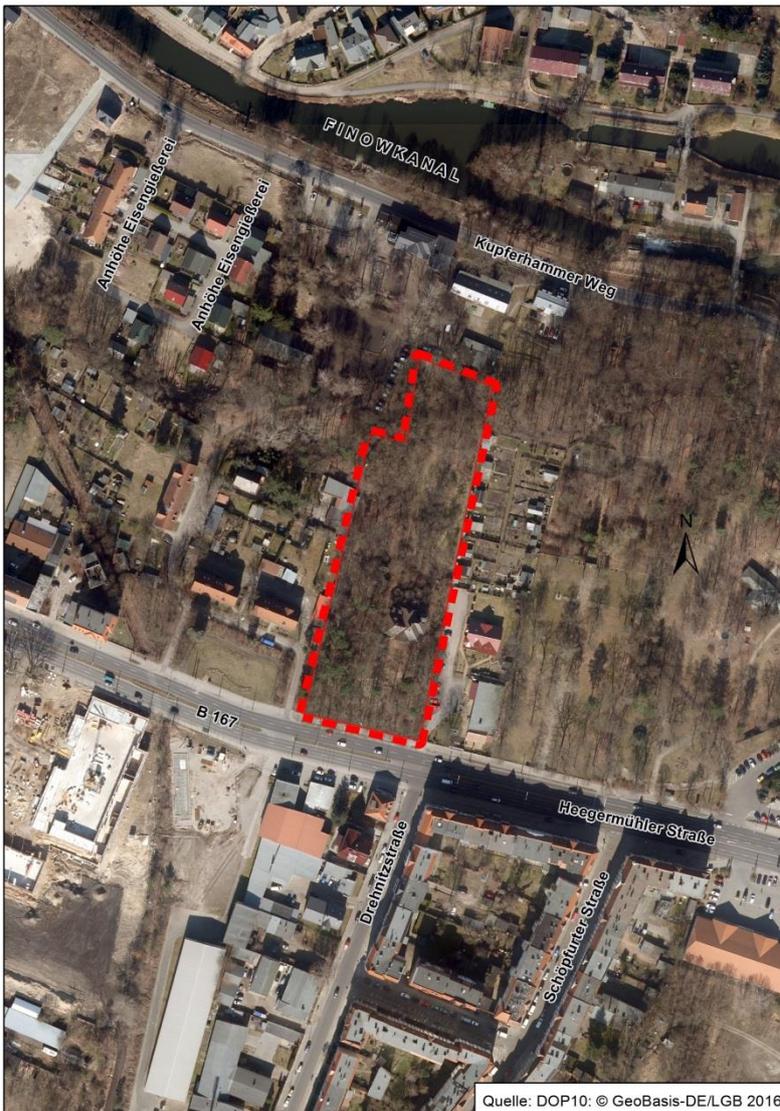


Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427

„Heegermühler Straße 14“



Planverfasser:

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Stand:

Entwurf, 24. Juli 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Lage und Größe des Geltungsbereiches	5
3	Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	6
4	Verfahren	6
4.1	Prüfung der Grundvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	6
4.2	Verfahrensschritte	9
5	Planungsvorgaben	10
5.1	Übergeordnete Planungen	10
5.1.1	Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro).....	10
5.1.2	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B).....	10
5.1.3	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	11
5.1.4	Regionalplan	11
5.1.5	Wasserschutzzonen-Verordnung	12
5.2	Örtliche Planungen.....	12
5.2.1	Flächennutzungsplan	12
5.2.2	Bebauungsplan	12
5.2.3	Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige Planungen.....	13
6	Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	17
6.1	Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten Bodendenkmale	17
6.2	Vorhandene Bebauung und Nutzung	17
6.3	Technische Infrastruktur	17
6.3.1	Verkehrsinfrastruktur	17
6.3.2	Stromversorgung.....	18
6.3.3	Trink- und Abwasser	18
6.3.4	Löschwasser	18
6.3.5	Niederschlagswasser	18
6.3.6	Gasversorgung.....	18
6.3.7	Telekommunikation	18

7	Städtebauliches Konzept.....	19
8	Begründung der einzelnen Festsetzungen	20
8.1	Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung.....	20
8.2	Gegenüberstellung der Änderungsinhalte	20
8.3	Änderungsfestsetzung.....	21
9	Auswirkung der Änderung des Bebauungsplanes	22
9.1	Auswirkungen auf die Bevölkerung	22
9.2	Auswirkungen auf die Umwelt	22
9.3	Planungsrechtliche Auswirkungen.....	22
9.4	Kosten, Finanzielle Auswirkungen.....	22
10	Schlussabwägung.....	23
10.1	Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB.....	23
10.2	Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB	23
10.3	Schlussabwägung	23
11	Rechtsgrundlagen.....	24
12	Anlagen	25

1 Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 22.03.2018 den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ in der Fassung vom 01. Februar 2018 als Satzung beschlossen.

Der Beschluss des Bebauungsplans ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde –Eberswalder Monatsblatt- Jahrgang 26 – Nr. 05 – 16. Mai 2018 mit dem Tage der Bekanntmachung am 16. Mai 2018 in Kraft getreten.

Im Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde kann der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden und über den Inhalt Auskunft verlangt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" schafft das Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet in Ergänzung der vorhandenen urbanen Strukturen zwischen der Innenstadt von Eberswalde und dem Stadtteil Westend. Er setzt eine offene, sieben- und achtgeschossige Bebauung fest und regelt auch die Zulässigkeit von gewerblichen wohnverträglichen Nutzungen i. S. des § 4 Abs. 2 BauNVO.

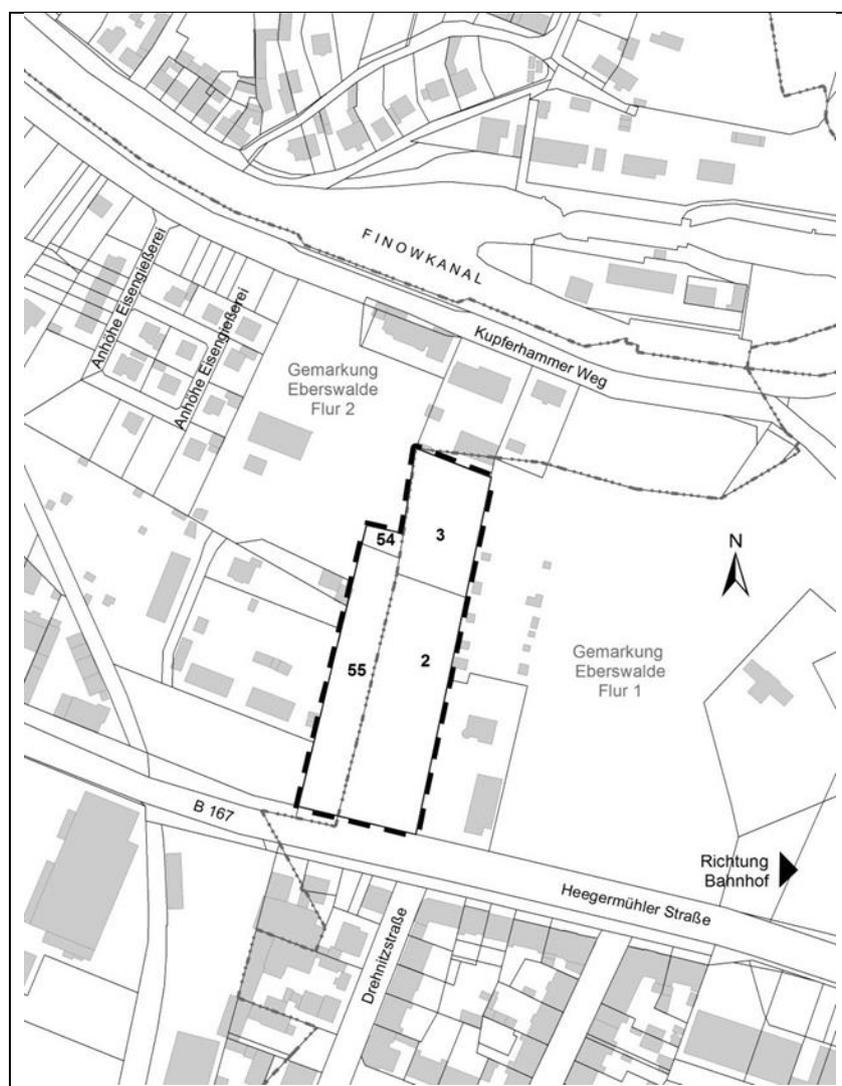
Dieses Verfahren dient der Durchführung einer 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“.

2 Lage und Größe des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ umfasst eine Fläche von 9.655 m² und befindet sich in der Gemarkung Eberswalde, in der Flur 1 mit den Flurstücken 2 und 3 sowie in der Flur 2 mit den Flurstücken 54 und 55 (s. Plan unten).

Er wird begrenzt:

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



3 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Bei der Anwendung der Prüfnorm zeigt sich ein Auslegungsspielraum für die zeichnerische Festsetzung der Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der Nutzung durch das Planzeichen Nr.15.14. der sogenannten „Knödellinie“ oder auch „Perlenschnur“ genannt, die, wenn sie bspw. in der Planzeichenerklärung nicht eindeutig definiert ist, zu Fehldeutungen mit Folgen für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) führen kann.

Mit dieser Satzung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ soll eine eindeutige Auslegung der für die Berechnung der GRZ und GFZ zu Grunde zu legende Größe des Baugrundstücks ermöglicht werden. Dies erfolgt durch eine Ergänzung der Erklärung des Planzeichens 15.14. in der Planzeichenerklärung. Zeichnerisch wird das Planzeichen nicht geändert.

4 Verfahren

4.1 Prüfung der Grundvoraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Einhaltung der Grundzüge der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans soll durch Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB erfolgen. Nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BauGB kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ soll in folgendem Punkt geändert werden:

- Ergänzung der Erklärung des Planzeichens 15.14. in der Planzeichenerklärung zur eindeutigen Auslegung der für die Berechnung der GRZ und GFZ zu Grunde zu legenden Größe des Baugrundstücks

Wird das Planzeichen 15.14 (Knödellinie) dahingehend missgedeutet, dass dadurch der Geltungsbereich in 2 Baugebiete geteilt ist und somit 2 Baugrundstücke vorliegen, ergibt sich eine streng getrennte Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nach jeweiligen Baugrundstück mit der Folge, dass die als zulässig festgesetzte GRZ von 0,4 und/oder GFZ von 1,2 durch das vom Satzungsgeber städtebaulich Gewollte im WA 1 nicht eingehalten werden kann.

Städtebaulich gewollt ist die Umsetzung des Planungskonzeptes des Eigentümers Heegermühler Straße 14. Das Konzept sieht die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit sieben bzw. acht Geschossen vor. Dabei wird jeweils das oberste Geschoss als Staffelgeschoss, das 1,5 m zurückspringt, ausgebildet. In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur an der Heegermühler Straße wird das an der südlichen Grundstücksgrenze geplante Gebäude mit sieben (Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Staffelgeschoss) Geschossen und das nördlich davon gelegene Gebäude mit acht (Erdgeschoss, 6 Obergeschosse, Staffelgeschoss) Geschossen errichtet. Insgesamt sollen etwa 68 bis 71 Wohneinheiten entstehen.

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

Der Bebauungsplan sichert die Umsetzung dieses Konzept durch zeichnerische und textliche Festsetzungen planungsrechtlich ab. Durch die beabsichtigte Änderung wird dieses Konzept bzw. die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ nicht berührt, in Frage gestellt oder geändert. Das 1. Änderungsverfahren dient der Klarstellung der Funktion des Planzeichens 15.14 in der Planzeichnung und damit auch ausdrücklich der Sicherung der Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“.

- Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Prüfung der UVP-Pflichtigkeit

Nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens auch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.

Der Gegenstand des 1. Änderungsverfahrens, Ergänzung der Erklärung des Planzeichens 15.14. in der Planzeichenerklärung zur eindeutigen Auslegung der für die Berechnung der GRZ und GFZ zu Grunde zu legenden Größe des Baugrundstücks, ist kein Vorhaben i.S. § 29 Abs. 1 BauGB. Die Anlage 1 zum UVPG ist deshalb nicht anwendbar. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP gemäß Spalte 1 der Anlage 1 des UVPG, die Erforderlichkeit für eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls oder einer standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Spalte 2 der Anlage 1 UVPG ist nicht festzustellen.

- Keine UVP-Pflicht

Prüfung einer Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgüter

Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens setzt voraus, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter – also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten bestehen. Der Geltungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind nicht zu befürchten.

- Keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b genannten Schutzgütern

Prüfung auf das Bestehen von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 BImSchG

Nach einer Auskunft des Landesumweltamtes gibt es im Stadtgebiet von Eberswalde keine Betriebsbereiche, die unter die Störfallverordnung- 12. BImSchV fallen. Der nächst entfernte und unter die Störfallverordnung fallende Betriebsbereich ist die Biogasanlage in 16321 Rüdnitz, Rüsternstraße 19. Die Entfernung zwischen Geltungsbereich und Biogasanlage beträgt 18 km Luftlinie. Für das Planverfahren bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

- Keine Beachtungspflicht zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG

Ergebnis der Prüfung der Anwendbarkeit § 13 BauGB

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ kann unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB aufgestellt werden, da:

- die Grundzüge der Planung von der beabsichtigten Ergänzung der Erklärung des Planzeichens 15.14. in der Planzeichenerklärung nicht berührt werden,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter bestehen und
- die Änderung kein Vorhaben ermöglicht, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegt.
- keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen bestehen.

4.2 Verfahrensschritte

Folgende Verfahrensschritte werden im Planverfahren durchgeführt:

Verfahrensschritt	Datum bzw. Zeitraum
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde mit Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	<i>geplant: 27.09.2018</i>
Beschluss über die öffentliche Auslegung des Planentwurfs und seiner Begründung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde	<i>geplant: 27.09.2018</i>
Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange innerhalb angemessener Frist	<i>geplant: mit Schreiben vom 01.10.2018</i>
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs und seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	<i>geplant vom 01.11.2018 bis 03.12.2018</i>
Behandlung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	<i>geplant: 21.02.2019 bzw. 28.02.2019</i>

5 Planungsvorgaben

5.1 Übergeordnete Planungen

5.1.1 Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro)

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm 2007 der Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm – LEPro 2007) sollen gemäß § 3 solche Gemeinden als Zentrale Orte bestimmt werden, die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend zu erfüllen.

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

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

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

5.1.2 Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Nach dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der mit Wirkung vom 15. Mai 2009 in Kraft getreten ist (GVBl. II Nr. 24), ist die Stadt Eberswalde als Mittelzentrum ausgewiesen.

In zentralen Orten sollen danach für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden und die Siedlungsentwicklung auch mit Wohnbauflächen ist ohne Einschränkung zulässig (Ziel 4.5). Dabei sollen gemäß Grundsatz 4.1 vorrangig Innenentwicklungspotenziale genutzt, der Vorrang der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beachtet, brachliegende Siedlungsflächen reaktiviert werden und die Siedlungsentwicklung innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur stattfinden.

Mit der Bündelung von Funktionen und einer ausgewogenen Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung sollen gleichzeitig verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen erreicht werden.

5.1.3 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der LEP HR befindet sich derzeit in der Aufstellung. Er soll 2019 den LEP-BB ablösen. Seine in Aufstellung befindlichen Ziele und Grundsätze sind bereits bei Planaufstellungen zu berücksichtigen.

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

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

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

5.1.4 Regionalplan

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor. Sie sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP B-B) zu entwickeln und vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Sie konkretisieren diese für die jeweiligen Regionen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Für die Planungsregion Uckermark-Barnim existiert ein als Satzung in Kraft getretener sachlicher Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“. Mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43/2016 vom 18. Oktober 2016 ist der Plan in Kraft getreten. Er löst den Plan aus dem Jahr 2004 ab.

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

5.1.5 Wasserschutzzonen-Verordnung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der weiteren Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde 1 – Stadtsee, für die keine eigene Wasserschutzgebietsverordnung existiert.

In den nach DDR-Wasserrecht festgesetzten Wasserschutzgebieten gelten neben den Bestimmungen des Festsetzungsbeschlusses die Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 8 der 3. Durchführungsverordnung zum Wassergesetz vom 2. Juli 1982. Danach ist in der weiteren TWSZ III der Umgang mit radioaktiven Stoffen sowie das Einleiten und Versenken von Abwasser und Wasserschadstoffen verboten. Einschränkungen bzgl. der Anlage von Wohngebieten sind in dieser Durchführungsverordnung nicht enthalten.

5.2 Örtliche Planungen

5.2.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde stellt die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches im Bereich an der Heegermühler Straße als Wohnbaufläche und im nördlichen Teilabschnitt als Grünfläche dar. Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ ist demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.2.2 Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ werden keine inhaltlichen Änderungen an dem seit 16. Mai 2018 wirksamen Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ vorgenommen. Für Vorhaben im Geltungsbereich gelten weiterhin die Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ als zu beachtende Bauvorschrift.

Die Einzelhandelsentwicklung der Stadt Eberswalde wird über einen einfachen Bebauungsplan – Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ - gesteuert: Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ wurden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I verdrängt – es gilt das jüngere Recht. Der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ übernimmt für den Geltungsbereich durch textliche Festsetzungen die Steuerung des Einzelhandels.

In räumlicher Nachbarschaft vorhanden sind die Bebauungspläne:

- 404/2 „Märkische Tischlerei“: Das Bebauungsplangebiet befindet sich in Richtung Finowkanal und setzt dort ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung in Einzelhausbebauung bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

- 404/3 „Kupferhammerweg“ (Textbebauungsplan): Das Bebauungsplangebiet befindet sich zwischen der Britzer Straße im Nordwesten, dem Kupferhammerweg im Nordosten und der ehemaligen Eberswalder West - Finowfurter Eisenbahn, Strecke 6792. Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4.

- 402/1 „Kupferhammerweg 9“: Das Bebauungsplangebiet befindet sich nördlich der Heegermühler Straße und unmittelbar westlich der Bahnlinie Berlin-Eberswalde-Stralsund, Strecke 6081. Festgesetzt ist ein Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von (GFZ) 1,2 sowie einer Definition der Höhe baulicher Anlagen von 10 m über Geländehöhe.

- 406 „Westend Center“: Das Bebauungsplangebiet befindet sich südlich der Heegermühler Straße und östlich der Triftstraße. Festgesetzt ist ein Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum mit großflächigem Einzelhandel sowie ergänzenden Nutzungen mit einer GRZ von 0,8.

5.2.3 Städtebauliche Entwicklungskonzepte und sonstige Planungen

Nachfolgend aufgeführte Konzepte und Planungen sind von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Deren Ergebnisse sind i.S. des § 1 Abs. 6 bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen.

5.2.3.1 INSEK 2030

Die Strategie Eberswalde 2030, d. h. das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2030 dient als **Wegweiser** für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Die Strategie zeigt die Statusbestimmung, leitet strategische Leitlinien und Entwicklungsziele ab und formuliert die zentralen Vorhaben der Stadtentwicklung. Mit dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erlangt die Strategie Eberswalde 2030 die erforderliche **Verbindlichkeit**

Aus der Statusbestimmung mit der Beleuchtung von Stärken, Schwächen und Herausforderungen ergeben sich für die Stadt Eberswalde folgende **zentrale Handlungsfelder**:

- > Einwohner halten, mehr Einwohner in die Stadt „ziehen“, Attraktivität stärken, Anpassung des Wohnungsmarktes an die Herausforderungen.
- > Für eine gute Wirtschaftsentwicklung sorgen und dem Fachkräftebedarf begegnen.
- > Ausbau und Anpassung der Bildungsinfrastruktur auf die künftigen Bedürfnisse, qualitative Verbesserung der Bildungslandschaft.
- > Umsetzung der kommunalen Energie- und Klimaschutzziele.
- > Entwicklung des Finowkanals als verbindendes Element für Naherholung, Tourismus, Kultur und Wohnen am Wasser.

Das seit 24. April 2014 beschlossene INSEK setzt als räumliches Entwicklungsziel die „Prioritäre Förderung innerstädtisches Wohnen - Aktivierung der Bestands- und Neubaupotenziale im Stadtzentrum sowie Westend“ fest.

Die im INSEK verankerten Leitlinien und übergeordneten Ziele „Einwohner halten, mehr Einwohner in die Stadt ziehen“ sowie „Schaffung attraktiver Wohn-Angebote“ werden durch die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ unterstützt.

Die Satzung über die 1. Änderung hält an der Durchsetzung der Planungsziele ausdrücklich fest.

5.2.3.2 Lärmaktionsplan für die Stadt Eberswalde

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

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

5.2.3.3 Verkehrsentwicklungsplan

Mit dem Verkehrsentwicklungsplan sind die Maßnahmenkonzepte des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans vertieft und weiterentwickelt worden. Auf dieser Grundlage wurden Maßnahmen zur Aufwertung der Stadt Eberswalde unter Sicherung der sonstigen städtischen und verkehrlichen Funktionen vorgeschlagen. Dabei wurden zwei Szenarien in Abhängigkeit der Umsetzung der Umgehungsstraße B 167n untersucht.

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

In Anbetracht der Ergebnisse des Lärmaktionsplans und des Luftreinhalteplans wurde die deutliche Veränderung des Modal Split zugunsten des nicht motorisierten Verkehrs empfohlen.

Diese Veränderung, die mit den kurz- bis langfristigen Maßnahmen der Verkehrsentwicklung erreicht werden soll, besteht insbesondere in der Förderung des Radverkehrsanteils durch Schaffung neuer und Aufwertung vorhandener Wegeverbindungen.

Insgesamt soll der Anteil des motorisierten Verkehrs deutlich reduziert werden, auch um gleichzeitig die Luftschadstoff- und Schallimmissionen mindern zu können. Festgehalten wurde, dass planerische Konzepte vor dem Hintergrund einer verbesserten Stadt- und Lebensqualität in Eberswalde entwickelt werden sollen.

5.2.3.4 Einzelhandels-Zentrenkonzept (EZK) 2010

Das EZK 2010 benennt Ziele und Handlungsrichtlinien zur räumlichen Entwicklung der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Eberswalde. Zur räumlichen Umsetzung wurden die zentralen Versorgungsbereiche im Eberswalder Stadtgebiet ausgewiesen sowie die ortsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente benannt.

Im EZK 2010 wird im Kapitel 4.2.2.3 der Zentrale Versorgungsbereich „Westend“ abgegrenzt und definiert. Der ZVB „Westend“ liegt südwestlich des Geltungsbereiches in 100 m Entfernung.

Der Grundsatz 1, der zentrenrelevante Einzelhandel soll grundsätzlich in den zentralen Versorgungsbereichen konzentriert werden, führte im Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ zum Ausschluss von Einzelhandel, um so die Nahversorgungsfunktion im nahe gelegenen ZVB Westend zu schützen, zu stärken und zu sichern.

Die Satzung zur 1. Änderung berührt nicht die Regelungen zum Ausschluss des Einzelhandels im Plangebiet. Die Grundsätze und Ziele des EZK 2010 sind auch in der Satzung zur 1. Änderung berücksichtigt.

5.2.3.5 Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept

Mit dem vorliegenden integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept möchte sich die Stadt Eberswalde den aktuellen Fragen einer nachhaltig gesicherten Energieversorgung stellen und so einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten. Das Energie- und Klimaschutzkonzept soll dabei als ein integrierter Baustein innerhalb einer umfassenden Zukunftsstrategie für die Stadt Eberswalde fungieren. Es bildet die Basis für eine lokal angepasste, umwelt- und sozialverträgliche Energie- und Klimapolitik.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 12. Dezember 2013 das integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept als ein gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Bauleitplanung beachtliches städtebauliches Konzept beschlossen. Es enthält ein umfangreiches Handlungskonzept mit über 50 Maßnahmen für die Bereiche:

- erneuerbare Energien,
- energetische Sanierung - öffentliche Gebäude,
- energetische Sanierung - Wohngebäude,
- Nah- und Fernwärme,
- klimaangepasste Stadtentwicklung,
- Mobilität - Verkehr,
- Straßenbeleuchtung,
- interne Strukturen und Prozesse,
- Bildung für nachhaltige Entwicklung

Für die Wärmeversorgung des Wohngebietes werden derzeit verschiedene Möglichkeiten geprüft. So sind für die Wärmeversorgung über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) erste Gespräche mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen, hier die EWE Energie AG, geführt worden. Sollte sich die Errichtung und der Betrieb eines eigenen BHKW als nicht tragfähig erweisen, sind weitere Überlegungen, wie der Anschluss an ein vorhandenes BHKW, erörtert worden. Für diesen Fall wird ein Sicherheitsfaktor über Gasversorgung geprüft.

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

Die Satzung zur 1. Änderung steht nicht den Zielen und Grundsätzen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes entgegen.

6 Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

6.1 Topografie, Baugrundverhältnisse, Altlasten Bodendenkmale

Das Plangebiet ist leicht bewegt. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt an der südlichen Grundstücksgrenze 35,4 m NHN, steigt mittig leicht an auf durchschnittlich 36,5 m NHN und fällt zur nördlichen Grundstücksgrenze auf durchschnittlich 27,5 m NHN ab. Im Bereich des festgesetzten Wohngebietes fällt das Gelände auf durchschnittlich 34 m NHN ab.

Es stehen unter Oberboden und/oder aufgefüllten Böden bzw. Auffüllungen ausschließlich Schmelzwassersande in Form von Fein- bis Grobsanden bis sandige Kiese an.

Der Grundwasserspiegel wird bei ca. 20,0 m NHN (DHHN 92) vermutet.

Die Flächen des Plangebietes werden nicht im Altlastenkataster des Landkreises geführt. Für die Flächen des Plangebietes können Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtskarte.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmale bekannt oder durch Gründungsarbeiten zum Vorschein gekommen.

6.2 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet ist auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ zur Bebauung vorbereitet. Der Wald wurde umgewandelt und gerodet. Bodenverbessernde Maßnahmen und Gründungsmaßnahmen wurden durchgeführt.

6.3 Technische Infrastruktur

6.3.1 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet ist durch seine Lage, unmittelbar an der B 167, an das öffentliche Straßennetz angeschlossen. Zusätzlich befindet sich in Nähe des Plangebietes eine Haltestelle des ÖPNV, die vom Stadt- und Regionalverkehr im 5 bis 6-minütigen Takt angefahren wird.

In 500m Luftlinie ist der Hauptbahnhof Eberswalde mit Umstiegsmöglichkeiten auf den SPNV.

6.3.2 Stromversorgung

Am Plangebiet liegen Versorgungsleitungen des Grundversorgers e.dis. Die Versorgung des neuen Wohngebietes mit Strom ist gesichert.

6.3.3 Trink- und Abwasser

Die Leitungen für die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Heegermühler Straße in ausreichender Kapazität vorhanden.

6.3.4 Löschwasser

Für den Löschwasserbedarf wird ein Richtwert von 96 m³/h für das Wohngebiet angesetzt. Im Umkreis sind folgende Löschwasserentnahmestellen vorhanden: Heegermühler Straße 2 Hydranten DN 150 und Drehnitzstraße ein Hydrant DN 100. In der Summe stehen 150 m³/h zur Verfügung. Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h über 2 Stunden kann als gesichert angesehen werden.

6.3.5 Niederschlagswasser

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser wird in Mulden bzw. Rigolen gesammelt und kann dort versickern bzw. verdunsten.

6.3.6 Gasversorgung

Das Plangebiet kann mit Gas versorgt werden.

6.3.7 Telekommunikation

Das Plangebiet kann mit Telekommunikation versorgt werden.

7 Städtebauliches Konzept

Städtebaulich gewollt ist die Umsetzung des Planungskonzeptes des Eigentümers Heegermühler Straße 14. Das Konzept sieht die Errichtung von 2 Wohngebäuden mit sieben bzw. acht Geschossen vor. Dabei wird jeweils das oberste Geschoss als Staffelgeschoss, das 1,5 m zurückspringt, ausgebildet.

In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur an der Heegermühler Straße wird das an der südlichen Grundstücksgrenze geplante Gebäude mit sieben (Erdgeschoss, 5 Obergeschosse, Staffelgeschoss) Geschossen und das nördlich davon gelegene Gebäude mit acht (Erdgeschoss, 6 Obergeschosse, Staffelgeschoss) Geschossen errichtet. Insgesamt sollen etwa 68 bis 71 Wohneinheiten entstehen.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird in einer Tiefgarage untergebracht. Kellerräume werden als Ersatzraum jeweils im Erdgeschoss der beiden geplanten Gebäude geschaffen. Neben der Wohnnutzung sind wohnergänzende Strukturen mit Praxen, Büros, Kinderbetreuungseinrichtungen, etc. im Erdgeschoss i. S. des § 4 Abs. 2 BauNVO möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ sichert die Umsetzung dieses Konzeptes durch zeichnerische und textliche Festsetzungen planungsrechtlich ab.

Durch das 1. Änderungsverfahren wird dieses Konzept bzw. die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ nicht berührt, in Frage gestellt oder geändert.

8 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ soll durch einen Text-Bebauungsplan erfolgen. Die Aufstellung eines Text-Bebauungsplanes genügt zur Erreichung der Planungsziele, da es nur um eine konkretisierende Ergänzung der Planzeichenerklärung geht und dies textlich eindeutig ausdrückbar ist.

8.1 Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung

Der Geltungsbereich der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ erfasst vollständig alle die Flurstücke, die zum Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ gehören.

Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe im m ²
Eberswalde	1	2	4.691
		3	2.090
	2	54	203
		55	2.671
Größe Geltungsbereich			9.655

Begründung

Die geringe Plangebietsgröße des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ mit < 1ha und die Art des Änderungsinhaltes sprechen für eine Beibehaltung des Geltungsbereiches für das 1. Änderungsverfahren.

8.2 Gegenüberstellung der Änderungsinhalte

In der *Planzeichenerklärung* des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“, unter *Sonstige Planzeichen* wird die Erklärung zum Planzeichen 15.14 geändert.

Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“	Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung nur bezüglich der zwingend einzuhaltenden Zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Gebäudehöhen

8.3 Änderungsfestsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“, in Kraft getreten am 16. Mai 2018, wird wie folgt geändert:

In der *Planzeichenerklärung*, unter *Sonstige Planzeichen* wird die Erklärung zum Planzeichen 15.14 (der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057))



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts wie folgt konkretisierend ergänzt:

...„hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung nur bezüglich der zwingend einzuhaltenden Zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Gebäudehöhen“

Begründung

Das 1. Änderungsverfahren dient der Klarstellung der Funktion des Planzeichens 15.14 in der Planzeichnung und damit auch ausdrücklich der Sicherung der Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“.

Mit dieser Satzung zur 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ soll eine eindeutige Auslegung der für die Berechnung der GRZ und GFZ zu Grunde zu liegenden Größe des Baugrundstücks ermöglicht werden. Dies erfolgt durch eine Ergänzung der Erklärung des Planzeichens 15.14 in der Planzeichenerklärung. Zeichnerisch wird das Planzeichen nicht geändert.

Damit wird klargestellt, dass das Planzeichen 15.14 keine Teilung des Baugebietes in unterschiedliche Baugebiete und separate Baugrundstücke bewirkt. Baugrundstück im Sinne § 19 Abs. 3 BauNVO ist die Summe aller Flächen der Teilbereiche WA1 und WA 2 mit einer Größe von 7.430 m².

9 Auswirkung der Änderung des Bebauungsplanes

9.1 Auswirkungen auf die Bevölkerung

Die Planinhalte der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ haben keine Auswirkungen auf Arbeitsplätze, auf die Verkehrsentwicklung oder Führen zu Belästigungen in der Umgebung. Der Änderungsgegenstand ist die konkretisierende Ergänzung der Planzeichenerklärung zum Planzeichen 15.14., um Fehldeutungen zu vermeiden.

9.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Planänderung entstehen keine Auswirkungen auf die Umwelt. Im Umweltbericht zum wirksamen Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ wurden die Auswirkungen der Planung umfassend ermittelt und bewertet. Die nun durch die Satzung zur 1. Änderung in der Planzeichenerklärung klargestellte Wirkungsweise des Planzeichens 15.14 war im Umweltbericht bei der Ermittlung des Eingriffs bereits beachtet.

9.3 Planungsrechtliche Auswirkungen

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ geändert. Auf der ausgefertigten Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ ist ein entsprechender Vermerk mit folgendem Inhalt aufzubringen:

Die Planzeichenerklärung dieses Bebauungsplanes wird durch die Festsetzungen der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ vom (Datum der Bekanntmachung, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde – Eberswalder Monatsblatt- Jahrgang ..., N., Erscheinungstag) teilweise geändert.

9.4 Kosten, Finanzielle Auswirkungen

Die Änderungsinhalte verursachen keine Kosten für Erschließung und Unterhaltung. Für die Verwaltung fallen keine zusätzlichen Kosten an.

10 Schlussabwägung

Die Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ wird als Textbebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB geben die Möglichkeit, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abzusehen. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.09.2018 (*geplant*) bestimmt, von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 abzusehen

10.1 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

-wird fortgeschrieben-

10.2 Förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

-wird fortgeschrieben-

10.3 Schlussabwägung

-wird fortgeschrieben-

11 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Stand: Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Stand: Zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 4.5.2017 I 1057

12 Anlagen

Anlage 1: Verkleinerte Wiedergabe der Planurkunde des zu ändernden Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ mit Kennzeichnung der Änderungsstelle

