

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**  
 - Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt  
 Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
1.	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände	03.07.09	Wiedergabe der Stellungnahme vom 30.03.2009: Grundsätzlich wird zustimmend Stellung genommen. Die Nutzung von Innenbereichsflächen wird begrüßt. Die Erstellung eines Umweltberichtes, eines Grünordnungs- und Pflanzplanes wird gefordert.	Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB handelt. Dieses neue planerische Instrument ist geschaffen worden, um schnell Planungsrecht, im sog. „beschleunigten Verfahren“, für Maßnahmen der Nachverdichtung, Wiedernutzbarmachung und Innenentwicklung zu schaffen. Umweltprüfung, Umweltbericht, Monitoring entfallen.	... die Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen. Das beschleunigte Verfahren wird zu Ende geführt ohne Umweltprüfung, Umweltbericht und Monitoring.
2.	Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.	29.06.09	Verweis auf die Stellungnahme vom 03.03.09. Gem. textlicher Festsetzung sind im gesamten Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer jeweiligen Verkaufsfläche von 100 m <sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig. Auf der Grundlage des Einzelhandels-Zentrenkonzeptes 2007 ist eine Erweiterung hinaus unerwünscht, da schädigende Auswirkungen auf die Zentrenstruktur auftreten können. Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung hat festgestellt, dass die Pla-	Der Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. hat inhaltlich keine Einwendungen oder Anregungen mitgeteilt. Er weist auf den In-Kraftgetretenen LEP B-B hin und der Ausweisung als Mittelzentrum. Die Begründung, Kap. 3.2, wird entsprechend der neuen Rechtslage des LEP B-B aktualisiert.	... die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und das Kap. 3.2 der Begründung zu aktualisieren.

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
3.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung	03.07.09	<p>nungsabsichten mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. Der Handelsverband weist vorsorglich darauf hin, dass der LEP B-B am 14.05.2009 in Kraft gesetzt wurde und Eberswalde als Mittelzentrum ausgewiesen wird. Vorhabenträger im Plangebiet haben die Ziele des LEP B-B zu beachten. Die Verwaltung sollte darauf hinweisen.</p> <p>Mit Schreiben vom 16.02.2009 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung mitgeteilt und die Vereinbarkeit mit den zu jenem Zeitpunkt verbindlichen und in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung bestätigt. Zwischenzeitlich ist am 15.05.2009 die Verordnung über den LEP B-B in Kraft getreten. Gleichzeitig wurde der LEP I und der LEP GR aufgehoben. Für die landesplanerisch zustimmende Bewertung des vorliegenden Planentwurfes sind nunmehr § 5 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte, Vor-</p>	Die Neue Rechtslage zum LEP B-B und die durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung mitgeteilten Ziele werden in das Kap. 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.	... das Kap. 3.2 in der Begründung bezüglich der neuen Rechtslage und der Ziele des LEP B-B zu ergänzen.

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
4.	Landkreis Barnim	08.07.09	<p>rang der Innen- vor der Außenentwicklung), Z 2.9 LEP B-B ( die Stadt ist Mittelzentrum) und Z 4.5 LEP B-B ( in Zentralen Orten ist die Entwicklung von Siedlungsflächen [ohne quantitative Einschränkungen ] möglich) von Belang.</p> <p>Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es keine weiteren Hinweise, über eigene umweltrelevante Daten verfügt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nicht.</p> <p><b>Der Landkreis teilt mit:</b></p> <p>Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o.ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können (Einwendung, Rechtsgrundlage, Möglichkeiten der Überwindung): <i>keine</i></p> <p>Hinweise und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem Vorhaben, gegliedert nach Sachkomplexen:</p> <p><i>Untere Denkmalschutzbehörde</i></p>	<p>Die Aussagen werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung bedarf keiner Umweltprüfung.</p> <p>Kein Handlungsbedarf; Es wird mitgeteilt, dass es keine rechtlichen Einwendungen gibt.</p>	<p>... die Aussagen zur Kenntnis zu nehmen. Kein Handlungsbedarf</p> <p>... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**  
 - Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt  
 Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlusssentwurf Es wird beschlossen:
			<p>Die Belange des Denkmalschutzes sind im B-Plan Entwurf unter 2.13 „Sonstige Nutzungseinschränkungen“ bereits hinreichend berücksichtigt.</p> <p>Für Baumaßnahmen, für die es keiner Baugenehmigung bedarf, ist jedoch eine Denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen.</p> <p><i>SG öffentlich rechtliche Entsorgung (örE)</i></p> <p>Im Punkt 2.7 ist die Rede davon, dass noch Gehwege im Anschluss an die Straßenflächen gebaut werden sollen. Der vorhandene Straßenraum ist nicht zu verkleinern, da eine Begegnungsmöglichkeit PKW/LKW ermöglicht werden muss, um eine Abfallentsorgung im Wohngebiet zu gewährleisten. (Auflage)</p> <p><i>SG Verbraucherschutz- und Gesundheitsamt</i></p> <p>Bezugnehmend auf die frühzeitige Beteiligung zum o.g. Bebauungsplan erfolgte eine Ge-</p>	<p>Die Feststellung der hinreichenden Berücksichtigung der Denkmalschutzbelange im Entwurf wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis, dass bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Vorhaben eine Denkmalrechtliche Erlaubnis beantragen müssen, wird in das Kap. 5.1.6 und auf der Plansatzung als Hinweis ohne Normcharakter; aufgenommen.</p> <p>Die bestehenden Fahrbahnflächen werden nicht reduziert. Kein Handlungsbedarf.</p> <p>Die Zustimmung des Verbraucherschutz- und Gesundheitsamtes wird zur Kenntnis genom-</p>	<p>... die Feststellung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>... den gegebenen Hinweis zur Denkmalrechtlichen Erlaubnis in den Bebauungsplan zu übernehmen.</p> <p>... die Forderung auf Erhalt der Fahrbahnflächen zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>... die Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlusssentwurf Es wird beschlossen:
			<p>fährungsabschätzung bzw. Altlastenerkundung durch die Fa. UWEG vom 03.04.2009. Die vorliegenden Ergebnisse der Altlastenerkundung belegen eine umweltrelevante Kontamination im Bereich.</p> <p>Aus Vorsorgegründen zur Gefahrenabwehr im Zuge von Nutzungen der Flächen bzw. Baumaßnahmen schließt sich das SG Gesundheitsamt den Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise der Fa. UWEG an. Im Vordergrund steht aus unserer Sicht der Wirkungspfad Boden-Mensch. Negativen Beeinträchtigungen durch Lärm auf die geplante Wohnbebauung ist durch geeignete bauliche Maßnahmen entgegenzuwirken</p> <p>Aus der Sicht der <b>Unteren Naturschutzbehörde, der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde, des SG Feuerwehr, Brand- und Katastrophenschutz, der Unteren Verkehrsbehörde, des Liegenschafts- und Schulverwaltungsamtes, des Kataster- und Vermessungsamtes</b> und des <b>Strukturentwicklungsamtes</b> werden zum geplanten Vorhaben keine Hinweise und Anregungen gegeben.</p>	<p>men. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf.</p> <p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
5.	Landesumweltamt	16.07.09 14.08.09	<p><u>Immissionsschutz:</u></p> <p>Gegenstand ist die städtebauliche Neuordnung bzw. Regelung eines bestehenden und genutzten Altstadtbereichs. Der Standort befindet sich zentral im Innenbereich der Stadt und ist bisher unbeplant. Er ist einerseits Wohnnutzungen und andererseits typischen Kernbereichsnutzungen benachbart.</p> <p>Als Art der Nutzung sollen im Wesentlichen Mischbaugebiete ausgewiesen werden. Im nördlichen Bereich grenzt der Geltungsbereich an die Bollwerkstraße, die nach der Verkehrskonzeption der Stadt perspektivisch als Altstadtumfahrung dienen und insoweit erhebliche zusätzliche Verkehre aufnehmen soll. Nach der im Entwurf zitierten Schallimmissionsprognose ergeben sich Verkehrslärmeinwirkungen in Teilbereichen des Gebietes MI1, die bis zu über 70 dB(A) und über 60 dB(A) nachts betragen.</p> <p>Votum: Der Planung stehen auf der Grundlage des vorgelegten Entwurfs immissionsschutzrechtliche Belange entgegen. Ausge-</p>	<p>In Abstimmung mit dem LUA wurde das Kapitel 2.12 Lärmschutz überarbeitet und weitergehende Betrachtungen angestellt. Mit Schreiben vom 14.08.2009 liegt das Einverständnis zum überarbeiteten Kapitel 2.12 vor. Das geänderte Kapitel soll nun folgendes ausführen:</p> <p>Das Plangebiet grenzt nördlich mit dem MI 1 an die Bollwerkstraße. Die Bollwerkstraße hat gem. der durchgeführten Verkehrszählung 2006 eine Verkehrsbelegung von 4435 KfZ/24h. Das MI 1 ist in diesem Bereich bereits bebaut mit einem zweigeschossigen Wohn- und Bürogebäude ( EG Büronutzung und OG Wohnen) und einem 3-geschossigen ehemaligen Fabrikgebäude, genutzt als Erlebnisgaststätte mit Tanzbar. Am Wohn- und Bürogebäude wurden Lärmwerte tags von &gt; 64 dB(A) und nachts von &gt; 56 dB(A) ermittelt.</p> <p>Nach DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Mischgebiete <b>tags</b> 60 dB(A) und <b>nachts</b> 50* dB(A) (* für Verkehrslärm). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags und nachts überschritten.</p>	<p>... den Einwendungen stattzugeben und das <i>Kapitel 2.12 Lärmschutz</i> der Begründung gem. der Stellungnahme der Verwaltung zu überarbeiten und eine angemessene städtebauliche Konfliktlösung darzulegen.</p>

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
			<p>hend von den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen sind nach unserer Auffassung im Sinne einer angemessenen städtebaulichen Konfliktlösung Maßnahmen zum Schutz der Verkehrslärmeinwirkungen erforderlich.</p> <p>Die ermittelten Belastungen sind als erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 anzusehen und erreichen ein Maß, ab dem Beeinträchtigungen der gesunden Lebensverhältnisse zumindest für die unmittelbar an die Bollwerkstraße angrenzenden zulässigen Wohnnutzungen nicht mehr ausgeschlossen werden können.</p> <p>Die Verlagerung dieses Konfliktes in nachfolgende Genehmigungsverfahren unter Hinweis auf bauliche Maßnahmen in der Begründung des Plans wird dem Gebot einer Konfliktbewältigung in der Bauleitplanung nicht gerecht.</p> <p>Wir empfehlen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm zu ermitteln. Dabei ist so vorzugehen, dass zunächst die Möglichkeiten aller aktiven Schallschutzmaßnahmen zu prüfen sind, da sie grundsätzlich Vorrang gegenüber</p>	<p>Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kann, bezogen auf die vorhandene städtebauliche Situation, nur eingeschränkt Rechnung getragen werden. Die Ausweisung des Mischgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu bestehenden Misch- und Kerngebieten entspricht dem Harmonisierungsgebot. An der Schnittstelle zwischen MI 1 und der angrenzenden Bollwerkstraße kann der Trennungsgrundsatz nicht berücksichtigt werden. Aus der städtebaulichen Bestandssituation resultiert eine Vorbelastung, die die Orientierungswerte bereits in dem o.g. Maße für Mischgebiete überschreitet.</p> <p>Aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand oder eines Lärmschutzwalles kommt aus wirtschaftlichen Gründen nicht in Frage. Kosten und Nutzen wären unverhältnismäßig. Die auf dem Grundstück vorhandene Erlebnistaststätte erzeugt Zu- und Abfahrtsverkehr, Emissionen durch laute Musik und Gelächter und stellt eine weitere Vorbelastung innerhalb des MI 1 dar, diese stellt den Nutzen einer Lärmschutzwand teilweise in Frage. Städtebaulich-gestalter-</p>	

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
			<p>passiven Schallschutzmaßnahmen haben sollten. Nur wenn aus nachvollziehbaren städtebaulichen oder anderen gewichtigen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen als nicht angemessen erscheinen, sollten Festsetzungen zum erforderlichen Bauschalldämmmaß schutzwürdiger Räume getroffen werden. Diese sollten auf der Grundlage der DIN 4109 festgelegt werden, wobei anzumerken ist, dass dies nur ein Mindestmaß an Schutz vor Außenlärm absichert. Festgesetzt werden sollte schließlich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für schutzwürdige Räume.</p> <p>Begründung: Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf den konkreten Standort sowie die beabsichtigte Nutzung sind in vorliegender Planung immissionschutzrechtliche Belange berührt. Weitergehende Betrachtungen</p>	<p>ische und bodendenkmalrechtliche Belange sprechen gegen eine Lärmschutzwand, die nördliche Ausrichtung würde die Belichtungssituation des Wohn- und Bürogebäudes verschlechtern. Regenwasser,- Schmutzwasser- und Drainagehauptleitungen sowie der verrohrte Weinberggraben von DN 400-800 würden der Gründung einer Lärmschutzwand entgegenstehen. Verbesserungen in der Asphaltqualität der Bollwerkstraße (Flüsterasphalt) sind im LSA-Bereich auch nicht zielführend, denn dieser entfaltet seine Geräuschreduktionen erst bei Geschwindigkeiten &gt; 60 km/h.</p> <p>Der Landesbetrieb Straßenwesen beabsichtigt den Kreuzungsbereich Friedensbrücke 2011 als einspurigen Kreisverkehrsplatz umzugestalten. Dies führt zur Verstärkung des Verkehrs und wird zu Schallemissionsminderungen führen. Diese Maßnahme liegt jedoch außerhalb des Plangebietes und nicht in der kommunalen Planungshoheit. Eine Festsetzung kann daher nicht getroffen werden.</p>	

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**  
 - Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt  
 Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
			tungen sind erforderlich.	Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen wirkt nur in der Zukunft und hat keinen Einfluss auf die bestehenden Nutzungen. Die Sanierung der Gebäude im MI 1 wurde gerade beendet. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen sind Mindestanforderungen auch gegen Außenlärm wie Verkehrslärm und Lärm aus Gewerbebetrieben grundsätzlich zu erfüllen ( DIN 4109 , Schallschutz im Hochbau ). Dieses war bei der Sanierung der Gebäude im MI 1 bereits zu berücksichtigen. Trotz der Überschreitung der Orientierungswerte soll an der Mischgebietenentwicklung festgehalten werden. Das Plangebiet liegt sehr zentral in der historischen Altstadt. Die Bebauung des Plangebietes ist prioritäres Stadtentwicklungsziel. Mit der Wiederbelebung des Stadtzentrums und der Wahrnehmung vielfältigster städtischer Funktionen im stark verdichteten Stadtraum sind immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen. Sie werden jedoch durch Vorteile, wie fußläufige Erreichbarkeit von Einzelhandel, Behörden, medizinische Versorgung, Bildung und Kultur	

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**  
 - Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt  
 Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
				<p>oder sehr gute ÖPNV-Anbindung ausgeglichen.                      Der Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ reagiert auf den immissionschutzrechtlichen Konflikt am nördlichen Plangebietsrand durch Gliederung des Mischgebietes.                      Die innenliegenden Anlieferungsbereiche der Rathauspassage an der Töpferstraße werden von Montag bis Sonnabend regulär ab 5.30 Uhr genutzt. Die Lärmemission darf den Vorgaben der DIN 18005 entsprechen. Für die Gebäude im MI 2 müssen geeignete bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gemäß DIN 4109 und DIN 18005 planerisch angesetzt und ausgeführt werden. Diese können zum Beispiel folgende Maßnahmen sein:</p> <p>Grundrisszonierung, Lage der Fensteröffnungen in Wohnräumen an den zur Lärmquelle abgewandten Seiten                      Konstruktion, Errichtung von massiven Wandkonstruktionen und Fenstern mit erhöhter Schallschutzklasse.                      Auf die Festsetzung eines resultierendes Schalldämmmaßes für schutzwürdige Räume wird verzichtet; eine abschließende</p>	

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
				<p>Konfliktlösung ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt. Die in § 15 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2 BauNVO enthaltene Regelung ist ein geeignetes Instrumentarium, um im Einzelfall Konflikte zu lösen.</p> <p>Die Stadt Eberswalde plant für 2010/11 den Ausbau der Bollwerkstrasse als Teil der östlichen Altstadtumfahrung Eichwerderring, der die 1. Ausbaustufe gem. Verkehrsentwicklungsplan darstellt. In den Varianten der 2. Ausbaustufe kann es zu einer Verkehrsbelegung von 1.700 bis max. 13.700 KFZ pro 24 Stunden DTV auf dem bebauungsplanrelevanten Abschnitt Bollwerkstraße, abhängig von der gewählten Variante der 2. Ausbaustufe, kommen. Die Stadt Eberswalde hat für den Höchstbelegungsfall eine Schalltechnische Immissionsprognose erstellen lassen.</p> <p>Bei dem theoretischen Höchstbelegungsfall von 13.700 Kfz/DTV erreichen die Lärmwerte <b>tags</b> an der nördlichen Baugebietsgrenze des MI 1(Gebäude Bollwerkstraße 17) &gt; 70 dB (A), hinter der Neuen</p>	

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1** "Töpferstraße"  
 - Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt  
 Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
				<p>Steinstraße am nördlichen Rand MI 2 und MI 3 sinken die Lärmwerte auf &gt; 54 dB (A) ab, in der Mitte der Baufelder des MI 2 und MI 3 werden &gt; 52 dB (A) berechnet. Nach DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Mischgebiete <b>tags</b> 60 dB(A).</p> <p>Bei dem theoretischen Höchstbelegungsfall von 13.700 Kfz/DTV erreichen die Lärmwerte <b>nachts</b> an der nördlichen Baugebietsgrenze des MI 1(Gebäude Bollwerkstraße 17) &gt;60 dB(A), gleich hinter dem Gebäude sinken die Lärmwerte im MI 1 auf &gt; 50 dB (A) und darunter. Nach DIN 18005 betragen die Orientierungswerte für Mischgebiete <b>nachts</b> 50* dB(A) (* für Verkehrslärm).</p> <p>Der Höchstbelegungsfall führt am nördlichen Plangebietsrand zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte DIN 18005 am Tage und in der Nacht.</p> <p>Für die geplante östliche Altstadtumfahrung werden für die jeweiligen Ausbaustufen eigene Planverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan Nr. 130 „Eichwerderring“ soll das Planungsrecht für die 1. Ausbaustufe schaffen. Bei der 1.</p>	

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
				<p>Ausbaustufe handelt es sich um den Ausbau bestehender Straßen ( Eichwerderstraße, Marienstraße, Bollwerkstraße ) i. V. m. einer stärkeren Verkehrsbelastung infolge einer mit dem Ausbau im Zusammenhang stehenden Änderung der Funktion der Straße im Verkehrssystem der Gemeinde. Die durchzuführende Umweltprüfung wird die Auswirkungen der Planung ( Verkehrsverlagerung ) ermitteln. Das BImSchG bestimmt seine Anwendung auch für den Bau kommunaler Straßen. Unter dem Gesichtspunkt der Abwehr von Lärmbeeinträchtigungen ist das Schutzmodell des BImSchG anzuwenden. Grenzwertüberschreitungen sind zwingend und vorrangig durch aktive Schallschutzmaßnahmen auszugleichen. Bei der 2. Ausbaustufe handelt es sich um einen Straßenneubau. Auch hier wird ein eigenes Planverfahren notwendig sein. Ebenso ist das Lärm-schutzmodell des BImSchG anzuwenden. Es ist sichergestellt, dass die durch die östliche Altstadtumfahrung hervorgerufenen schädlichen Auswirkungen ermittelt und bewertet werden und einer abwägungsgerechten Lösung innerhalb des Planver-</p>	

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
			<p><u>Wasserwirtschaft:</u></p> <p>Hinweise:                      Innerhalb der bezeichneten Bebauungsplangrenzen werden keine stationären hydrologischen Einrichtungen des Landesumweltamtes Brandenburg unterhalten. Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.                      Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstückes verpflichtet, Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde zu dulden.                      Die Errichtung und der Betrieb von Messanlagen im Sinne der</p>	<p>fahrens zugeführt werden. Da die Auswirkungen bzw. immissionsschutzrechtlichen Konflikte der östlichen Altstadtumfahrung in den späteren, eigenen Planverfahren bewältigt werden könnten, sieht dieses Bebauungsplanverfahren Nr. 134/1 „Töpferstraße“ keine planerischen Lösungen vor. Damit ist eine ausreichende Konfliktbewältigung gegeben.</p> <p>Die Mitteilung, dass keine stationären hydrologischen Einrichtungen des LUA unterhalten werden sowie die Zustimmung zur Entwurfsplanung wird zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit möglich Messstellen und Pegeln anderer Betreiber wird zur Kenntnis genommen. Im Verfahren wurden keine Pegel oder Messstellen anderer Betreiber mitgeteilt.</p>	<p>... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1** "Töpferstraße"

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
			<p>Ausübung des Gewässerkundlichen Landesdienstes sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen darf nicht eingeschränkt werden. Zur Entwurfsplanung bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Innerhalb des Umkreises von 1000 m befinden sich weder Gebiete des Schutzgebietssystems „Natura 2000“ noch gesetzlich geschützte Biotope nach § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes. Eine Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes ist auf Grundlage der eingereichten Unterlagen nicht zu beurteilen. Es werden Hinweise zum Artenschutz übermittelt.</p>	<p>Die Mitteilung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung hat keine Erkenntnis über eine Betroffenheit der Belange des besonderen Artenschutzes im bisherigen Verfahren erlangt. Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird in Form des Hinweises ohne Normcharakter Nr. 6.3 im Bebauungsplan bereits hingewiesen.</p>	<p>... die Mitteilung zur Kenntnis zu nehmen.</p>
6.	Rathauspassage Eberswalde Centerbüro Breite Straße 40 16225 Eberswalde	22.07.09	Die Eigentümerin der Rathauspassage ist nicht direkt informiert und eingebunden worden, obwohl sich das Einkaufszentrum Rathauspassage in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Bebauung befindet.	Die Eigentümerin gehört zur sog. <i>Öffentlichkeit</i> und ist nach den Verfahrensvorschriften des BauGB behandelt worden. Die Stadt beabsichtigt kein Wohngebiet zu entwickeln, son-	... die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen.

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
			<p>Wir sehen einen Nutzungskonflikt zur ausgewiesenen Wohnbebauung östlich der Töpferstraße. Wie im Bebauungsplan ausgewiesen, läuft der gesamte Anlieferverkehr für die Rathauspassage Eberswalde über die Töpferstraße. Hier befinden sich zwei Anlieferbereiche, ein Bereich für die Mieter Rossmann, Vögele u.s.w. und ein weiterer Bereich für die anderen Gewerbemieten der Rathauspassage. Die Anlieferungen erfolgen montags-sonnabends teilweise in den Nachtstunden und regulär ab ca. 5.30 Uhr. Während des Entladens von Leergut kommt es zu einer intensiven Lärmbelastigung.</p> <p>Auf Grund der vorhandenen Genehmigungen für den Betrieb der Rathauspassage ist der Lieferverkehr, teilweise auch mit großen LKW, weiterhin zu gewährleisten. Die Anlieferbereiche befinden sich zum Teil direkt gegenüber der geplanten Wohnungsbaufäche.</p> <p>Sollte im Bebauungsplan die Wohnvorrangigkeit festgestellt werden, muss bedacht werden, dass die Töpferstraße als öst-</p>	<p>dern ein Mischgebiet. Damit nimmt die Stadt Rücksicht auf die Rathauspassage und deren Anlieferbereiche. Die Lärmproblematik Lieferverkehr ist bekannt. Die Neubebauung im Plangebiet wird bauliche Maßnahmen und Vorkehrungen zum Lärmschutz treffen. Die Rathauspassage muss sicherstellen, dass sie die vorhandenen Genehmigungen einhalten. Die vorhandenen Straßenbreiten werden nicht verringert, der vorhandene Lieferverkehr bleibt berücksichtigt. Aus Sicherheitsgründen wurde zusätzlich zu den vorhandenen Verkehrsflächen planerisch ein Gehweg ergänzt.</p> <p>Aussagen zu Anlieferverkehr, dessen Zeiten und damit verbundene Störungen sind auf Grund der Stellungnahme vom 18.03.2009 in den Entwurf der Begründung aufgenommen worden. Damit sind diese Informationen für jedermann zugänglich.</p>	

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"**  
- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt  
Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

Lfd. Nr.	Name des Behörde bzw. des TÖB	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsprozess)	Beschlussentwurf Es wird beschlossen:
			<p>liche Grenze des zentralen Versorgungsbereiches einem starken Lieferverkehr unterliegt. Auch aus diesem Grunde muss die Straßenbreite (Baulinie MI 2) in bisherigen Umfang unbedingt erhalten bleiben.</p> <p>Diese Bedenken wurden dem Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde bereits mit Schreiben vom 18.03.2009 bereits durch die 13. BeteiligungsKG c/o BerlinKonzept mitgeteilt.</p>		

Weitere Hinweise aus eigener Erkenntnis:

1). Gem. dem Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 ist zum Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte die Textliche Festsetzung Nr. 1.4 abgeleitet worden.

Sie lautet bisher: *Im gesamten Mischgebiet ( MI 1, MI 2 und MI 3 ) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer jeweiligen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> nur ausnahmsweise zulässig.*

*Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 BauNVO*

Diese Festsetzung ist rechtlich zu unbestimmt. Eine Verkaufsflächenbegrenzung ohne Bezug auf einen bestimmten Betriebstyp ist rechtlich nicht abgesichert.

Der planerische Wille bzw. die planerische Steuerung des Einzelhandels soll nun durch folgende Festsetzungsformulierung rechtssicher an Stelle der bisherigen Festsetzung Nr. 1.4 in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

*1.4.1 Im gesamten Mischgebiet ( MI 1, MI 2 und MI 3 ) sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe unzulässig.*

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1** "Töpferstraße"

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

1.4.2 Ausnahmsweise zulässig sind Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs mit den nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Getränke und Tabakwaren;
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel;
- Arzneimittel; Reformwaren;
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel;
- Zeitschriften und Zeitungen;
- Blumen, Pflanzen (nicht aber: Sämereien und Düngemittel).

1.4.3 Ausnahmsweise zulässig ist nicht zentrenrelevanter Einzelhandel, auch mit einem zentrenrelevanten Randsortiment.

1.4.4 Zentrenrelevante Sortimente im Sinne von 1.4.3 sind:

- Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren und Reisegepäck
- Uhren und Schmuck
- elektrische Haushaltsgeräte
- Haushaltsgegenstände a. n. g
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Unterhaltungselektronik
- bespielte Ton- und Bildträger
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten, Stoffe
- Haus- und Tischwäsche
- Vorhänge und Gardinen
- Antiquitäten und antike Teppiche
- Teppiche, Brücken und Läufer (ohne Meterware)
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)
- Bücher
- Augenoptik
- Foto- und optische Erzeugnisse
- medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken,

Synopse vom 24.08.2009

Anlage 1 zur Beschlussvorlage **Bebauungsplan Nr. 134/1** "Töpferstraße"

- Behandlung der Stellungnahmen

zur ABPU-Sitzung am 10.11.2009 / zur StVV-Sitzung am 26.11.2009

Stadt Eberswalde, Baudezernat, Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße"

*Münzen und Geschenkartikel*

- *Spielwaren*
- *medizinische und orthopädische Artikel*
- *Baby- und Kleinkindartikel*
- *Geschenkartikel*
- *Sex-/Erotikartikel*
- *Waffen und Munition*

Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Im Zuge der Prüfung, ob eine ausnahmsweise Zulässigkeit begründet ist, ist die beantragte Verkaufsflächengröße ein Prüfkriterium, auch für die nicht-zentrenrelevanten Sortimente, so dass über die Ausnahmeregelung die Steuerung der Verkaufsflächengröße gegeben ist.

Eberswalde, den

Unterschrift