

**Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde**

Telefon (03334) 203-0
Telefax (03334) 203-111
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Beratender Ingenieur
Telefon (03334) 203-102

**Bebauungsplan Nr. 313/1
„Ehemalige Landeslinik“
Stadt Eberswalde**

Begründung
ENTWURF

 Stadt
Eberswalde

Breite Straße 41 – 44
16225 Eberswalde

Datum

14. November 2018

Ausfertigung



Bearbeiter

K. Müssig

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro.

Geschäftsführer

U. Grohs

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Abbildungsverzeichnis	3
1 Planungsanlass, Planungserfordernis	4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2 Lage im Raum	5
1.2.1 Übersichtskarte	5
1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung	6
1.2.2.1 Abgrenzung	6
1.2.2.2 Beschreibung	8
2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung.....	10
2.1 Ziele der Raumordnung	10
2.2 Vorhandene Planungen	11
2.2.1 Flächennutzungsplan	11
2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2014	11
3 Planinhalt	13
3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand	13
3.1.1 Historische Entwicklung	13
3.1.2 Bestand	13
3.1.3 Verkehr und Erschließung.....	13
3.1.3.1 Straßenverkehr.....	13
3.1.3.2 Technische Infrastruktur.....	13
3.2 Ziel der Planung	14
3.2.1 Nutzungskonzept.....	15
3.2.2 Immissionsschutz	16
3.3 Begründung der Festsetzungen	21
3.3.1 Art der baulichen Nutzung.....	21
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	23
3.3.3 Baulinie, Baugrenze	24
3.3.4 Verkehrsflächen	24
3.3.5 Grünflächen.....	24
3.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	24
3.3.7 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen.....	26
3.3.8 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB.....	27
3.3.9 Informelle Darstellungen	27
3.3.10 Hinweise ohne Normcharakter.....	28
4 Auswirkungen.....	30
4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	30
4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur	31
4.4 Bodenordnende Maßnahmen	31
4.5 Finanzielle Auswirkungen	31

5	Verfahren.....	32
5.1	Prüfung der Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauBG	32
5.2	Bisherige Verfahrensschritte als Vorhabenbezogener Bebauungsplan	33
5.2.1	Aufstellungsbeschluss.....	33
5.2.2	Landesplanerische Stellungnahme.....	33
5.2.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung.....	33
5.2.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	34
5.2.5	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung.....	34
5.3	Verfahrensschritte nach Überleitung in ein Normalverfahren	34
5.3.1	Neue Rahmenbedingungen.....	34
5.3.2	Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss.....	34
5.3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	34
5.3.4	Behördenbeteiligung.....	34
5.3.5	Überarbeitung des Entwurfes.....	35
5.3.6	Abwägungsbeschluss.....	35
5.3.7	Satzungsbeschluss.....	35
6	Datenübersicht zum Bebauungsplan.....	36
7	Rechtsgrundlagen.....	37
8	Planzeichnung.....	38
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes.....	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte Lage des Plangebietes_ rot (ohne Maßstab).....	5
Abbildung 2:	Übersichtsplan (ohne Maßstab).....	6
Abbildung 3:	Einfahrt ins Plangebiet – Blick in die Breite Str.....	7
Abbildung 4:	Rückansicht Hausnr. 11, nördliche Grenze.....	7
Abbildung 5:	Hausnr. 8 – ehemaliges Ärztewohnhaus.....	8
Abbildung 6:	Hausnr. 3 – Gebäude ehemalige Pensionärsanstalt.....	8
Abbildung 7:	Hausnr. 8.....	9
Abbildung 8:	Hausnr. 11 – Gebäude ehemalige Pensionärsanstalt.....	9
Abbildung 9:	Freifläche östlich von Hausnr. 11.....	9
Abbildung 10:	Auszug Flächennutzungsplan – Stadt Eberswalde Februar 2014 (TOPOS / UmbauStadt / Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt).....	11
Abbildung 11:	Karte 3 aus dem schalltechnischen Gutachten.....	19

1 Planungsanlass, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Morgenstern GbR ist Eigentümerin der 2007 ersteigerten Liegenschaft der ehemaligen Landeslinik an der Oderberger Straße 8. Im Februar 2013 stellte die Eigentümerin der Verwaltung ihre Nachnutzungs- und Entwicklungskonzeption für die Liegenschaft vor, die die Morgenstern GbR sehr kurzfristig umsetzen möchte. Die Konzeption basiert auf dem kompletten Erhalt der wertvollen parkähnlichen Bebauungsstruktur. Neue Nutzungen sollen das Gebäudeensemble auf Dauer sichern.

Die Morgenstern GbR hat mit Schreiben vom 25.02.2013 für ihre Grundstücke die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ wurde gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 25.04.2013 von der Stadtverordnetenversammlung gefasst. Das Fehlen der konkreten Nutzungen für die Gebäude im Plangebiet und die fehlende Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ließ das Verfahren über mehrere Jahre stagnieren. Im November 2017 konnte sich endlich auf eine planerische Lösung verständigt werden. Das Verfahren nach § 12 BauGB wird in ein Verfahren nach § 2 i. V. m. § 13a BauGB übergeleitet.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verkleinert und auf die Gebäude beschränkt, für die eine Nutzung feststeht. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches auf 1,11 ha und die Wiedernutzbarmachung von Flächen, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ geschaffen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist damit nicht erforderlich.

Das Verfahren wird auf Grundlage des BauGB in der vor dem Mai 2017 geltenden Fassung fortgesetzt. Von der Regelung des § 245c BauGB kann Gebrauch gemacht werden, da die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vor dem 16. Mai 2017 erfolgt ist.

1.2 Lage im Raum

1.2.1 Übersichtskarte

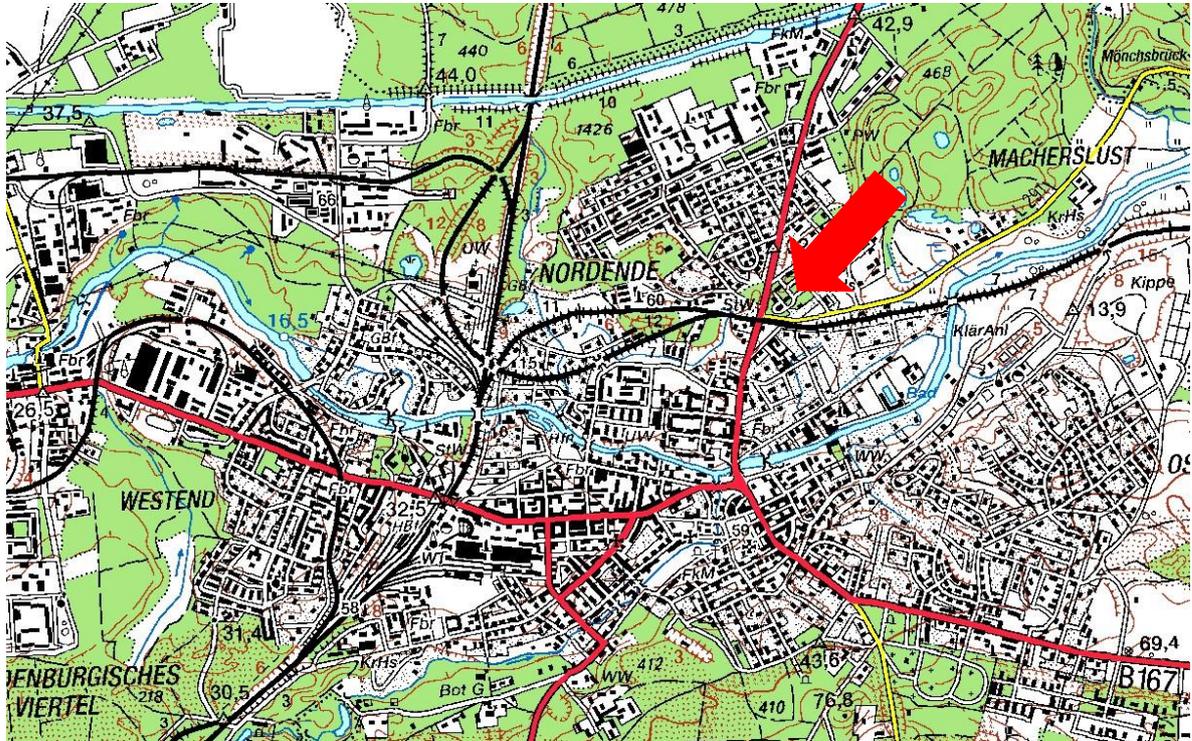


Abbildung 1: Übersichtskarte Lage des Plangebietes_ rot (ohne Maßstab)
(Quelle: topographische Karte, M 1: 10.000)

1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung

1.2.2.1 Abgrenzung

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

Gemarkung: Eberswalde

Flur: 6

Flurstücke: 677 tlw., 703, 704, 708 tlw., 709, 1490 tlw.,
1499 tlw., 1506 tlw.

Insgesamt wird eine Fläche von **1,11 ha** überplant.

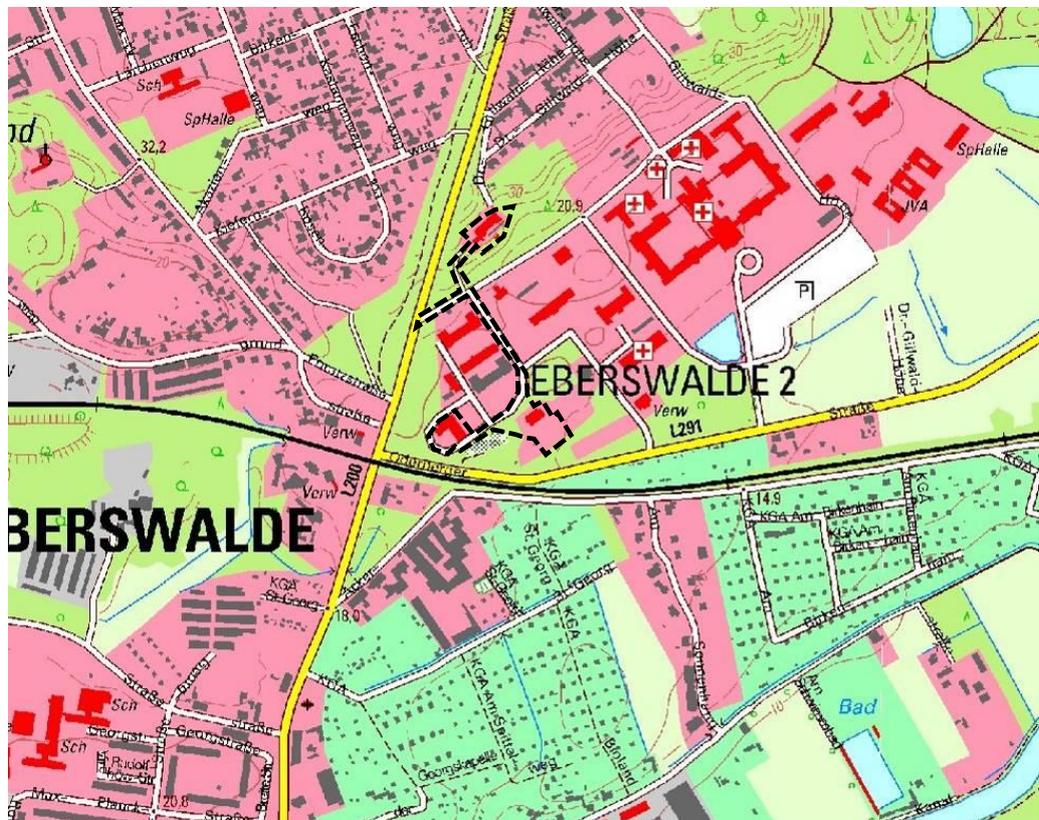


Abbildung 2: Übersichtsplan (ohne Maßstab)
(Quelle: BrandenburgViewer)



Abbildung 3: Einfahrt ins Plangebiet – Blick in die Breite Str.



Abbildung 4: Rückansicht Hausnr. 11, nördliche Grenze

1.2.2.2 Beschreibung

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Kreuzungsbereich der L 200 Breite Straße und der L 291 Oderberger Straße und ist durch seine vorherige Nutzung als Landeslinik stark vorgeprägt. Auf dem Gelände befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Landes-Irren- und Pflegeanstalt. Konkret benannt sind dies: die vier Gebäude der Pensionärsanstalt, die Leichenhalle mit Kapelle und Laboratorium, ein Abteilungsgebäude sowie ein Ärztwohnhaus. Zwischen zwei Pensionärsgebäuden befindet sich ein Gebäude neuerer Bauzeit. Auf einer Anhöhe, nördlich der Zufahrt zum Plangebiet, im Wald gelegen, befindet sich ebenfalls ein Gebäude der Pensionärsanstalt. Die Gebäude sind umgeben von einer parkähnlichen Baum- und Grünstruktur. Das Gelände fällt von Norden in Richtung Oderberger Straße leicht ab. An der Oderberger Str. verläuft die Bahnstrecke Richtung Frankfurt (Oder). Östlich des Plangebietes befinden sich die baulichen Anlagen des Martin-Gropius-Krankenhauses und des Maßregelvollzuges.



Abbildung 5: Hausnr. 8 – ehemaliges Ärztwohnhaus



Abbildung 6: Hausnr. 3 – Gebäude ehemalige Pensionärsanstalt



Abbildung 7: Hausnr. 8



Abbildung 8: Hausnr. 11 – Gebäude ehemalige Pensionärsanstalt



Abbildung 9: Freifläche östlich von Hausnr. 11

2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

2.1 Ziele der Raumordnung

Das Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft - Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte in der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 26.07.2013, dass den vorgesehenen Planungsabsichten gemäß Zielanfrage vom 20.06.2013 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und die im Schreiben aufgeführten Grundsätze der Raumordnung hinreichend berücksichtigt worden sind.

- Die Stadt Eberswalde erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.9 LEP B-B). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B).
- In zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich (Grundsatz 4.5 LEP B-B)
- Es besteht kein Konflikt zu Ziel 4.2 LEP B-B. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Da die Nachnutzung eines vorh. Standortes vorgesehen ist, stimmt die Planungsabsicht auch mit den Grundsatz 4.4 LEP B-B überein.
- Die Siedlungsentwicklung soll gem. Grundsatz 4.1 LEP B-B innerhalb vorhandener Siedlungsflächen erfolgen

Der LEP B-B soll durch Erlass einer Rechtsverordnung über den Landesentwicklungsplan (LEP HR) abgelöst werden. Der LEP HR liegt derzeit im 2. Entwurf mit Stand vom 19.12.2017 vor. Der LEP HR konzentriert die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen auf den Berliner Siedlungsstern, die Ober- und Mittelzentren sowie auf die Grundfunktionalen Schwerpunkte.

- Eberswalde wird als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum Berlin vorgesehen, damit erfüllt die Stadt die Funktion der Daseinsfürsorge mit regionaler Bedeutung. Die Stadt gehört zum Mittelbereich Eberswalde. (Ziel 1.1 LEP HR)
- Das Ziel 5.1 des LEP HR besagt das bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang besitzt.
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen (Ziel 5.2 LE HR).
- Streu- und Splittersiedlungen sind nicht zu erweitern (Ziel 5.4 LEP HR)
- Im Mittelzentrum ist die Entwicklung von Wohn-

siedlungsflächen quantitativ uneingeschränkt
möglich

Die Planungsabsicht im vorliegenden Bebauungsplan ist an die eingeleiteten Ziele des LEP HR angepasst, es ist kein Widerspruch zu den zukünftigen Zielen der Raumordnung erkennbar.

2.2 Vorhandene Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im 2014 aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als Sondergebiet „Soziales Leben“ dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

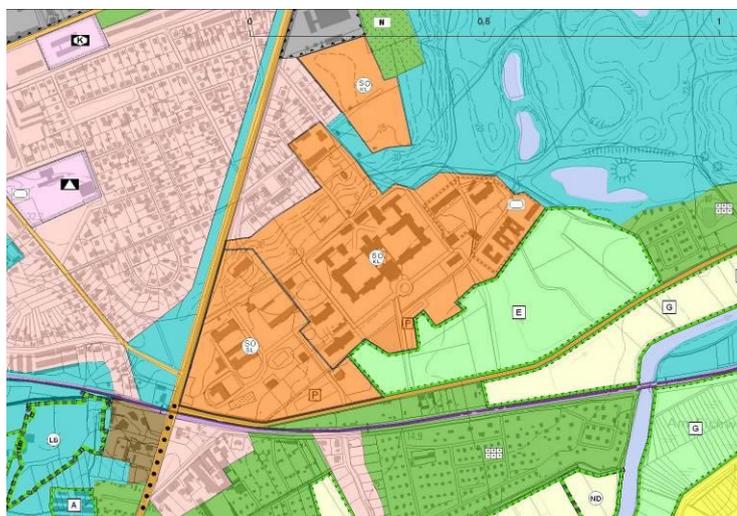


Abbildung 10: Auszug Flächennutzungsplan – Stadt Eberswalde Februar 2014 (TOPOS / UmbauStadt / Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt)

2.2.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2014

Die Strategie Eberswalde 2030 ist die strategische und integrierte Grundlage für die künftige Stadtentwicklung. Sie wird regelmäßig bewertet, fortgeschrieben und dient dabei sowohl als selbstbindende stadinterne Strategie. Für die Bauleitplanung werden in verschiedenen Handlungsfeldern relevante Defizite und Handlungsbedarf und -ansätze definiert. Für das Bebauungsplanverfahren sind diese Ableitungen zu berücksichtigen. Die Verbesserung von wirtschaftlichen Rahmen- und Standortbedingungen, die Förderung der endogenen Wirtschaftspotenziale im Sinne einer umfassenden Bestandspflege und -politik (flächendeckende Unterstützung und Förderung ortsansässiger Unternehmen) sowie die Förderung der exogenen Wirtschaftspotenziale im Sinne einer Unternehmensansiedlungspolitik (Unternehmensansiedlung, strategische Marketingmaßnahmen, vorhandene regionale Wertschöpfungsketten komplettieren) sind Leitbilder der Bereiche Wirtschaft und

Beschäftigung.

Für die Bereiche Soziales und Wohnen ergeben sich die Leitbilder der Gestaltung einer Stadtgesellschaft in einer Form, die angesichts der demographischen Entwicklung älter werdenden Menschen ermöglicht, möglichst lange ein aktives, selbstbestimmtes Leben zu führen, aber auch, ihre Erfahrungen, ihr Wissen und ihr Zeit- und Kraftpotenzial für das Gemeinwohl einzusetzen, die Schaffung zusätzlicher Barrierefreier Wohnungsangebote, die Schaffung und Bereitstellung vom Wohnungsangeboten für die ältere Generation, Stabilisierung des gesamten Wohnungsmarktes und Aktivierung von Leerstand.

3 Planinhalt

3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand

- 3.1.1 Historische Entwicklung Die ehemalige Irren- und Pflegeanstalt in Eberswalde, vom Baumeister Martin Gropius 1862 - 1865 erbaut, ist ein für die Medizin-, Kunst- und Sozialgeschichte des Landes Brandenburg einmaliges architektonisches Denkmal. Der Hauptkomplex besteht aus einer Blockstruktur, die sich aus einzelnen Gebäuden zusammenfügt und über Gänge verbunden sind. Ergänzende Bauten wurden im Pavillonstil ausgeführt, bei dem jede Abteilung in einem freistehenden Einzelgebäude untergebracht ist, umso die Ausbreitung von Infektionen zu erschweren. Die Anlage wirkte bahnbrechend für die weitere Entwicklung des Krankenhausbaus in Deutschland. Darüber hinaus leisteten die hier beschäftigten Ärzte wichtige Pionierarbeit auf dem Gebiet der Therapie "Geisteskranker". Das Plangebiet überplant Teilflächen der zweiten Erweiterungsphase der Landes-Irren- und Pflegeanstalt, die von 1898 bis zum 1. Weltkrieg andauerte.
- 3.1.2 Bestand Im Plangebiet befinden sich folgende bauliche Anlagen:
⇒ 2 Gebäude der ehemaligen Pensionärsanstalt:
Haus 3, jetzt Hausnr. 2,
Haus 7, jetzt Hausnr. 11;
⇒ Ehemaliges Ärzteswohnhaus, Haus 16, jetzt Hausnr. 8
- 3.1.3 Verkehr und Erschließung
- 3.1.3.1 Straßenverkehr Das Plangebiet ist über eine Einmündung an das städtische Straßennetz, der Breiten Straße, angeschlossen. Innerhalb des Geländes ist ein intaktes privates Straßen- und Wegenetz, Lindenpark, vorhanden.
- 3.1.3.2 Technische Infrastruktur Das Plangebiet ist an die öffentliche technische Infrastruktur wie z. B. Strom, Abwasser und Trinkwasser angeschlossen.
Strom: der komplette Geltungsbereich ist an die Stromversorgung angeschlossen.
Trinkwasser: Das Plangebiet kann über Anschlüsse von der öffentlichen Hauptleitung in der Breiten bzw. Oderberger Straße aus versorgt werden. Hausnr. 8 und Hausnr. 11 verfügen bereits über neue direkte Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz.
Schmutzwasser: Innerhalb des Plangebietes ist ein intaktes Schmutzwassernetz vorhanden. Dieses entsorgt das Plangebiet über ein Pumpwerk an der Hausnr. 8 und leitet das Schmutzwasser in die vorhandene öffentliche Abwasserdruckleitung in der Oderberger Straße ein. Das Pumpwerk stellt den Übergabepunkt in das öffentliche

Netz dar.

Gas: In der Breiten bzw. Oderberger Str. sind Gasleitungen vorhanden. Das Plangebiet selber wird nicht mit Gas versorgt.

Telekommunikation: Das Plangebiet ist mit Telekommunikationslinien ausgerüstet.

Regenwasser: Das anfallende Regenwasser versickert derzeit auf den Grundstücken. Da es sich beim vorliegenden B-Plan um eine Nachnutzung handelt und Neubauten nicht geplant sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig die Entsorgung des Regenwassers gesichert ist.

Löschwasser: Die Löschwasserversorgung erfolgt über einen Oberflurhydranten in der Breiten Straße vor der Zufahrt zum Plangebiet.

Bei dem Fallmantelhydranten beträgt die Nenngröße DN 100. Dieser Hydrant steht auf einer DN 300 Hauptleitung. Die Berufsfeuerwehr Eberswalde hat am 03.12.2013 eine Durchflussmengenmessung durchgeführt.

Füllzeit für 1200 Liter = 60 s

Durchflussmenge in 60 s = 1200 Liter.

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bauungsplanes für min. 2 Stunden mit 48 m³/h sicherzustellen. Gem. Durchflussmengenmessung liegen 72 m³/h an.

3.2 Ziel der Planung

Das Planverfahren soll der Schaffung eines Sondergebietes „Soziales Leben“ dienen und die Verträglichkeit mit seiner Umgebung klären. Im Sondergebiet sollen nur bestimmte Wohnformen zulässig sein.

Es muss planerisch geklärt werden, ob die Schaffung von Räumlichkeiten zum Arbeiten, Forschen, Bilden und Wohnen für Berufstätige der innovativen und kreativen Branche, die Schaffung von Wohnraum für Studenten und Senioren sowie sozialen Einrichtungen, und die Ansiedlung gebietsaffiner Gewerbebetriebe (Beherbergung, Gastronomie) städtebaulich vertretbar sind. Die Bauungsstruktur gilt es zu erhalten.

Das Plangebiet ist dafür prädestiniert einen Raum für innovative Arbeitsprojekte mit integriertem Wohnen zu schaffen, die Anbindung und die Infrastruktur ist gegeben, städtisch und doch sehr naturnah.

Im SO „Soziales Leben“ soll ein Gebiet entwickelt werden, wo Senioren einen Ort finden, an dem sie freiwillig und selbstbestimmt und auf Dauer ihren Lebensabend verbringen und die Sicherheit erhalten, im Bedarfsfall auf Unterstützung im Haushalt und Pflegedienste zu-

rückgreifen zu können. Die affinen Nutzungsergänzungen im SO „Soziales Leben“ ermöglichen soziale Kontakte zu knüpfen, zu pflegen und sich ehrenamtlich zu engagieren. Das landschaftlich geprägte Wohnumfeld bietet Möglichkeiten für Bewegung und Erholung vor der Haustür.

3.2.1 Nutzungskonzept

Auf Teilflächen der ehemaligen Landeslinik soll für Kreative/Innovative Köpfe und junge Existenzgründer, die ein ganzheitliches Lebenskonzept verfolgen wollen, ein Platz zum Arbeiten, Forschen, Bilden und Wohnen sowie zum Ausstellen ihrer Werke geschaffen werden.

Der Grundsatz des Trennens von Arbeiten und Wohnen soll hier beispielhaft aufgegeben werden und Raum für Zukunftstrends neuer Arbeitsformen mit fließenden Übergängen von Wohnen und Arbeiten geschaffen werden, dabei stehen berufliche Selbständigkeit, IT-basierte moderne Berufe und kreative Dienstleister im Focus.

Der wachsende Anteil älterer Menschen hat Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt. Ältere Menschen haben den Wunsch, so lange wie möglich selbstbestimmt in einer normalen Wohnung zu leben. Hierfür sind in großem Maße entweder Anpassungen im Bestand oder die Entwicklung neuer Wohnformen für ältere Menschen nötig. Wohnformen werden als Abbild einer Lebensform verstanden, die sich wiederum in einer Haushaltsform und einer bestimmten Art und Weise, den Lebensalltag zu organisieren, ausdrückt. Für Senioren (Alter 50+) soll innerhalb des SO die Möglichkeit geschaffen werden, altersgerechte Wohnangebote zu finden. Studentenwohn-gemeinschaften können Nachbarschaftshilfe leisten und Teil eines sozialen Netzwerkes werden.

Im SO sollen auch Dienstleistungen für das angrenzende Martin-Gropius-Krankenhaus angeboten werden können. Besucher von Patienten oder Insassen und Angestellte des Martin-Gropius-Krankenhauses Klinik sollen die Möglichkeit erhalten, im SO übernachten zu können. Auch Betreuungsangebote für Kinder sollen ermöglicht werden. Wohnungen für Studenten-WGs sollen im Plangebiet zukünftig zulässig sein.

Café und kleine Dienstleistungsbetriebe wie Frisör, Kosmetik, Wäschereiannahmestelle, Hol- und Bring-service etc. ergänzen das Angebot im SO.

Die Liegenschaft der ehemaligen Landeslinik verfügt über eine wertvolle Bausubstanz sowie Freiflächen und weist eine gute Eignung für diese Wohnformen auf.

3.2.2 Immissionsschutz

Vorbelastung

Das Plangebiet ist Teil der Gesamtanlage der Provinzial-Irrenheil- und Pflegeanstalt. Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Anlagen entstanden westlich des Hauptkomplexes in der zweiten Erweiterungsphase, die 1898 begann und bis zum Ersten Weltkrieg andauerte.

An der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze verlaufen zwei Landesstraßen. Zum einen die L 200, als Breite Straße im Straßenverzeichnis geführt. Zum anderen die L 291, als Oderberger Straße im Straßenverzeichnis geführt. In der städtischen Straßennetzklassifikation sind beide Landesstraßen den Hauptverkehrsstraßen zugeordnet.

Ca. 25 m nördlich des Knotenpunktes Breite Straße / Oderberger Straße bindet die Poratzstraße in die Breite Straße ein. Die Poratzstraße ist als Hauptsammelstraße klassifiziert.

In der Verkehrszählung 2006 wurde für den plangebietsrelevanten Abschnitt der L 200, von der Einmündung Poratzstraße in nördliche Richtung bis Einmündung Gillwald-Höhe eine Verkehrsbelegung von 14.295 Kfz/24h gezählt. Im unteren kurzen Abschnitt zwischen Oderberger Straße und Poratzstraße sogar 17.490 Kfz/24 h. Der Schwerlastanteil beträgt 7 %. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h.

Die Belegung der Oderberger Straße wurde in der Verkehrszählung 2006 mit 3745 Kfz/24h angegeben. Der Schwerverkehrsanteil beträgt 3%. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit ist 50 km/h.

Südlich der Oderberger Straße verläuft die einspurige Strecke 6758 Eberswalde – Frankfurt (Oder).

In der Zeit zwischen 4 Uhr morgens und 22 Uhr nachts passiert zweimal stündlich ein Triebwagen als RB 60 die Strecke am Plangebiet. Der betreffende Streckennetzabschnitt darf mit max. 60 km/h befahren werden. Der eingesetzte Triebwagen ist der scheibengebremste Regioshuttle RS1. Güterverkehr findet auf dieser Strecke nicht mehr statt.

Das nächste Gewerbegebiet liegt ca. 400 m nördlich vom Plangebiet. Zwischen nördlicher und westlicher Plangebietsgrenze und den Gewerbeflächen in Nordend liegt das Ein- und Zweifamilienhausgebiet Nordend wie ein Puffer dazwischen. Gegenüber der vorhandenen Situation stellt sich das Plangebiet nicht als heranrückende schutzbedürftige Nutzung dar. Das bestehende Blockheizkraftwerk in ca. 1.000 m Luftlinie hat ausreichenden Abstand i. S. des Abstandserlasses zum Plangebiet, schädliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Zusatzbelastung

Durch die Planung sind keine relevanten Zusatzbelastungen zu erwarten. Die Hauptschallquelle ist der durch

die zukünftige Nutzung generierte Verkehr.

Schutzbedürftigkeit

Das Sondergebiet Soziales Leben wird in seiner Schutzbedürftigkeit mit einem Allgemeinen Wohngebiet gleichgesetzt. Die schalltechnischen Orientierungswerte betragen daher am Tag 55 dB(A) und in der Nacht 45 dB(A).

Den Parkanlagen wird nach DIN 18005 ein Schutzanspruch von 55 dB(A) tags und nachts zugeordnet.

Bewertung / Schutzmaßnahmen

Gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG kann mit der vorliegenden Planung nachträglich nicht entsprochen werden, da ein Bestandsgebiet überplant wird. Die vorhandene Parkanlage und die Stellung der vorhandenen Gebäude und deren Lage an den Landesstraßen sind als gegeben anzusehen.

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beinhaltet Orientierungswerte bei deren Einhaltung oder Unterschreitung die Erwartungen auf angemessenen Schutz im Baugebiet vor Lärmbelastungen erfüllt werden.

Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde ein Schalltechnisches Gutachten von der Fa. FIRU GfI mbH Kaiserslautern vom 26.03.2014 erarbeitet. Es kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Beurteilung der Verkehrslärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005. Der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) am Tag (6.00–22.00 Uhr) und von 45 dB(A) in der Nacht (22.00–6.00 Uhr) wird bei freier Schallausbreitung innerhalb des Plangebiets bis zu einem Abstand von maximal 130 m von der Breiten Straße L200 bzw. bis zu einem Abstand von 30 m bis maximal 80 m von der Oderberger Straße L291 überschritten. Sollten in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte entsprechende schutzbedürftige Nutzungen festgesetzt werden, sind für diese Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Berechnete Beurteilungspegel am nächstgelegenen Baugebietsrand:

	Orientierungswerte WA	Beurteilungspegel Hausnr.		
		2	8	11
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Tag	55	65	54	63
Nacht	45	54	45	53
Überschreitung um		tags: 10 nachts: 9	tags: keine nachts: keine	tags: 8 nachts: 8

An den Baugebietsrändern im Einwirkungsbereich der Breite Straße und der Oderberger Straße kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 10 dB(A) tags und 9dB(A) nachts.

Zum Schutz vor Verkehrslärm kommen regelmäßig aktive und passive Schutzmaßnahmen in Frage. Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde die Lärmschutzwand betrachtet. Diese scheidet aus gestalterischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Auch Sicherheitsgründe sprechen gegen die Errichtung einer Lärmschutzwand. Sicherheit zählt zu den Grundbedürfnissen der Menschen. So sollen keine zusätzlichen Angsträume hinter einer Mauer in einem Park geschaffen werden. Parkanlage und Sondergebiet sollen so geschaffen sein, potentielle Tatgelegenheiten zu unterbinden und ein hohes Maß an sozialer Kontrolle zu gewährleisten. Sichtbarkeit und Überschaubarkeit sind wichtige Sicherheitsprämissen.

Durch Überwiegen anderer Belange wie den denkmalrechtlichen, naturschutzrechtlichen und wirtschaftlichen aber auch Sicherheitsaspekten soll im Rahmen der Abwägung von der Einhaltung der Orientierungswerte an den Baugebietsrändern abgewichen werden. So bleibt der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu sichern.

Zum Schutz von innerhalb des Plangebiets zulässigen störempfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, die Einhaltung wohnverträglicher Innenpegel durch passiven Lärmschutz sicherzustellen. Die DIN 4109 definiert Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen. Die Anforderungen sind abhängig von den Lärmpegelbereichen, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen. Die Lärmpegelbereiche werden vom „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet. Dieser maßgebliche Außenlärmpegel bezieht sich auf den Tagzeitraum. Er ist gemäß Punkt

5.5 der DIN 4109 unter Berücksichtigung der verschiedenen Lärmarten (u.a. Straßenverkehr, Schienenverkehr, Gewerbe- und Industrieanlagen) zu ermitteln. Auf Grundlage der prognostizierten Verkehrslärmwirkungen und der Berücksichtigung des zulässigen Gewerbelärms in Allgemeinen Wohngebieten werden die resultierenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das Plangebiet bestimmt und in Karte 3 des Gutachtens dargestellt. Für das Plangebiet sind die Lärmpegelbereiche II-V festzusetzen.

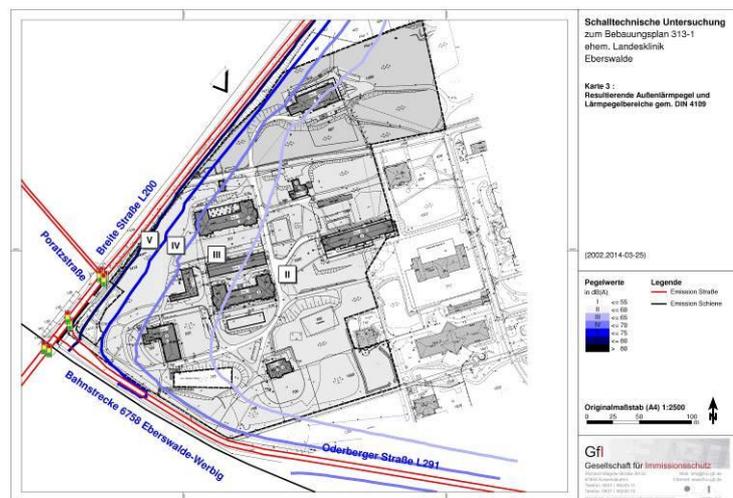


Abbildung 11: Karte 3 aus dem schalltechnischen Gutachten

Festsetzungsvorschlag:

„Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a.	Bürräume und ähnliches	Bettenräume in Krankenhäusern Sanatorien
II	56-60	30	30	35
III	61-65	35	30	40
IV	66-70	40	35	45
V	71-75	45	40	50

Auszug aus Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer ist ggf. durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.“

In der Tabelle werden die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen angegeben. Die Anforderungen beziehen sich auf die gesamte Außenfläche der Fassade. Bei üblicher Bauweise und üblichen Wohnraummaßen (Raumhöhen ca. 2,5m, Raumtiefen ca. 4,5m und Fensterflächenanteil bis 40%) wird das erforderliche resultierende Schalldämmmaß der gesamten Außenfläche erreicht, wenn im Lärmpegelbereich 3 die Fenster ein Schalldämmmaß von 30 dB(A) (Schallschutzklasse 2) aufweisen.

3.3 Begründung der Festsetzungen

- 3.3.1 Art der baulichen Nutzung Durch seine bisherige Nutzung als Teil der ehemaligen Landeslinik ist das Plangebiet baulich-strukturell stark vorgeprägt. Durch die direkte Nachbarschaft zu den Psychiatrischen Kliniken und der Wohnstätte für mehrfachgeschädigte Abhängigkeitskranke werden besondere Anforderungen an eine Nachnutzung hinsichtlich der Umgebungsverträglichkeit gestellt. Den hohen Schutzanspruch gegenüber Immissionen, den das Martin-Gropius-Krankenhaus genießt, kann durch die geplanten Nutzungen erfüllt werden. Die städtebauliche Ordnung, die durch den Bebauungsplan verwirklicht werden soll, ist bestens geeignet, Störungen für das jeweilige Gebiet entsprechend seiner gebietsspezifischen Zweckbestimmung auch vorzubeugen. Unter Beachtung der Ziele der Planung erfolgen die Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Festsetzung Planzeichnung

Sondergebiet SO „Soziales Leben“

Textliche Festsetzung

TF 1: Das im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sondergebiet „Soziales Leben“ dient der Entwicklung und Unterbringung bestimmter Wohnformen, wie das ganzheitliche Lebenskonzept mit fließenden Übergängen von Wohnen und Arbeiten in der innovativen und kreativen Branche, wie das gemeinschaftliche Wohnen für Studenten und Senioren, sowie auch gebietsaffinen Nutzungsergänzungen. Zulässig sind nur:

- 1. Wohnform „Ganzheitliches Lebenskonzept“**
 - **Wohnungen für die im Sondergebiet Beschäftigten der kreativen und innovativen Branche**
 - **Nutzungseinheiten aus Wohn- und Gewerbe- bzw. Atelierräumen zur Ausübung von Tätigkeiten der innovativen und kreativen Branche**
 - **Ausstellungsräume, Labore, Büros, Werkstätten, gebietsverträgliche Produktionsanlagen für die kreative und innovative Branche**

Folgende Branchen und Teilmärkte sind im Sondergebiet zulässig:

Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt, Software-/Gameindustrie, IT, Energiemobilität, Forschung und Entwicklung, Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie, Informationsdienstleistungen, Forschung und Entwicklung und sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten.

- 2. Wohnform „in Gemeinschaft“**

- **Wohnen in Studenten-WGs**
- **Anlagen des betreuten Wohnens für Senioren, charakterisiert durch Kopplung von altersgerechten Wohnan-**

geboten und **Betreuungsleistungen**, wie bspw. dem **Service-Wohnen**

3. Gebietsaffine Nutzungsergänzungen

- **Anlagen zur Kinderbetreuung**
- **Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaft**
- **Nicht störende Handwerksbetriebe i. S. v. § 3 Abs. 3 BauNVO und Räumlichkeiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und sonstiger Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben**

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO

In der *Wohnform „Ganzheitliches Lebenskonzept“* geht es darum, in das Wohnen auch das Arbeiten, Forschen und Bilden mit einzubeziehen. Beschäftigte der innovativen und kreativen Branche, diese haben häufig ganz besondere Ansprüche an ihre Umwelt, sollen Wohn- und Arbeitsräume zur Verfügung gestellt werden, auch Nutzungseinheiten, in denen Wohnen und Arbeiten gleichzeitig zulässig sind. Die Wohnungen sind im Sinne des §8 Abs. 3 BauNVO den gewerblichen Tätigkeiten in der kreativen und innovativen Branche zuzuordnen und zu behandeln. Mit Aufgabe der gewerblichen Nutzung ist die Wohnnutzung nicht mehr auszuüben. Diese Bedingung ist öffentlich/rechtlich zu sichern. Zu den Beschäftigten zählen auch die temporären Mieter während der Projektphasen und arbeitende Besucher. Mit dem Angebot, neben Wohn- auch Atelier- und Ausstellungsräume, Werkstätten und Labore zu schaffen, schließt sich eine Lücke auf dem Wohnungsmarkt. Zu den innovativen und kreativen Branchen zählen die Wirtschaftszweige (Wirtschaftszweigklassifikation der amtlichen Statistik des Statistischen Bundesamtes) Musikwirtschaft, Buchmarkt, Kunstmarkt, Filmwirtschaft, Rundfunkwirtschaft, Markt für darstellende Künste, Designwirtschaft, Architekturmarkt, Pressemarkt, Werbemarkt, Software-/Gameindustrie, IT, Energiemobilität, Forschung und Entwicklung, Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie, Informationsdienstleistungen, Forschung und Entwicklung und sonstige freiberufliche, wissenschaftliche und technische Tätigkeiten.

Die Festsetzung einer *Wohnform „in Gemeinschaft“* als zulässige Art der Nutzung soll die Studentenwohngruppen, die es im Plangebiet bereits gibt, dauerhaft sichern. Des Weiteren soll mit der Festsetzung der Wohnform in Gemeinschaft die Voraussetzungen für die Einrichtung von Wohnanlagen speziell für Senioren ab dem 50. Lebensjahr ermöglicht werden. Es sind keine Anlagen gemeint, die dem Heimgesetz unterliegen, sondern Anlagen in denen die Senioren in altersgerechten Wohnungen leben und bei Bedarf niederschwellige Betreuungsangebote, wie z. B. Notrufdienste, Vermittlung

von Dienst- und Pflegeleistungen, Hausmeisterdienste, dazu buchen können. So wird das eigenständige Wohnen im Alter gefördert, ohne das die Bewohner auf Sicherheit verzichten müssen.

Das Wohnen in Gemeinschaft fördert die Nachbarschaftshilfe und das ehrenamtliche Engagement im sozialen Bereich.

Die gebietsaffinen Nutzungsergänzungen runden die Nutzungspalette im Plangebiet ab. Die Anlagen zur Kinderbetreuung ermöglichen die Einrichtung einer Kita, die auch den Kindern der Beschäftigten der angrenzenden Klinik offenstehen soll.

Besucher von Patienten oder Insassen und Angestellte des Martin-Gropius-Krankenhauses sollen die Möglichkeit erhalten, im SO übernachten zu können. Deshalb sind ebenso kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes planungsrechtlich zulässig. Der gastronomische Bedarf, der sich schon allein durch die möglichen Beherbergungsbetriebe ergibt, muss ebenfalls gedeckt werden. Für die Senioren des Gebietes ist es wichtig, einen Anlaufpunkt außerhalb der Wohnung zu haben. Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, haben das Potential, auch Kultur- und Freizeitangebote zu unterbreiten, wie Skat- oder Schachabende, sowie Gelegenheiten zu bieten, um Kontakte zu knüpfen und zu pflegen.

Die festgesetzten „Nicht störende Handwerksbetriebe i. S. v. § 3 Abs. 3 BauNVO und Räumlichkeiten für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und sonstiger Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben“ sollen die Zulässigkeit für Unternehmen wie z. B. Physiotherapie, Friseur, Wäscherei, Büro-, Behörden- und Einkaufsservice, Pflegedienste, Fahrdienste, sonstige soziale Dienstleister, Objektverwaltung sichern.

Da die zulässigen Nutzungen eine Kombination aus Nutzungen mehrerer Baugebiete darstellt und keinem Baugebiet allein voll umfänglich entspricht, blieb nur die Möglichkeit der Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung Planzeichnung

Grundfläche

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Die festgesetzte Grundfläche wurde an Hand der vorhandenen Bebauung festgelegt.

Festsetzung Planzeichnung

Anzahl der Vollgeschosse, zwingend

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die im Bebauungsplan festgesetzte zwingende Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung.

3.3.3 Baulinie, Baugrenze

Festsetzung Planzeichnung

Baulinie

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Um ein Erweitern der vorhandenen Bausubstanz zu vermeiden, wurden die im Plangebiet vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude mit einer Baulinie versehen.

3.3.4 Verkehrsflächen

Festsetzung Planzeichnung

Private Verkehrsfläche

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Hauptverkehrsweg im Plangebiet, der Lindenpark, wurde als private Verkehrsfläche festgesetzt, um die verkehrliche Erschließung zu den Gebäuden im Plangebiet zu gewährleisten. Eine spätere Parzellierung und Veräußerung wurde hier vorausschauend berücksichtigt.

3.3.5 Grünflächen

Festsetzung Planzeichnung

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Das Plangebiet ist geprägt durch seine parkähnliche Grün- und Baumstruktur. Um diesen Charakter zu bewahren, wurde die Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt.

3.3.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen

Festsetzung Planzeichnung

Lärmpegelbereich

Textliche Festsetzung

TF 2: Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, einzuhalten. Die

erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass die die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u. a	Büroräume und ähnliches	Bettenräume in Krankenanstalten, Sanatorien
II	56 – 60	30	30	35
III	61 – 65	35	30	40
IV	66 – 70	40	35	45
V	71 – 75	45	40	50

Auszug aus der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Für Schlafräume ist ggf. durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen. Es können Ausnahmen von getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

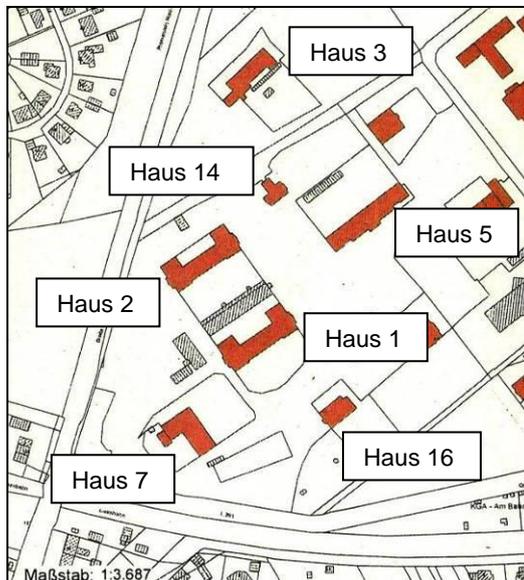
Innerhalb des Plangebietes sind durch zeichnerische Festsetzungen die Lärmpegelbereiche II, III, IV und V gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - zugeordnet. Das entsprechende Planzeichen bildet dabei den Verlauf der Isophone der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. der entsprechenden Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ab. In den hierdurch gebildeten Teilflächen des Sondergebietes gelten für alle Gebäudeseiten die Lärmpegelbereiche entsprechend der jeweiligen römischen Ziffer. Die in der DIN 4109 - Abschn. 5 - für diese Lärmpegelbereiche festgelegten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an allen Fassaden eines Gebäudes werden somit Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Festsetzung dient dem Schutz vor schädlichen Einwirkungen durch Verkehrslärm. Damit dient sie der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse.

Hinweis: Die in Bezug genommene DIN-Vorschrift 4109 liegt während der Dienststunden im Stadtentwicklungsamt Breite Straße 39, 16225 Eberswalde zur Einsichtnahme aus.

3.3.7 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

<i>Planzeichnung</i>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §16 Abs. 4 BauNVO
	Dieses Planzeichen wurde angewandt um die Unterschiede bei der maximalen Anzahl der Geschosse darzustellen.
<i>Planzeichnung</i>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<i>Textliche Festsetzung</i>	TF 3: Im Sondergebiet „Soziales Leben“ können Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	In der Planzeichnung wurden die vorhandenen Stellplätze verortet. Sollte darüber hinaus ein Bedarf an Stellplätzen bestehen, können diese auf Nachweis zugelassen werden. Die Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde wurde zum 01.01.2016 aufgehoben.

3.3.8 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB



Vom Plangebiet betroffen sind Teile und die Umgebung der nach §§ 1 und 2 BbgDSchG denkmalgeschützten ehemaligen Provinzial-Irrenheil- und Pflegeanstalt (heute Landeslinik Eberswalde). Die Objekte wurden in die Denkmalliste des Landes Brandenburg (§ 3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) eingetragen. Konkret im Plangebiet liegen zwei von vier Gebäuden der ehemaligen Pensionärsanstalt Haus 3, jetzt Hausnr. 2 und Haus 7, jetzt Hausnr. 11 und eins von zwei Ärztehäusern, Haus 16, jetzt Hausnr. 8.

3.3.9 Informelle Darstellungen

Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden informellen Darstellungen in die Begründung aufgenommen. Die Leitungsbestände wurden in der Planzeichnung dargestellt.

technische Infrastruktur

Die Lage der Leitungsbestände der e.dis AG (Strom), der EWE NETZ GmbH (Gas), der Deutschen Telekom und des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde wurden übernommen und dargestellt.

Altlastenverdachtsfläche

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Verdachtsfläche aufgeführt, da es in unmittelbarer Nähe zu belasteten Flächen liegt. Für alle Bodenarbeiten gelten die in den Hinweisen ohne Normcharakter dargestellten Hinweise.

3.3.10 Hinweise ohne
Normcharakter

1. Bodenschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu den Flächen „O2 FRAN 097 Hospital Eberswalde“ und „S 14/118 Grundstück Breite- Poratzstraße.“ Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert das Bodenschutzamt Eberswalde zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).

Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG). Der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sind nach § 4 Abs. 3 BBodSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Die Hinweise bringen die gesetzlichen Pflichten aus § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ausdruck.

2. Bodendenkmale

Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen.

Bei den Erdarbeiten unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

3. Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es

nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel zum Ausdruck.

4. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutz-zonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee) und des stillgelegten Wasserwerkes II Eberswalde-Finow. Die Schutzgebiete wurden durch den Beschluss 87-14/1981 vom 01.07.1981 des ehemaligen Kreistages Eberswalde festgelegt und sind noch rechtsgültig. Zuständig für Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim.

Innerhalb der Bebauungsplangrenze werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost 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 Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

4 Auswirkungen

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Auswirkungen, die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Derzeit gibt es keine genehmigte Hauptnutzung in dem Plangebiet, somit bestehen auch keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch die prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind in der TF 2 festgesetzt. Die Nachnutzung, die der Werterhaltung dieser repräsentativen sowie architektonisch und historisch bedeutsamen Anlage dient, wirkt sich positiv auf das Landschaftsbild aus. Bei Errichtung der geplanten Parkplätze sind die Auswirkungen auf die Bodenfunktion insgesamt als gering einzuschätzen, da die möglichen Versiegelungen in Bereichen entstehen, deren Bodenfunktion aufgrund von Vorbelastungen bereits eingeschränkt ist. Die Errichtung der geplanten Parkplätze hat die Fällung einer Douglasie zur Folge. Ersatzpflanzungen gemäß BarBaumSchV sind vorzunehmen.

Für die Parkplätze werden Flächen in Anspruch genommen, die aufgrund vergangener bzw. aktueller Nutzungen als Parkflächen bereits Vorbelastungen aufweisen. Aufgrund der dargelegten Untersuchungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Nachnutzung der hier betrachteten Gebäude keine Auswirkungen auf die Tierartengruppe Fledermäuse hat.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind artenschutzrelevante Maßnahmen zu treffen, damit die Zugriffsverbote gemäß § 44 BNatSchG für die hier relevanten Artengruppen nicht verletzt werden. Dazu gehören:

- Nochmalige Kontrolle der Bäume auf artenschutzrelevante Strukturen und Treffen erforderlicher Maßnahmen um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht zu verletzen
- Nochmalige Kontrolle der potentiell artenschutzrelevanten Strukturen gemäß „Bestandserfassung zum VBP Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“, Stadt Eberswalde“, T. Kleckers, 2013 und Treffen erforderlicher Maßnahmen um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht zu verletzen
- Den Artenschutz berücksichtigende Regelung der Bauzeiten um die Zugriffsverbote nach § 44

BNatSchG nicht zu verletzen

**4.3 Auswirkungen auf
die Infrastruktur**

Straßenbau

Für die Breite Straße wird die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ keine Auswirkungen haben. Die Einfahrt von der Breiten Str. ist vorhanden und wurde zu Zeiten der Landeslinik bereits genutzt.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet gilt als voll erschlossen. Für Gebäude die eventuell noch an die technische Infrastruktur angeschlossen werden müssen, besteht die Möglichkeit dies über Leitungen umzusetzen, die auf dem Gelände liegen.

Da es sich beim vorliegenden B-Plan um eine Nachnutzung handelt und Neubauten nicht geplant sind, kann davon ausgegangen werden, dass auch zukünftig die Entsorgung des Regenwassers gesichert ist.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes für min. 2 Stunden mit 48 m³/h sicherzustellen.

**4.4 Bodenordnende
Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

4.5 Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Eberswalde werden keine finanziellen Auswirkungen entstehen.

5 Verfahren

Das mit Beschluss vom 25.04.2013 eingeleitete Verfahren für den Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) wurde durch Beschluss gem. § 2 BauGB in ein Normalverfahren übergeleitet. Nach positiver Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren wurde der Aufstellungsbeschluss auf Grund des reduzierten Geltungsbereiches erneut gefasst. Die Verfahrensvorschriften gem. § 13a BauGB wurden dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt. Eine Umweltprüfung ist demnach nicht erforderlich. Eine Betrachtung von Natur und Umwelt wurde durchgeführt und liegt diesem Entwurf bei.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde für das Plangebiet ein SO „Soziales Leben“ dargestellt ist.

5.1 Prüfung der Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauGB

Die Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ist an verschiedene Voraussetzungen geknüpft, deren Vorliegen muss nach den vom Gesetzgeber festgelegten Kriterien festgestellt und geprüft werden.

1. Innenentwicklung:

Gem. § 13a BauGB können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Dabei ist der Begriff „Innenentwicklung“ nicht mit dem Begriff des „Innenbereichs“ gem. § 34 BauGB („innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche“) gleichzusetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 313/1 ist unter „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ einzuordnen. Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb einer zusammenhängenden Siedlungsstruktur.

2. Schwellenwerte

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche gem. § 19 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt 20.000 m², wobei hier die Grundflächen aller im räumlichen Zusammenhang liegenden Bebauungspläne zusammenzurechnen sind oder 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn der Bebauungsplan keine erheblichen Umwelteinwirkungen verursacht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst 11.111 m². Die Grundfläche im Geltungsbereich beträgt 1.834 m², somit ist die zulässige Grundfläche von 20.000 m² weit unterschritten. In unmittelbarer Umgebung befindet sich kein weiterer Bereich eines Bebauungsplanes.

3. Feststellung zum Nichtvorliegen einer UVP-Pflicht

des Vorhabens

Wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht (Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) unterliegen, ist die Anwendung eines Verfahrens nach § 13a BauGB ausgeschlossen. Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um ein Vorhaben, welches nicht in der Anlage 1 des UVP sowie im BbgUVP aufgeführt ist. Von der Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 2 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2 Abs. 2a BauGB wird abgesehen.

4. Feststellung von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter

Sollten Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen, ist die Anwendung des § 13 a BauGB ausgeschlossen. Auch dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

Da alle Kriterien für die Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind bzw. erfüllt werden, wird das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung weitergeführt.

5.2 Bisherige Verfahrensschritte als Vorhabenbezogener Bebauungsplan

5.2.1 Aufstellungsbeschluss

Am **25.04.2013** wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde der Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 5/2013 vom 16.05.2013 bekannt gemacht.

5.2.2 Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom **20.06.2013** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden dem Stadtentwicklungsamt Eberswalde durch Schreiben der GL vom **26.07.2013** mitgeteilt.

5.2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **20.06.2013**

- von der Planung auf Grundlage eines Informationsblattes unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum **26.08.2013** äußerten sich 18 Träger und Gemeinden zum Bebauungsplan.
- 5.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Das Informationsblatt konnte in der Zeit vom **19.06** bis einschließlich **02.07.2013** in den Diensträumen des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Eberswalde eingesehen werden.
- 5.2.5 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden in Form einer Synopse den Stadtverordneten in ihrer Sitzung am 21.11.2013 zur Kenntnis gegeben.
- ⇒ Die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung wurden präzisiert, es wird ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt
 - ⇒ Eine immissionsschutzrechtliche Bewertung wurde durchgeführt und die Einwirkungen auf das Plangebiet ermittelt
 - ⇒ Untersuchungen des Baumbestandes und zu Fledermausvorkommen und Gebäudebrüter
- 5.3 Verfahrensschritte nach Überleitung in ein Normalverfahren**
- 5.3.1 Neue Rahmenbedingungen
⇒ Der Geltungsbereich wurde auf 1,11 ha reduziert
⇒ Das Verfahren wird auf ein Verfahren gem. § 13a BauGB umgestellt. Ein Umweltbericht ist somit nicht erforderlich. Die Voraussetzungen für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB sind nicht mehr gegeben.
- 5.3.2 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss
Am wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“, auf Grund der Änderung der Verfahrensweise sowie des reduzierten Geltungsbereiches, gefasst. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ wurde gebilligt und der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.
- 5.3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ hat in der Zeit vom bis einschließlich in den Diensträumen des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Eberswalde öffentlich ausgelegt.
- 5.3.4 Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

- Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.
- Bis zum äußerten sich ... Träger zum Bebauungsplan;
- 5.3.5 Überarbeitung des Entwurfes Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:
- 5.3.6 Abwägungsbeschluss Die Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am durchgeführt.
- 5.3.7 Satzungsbeschluss Der Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Eberswalde am

**6 Datenübersicht zum
Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **1,11** ha.

Nutzungsart		(ha)
Sonderbaufläche		
	„Soziales Leben“	0,84
	davon überbaubare Grundstücksfläche	0,18
Grünfläche		
	„Zweckbestimmung Park“	0,08
Sonstige Flächen		
	Private Verkehrsfläche	0,19
Gesamtfläche Plangebiet		1,11

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) unter Anwendung des BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 i.V.m. § 245c Abs. 1 BauGB

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts *Planzeichenverordnung* (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl.I/16, [Nr. 5])

Gesetz zur Novellierung der *Brandenburgischen Bauordnung* und zur Änderung des Landesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14]) gültig ab 01. Juli 2016.

Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen - *Barnimer Baumschutzverordnung* (BarBaumSchV) vom 12. Februar 2014

8 Planzeichnung

Teil A_ Planzeichnung M 1:1.000
einschl. Teil B_ Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen, Hinweise ohne Normcharakter und Ver-
fahrensvermerke

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes