebäudes - deutlich exponiert über der Höhe der höchsten Bäume in der Umgebung. Idealerweise erfolgt die Anbringung an der Oberkante des letzten Vollgeschosses.          Wir bitten um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>          Im Rahmen der Bestandserhebung für den Bebauungsplan wurde ein faunistisches Fachgutachten erstellt. In diesem wurden u. a. die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten erfasst. Es wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes überwiegend häufige bis sehr häufige Vogelarten der Siedlungsgebiete brüten, die in der Umgebung Ersatzlebensräume finden können. Abgeleitet vom vorgefundenen Bestand wurde der erforderliche Kompensationsbedarf ermittelt und im faunistischen Artenschutzbeitrag bestimmt, dass 12 Nistkästen (4 Meisenkästen, 4 Nistkästen von Starren, 2 Nistkästen für Gartenrotschwanz, 2 Halbhöhlenkästen für Nischenbrüter) als Ersatznisthilfen im Umfeld der Baufläche anzubringen sind. An dieser fachlichen Einschätzung (Anzahl der Ersatznistkästen) wurde sich bei der Festsetzung des Kompensationsbedarfs orientiert. Seitens der unteren Naturschutzbehörde wurde keine Forderung von weiteren Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Vogelwelt erhoben. Deshalb wird von einer Festsetzung von weiteren Nistkästen abgesehen. Durch die geplante Gebäudehöhe bieten die beiden zukünftigen Wohnhäuser ausgezeichnete Potentiale, hier Quartiere für Mauersegler neu zu schaffen, einer Vogelart, die innerhalb des Plangebietes bisher keine geeigneten Bruthabitate hatte, jedoch als Nahrungsgast nachgewiesen wurde. Deshalb wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entschieden, dass ersatzweise für die 12 erforderlichen Nistkästen für diverse Arten der Siedlungsbereiche 12 Mauerseglerkästen in die Gebäude zu integrieren sind, um dem Rückgang von geeigneten Bruthabitaten im Siedlungsgebiet von Eberswalde entgegenzuwirken.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 13	<b>Einwender:</b> Landesbüro der aner- kannten Naturschutz- verbände GbR Lindenstraße 34 14467 Potsdam	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 28.11.2017
<b>Beschluss:</b> - Zurückweisung der Einwendung - Beibehaltung des Umfangs der Kompensationsmaßnahme		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 14	<b>Einwender:</b>  Landesbetrieb Straßenwesen Dienststätte Eberswalde Tramper Chaussee 3, Haus 8 3 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 30.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  Mit Schreiben vom 27.10.2017 beteiligen Sie den Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde (LS) am Entwurf des o.a. Bebauungsplanes, mit der Bitte um Stellungnahme.                  Die vorliegende Bebauungsplanung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene mehrgeschossige Wohnbebauung schaffen.                  Das Plangebiet befindet sich in der Stadt Eberswalde und liegt nördlich der Bundesstraße B 167 - Heegermühler Straße - für die der LS die Baulast verwaltet. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung des BP hatte der LS mit Schreiben vom 03.05.2017 bereits Stellung genommen. Die Hinweise aus den Sachgebieten Landschaftspflege und Immissionsschutz haben weiterhin Gültigkeit. Die verkehrliche Haupteinschließung des Bebauungsgebietes soll über eine Zufahrt von der Bundesstraße B 167 aus erschlossen werden. Die dargestellte Anbindung des Grundstückes als gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit ausschließlicher Rechtsabbiegebeziehung wird vom Landesbetrieb Straßenwesen befürwortet und mitgetragen.                  Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Heegermühler Straße 14" bestehen keine sonstigen flächenrelevanten Planungsabsichten des LS.                  Dem BP Nr. 427 wird seitens des LS zugestimmt.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Die Zustimmung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Zustimmung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 15	<b>Einwender:</b>  Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 01.12.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  Den von Ihnen eingereichten Vorgang habe ich in der Zuständigkeit als Verkehrs-                  oberbehörde des Landes Brandenburg gemäß "Zuständigkeitsregelung hinsichtlich                  der Beteiligung der Verkehrsbehörden und der Straßenbauverwaltung als Träger öf-                  fentlicher Belange in Planverfahren" Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und                  Landesplanung vom 17. Juni 2015 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 27 vom 15. Juli                  2015) geprüft.</p> <p>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, übrige                  ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Die Mitteilung, dass gegen die vorliegende Planung keine Bedenken bestehen, wird                  zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 16	<b>Einwender:</b>  Landesamt für Bauen und Verkehr Lindenallee 51 15366 Hoppegarten	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 01.12.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  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 Entwicklungsintensionen der Landesplanung, eine Anbindung an den ÖPNV ist in unmittelbarer Nähe ("Eberswalde, Schöpfungurter Straße") gegeben; der Hauptbahnhof Eberswalde ist ca. 500 m entfernt. Die zusätzlichen Festsetzungen zur Herstellungspflicht von Stellplätzen in einer Tiefgarage finden meine ausdrückliche Zustimmung.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Die Zustimmung zur Standortgunst bezüglich der Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel und zur Herstellung von Stellplätzen in Tiefgaragen wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
17	Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	29.11.2017

### Zusammenfassung

#### Einwendung:

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu dem o. g. Sachverhalt nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist. Dabei handelt es sich um oberirdisch geführte Telekommunikationslinien, die der Versorgung des Grundstückes Nr. 16 dienen. Die Verlegung bzw. Rückbau ist zurzeit geplant und wird voraussichtlich im 1.Quartal 2018 realisiert.

Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Folgende fachliche Hinweise bitten wir in den Bebauungsplan aufzunehmen:

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist.

Wir bitten daher sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Verkehrswege möglich ist, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt und die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der 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-Nutzungsvertrags (GNV) gemäß § 45a Telekommunikationsgesetz (TKG) mit dem jeweiligen Eigentümer.

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 17	<b>Einwender:</b> Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 229 14526 Stahnsdorf	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 29.11.2017
<p>Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikations-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.</p> <p>Bitte senden Sie uns umgehend nach Bekanntwerden einen aktualisierten Bebauungsplan mit Informationen zu den vorgesehenen Hausnummern und geplante Wohneinheiten sowie Geschäftseinheiten pro Gebäude für das geplante Neubaugebiet zu. Diese Angaben sind unbedingt notwendig, um zu gewährleisten, dass ein Kunde rechtzeitig Telekommunikationsprodukte buchen kann.</p> <p>Wir bitten unsere Hinweise zu berücksichtigen, uns an der weiteren Planung zu beteiligen und den Beschluss des Bebauungsplanes zu übersenden.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>          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 wird die Stellungnahme dem Vorhabenträger übermittelt.          Auf eine Zusendung des Beschlusses wird aufgrund der Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Amtsblatt der Stadt Eberswalde verzichtet.</p> <p><b>Beschluss:</b>          - Kenntnisnahme der Mitteilung          - Übermittlung der Stellungnahme an den Vorhabenträger</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 18	<b>Einwender:</b> Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 Müllroser Chaussee 54 15236 Frankfurt/Oder	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 17.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>                  Im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns zu dem vorliegenden Planentwurf. Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen. Die Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele und Grundsätze der Raumordnung vom 12. April 2017.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Die Mitteilung, dass die Ziele der Raumordnung dem Planentwurf nicht entgegenstehen und die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung angemessen berücksichtigt sind, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		



Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 19	<b>Einwender:</b> IHK Frankfurt/Oder Puschkinstraße 12b 15236 Frankfurt/Oder	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 01.12.2017
<p><b>Zusammenfassung</b></p> <p><b>Einwendung:</b>                  Das Plangebiet liegt im innerstädtischen Siedlungszusammenhang der Stadt Eberswalde in einem Bereich der zur Entwicklung von Wohnraum geeignet ist. Die angrenzende nachbarschaftliche gewerbliche Nutzung Gasthof und Hotellerie "Zum wilden Eber" war bei der Beeinträchtigung durch Lärm zu berücksichtigen. Die textlichen Festsetzungen zum passiven Schallschutz, die in erster Linie dem Verkehrslärm der Heegermühler Straße dienen, scheinen uns geeignet mögliche Emissionen des benachbarten Gewerbes ebenfalls zu negieren. Sollte sich das prognostizierte Verkehrsaufkommen in der Art verändern, dass eine Anpassung der Schalldämmmaße nach unten möglich ist, ist auch die Anforderung aus der benachbarten gewerblichen Nutzung neu zu beurteilen. Diese Anforderung sollte mindestens in die Begründung aufgenommen werden.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>                  Der Bebauungsplan hat den Verkehrs- und Gewerbelärm getrennt voneinander ermittelt und bewertet sowie Maßnahmen abgeleitet, die unabhängig voneinander wirken. Zum Schutz vor Gewerbelärm wurde unmittelbar an der östlichen Grenze die Errichtung einer Schallschutzwand festgesetzt. Da sich trotz dieser Maßnahme Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 0,2 bis 0,9 dB(A) ergeben, kommt zusätzlich die Grundrisslösung zum Tragen. Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes setzt der Bebauungsplan fest, dass Fenster von Schlafräumen ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich zum 5. Obergeschoss in Richtung Osten nicht zulässig sind. Mit dieser Kombination an Schallschutzfestsetzungen ist der Schutz der Wohnbebauung vor Gewerbelärm bereits grundsätzlich gewährleistet. Trotz der gleichsam wirkenden Schutzmaßnahmen vor Verkehrslärm - auch im Falle einer Reduzierung dieser Schutzmaßnahmen - bleiben die getroffenen Maßnahmen zur Bewältigung des Anlagenlärmkonflikts ausreichend.</p> <p><b>Beschluss:</b>                  - Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 20	<b>Einwender:</b> Handwerkskammer Frankfurt/Oder Re- gion Ostbrandenburg Bahnhofsstraße 12 15230 Frankfurt/Oder	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 01.12.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<b>Einwendung:</b> keine Einwände  <b>Abwägungsvorschlag:</b> kein Abwägungserfordernis  <b>Beschluss:</b> -		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 21	<b>Einwender:</b>  Regionale Planungs- stelle Paul-Wunderlich- Haus Am Markt 1 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 17.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<b>Einwendung:</b> keine Bedenken  <b>Abwägungsvorschlag:</b> kein Abwägungserfordernis  <b>Beschluss:</b> -		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 22	<b>Einwender:</b>  Landesbetrieb Forst Brandenburg Untere Forstbehörde Schwappachweg 2 16225 Eberswalde	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 29.11.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>          Die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Belange der unteren Forstbehörde (Stellungnahme vom 06.06.2017) sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf vollumfänglich eingebracht worden.          Der Bebauungsplan soll waldderechtlich qualifiziert werden.          Die aus der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart (0,77 ha) im Verhältnis von 1:1 zu erbringende, walddverbessernde Maßnahme wird außerhalb des Geltungsbereiches realisiert. Die konkrete Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (siehe 8.9 und 8.10.1) wird somit Regelungsbestandteil eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Eberswalde und dem Vorhabenträger. Dieser ist der unteren Forstbehörde, Oberförsterei Eberswalde, zur Prüfung und Mitzeichnung vorzulegen.          Mit dieser vertraglichen Regelung und dem Satzungsbeschluss, sind die forstrechtlichen Kompensationsmaßnahmen abschließend festgelegt, eine Waldumwandlung im Baugenehmigungsverfahren wird somit entbehrlich.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>          Die Sachverhaltsdarstellung wird zur Kenntnis genommen.          Zwischenzeitlich hat der Vorhabenträger einen Antrag auf Waldumwandlung bei der Unteren Forstbehörde gestellt, um die Vegetationszeiten zu berücksichtigen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Eberswalde hat er einen positiven Bescheid erhalten. Die Regelungen des Bebauungsplanes zur Waldumwandlung sind im Umwandlungsbescheid formuliert und gesichert. Der Vorhabenträger hat eine Sicherheitsleistung hinterlegt.          Trotz der bereits erfolgten Einleitung der Umwandlung werden die Regelungen bzw. Inhalte zur Absicherung dieser Waldumbaumaßnahme im Stadtwald Eberswalde dennoch in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. Der städtebauliche Vertrag wird vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes abgeschlossen. Die waldderechtliche Qualifizierung des Bebauungsplanes ist damit gewährleistet.</p> <p><b>Beschluss:</b>          - Abschluss des städtebaulichen Vertrages zur Waldumwandlung vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
23	B1	13.12.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b>          Klimaschutz als integraler Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 427          Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet "Heegermühler Straße 14" wird ein neues und in der Architektursprache modernes Stadtgebiet entstehen, das urbane Strukturen aufweist und eine städtebauliche Landmarke als Identifikationsmerkmal setzt, heißt es in der Begründung zum Bebauungsplan.          Dabei orientiert sich der Bebauungsplan umfänglich an den 2013 im Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde fest verankerten neun Handlungsfeldern zur Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen. Hierzu gehören u.a. die Handlungsfelder HF02 Energetische Sanierung der Wohngebäude und HF07 Klimaangepasste Stadtentwicklung / Neubaugebiete - Bauleitplanung.          Wenn das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde noch feststellt, "dass die Stadt Eberswalde überwiegend gebaut ist", so konstatiert der Entwurf der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde vom Oktober 2017 nunmehr die steigende Nachfrage nach Bauflächen. Weder der Zuzug von geflüchteten Menschen, noch der Zuzug aus Berlin, aus dem Umland und anderen Regionen seien bei der Erstellung der Stadtumbaustrategie 2011 absehbar gewesen. Deshalb müsse Eberswalde die aktuelle positive Entwicklung und die Chancen, die sich ergeben, jetzt aktiv nutzen, um Neubaupotentiale zu erschließen.          Mit der Billigung des Bebauungsplanes Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" durch die Eberswalder Stadtverordnetenversammlung wird den aktuellen Entwicklungen der letzten Jahre entsprochen und so werden in Bahnhofsnähe am Eingangstor zur Innenstadt von Eberswalde zwei Wohngebäude mit jeweils sieben und acht Geschossen mit insgesamt 68 Wohneinheiten entstehen. Weitere Vorhaben, wie etwa das des "Schwärzblickes", wurden bereits angestoßen.          Positiv, Eberswalde wächst wieder und in Eberswalde wird wieder gebaut. In Eberswalde spiegelt sich so auch der Bundestrend wider. Laut Bundesbauministerium müssen in Deutschland in den nächsten Jahren 1,5 Millionen Wohnungen neu gebaut werden.          Negativ damit verbunden, es kommt zu einem weiteren Anstieg der CO<sub>2</sub>-Emissionen, denn bereits heute ist die energieintensive Herstellung von mineralischen Bauprodukten mit einem Anteil von 10 % und die von Stahl mit 8 % an der Gesamt-CO<sub>2</sub>-Emission in Deutschland beteiligt (Bundesbauministerium Juni 2015).          Seit Rio 1992 werden unter dem Begriff Klimaschutz allgemein alle Maßnahmen subsumiert die der, durch den Menschen verursachten, Erderwärmung entgegenwirken oder diese abschwächen. Dabei geht es immer um Maßnahmen, die CO<sub>2</sub>-Emissionen senken, verhindern oder auch kompensieren.          Das Klimaschutzabkommen von Paris, der Klimaschutzplan 2050 der Bundesregierung mit der Charta für Holz 2.0, die Energiestrategie 2030 der Landesregierung Brandenburg, die Null-Emissions-Strategie des Landkreises Barnim und das Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde und nicht zuletzt der jüngst veröffentlichte Leitfaden "Nachhaltiges Planen, Bauen und Sanieren in Eberswalde" sie alle haben, von der internationalen bis hin zur kommunalen Ebene, das gemeinsame Ziel der raschen Reduzierung der CO<sub>2</sub> Emissionen durch aktives Handeln.          Die Charta für Holz 2.0 als Bestandteil des deutschen Klimaschutzplanes 2050 weist dem entsprechend das "Bauen mit Holz in Stadt und Land" als prioritäres Handlungs-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
23	B1	13.12.2017
<p>feld aus.</p> <p>Die Realisierung des Projektes "Heegermühler Straße 14" mit 68 Wohnungen in Holzbauweise, würde rund 1.200 Kubikmeter Holz verbauen und so etwa 1.200 Tonnen CO<sub>2</sub> langfristig speichern. Diese Menge hat das verwendete Holz beispielsweise während seines Wachstums in dem nachhaltig bewirtschafteten Stadtwald der Stadt Eberswalde der Atmosphäre entzogen. Eine Menge Holz, welche der Stadtwald von Eberswalde in nur drei Monaten emissionsfrei produziert. Entscheidend jedoch ist, dass zu dem Effekt der Vergrößerung des CO<sub>2</sub>-Waldspeichers durch das Bauen mit Holz die Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Substitution von mineralischen Baustoffen wie Beton kommt, welcher bei der Herstellung mit der Emission von einer Tonne CO<sub>2</sub> je Tonne Beton verbunden ist.</p> <p>Es ist also möglich, Neubauvorhaben von der weiteren CO<sub>2</sub>-Belastung der Atmosphäre zu entkoppeln und einen messbaren Beitrag zur Erreichung der Klimaschutzziele 2020 zu leisten. Es kommt darauf an, das bereits etablierte, energieeffiziente Bauen zum nachhaltigen Bauen weiter zu entwickeln.</p> <p>Der E.I.C.H.E. e.V. und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald regen deshalb gemeinsam an, das Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde um das Handlungsfeld HF07-08 mit der Maßnahme "Klimaschutz durch Bauen mit Holz" zu ergänzen. Gegenstand der Maßnahme ist die Umsetzung öffentlicher Bauten, wie z.B. Neubau von Kindergärten und Schulen, in Holzbauweise. Grundsätzlich soll das Bauen mit Holz in der Stadt durch die Stadtpolitik präferiert werden, wie es in einem ersten Ansatz im Leitfaden "Nachhaltiges Planen, Bauen und Sanieren in Eberswalde" bereits erfolgt. Private Bauherren und Investoren sollen für den Gedanken gewonnen werden, ihre Bauvorhaben ebenfalls in Holzbauweise umzusetzen. Der E.I.C.H.E. e.V. und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald sind bereit, die Stadtpolitik bei der Umsetzung eines Handlungsfeldes HF07 -08 zu unterstützen und auch das Gespräch mit privaten Bauherren und Investoren zu suchen, um Bauvorhaben in Holzbauweise zu realisieren.</p> <p>Was spricht neben dem Faktor Klimaschutz noch für die Holzbauweise?</p> <p>Der Berliner Holzbauexperte Tom Kaden, Inhaber der Professur für Architektur und Holzbau an der TU Graz, gehört zu den Pionieren im Holzbau und realisierte 2008 erstmals in Deutschland ein siebengeschossiges Holz-Wohnhaus. Nach 10 Jahren Holzbauerfahrung schätzt Tom Kaden ein: "Das Bauen mit Holz ist kostenneutral oder allenfalls fünf Prozent teurer. Hält man aber die kürzere Bauzeit - sechs bis neun Monate schneller - und die größere Wohnfläche zugute, erweist sich Holz als die günstigere Alternative."</p> <p>Nachdem vor Tom Kaden bereits in Österreich, der Schweiz und in Schweden der Holzbau vorangetrieben wurde, entwickelte sich das Thema auch in Deutschland während der letzten Jahre rasant und führte dazu, dass in den Landesbauordnungen Hamburgs, Bayerns, Baden-Württembergs und Nordrhein-Westfalens das Bauen mit Holz nicht länger gegenüber anderen Formen des Bauens administrativ benachteiligt wird. Die brandenburgische Politik ist jetzt bereit, diesen Beispielen zu folgen.</p> <p>Im September eröffnete in Hamburg Europas größtes Studentenwohnheim. Der sechsstöckige Holzbau mit 371 Apartments wurde in nur neun Monaten Bauzeit realisiert. Und in der Hamburger Hafencity entsteht bereits das nächste Projekt. Das mit 64 Metern das wohl bisher höchste Holzhaus Deutschlands mit 190 Wohnungen. Mit Ausnahme der aussteifenden Treppenhauskerne werden sowohl die tragenden</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
23	B1	13.12.2017
<p>Bauteile als auch die Gebäudehülle vollständig in Holzbauweise ausgeführt. Die Stadt München überbaute einen 110 Meter langen Parkplatz mit einem viergeschossigen Holzbau und schuf in kurzer Frist 100 neue Wohnungen. Die Idee dazu wurde im Januar 2016 geboren. Der Bezug der Wohnungen erfolgte im Dezember 2016.</p> <p>Die benannten Beispiele, wie auch die vielen nicht genannten aktuellen Beispiele aus Wien, Växjö, London oder Vancouver folgen alle nicht dem "Blockhausfeeling" und sind sämtlichst keine reinen Holzbauten, sondern sogenannte Holz-Hybridbauten, bei denen alle bekannten Baustoffe im Verbund ihre jeweils besten Eigenschaften ausspielen und somit die Anforderungen an ein nachhaltiges Bauen erfüllen.</p> <p>Vorzüge des Baustoffes Holz (Quelle: Thünen Report 9, Artikel 6)        Auf den Baustoff Holz aufsetzende Bauweisen bieten insbesondere für den Baulückenschluss in Baugebieten sowie für die Nachverdichtung bebauter Areale bis hin zur Entwicklung ganzer Siedlungsquartiere überzeugende Lösungsperspektiven:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lösungsperspektiven, die sich aus den grundlegenden natürlichen und technischen Eigenschaften von Holz ableiten, das bei geringem Gewicht eine hohe Beanspruchbarkeit, Festigkeit und Tragfähigkeit aufweist. Eigenschaften, welche die Entwicklung schlanker Außenwandbauteile ermöglichen, die bei gleichen Wärmedämmeigenschaften eine um bis zu 10 Prozent höhere Nutzfläche und einen daraus höheren Miet- wie auch Verkaufspreis erzielen lassen. Holzbauteile weisen darüber hinaus im Zuge einer Umnutzung hohe Flexibilität auf und lassen sich leicht im Zuge von Ausbesserungen ersetzen.</li> <li>• Ein bedeutsamer Vorteil liegt in der Verlagerung von Bauprozessen von der Baustelle in die Werkhalle und in der industriellen Vorfertigung großformatiger Bauteile. Diese werden qualitätskontrolliert und güteüberwacht sowie weitgehend vorinstalliert zur Montage auf der Baustelle angeliefert. Sie genügen damit Ansprüchen hoher Ausführungsqualität.</li> <li>• Durch Trockenbauweise mit hoher Maßhaltigkeit lassen sich Bauvorhaben ohne aufwändigen Wetterschutz in kurzen Verarbeitungszeiten sowie ohne lange Störungen und Beeinträchtigung von Wohn- und Arbeitsbedingungen der Bewohner in Baumaßnahmen einbezogener Gebäude sowie der BauNachbarschaft realisieren.</li> <li>• Die industrielle Vorfertigung ermöglicht kürzere Bauzeiten. So können häufig eng gesetzte Baulstermine ohne Rücksicht auf Trocknungs- und Wartezeiten eingehalten und Bauvorhaben ökonomisch und kostengünstig umgesetzt werden. Eine abgestimmte Vorlieferlogistik vermeidet die intensive Inanspruchnahme von Lagerkapazitäten für Baugeräte und Material sowie lang andauernde, nicht selten Personen und Verkehr behindernde Baustellen-einrichtungen. Gerade bei komplizierten Bausituationen (ohne direkten Baustellenzugang, beengte Zufahrten) lassen sich die vergleichsweise leichten Bauteile mit einfachem Gerät problemlos - selbst über Dächer hinweg - an den vorgesehenen Einsatzort anliefern.</li> <li>• Vermehrt Einsatzperspektiven erfährt der Holzbau in Aufstockungen nicht genutzter Dachgeschosse oder von Flachdächern als Sonderform minder genutzter Gebäude durch weitere 1 - 3 Geschosse, die vielfach nur unter Einsatz des breiten Spektrums leichter Holzkonstruktionssysteme möglich sind. Hier hat sich die Holzrahmenbauweise in der Kombination von Tragstruktur und</li> </ul>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
23	B1	13.12.2017
<p>Dämmschicht bereits als geeignete Baulösung etabliert.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der besondere Vorteil der Holzbauweise lässt sich aus dem geringen Eigengewicht seiner Bauteile ableiten, welches im Vergleich zu anderen Bauweisen ermöglicht, das Gesamtgebäudegewicht um bis zu 50 % zu verringern. Dieses macht die Erhöhung der vorhandenen statischen Reserven für Stützen, Wände und Fundamente unnötig und erlaubt, die Lasten weit gespannter, massiver Holzkonstruktionen bei nicht statisch ausreichenden Dachdecken auf tragfähige Außenwände abzuleiten. Gleichzeitig können Last abtragende Bauteile geringer bemessen sein und damit noch wirtschaftlicher erstellt werden.</li> <li>• Alle Baumaßnahmen der Innenentwicklung von Städten und insbesondere die der Nachverdichtung zur Erschließung von Flächenreserven und der qualitativen Nachverdichtung bestehender Gebäude stellen in den meisten Fällen für den Holzbau keine besondere Herausforderung dar. Auch von durchschnittlich großen Holzbauunternehmen können sie gut bewältigt werden, soweit diese über Möglichkeiten der Vorfertigung in unternehmenseigenen Werkhallen verfügen.</li> <li>• Als einen nicht zu unterschätzenden Vorteil der Holzbauweise ist die in jeder Lebensphase eines Bauwerkes gegebene Möglichkeit, Bauteile und ganze Gebäude vollständig zu demontieren oder rückzubauen, verbaute Baustoffe zu recyceln, in den Stoffkreislauf zur erneuten stofflichen Nutzung zurückzuführen und am Ende des Lebenszyklus thermisch zu nutzen.</li> <li>• Bauprodukte, Bauteile und ganze Gebäude aus Holz benötigen für ihre Herstellung wenig Energie (auch „graue Energie“ genannt) und können am Ende ihrer Nutzung noch die im Holz gebundene Energie als Heizwert zur Verfügung stellen. Die Verrechnung von grauer Energie und Heizwert von Bau- und Dämmstoffen führt zu einer positiven Energiebilanz, die im Ergebnis deutlich über der Bilanz anderer Baustoffe liegt. Mit der am Ende des Lebenszyklus eines Holzgebäudes durch thermische Verwertung gewonnenen Prozessenergie könnten 2 - 3 Gebäude der gleichen Größe errichtet werden. Gleichzeitig ist das Treibhauspotenzial von Holzhäusern negativ. Dies bedeutet, dass mehr CO<sub>2</sub> in Holzgebäuden gespeichert ist als für deren Erstellung freigesetzt wurde.</li> <li>• Vor dem Hintergrund zunehmend intensiver werdender Bemühungen um Urban Mining, Ressourcen- und Energieeffizienz sowie weitgehend geschlossener Energie- und Stoffkreisläufe, ergeben sich eine ganze Reihe von Vorteilen durch eine verstärkte Nutzung des Bau- und Werkstoffes Holz. Bauen mit dem nachwachsenden und energieeffizienten Naturstoff Holz, vermeidet schwer recycelbaren Bauschutt und ersetzt energieintensive Baustoffe wie Stahl und Beton. Holzbau stärkt den Umwelt- und Klimaschutz sowie die Wertschöpfung.</li> <li>• Neben der technischen, ökonomischen und ökologischen Kompetenz wird die Holzverwendung auch überwiegend als ästhetische Bereicherung im menschlichen Wohnumfeld wahrgenommen und in der Materialentscheidung gegenüber anderen Bau- und Werkstoffen deutlich vorgezogen. Dieser Umstand einer herausgehobenen Akzeptanz des Bau- und Werkstoffes Holz kann im kommunalpolitischen Diskurs möglicherweise ausschlaggebend sein, um einer Entscheidung zur Nachverdichtung in Wohnquartieren zum Durchbruch zu verhelfen.</li> </ul>		



Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
23	B1	13.12.2017
<p>Holz-Hybridbauweise bringt den Erfolg          Holz kann und soll nicht die Materialwettbewerber wie Stahl, Aluminium und Beton vollständig aus dem urbanen Bauen verdrängen. Die Holzbauquote lag 2015 deutschlandweit bei 16,1 Prozent, in Brandenburg bei 12,6 Prozent (Statistisches Bundesamt). Holz soll jedoch einen gleichberechtigten Platz unter den Baustoffen einnehmen, nicht länger benachteiligt werden und seine Vorzüge als nachhaltig erzeugter Rohstoff im Hinblick auf den Klimaschutz ausspielen können.</p> <p>Gerade in der Kombination mit anderen Baustoffen kann Holz punkten. Hybrid bauen bedeutet, unterschiedliche Materialien wie Holz, Beton, Stahl und Aluminium zu kombinieren und so neue Eigenschaften zu erzielen, die durch den schlichten Einsatz einzelner Werkstoffe unerreichbar sind. Beispielsweise kann die Primärkonstruktion eines Gebäudes in Holz-Hybridbauweise aus einem aussteifenden Treppenhauskern aus Betonfertigteilen inklusive Fahrstuhlschacht bestehen und durch eine tragende Brettsperrholz-Wand-Decken-Konstruktion und einer Fassade mit Wärmedämmverbundsystem in Kombination mit Holz ergänzt werden. Holz bietet als wesentliches Element der Hybridbauweise große Vorteile hinsichtlich Effizienz, Ablaufgeschwindigkeit der Baustelle und Nachhaltigkeit.</p> <p>Im aktiven Klimaschutz durch das Bauen mit Holz liegen auch Chancen zur Stärkung von Eberswalde als Wirtschaftsstandort          Eberswalde hat gute Voraussetzungen und Chancen durch den Einsatz von Holz als Baustoff einen messbaren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten bei gleichzeitiger Stärkung und Weiterentwicklung mittelständischer Wirtschaft und des Tourismus.          Eberswalde ist Heimstadt der Hochschule für nachhaltige Entwicklung mit dem Fachbereich Holz-Ingenieurwesen und verfügt über das wissenschaftliche Knowhow.          Eberswalde verfügt bereits über wegweisende Holzbauprojekte sowohl im öffentlichen als auch privaten Bereich, beherbergt sowohl in der Stadt als auch im näheren Umkreis einen gut aufgestellten holzverarbeitenden Mittelstand und hat als Rohstoffquelle nicht nur den Stadtwald sondern mit der Schorfheide das größte zusammenhängende Waldgebiet Deutschlands unmittelbar vor der Haustür.          Nach dem Willen des Bundesbauministeriums sollen in den kommenden Jahren in Deutschland so viele Wohnungen neu gebaut werden wie lange nicht mehr. Das Bundesbauministerium sucht bis zum Oktober 2018 neue, innovative Konzepte des Wohnungsbaus, die bereits in wenigen Monaten in Deutschlands Städten für zeitgemäßen Wohnraum und eine Marktentlastung sorgen können. Der Präsident des Deutschen Holzwirtschaftsrates (DHW), Xaver Haas, sieht hierin "eine Steilvorlage für den Holzbau".</p> <p>Der Berliner Senat will die Stadt gar zur Holzbau-Hauptstadt machen. Anlässlich des Fachdialoges zur Aktionswoche "Nachhaltiger Holzbau in Berlin und Brandenburg" im September 2017, erklärte die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Berlin, dass dieser umweltpolitischen Zielsetzung des Landes folgend die zielgerichtete Nachfrage nach dem ressourcenschonenden und klimaverträglichen Baustoff Holz deutlich gesteigert werden soll, um diesen nachwachsenden Baustoff bei öffentlichen Bauvorhaben verstärkt einzusetzen.          Es tut sich gegenwärtig bundesweit etwas rund um das Thema Bauen mit Holz. Die Wirtschaftspolitik im Waldland Brandenburg sollte dieses Feld nicht nur der gut entwickelten süddeutschen Holzwirtschaft überlassen.</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 23	<b>Einwender:</b> B1	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 13.12.2017
<p>Gewinnen wir gemeinsam den Investor der "Heegermühler Straße 14" dafür, das Projekt in Holz-Hybridbauweise umzusetzen, um so einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz in Eberswalde zu leisten.</p> <p>Die Brandenburger Landesregierung hatte bereits 2004 Eberswalde zu einem von 15 Regionalen Wachstumskernen des Landes bestimmt, mit dem besonders förderwürdigen Branchenkompetenzfeld der Holzverarbeitenden Wirtschaft. Hier setzen der E.I.C.H.E. e.V. und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald an und sehen die Chance das Projekt "Heegermühler Straße 14" zu einem Pilotprojekt für Berlin und Brandenburg zu entwickeln und anknüpfend die Holzverarbeitende Wirtschaft in Eberswalde stärker auszubauen.</p> <p>Der E.I.C.H.E. e.V. und die Schutzgemeinschaft Deutscher Wald bieten der Stadtpolitik Unterstützung dabei an, mit der Landespolitik und der Holzwirtschaft ins Gespräch zu kommen.</p> <p><b>Stellungnahme der Verwaltung:</b></p> <p>Die Ausführungen zum Einsatz von Holz beim Bauen und der Holzbauweise wurde mit großem Interesse zur Kenntnis genommen. Das Anliegen, den Einsatz von Holz und der Holzbauweise gleichwertig mit anderen herkömmlichen Bauweisen und Materialien zu erhöhen und ins Bewusstsein zu bringen, findet Unterstützung der Verwaltung. Dem Investor zum Bauvorhaben „Heegermühler Straße 14“ wurde die Stellungnahme übermittelt, gleichzeitig wurde um Äußerung gebeten. Der Investor präferiert die schweren Materialien wie Kalksandstein und Beton, da die hohen Schallschutzanforderungen besser erfüllt werden können. Der traditionelle Mauerwerksbau liegt auch im eigenen Firmeninteresse.</p> <p>Mit dem Leitfadens „Nachhaltiges Planen, Bauen und Sanieren“ positioniert sich die Stadt Eberswalde bereits für das Bauen mit nachhaltigen Rohstoffen wie Holz. Eine Überarbeitung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes ist derzeit nicht vorgesehen, sollte diese jedoch anstehen, ist die Integration des Themas Bauen mit Holz in ein übergeordnetes Handlungsfeld „Nachhaltiges Bauen“ zu diskutieren. Auch ohne das vorgeschlagene Handlungsfeld bietet das jetzige Klimaschutzkonzept genügend Raum für die Umsetzung von Holzbauvorhaben im Stadtgebiet. Letztendlich gibt die Stadt Eberswalde den Rahmen für Bauvorhaben vor, die Ausführung obliegt den Bauherren.</p> <p><b>Berücksichtigung im weiteren Verfahren:</b></p> <p>- Kenntnisnahme der Mitteilung</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 24	<b>Einwender:</b> B2	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 21.12.2017
------------------------	-------------------------	---

**Zusammenfassung**

**Einwendung:**

Unser Mandant ist unmittelbarer Grundstücksnachbar des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 427. Unser Mandant betreibt das Hotel und Restaurant "Wilder Eber" seit rund 10 Jahren auf der Grundlage bestandskräftiger Baugenehmigungen. Das Recht unseres Mandanten am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb wird durch den Bebauungsplan Nr. 427 nicht hinreichend berücksichtigt. Der Ausgleich nachbarlicher Interessen erfolgt einseitig zu Lasten unseres Mandanten und erweist sich auch im Hinblick auf eine unzureichende Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a) BauGB) als abwägungsfehlerhaft, da er den Anforderungen des § 1 Abs. 7 BauGB an eine gerechte Abwägung nicht gerecht wird.

Insbesondere lässt das durch die Planung ermöglichte Wohnungsbauvorhaben die gebotene gegenseitige Rücksichtnahme insofern vermissen, als

- das Vorhaben selbst, namentlich in Gestalt des südlichen Baukörpers aufgrund seiner Dimensionierung nachteilig auf den Betrieb unseres Mandanten einwirkt und
- unser Mandant befürchten muss, aufgrund vorhersehbarer Lärmbeschwerden der künftigen Bewohner des Vorhabens in der Ausübung seines Betriebes beeinträchtigt zu werden.

**1. Einwirkungen des Planvorhabens**

Ausweislich der Planbegründung (Ziffer 4.3, Seite 6/7) habe die Stadt Eberswalde *"die nachbarrechtlichen Belange gewürdigt und ist zu dem Ergebnis gelangt, dass diese durch ein siebengeschossiges Gebäudes 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."* Dies mag im Hinblick auf die sonstige Umgebungsbebauung zutreffend sein. Im Hinblick auf das Grundstück und den Betrieb unseres Mandanten bedarf dies jedoch einer näheren Untersuchung, da sich die Möglichkeit einer Verschattung des östlich des Vorhabens gelegenen Betriebs unseres Mandanten namentlich in den Abendstunden, in denen die Freisitzflächen in der wärmeren Jahreszeit bevorzugt genutzt werden, aufdrängt. Ohne nähere Untersuchung ist die pauschale Aussage, eine Beeinträchtigung sei nicht zu erwarten, unfundiert und kann daher nicht Grundlage einer ordnungsgemäßen Abwägung sein. Wir fordern daher die Stadt auf, ein Belichtungs- und Verschattungsgutachten anfertigen zu lassen, aus dem sich ergibt, ob bzw. bei welcher Positionierung der Baukörper eine Beeinträchtigung des Betriebes unseres Mandanten ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der gebotenen Gewichtung der jeweiligen Belange ist zu berücksichtigen, dass das B-Plan-Gebiet bislang eine Villen- und Landschaftsparknutzung diene und nach geltendem Planungsrecht eine derart mehrgeschossige massive Bebauung nicht zulässig wäre.

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 24	<b>Einwender:</b> B2	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 21.12.2017
<p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>Mit dem geplanten allgemeinen Wohngebiet sind bezüglich der Nachbarbelange die westlich angrenzende Wohnbebauung, die nordöstlich angrenzende Kleingartenanlage sowie der östlich angrenzende Gastronomie- und Hotelbetrieb u. a. hinsichtlich der Veränderungen zu der Besonnung und Verschattung zu beachten.</p> <p>Durch die geplanten sieben- und achtgeschossigen Gebäuden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird sich aufgrund deren Gebäudehöhe von 25,0 m für das achtgeschossige Gebäude in WA 1 und 22,0 m für das siebengeschossige Gebäude in WA 2 die Besonnung der Nachbargrundstücke verändern. Dazu ist ein Besonnungs- und Verschattungsmodell erarbeitet worden, um die Erheblichkeit dieser Veränderung zu prüfen (vgl. Architekturbüro Schwarzer: Wohnanlage mit 71 WE, Heegermühler Straße; Darstellung Sonnenstände vom 01.12.2017).</p> <p>In die Prüfung sind ausschließlich die vorhandenen und geplanten Gebäude, nicht jedoch vorhandene Bäume oder sonstige Vegetation, eingeflossen. Die Bäume auf den Nachbargrundstücken, die bereits heute zur Verschattung beitragen, sind ebenfalls nicht Gegenstand der Prüfung. Im Ergebnis ist in den Wintermonaten nicht von einer Verschattung der Nachbargrundstücke auszugehen. Beginnend ab Sommer (Stichtag 20.06.) bis zum Herbst (Stichtag 20.09.) werden die westlich angrenzenden Wohngebäude in den Morgenstunden um 8.00 Uhr und die nord-östlich sowie östlich angrenzenden Nutzungen mit Kleingartenanlage sowie Gastronomie- und Hotelbetrieb in den Abendstunden um 18.00 Uhr von den geplanten Gebäuden verschattet. Da es sich bei dem Schattenwurf nicht um einen statischen Zustand, sondern ein zeitlich begrenztes Ereignis von Minuten handelt, ist diese Veränderung nicht als wesentliche Beeinträchtigung zu werten. Nach der regelmäßigen Rechtsprechung kann eine Rechtsverletzung erst dann bejaht werden, wenn von dem Vorhaben eine unzumutbare, nämlich nicht mehr hinnehmbare Beeinträchtigung ausgeht. Für eine Verletzung des Gebotes der Rücksichtnahme unter dem Aspekt der Verschattung ist eine qualifizierte Beeinträchtigung dergestalt erforderlich, dass über den gesamten Tagesverlauf eine erhebliche Einschränkung der Besonnung durch das vorliegend Geplante eintritt (vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 17. Dezember 2013 – OVG 10 N 53.11). Darüber hinaus wurden die Nachbargrundstücke und -gebäude bereits in der Vergangenheit durch die an der westlichen und östlichen Grenze vorhandenen und z.T. sehr hohen Bäume verschattet.</p> <p>Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass in zentralen Lagen einer Stadt grundsätzlich davon auszugehen, dass die Privatsphäre durch eine höhere Dichte – die nach den Zielen der informellen Planungen beabsichtigt ist – begrenzt wird. Mit den vorliegend eingehaltenen Mindestabständen, die entsprechend den Festsetzungen zu den Gebäudehöhen und den Baugrenzen auch eingehalten werden, ist ein die Privatsphäre verletzendes drangvolles Heranrücken des Geplanten nicht zu erwarten. In der städtebaulichen Abwägung zwischen der Umsetzung der Stadtentwicklungsziele mit Reaktivierung von Brachflächen zum Ausbau eines attraktiven und marktfähigen Wohnungsangebotes und dem Nachbarschutz durch den vorliegend geplanten Geschosswohnungsbau kann der geplanten Konzentration der neu zu schaffenden Wohnungen der Vorzug eingeräumt werden, weil die nachbarschutzrechtlichen Belange ausreichend gewürdigt worden sind. Mit dem vorliegend Geplanten findet eine städtebauliche Entwicklung statt, die in der städtebaulichen Wertung den gesamtstä-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 24	<b>Einwender:</b> B2	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 21.12.2017
<p>tischen Entwicklungszielen auch deswegen entspricht, als auf eher begrenztem Raum ein hoher Anteil an Wohnungen in zentraler Lage entstehen soll. So können sowohl die Wege zwischen Wohnen, Arbeit, Freizeit und Einkauf konsequent verringert, als auch in der Folge der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) reduziert werden. Gleichzeitig können die festgestellten Defizite hinsichtlich der verbrauchernahen Versorgungsstruktur abgebaut und ein städtebaulicher Missstand durch eine innerstädtische Brache vermieden werden.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme der Mitteilung</li> <li>- Beibehaltung der Planungsziele nach Prüfung der Belichtungs- und Verschattungssituation</li> </ul>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 25	<b>Einwender:</b> B2	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 21.12.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b></p> <p>2. Heranrückende Wohnbebauung/Immissionskonflikte        Rücksichtslos ist ein Vorhaben nicht nur dann, wenn von diesem unzumutbare Störungen ausgehen können, sondern auch dann, wenn es sich solchen Störungen aussetzt (vgl. BVerwG, Urteil vom 23.09.1999 - 4 C 6/98). Dies gilt auch im Rahmen der Bauleitplanung.</p> <p>Die Planbegründung geht gemäß Ziffer 6.3 (Seite 18) von folgender Prämisse aus: <i>„Auch nachbarschaftsrechtliche Belange werden durch das vorliegend Geplante berücksichtigt. So sind beispielsweise die nachbarrechtlichen Interessen des Gastronomiebetriebes 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.“</i></p> <p>Der Plangeber ist sich folglich des Umstandes bewusst, dass auf den vorhandenen und genehmigten Hotel- und Gastronomiebetrieb unseres Mandanten insofern Rücksicht zu nehmen ist, als Betriebsbeschränkungen infolge der heranrückenden Wohnbebauung ausgeschlossen sein müssen. In der aktuellen Fassung wird der Bebauungsplan Nr. 427 diesem selbst gesetzten Anspruch allerdings nicht gerecht, da der sich abzeichnende Lärmkonflikt nicht sachgerecht ermittelt wurde (dazu a)) und infolge dessen auch im B-Plan nicht ordnungsgemäß bewältigt werden konnte (dazu b)). Zudem verstößt der B-Plan gegen das Konfliktbewältigungsverbot, indem er einen erkannten Konflikt unzulässigerweise auf die Ebene der Baugenehmigung verlagert und in Kauf nimmt, dass die künftigen Bewohner betriebsbeschränkende Anordnungen unter Berufung auf die Vorgaben der TA Lärm bewirken können. Damit sind sowohl das Konfliktbewältigungsgebot als auch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verletzt.</p> <p>a) Fehlerhafte Würdigung im Schallgutachten        Dem Schallgutachten vom 16.08.2017 liegen gemäß Ziffer 4.1 der Besucherparkplatz und die Freisitznutzung des Gastronomiebetriebes als Emissionsquellen zugrunde und es geht von folgenden Betriebszeiten aus:  <i>„11:00 Uhr bis 23:00 Uhr: Gastronomiebetrieb mit Freisitz. Nach Aussage der Bauaufsichtsbehörde Eberswalde gilt für die Außenplätze des Gastronomiebetriebes keine Ausnahme von der städtischen Sperrzeitverordnung. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Betrieb des Freisitzes nur bis 22:00 Uhr erfolgt bzw. nach 22:00 Uhr nur unter Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm.“</i></p> <p>Was den Parkplatzlärm des Gastronomiebetriebes anbelangt, legt das Gutachten gemäß Ziffer 4.1.3 zugrunde, dass sich die Anzahl der Kfz-Fahrten gleichmäßig über die Öffnungszeit verteile. Dies führe zu einer Bewegungshäufigkeit von fünf</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
25	B2	21.12.2017
<p>Pkw/nächtlicher Stunde.</p> <p>Diese Grundannahmen werden dem realen Betrieb nicht gerecht. Insbesondere im Hinblick darauf, dass im Gastronomiebetrieb unseres Mandanten regelmäßig auch Feierlichkeiten stattfinden, kommt es nicht nur von den Freisitzen zu Emissionen, sondern notwendigerweise auch vom Innenbetrieb, soweit - was in der warmen Jahreszeit unvermeidbar ist - die Fenster geöffnet werden. Damit geht einher, dass sich die Bewegungshäufigkeit des Zu- und Abfahrtsverkehrs vielfach nicht gleichmäßig verteilt, sondern zu Stoßzeiten, insbesondere auch nach Betriebsschluss bzw. am Ende von Feierlichkeiten, konzentriert auftritt.</p> <p>Aufgrund der unzutreffenden Grundannahmen, die dem Schallgutachten zugrunde liegen, kann auch das Ergebnis nicht (vollständig) belastbar sein. Unter Ziffer 5.1 (Seite 17) wird ausgeführt, die nächtlichen Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Wohngebiete in der Nacht um 3,1 dBA seien auf den Parkplatz des Gastronomiebetriebes zurückzuführen. Dies blendet zum einen aus, dass auch der Gastronomiebetrieb selbst, namentlich im Rahmen von Feierlichkeiten Lärmimmissionen bewirkt und zum anderen, dass die Immissionsrichtwertüberschreitungen bei konzentrierterem nächtlichen Abfahrtsverkehr höher ausfallen dürften als die prognostizierten 3,1 dBA. Gleiches gilt für die kurzzeitigen Geräuschspitzen.</p> <p>Das Schallschutzgutachten müsste, um eine belastbare Grundlage der Planung zu sein, hinsichtlich seiner Grundannahmen folglich überarbeitet werden. Dabei sind die realen, durch den genehmigten Betrieb ermöglichten Geräuschentwicklungen zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht überzeugend sind darüber hinaus die im Schallschutzgutachten geprüften und empfohlenen Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass eine 2,5 m hohe Wand im Bereich des Parkplatzes an der Grundstücksgrenze geeignet sei, eine weitgehende Reduzierung der Immissionsrichtwertüberschreitungen auf wenige Immissionsorte im 3. bis 5. Obergeschoss der östlichen Fassade um maximal 0,7 dBA zu bewirken. Der Gutachter hält indes eine Lärmschutzwand nicht für zwingend geboten, da weitere Maßnahmen in Betracht kämen. Dabei handelt es sich zum einen um die „<i>Verschiebung der Baugrenze des Hauses A</i>“ nach Westen. Im Gutachten wird ausgeführt (S. 18), es werde ersichtlich, „<i>dass ohne die oben genannte Wand eine Verschiebung der Baugrenze des Hauses A in den westlichen Bereich des Vorhabengebietes nötig wäre, damit das Gebäude in einer Fläche liegt, in welchem die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.</i>“ Die in Bezug genommene Abbildung von 5-4 zeigt jedoch, dass der nächtliche Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (maximal 40 dBA) nur in einem derart schmalen Bereich des Vorhabengrundstücks eingehalten wird, dass dort eine adäquate und projektentsprechende Bebauung nicht möglich wäre. Diese Konfliktbewältigungsmaßnahme scheidet folglich aus.</p> <p>Darüber hinaus wird im Gutachten vorgeschlagen:</p> <p>„<i>Weiterhin kann ein Immissionskonflikt auch dann ohne die Anordnung einer Wand oder ein Abrücken der Baugrenze des Hauses A vermieden werden, wenn an der von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm betroffenen Fassade keine Räume mit schützenswerten Nutzungen angeordnet werden.</i>“</p> <p>Diese nicht näher untersuchte Konfliktbewältigungsmaßnahme erweist sich indes</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 25	<b>Einwender:</b> B2	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 21.12.2017
<p>ebenfalls als vollkommen unrealistisch, da jeder zum Aufenthalt von Menschen geeignete Raum eine schützenswerte Nutzung im Sinne der TA Lärm darstellt. Eine Grundrissgestaltung dergestalt, dass keinerlei schützenswerte Nutzungen nach Osten möglich sind, scheidet realistischerweise aus, zumal auch an die südlichen Fassaden aufgrund der dort einwirkenden Verkehrslärmbelastungen entsprechende Anforderungen gestellt werden. Da es zudem im Anwendungsbereich der TA Lärm nicht auf etwaige Innenpegel, sondern auf den Beurteilungspegel 0,5 m vor dem Fenster eines Aufenthaltsraums ankommt, kann auch nicht darauf verwiesen werden, dass das Vorhaben aufgrund des Verkehrslärms ohnehin mit Schallschutzfenstern und sonstigen Maßnahmen passiven Schallschutzes auszustatten sei. Gewerbelärmkonflikte sind - anders als Verkehrslärmkonflikte - außerhalb der geschützten Wohnbereiche zu bewältigen.</p> <p>Es bleibt festzuhalten, dass von den gutachterlich empfohlenen Konfliktbewältigungsinstrumenten allein die Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze geeignet sein kann, den Lärmkonflikt angemessen zu bewältigen. Allerdings wäre insoweit zu verifizieren, ob dies auch im Falle einer Neuberechnung aufgrund angepasster Eingangsdaten der Fall ist.</p> <p>Unverständlich bzw. unzutreffend ist die unter Ziffer 5.21 (Seite 19) im Schallschutzgutachten getroffene Feststellung, das Vorhaben stelle keine heranrückende Wohnbebauung dar, da „unter den beschriebenen Voraussetzungen“ die Möglichkeit bestehe, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete für den Tages- und Nachtzeitbereich grundsätzlich einzuhalten. Selbstverständlich handelt es sich vorliegend um eine heranrückende Wohnbebauung, die auf die berechtigten Interessen von Bestandsbetrieben Rücksicht nehmen muss. Der im Gutachten enthaltene Hinweis auf die abgerissene Villa auf dem Vorhabengrundstück führt insofern nicht weiter, als diese seit Eröffnung des Gastronomiebetriebes ohnehin keiner Wohnnutzung mehr diene. Dass sich „offenbar hieraus keine immissionstechnischen Konflikte ergaben“ ist darauf zurückzuführen, dass an dieser Stelle schlicht überhaupt keine Nutzung gegeben war.</p> <p>Aufgrund der dargelegten Unstimmigkeiten und des daraus resultierenden Überarbeitungsbedarfs des Schallgutachtens kann dieses in seiner derzeitigen Fassung auch keine tragfähige Grundlage einer ordnungsgemäßen Abwägung sein, denn das Abwägungsmaterial wurde insoweit nicht ordnungsgemäß im Sinne des § 2 Abs. 3 BauGB ermittelt.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b></p> <p>In der Einwendung werden die den Schallschutzgutachten zugrunde gelegten Annahmen angezweifelt, eine Überarbeitung eingefordert und auf eine ordnungsgemäße Ermittlung des Abwägungsmaterials hingewiesen.</p> <p>Diesen Forderungen ist nachgekommen worden. Es wurde zwischenzeitlich geprüft, was der genehmigte Betrieb ist und welche Betriebszeiten einzuhalten sind. Das Landesamt für Umwelt (LfU) teilt mit, dass seit Inbetriebnahme keine Anträge auf Überschreitung der genehmigten Betriebszeit gestellt worden sind bzw. keine Ausnahmegenehmigungen für eine Überschreitung der genehmigten Betriebszeit erteilt wurden.</p> <p>Das Schutzniveau des Einwenders ergibt sich aus den ermittelten Immissionsricht-</p>		



Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 25	<b>Einwender:</b> B2	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 21.12.2017
<p>werten der TA Lärm für Mischgebiete.</p> <p>Das Schallschutzgutachten wurde überarbeitet und, wie gefordert, der genehmigte Betrieb nebst seiner Stellplätze in die Berechnung eingestellt. Die Neuberechnung ergab geringfügig höhere Werte (&lt; 1 dB(A)) gegenüber der Erstberechnung. Statt einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts (40 dB(A)) von 0,7 dB(A) wurden nun 0,9 dB(A) berechnet. Dabei haben sich die kurzzeitigen Geräuschspitzen in der Nacht von 63,6 auf 62,9 dB(A) verringert. Die Neuberechnung der Gutachterin stellte dabei auf die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 Metern ab. Wie vom Einwender bemerkt, sieht er eine angemessene Lösung des Lärmkonfliktes in einer Lärmschutzwand. Das Gutachten weist nach, dass die technische Machbarkeit des Vorhabens nach TA Lärm unter Berücksichtigung des erforderlichen Schallschutzes grundsätzlich gegeben ist. Mögliche Konfliktpotentiale bzgl. des Immissionsschutzes wurden im Gutachten erkannt und spezifische Maßnahmen im Sinne der TA Lärm bzw. der DIN 18005 / DIN 4109 vorgeschlagen. Der TA Lärm entsprechend sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen – Schallschutzmauer / Schallschutzwand, Abrücken der Gebäude, Grundrissausrichtung – empfohlen worden. Die mit dem Schallgutachten erfolgte Prüfung möglicher Konflikte durch eine heranrückende Wohnbebauung an die angrenzenden Gewerbe ist nach den lärmrechtlichen Maßgaben der TA Lärm erfolgt.</p> <p>Das neue Lärmschutzkonzept des Bebauungsplanes stellt zum Schutz vor Anlagenlärm auf die Errichtung einer Lärmschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze ab und setzt fest, dass innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes Fenster von Schlafräumen ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich zum 5. Obergeschoss in Richtung Osten nicht zulässig sind.</p> <p>Die Ermittlung der Geräuschemissionen des Parkplatzes erfolgte auf Grundlage der Bayerischen Parkplatzlärmstudie und unter Berücksichtigung einer großzügig bemessenen Netto-Gastraumfläche. Es handelt sich demnach um ein wissenschaftliches und von den zuständigen Fachbehörden anerkanntes Verfahren. Die in der Bayerischen Parkplatzlärmstudie enthaltenen Ansätze bewirken in der Regel Ergebnisse hin „zur sicheren Seite“. Bei den Eingangsdaten des Schallgutachtens ist, wie zuvor ausgeführt, davon auszugehen, dass der Gastronomiebetrieb auf der Grundlage der geltenden Gesetze und Vorschriften geführt wird.</p> <p>Die in der Stellungnahme angegebene Häufigkeit an Feierlichkeiten lässt sich aus den zulässigen Grundannahmen (genehmigte Betriebszeiten) zu dem Gastronomiebetrieb nicht ableiten. Sollte die Häufigkeit an Feierlichkeiten nicht der Definition der „seltenen Ereignisse“ (bei denen die Immissionsrichtwerte tags 70 dB(A) und nachts 55 dB(A) betragen) gemäß TA Lärm entsprechen, so wäre dies nicht nur in Bezug auf das Vorhabengebiet potentiell kritisch. Es stellt sich hier die Frage, inwieweit der heutige Betrieb die Belange der TA Lärm berührt.</p> <p><b>Beschluss:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kenntnisnahme der Einwendung</li> <li>- Berücksichtigung der Einwendung hinsichtlich der Überprüfung der Annahmen des Schallschutzgutachtens, Neuberechnung und Überarbeitung des Lärmschutzkonzeptes des Bebauungsplanes zum Anlagenlärm</li> </ul>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

Lfd. Nr.:	Einwender:	Datum der Stellungnahme:
26	B2	21.12.2017
<b>Zusammenfassung</b>		
<p><b>Einwendung:</b></p> <p>In der Planbegründung wird unter Ziffer 7.1.2 (Seite 19) ausgeführt, es würden „weitergehende Schallschutzmaßnahmen für die hier geplanten Nutzungen empfohlen, deren Bedarf auf der Ebene des Bauantragsverfahrens konkret nachzuweisen ist.“ Der Plangeber übernimmt folglich an dieser Stelle die unzutreffende gutachterliche Würdigung, wonach eine Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene nicht erforderlich sei, sondern auf das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden dürfe. Dies ist mit dem Konfliktbewältigungsgebot nicht vereinbar.</p> <p>Ebenso fehlerhaft ist allerdings die Darlegung des Schallschutzkonzeptes unter Ziffer 8.7 (Seite 31) der Planbegründung, wo festgestellt wird:</p> <p><i>„Da auf der Ebene des Bebauungsplanes keine konkrete Lage der Gebäude festgesetzt ist und auch die gutachterlich empfohlene Verschiebung von Gebäuden in Richtung Osten [gemeint dürfte sein: "in Richtung Westen"] 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 dBA um kurzzeitige Geräuschspitzen im nächtlichen Betrachtungszeitraum handelt, die sich in der Regel auf diese 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 50 weit, dass auch Kinderzimmer, Gästeschlafzimmer etc. darunter zu verstehen sind.“</i></p> <p>Hier wird zunächst das Gutachten insofern falsch interpretiert, als sich die festgestellten Lärmüberschreitungen von 3,1 dBA auf den gesamten Nachtzeitraum beziehen und gerade nicht lediglich kurzzeitige Geräuschspitzen betreffen. Ferner verkennt das Konzept, dass den Anforderungen der TA Lärm durch Grundrissbindungen dann nicht genüge geleistet ist, wenn Aufenthaltsräume in den lärmbelasteten Bereichen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Allein nicht schutzbedürftige Räume oder aber nicht offenbare Fenster erweisen sich als TA Lärm-konformes Konfliktbewältigungsmittel. An dieser Stelle verkennt der Plangeber, dass ein Gewerbelärmkonflikt - anders als ein Verkehrslärmkonflikt - nicht mit Mitteln des passiven Schallschutzes bewältigt werden kann. Die auf Seite 32 der Planbegründung dargelegte textliche Festsetzung Nr. 1 sieht - soweit die Grundrissbindungen nicht möglich seien - schalldämmte Dauerlüftungseinrichtungen an den Fenstern von Aufenthaltsräumen vor. Dies ist unzulässig, da - wie gesagt - der TA Lärm eine Konfliktbewältigung durch passiven Schallschutz fremd ist (vgl. nur BVerwG, Urteil vom 29.11.2012 -4 C 8.11, NVwZ 2013, 372).</p> <p>Wir fordern die Stadt daher auf, den Lärmimmissionskonflikt sachgerecht zu ermitteln, ordnungsgemäß abzuwägen und regelwerkskonform auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens zu bewältigen. Prämisse ist insoweit, dass der genehmigte Betrieb unserer Mandantschaft in der vorliegenden Form weiter betrieben werden kann, dass</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
 Behandlung der Stellungnahmen  
 Satzungsbeschluss

zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 26	<b>Einwender:</b> B2	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 21.12.2017
<p>also durch adäquate Schallschutzmaßnahmen, die auf Kosten des Vorhabenträgers herzustellen sind, gewährleistet wird, dass keinerlei erfolgreiche Lärmbeschwerden künftiger Anwohner zu einer Betriebsbeschränkung führen können, die über das hinausgeht, was der Betrieb aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung in der gegebenen planungsrechtlichen Situation zu gewährleisten hat.</p> <p>Wir bitten um Benachrichtigung, wie die Stadt die vorliegende Stellungnahme in der weiteren Planung berücksichtigt und beziehen uns insoweit auf § 3 Abs. 2 Satz 4,2. HS BauGB.</p> <p><b>Abwägungsvorschlag:</b>            Aufgrund der geforderten Überarbeitung des Gutachtens und dem daraus abgeleiteten neuen Lärmschutzkonzept zum Bebauungsplan wird dem Immissionskonflikt mit dem angrenzenden Gastronomie- und Hotelbetrieb sowohl mit aktiven als auch mit passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet. Die Gutachterin für Lärm empfiehlt hierfür das Abrücken von der Lärmquelle, die Errichtung einer Lärmschutzwand sowie eine Grundrisslösung mit dem Ausschluss von Schlafzimmerfenstern zu der Lärmquelle. Aufgrund der Dimensionierung des Geltungsbereiches ist das Abrücken von der Lärmquelle nur bedingt möglich. Dementsprechend wird zusätzlich die Errichtung einer Schallschutzwand an der östlichen Grundstücksgrenze und damit zu der Lärmquelle Gastronomie / Stellplätze festgesetzt. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum ergeben sich trotz Errichtung der Schallschutzwand an der östlichen Fassade des Gebäudes innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes, sodass zur Berücksichtigung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen für die betroffenen Geschosse die Grundrisslösung festgesetzt wird. Im Detail setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Teils des allgemeinen Wohngebietes Fenster von Schlafräumen ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich zum 5. Obergeschoss in Richtung Osten nicht zulässig sind. Auf schallgedämmte Dauerlüftungseinrichtungen wird im Rahmen der Bewältigung des Gewerbelärmkonfliktes nicht mehr zurückgegriffen.</p> <p>Im Ergebnis hält die Schallgutachterin für Lärm fest, dass in der Kombination der festgesetzten Schallschutzwand und der Grundrisslösung für die von der Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffenen Fassadenabschnitte innerhalb des WA 2 ausreichender Lärmschutz bezüglich des Anlagenlärms geschaffen werden kann. Insgesamt ist bei dem vorliegenden Plangebiet zu berücksichtigen, dass ein deutlicher Anteil an Wohnbebauung entsprechend der stadtentwicklungspolitischen Ziele von Eberswalde auch in zentralen Lagen entwickelt werden soll, um so verbessert die Umweltziele umsetzen und die vorhandenen Nahversorgungseinrichtungen sichern zu können. Siehe hierzu auch den Abwägungsvorschlag zur laufenden Nr. 10.</p> <p>Das Gutachten hat nachgewiesen, dass die Kombination aus Lärmschutzwand und Grundrisslösung sicherstellt, dass der genehmigte Betrieb weiterbetrieben werden kann. Sofern der Einwender in seiner genehmigten Betriebszeit bis 22.00 Uhr die zu beachtenden Immissionsrichtwerte einhält, sind keine Beschwerden zu erwarten bzw. laufen diese ins Leere.</p> <p><b>Beschluss:</b>            - Berücksichtigung der Bedenken, Anpassung des Lärmschutzkonzeptes des Bebau-</p>		

Anlage 1 zur Beschlussvorlage  
**Bebauungsplan Nr. 427 Heegermühler Straße 14**  
*Behandlung der Stellungnahmen*  
*Satzungsbeschluss*

*zur ABPU-Sitzung am 06.03.2018 / zur Stvv-Sitzung am 22.03.2018*

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

<b>Lfd. Nr.:</b> 26	<b>Einwender:</b> B2	<b>Datum der Stellungnahme:</b> 21.12.2017
ungsplanes zum Anlagenlärm		