

Anlage 2 zur Beschlussvorlage

**Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“**

**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

**Aufstellungsbeschluss**

**Beschluss über die öffentliche Auslegung**

ABPU-Sitzung: 09.04.2019

StVV-Sitzung: 29.04.2019

**Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung**

# Stadt Eberswalde

## Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“



Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

### Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung einer, seit den 1990er Jahre brachliegenden, ehemals durch die Nationale Volksarmee (NVA) der DDR genutzten Fläche sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Die ungenutzte Grundstücksfläche des ehemaligen NVA-Geländes zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Straße „Am Krankenhaus“ bietet eine hervorragend geeignete Ressource, der Nachfrage nach Wohnraum in Eberswalde zu entsprechen. Mit der Entwicklung der Fläche für den Wohnungsbau sollen die städtebaulichen Missstände im Bereich und die städtebaulichen Unzulänglichkeiten im Umfeld dieser Liegenschaft zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße, Am Krankenhaus, Fritz-Lesch-Stadion sowie dem Sportzentrum Colosseum beseitigt und die Brachfläche reaktiviert werden.

Für die ca. 40.400 m<sup>2</sup> große, brachliegende Fläche sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 123 „Schwärzeblick“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung mit Gesundheitseinrichtungen geschaffen werden. Auf diese Weise kann das Angebot an attraktiven Wohnbaugrundstücken sowie gesundheitsbezogenen Nutzungen in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum Eberswalde und dem westlich angrenzenden Werner Forßmann Krankenhaus an der Rudolf-Breitscheid-Straße, erweitert werden. Des weiteren soll die Umsetzbarkeit einer möglichen Anbindung des Neubauquartiers an den Eberswalder Hauptbahnhof in Form einer Fußgängerbrücke über die, als Barriere wirkenden, Gleise des Bahnausbesserungswerks untersucht werden. Das neue Wohngebiet auf der ehemaligen NVA Fläche dient dem Ziel der Miet- sowie Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und trägt daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung Rechnung.

### Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (StVV) gemäß § 2 Abs.1 i. V. m. § 13a BauGB vom 30.06.2017.

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 123 gehören die folgenden Flurstücke:

*Gemarkung: Eberswalde, Flur: 1, Flurstück: 1742, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 2620, 2621, 2622, 2623, 674, 698, 839/2.*

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,10 ha. Die zulässige Grundfläche beträgt unter 20.000m<sup>2</sup> und entspricht demnach den Voraussetzungen eines beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

### Ort der Einsichtnahme

Stadtentwicklungsamt der Stadt Eberswalde  
Breite Str. 39  
16225 Eberswalde

**Zeitraum: 21.09.2017 bis 13.10.2017**

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen: Mo, Mi, Do 8-16 Uhr | Di 8-18 Uhr| Fr 8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung erteilt während der üblichen Sprechstunden: Di 8-12 Uhr | Do 13-18

im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.

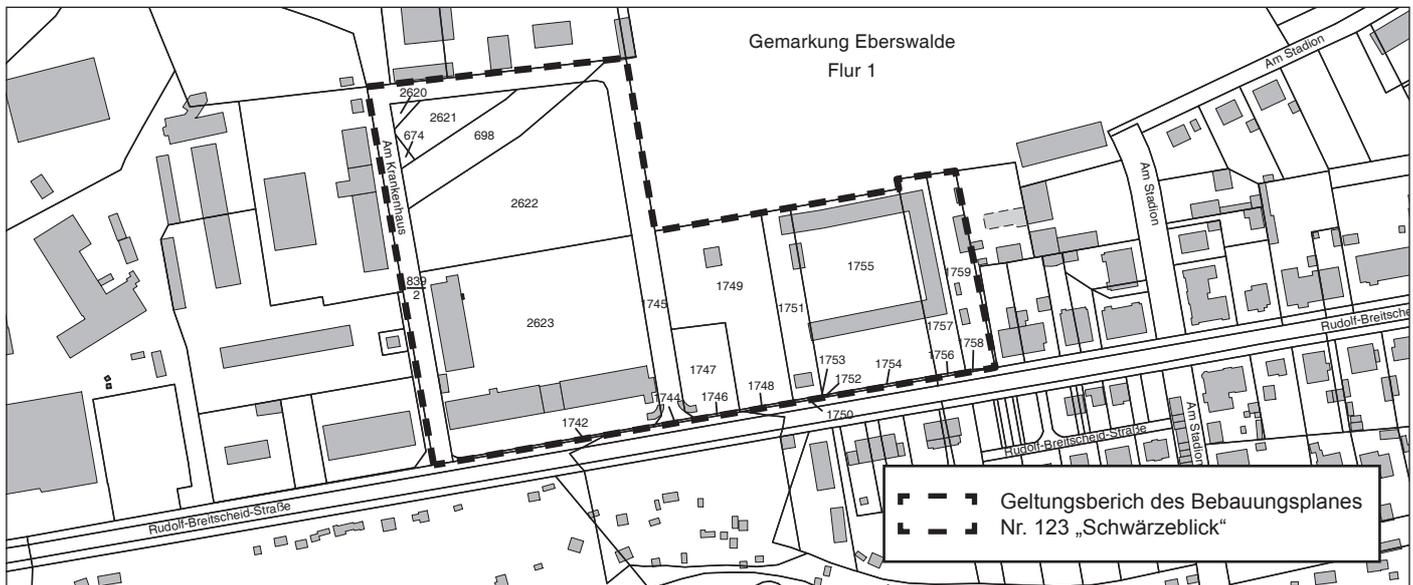
Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet einsehbar unter: [www.eberswalde.de](http://www.eberswalde.de)

Stellungnahmen können auch per Email eingereicht werden unter: [stadtentwicklungsamt@eberswalde.de](mailto:stadtentwicklungsamt@eberswalde.de)

# Stadt Eberswalde

## Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“

Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



### Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietentwicklung mit gesundheitsbezogenen Nutzungen auf dem, seit den 1990er Jahren brachliegenden, Grundstück zu schaffen. Die Entwicklung auf dem Gelände soll das perforierte städtebauliche Umfeld dauerhaft neu strukturieren und eine städtebauliche Kante zur Rudolf-Breitscheid-Straße sowie den angrenzenden Sportnutzungen bilden. Ebenso soll der Standort hinsichtlich der gesundheits- und medizinverbundenen Nutzungen in Bezug zu dem angrenzenden Werner Forßmann Krankenhaus dauerhaft gestärkt werden.

Die Planung beabsichtigt eine Bebauung mit einer Mischung aus Mehrgeschosswohnungsbauten, Reihenhäusern sowie Bauten mit gesundheitsbezogener Nutzung auf der Grundlage eines städtebaulichen Strukturkonzepts. Unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen bietet sich das Plangebiet aufgrund der besonderen Lage inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs in besonderem Maße für eine bauliche Entwicklung an.

### Geltungsbereich

Zu überplanende Fläche: ca. 40.400 m<sup>2</sup>

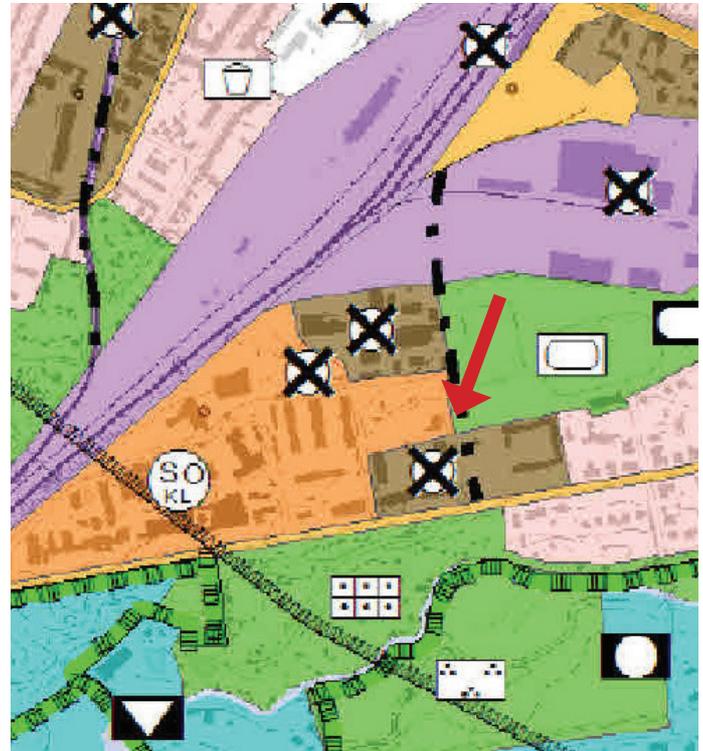
Das Plangebiet befindet sich im zentrumsnahen Stadtgebiet der Stadt Eberswalde in unmittelbarer Nähe zum westlich gelegenen Werner Forßmann Krankenhaus. Es wird im Süden begrenzt durch die Rudolf-Breitscheid-Straße im Westen und im Norden durch die Straße „Am Krankenhaus“. Die nordöstliche Begrenzung bildet der Sportplatz des Fritz-Lesch-Stadions. Das Plangebiet ist umgeben von einer städtebaulich heterogenen Bebauungsstruktur, bestehend aus Wohnbauten unterschiedlicher Typologien sowie Gebäude mit vorwiegend Gewerbe- und Gesundheitsnutzungen.

### Planungsherausforderung

Das Plangebiet befindet sich in einem Umfeld, dass von Schallimmissionen u.a. durch Bahn- und Flugverkehr, Gewerbe oder Sportanlagen wesentlich beeinflusst wird. Daraus ergibt sich eine besondere Planungsherausforderung hinsichtlich vorbeugendem Lärmschutz und der Umsetzung eines Wohnquartiers mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Auf Grundlage eines Schalltechnischen Gutachtens sollen daher erforderliche Maßnahmen zum Lärmschutz ermittelt und im Bebauungsplan umgesetzt werden.

## Übergeordnete Planung Flächennutzungsplan (FNP)

Der seit 17.11.2014 gültige Flächennutzungsplan Eberswalde weist den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 als gemischte Baufläche sowie im nördlichen Teilbereich als Sonderbaufläche aus. Ebenso wird im Flächennutzungsplan im westlichen Teilbereich der gemischten Baufläche eine Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, dargestellt. Im Planverfahren werden die erforderlichen Gutachten beauftragt und die erforderlichen Maßnahmen durchgeführt. In der Mitte des Geltungsbereichs, von Norden nach Süden führend, ist eine Freihaltetrasse, die vom Hauptbahnhof Eberswalde Richtung Botanischen Garten führt aufgenommen. Diese hat den Zweck, eine künftige Verbindung vom Bahnhof zu den jetzt noch abgehängten Flächen südlich des Bahnhofs sicherzustellen.



## Lösungsansatz

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist „die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung zu geben.“

Die städtebauliche Lösung für den zu überplanenden Bereich wird teilweise aus dem derzeit gültigen FNP entwickelt. Dieser sieht die Entwicklung von Mischgebiets- und Sonderbauflächen vor. Im weiteren Verfahren erfolgt die Anpassung der Darstellungen des FNP entsprechend der definierten Entwicklungsziele für den Geltungsbereich mittels eines FNP-Änderungsverfahrens im Parallelverfahren. Durch die Planung wird das Ziel, eine Wohngebietentwicklung mit gesundheitsbezogenen Nutzungen auf dem seit den 1990er Jahren brach-

liegenden Grundstück zu schaffen, umgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine auf zwei Baufeldern unterteilte offene Blockrandbebauung mit einer abgestuften Geschossigkeit zwischen drei und fünf Geschossen vor.

Auf dem nördlichen Teilgebiet ist ein Parkhaus geplant, welches den Stellplatzbedarf der vorgesehenen Wohnbebauung sowie auch des Krankenhauses und der neu geplanten Gesundheitseinrichtungen abdecken soll. Damit soll ein nahezu autofreies Wohnquartier geschaffen werden. Somit wird eine attraktive Wohnqualität ohne Lärm- und Abgasemissionen gefördert.

Dem vorgestellten Bebauungsplanentwurf liegen die folgenden aufgeführten Planinhalte zu Grunde:

Als Art der baulichen Nutzung sind zwei Baugebiete als Mischgebiete (MI) sowie ein Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO vorgesehen.

# Stadt Eberswalde

## Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“



Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird vsf. durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Angabe der Geschosse (z.B. III) als Höchstmaß in der Planung bestimmt.

Ausgehend von dem Ziel, ein durchgrüntes Wohngebiet zu schaffen, dass mit seiner Bebauungsstruktur auf den städtebaulichen Kontext regiert, ist im allgemeinen Wohngebiet WA sowie im Mischgebiet MI 1 die offene und sowie zum Sportplatzareal die geschlossene Bauweise vorgesehen. Diese Festsetzungen werden so außerdem dem Ziel der Schaffung von lärm-schutzrelavaten Rahmenbedingungen gerecht.

Im Mischgebiet MI 2 ist die Unterbringung eines Parkhauses vorgesehen, welches das Wohngebiet autofrei gestalten soll. Als alternative Festsetzung wäre ebenso eine Private Verkehrsfläche Parkhaus denkbar.

Die Zahl der Geschosse soll auf eine abgestufte Geschossigkeit zwischen drei und fünf Geschossen (III - V) begrenzt sein.

Als Erschließung ist eine Ringerschließung ausgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße über die Bestandsstraße Am Krankenhaus vorgesehen.

Die mittig durch das Plangebiet verlaufende Planstraße A soll die Baugebiete WA und MI 1 zweihütig erschließen. Das geplante Parkhaus wird über die Straße Am Krankenhaus angebunden, dort wird der Großteil des KFZ-Verkehrs konzentriert.

Um die Erschließung zwischen den Mischgebieten MI1 und MI 2 sowie nordöstlich und östlich vom allgemeinen Wohngebiet WA zu ermöglichen, werden die Baugrenzen so gesetzt, dass die Errichtung von Zufahrten nördlich der Bauten gegeben ist. Die im Blockinneren liegenden Wohnhäuser werden über innere, sekundäre Erschließungen zugänglich, welche bspw. über Durchbrüche der Bauten angebunden werden können.

### Städtebauliches Konzept - Lärmabschirmender Städtebau mit durchgrünten Innenhöfen

