

Information zur BV/0610/2018

Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“

Behandlung der Stellungnahmen

Satzungsbeschluss

Zum Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt: 06.03.2018

Zur Stadtverordnetenversammlung: 22.03.2018

Aus der förmlichen Beteiligung zum Entwurf (Stand: 21.09.2017) folgen zwei wesentliche Änderungen in den Bebauungsplanunterlagen. Um den Anlagenlärmkonflikt mit dem benachbarten Hotel- und Gastronomiebetrieb hinreichend zu lösen, wurde die Errichtung einer Lärmschutzwand unmittelbar an der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Des Weiteren wurde mit Blick auf die Wahrung nachbarrechtlicher Belange ein Verschattungsgutachten angefertigt, welches nachweist, dass von einer wesentlichen Beeinträchtigung, die über den gesamten Tagesverlauf auftritt, nicht auszugehen ist. Nach Anpassung der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ wurden das Landesamt für Umwelt und der Einwender B2 zum Planungsstand vom 01.02.2018 erneut beteiligt.

Mit Schreiben vom 27.02.2018 (Anlage 1) teilte das Landesamt für Umwelt mit, dass „[...] die geäußerten Bedenken zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen mit den Änderungen der vorliegenden Satzungsfassung berücksichtigt“ wurden und keine weiteren Einwände zum Bebauungsplan bestehen.

Der Einwender B2 zieht mit Schreiben vom 01.03.2018 (Anlage 2) seine geltend gemachten Einwendungen zurück und erklärt darüber hinaus, „dass er die Berücksichtigung seiner Belange im Bebauungsplan und in der Bebauungsplanbegründung (Stand 01.02.2018) für abwägungsgerecht [...] hält.“ Zudem teilte er mit, dass „einer Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens unter dem Gesichtspunkt nachbarrechtlicher Belange keine Hindernisse entgegen“ stehen.

Anlage 1: Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 27.02.2018

Anlage 2: Schreiben des Einwenders B2 vom 01.03.2018

Eberswalde, 05.03.2018



S. Leuschner

Leiterin Stadtentwicklungsamt

Eingang

27. FEB. 2018

287
Stadtentwicklungsamt

FORMBLATT

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren
und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 BauGB)

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Name/Stelle des Trägers öffentlicher Belange	Landesamt für Umwelt - Abteilung Technischer Umweltschutz 2
Belang	Immissionsschutz
Vorhaben	BP Nr. 427 "Heegermühle Straße 14" Stadt Eberswalde
	Ansprechpartnerin:  E-Mail: T2@LfU.Brandenburg.de

Bitte zutreffendes ankreuzen und ausfüllen.

Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung	<input type="checkbox"/>
---	--------------------------

1. Einwendungen Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (bitte alle drei Rubriken ausfüllen)
a) Einwendung
b) Rechtsgrundlage
c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anordnungen oder die Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen)

2. Fachliche Stellungnahme	
<input type="checkbox"/>	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens
<input checked="" type="checkbox"/>	Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage
Planungsziel Planungsziel ist, Planungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung der vorhandenen Strukturen zu schaffen.	

Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen
Grundlagen: §§ 3,50 BImSchG

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken.

Begründung

Bestandteil der vorliegenden Unterlagen ist das Schallschutzgutachten vom 31.01.2018 des Büros Hoffmann Leichter Ing.-gesellschaft. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der vorhandenen Gewerbebetriebe und des Verkehrsaufkommens (B 167) auf den Geltungsbereich ermittelt und bewertet. Dargelegt wurde, dass innerhalb des Geltungsbereiches die Nutzung Wohnen vollzogen werden kann.

Es wurden geeignete Maßnahmen der Minderung empfohlen und in die Festsetzungen des Planentwurfes aufgenommen. Den Ausführungen zum Immissionsschutz/Schallschutz der Begründung Stand Feb. 2018 kann gefolgt werden.

In der Bauleitplanung findet die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ Anwendung. Im Beiblatt 1 wurden Baugebieten Orientierungswerte zugeordnet, bei deren Einhaltung bzw. Unterschreitung den Erwartungen des Baugebietes auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen entsprochen wird. In vorbelasteten Gebieten kann im Rahmen der Abwägung von den Orientierungswerten abgewichen werden. Wird von den Orientierungswerten abgewichen, sollten geeignete Maßnahmen der Minderung vorgesehen werden.

Der vorliegende Planentwurf beinhaltet geeignete Festsetzungen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen innerhalb des Plangebietes. Im hinteren Bereich des Baugebietes (WA 1) kann den Erwartungen zum Schutzanspruch im Sinne der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ entsprochen werden.

Die Auswirkungen der vorhandenen Gewerbe wurden berücksichtigt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann hierzu unter Berücksichtigung der fehlenden Detaillierung des Bebauungsplanes der Ermittlung weitergehender Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren (z.B. Gliederung der Räume, Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß) gefolgt werden.

Die in der Stellungnahme vom 30.11.2017 geäußerten Bedenken zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen wurden mit den Änderungen des vorliegenden Planentwurfes berücksichtigt.

Dieses Dokument wurde am 22. Februar 2018 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Eingang

01. MRZ. 2018

Ar. 291
Stadtentwicklungsamt

H. Bahner

[GGSC]

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.]
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

[Gaßner, Groth, Siederer & Coll.] Stralauer Platz 34 | 10243 Berlin

Vorab per E-Mail:
stadtentwicklungsamt@eberswalde.de
Stadt Eberswalde
Baudezernat
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Berlin
EnergieForum Berlin
Stralauer Platz 34
10243 Berlin
Tel. 030 726 10 260
Fax 030 726 10 26 10
berlin@ggsc.de
www.ggsc.de

Berlin
Hartmut Gaßner
Dr. Klaus-Martin Groth
Wolfgang Siederer
Katrin Jänicke
Angela Zimmermann
Caroline von Bechtolsheim
Dr. Achim Willand
Dr. Jochen Fischer
Dr. Frank Wenzel
Dr. Maren Wittzack
Dr. Gerrit Aschmann
Dr. Georg Buchholz
Jens Kröcher
Dr. Sebastian Schattenfroh
Dr. Jörg Beckmann
Dr. Joachim Wrase
Isabelle-Konstanze Charlier, M.E.S.
Dr. Markus Behnisch
Wiebke Richmann
Annette Sander
Julia Templin
Linus Viezens
Grigori Lagodinsky
Dr. Jasper von Detten
Udo Paschedag
Till Schwerkolt
Dr. Manuel Schwind
Dr. Benjamin Tschida
Dr. Thomas Fritsche

Berlin, 01.03.2018

Unser Zeichen Wilder Eber ./.. Eberswalde; Stadt [844/17] MW-su/YL

Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“
hier: Rücknahme der Einwendungen des Gastronomiebetriebs
„Wilder Eber“/ [REDACTED]

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir kommen zurück auf unsere Einwendungsschreiben vom 20.12.2017 und 21.02.2018 im o. g. Bebauungsplanverfahren. Unsere Mandantschaft, [REDACTED], hat sich mit dem Vorhabenträger, Herrn Guido Ney, verständigt und insbesondere darauf geeinigt, dass eine beidseitige Begründung der gem. textlicher Festsetzung IV.1. zu errichtenden Schallschutzwand durch Herrn Ney auf dessen Kosten erfolgen wird.

Vor diesem Hintergrund stellt [REDACTED] seine geltend gemachten Bedenken namentlich auch hinsichtlich der vorhabenbedingten Verschattung seines Betriebsgrundstücks zurück und erklärt seine Einwendungen vom 20.12.2017 und 21.02.2018 für gegenstandslos. Er erklärt überdies, dass er die Berücksichtigung seiner Belange im Bebauungsplan und in der Bebauungsplanbegründung (Stand 01.02.2018) für abwägungsgerecht i. S. d. § 1 Abs. 7 hält. Der Vollständigkeit halber wei-

Augsburg
Dr. Thomas Reif
Robert Kutschick
Prof. Dr. Valentin Köppert, LL.M.

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
AG Berlin-Charlottenburg
PR 578 B

Steuernummer
14/301/50286

Bankverbindung
Berliner Sparkasse
IBAN: DE43 1005 0000 0790 0105 42
BIC: BELADEV3333

sen wir darauf hin, dass diese Einwendungsverzichtserklärung auf der Grundlage erfolgt, dass die Festsetzung der Schallschutzwand an der Grundstücksgrenze in dem im Planentwurf (Stand 01.02.2018) vorgesehenen Umfang aufrechterhalten bleibt.

Vor diesem Hintergrund stehen einer Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens unter dem Gesichtspunkt nachbarrechtlicher Belange keine Hindernisse entgegen.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Wittzack
Rechtsanwältin