

Anlage 2 zur Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“

Behandlung der Stellungnahmen

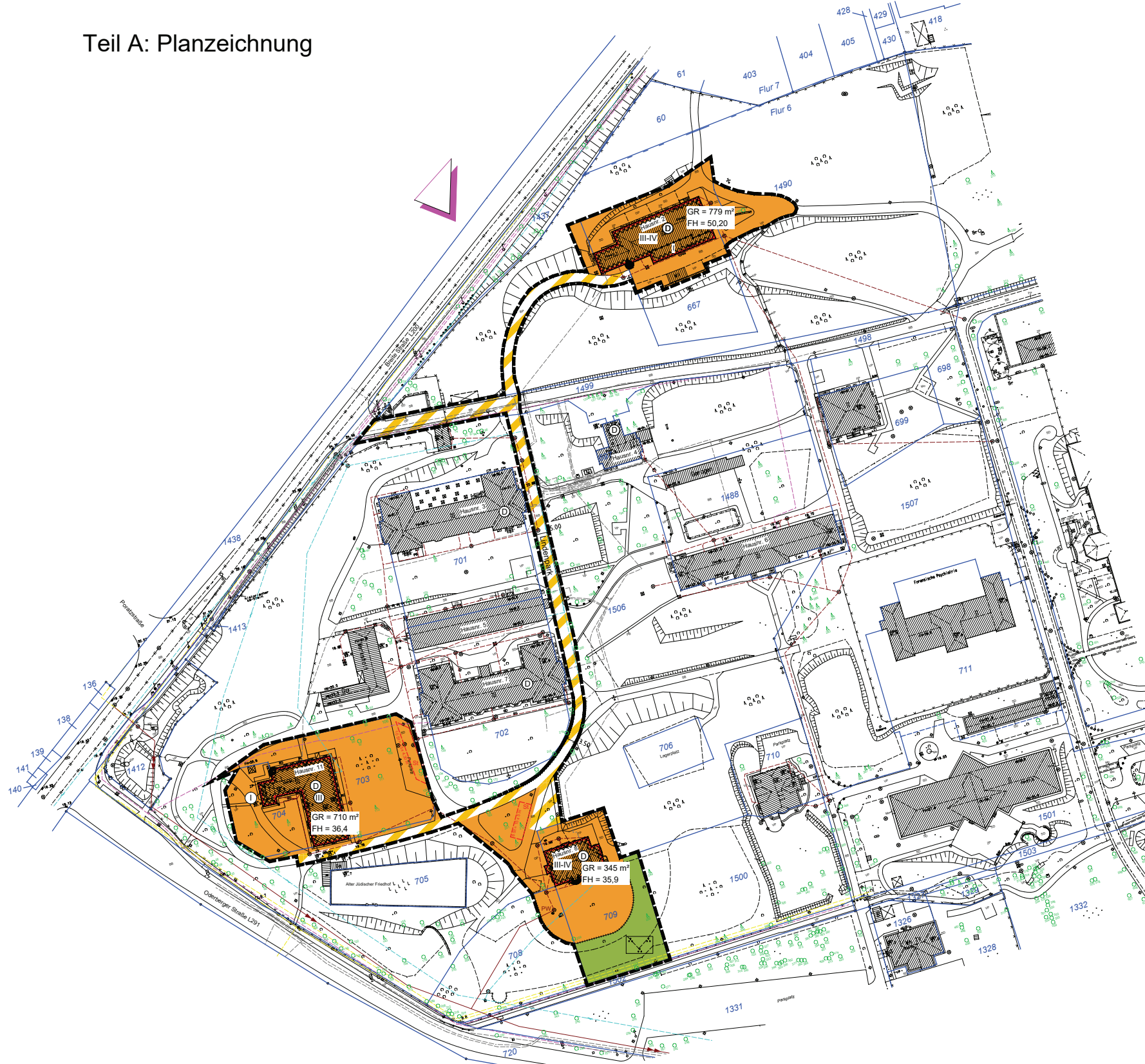
Satzungsbeschluss

ASWU-Sitzung: 10.09.2019

StVV-Sitzung: 26.09.2019

Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ in der Fassung vom 15.08.2019

Teil A: Planzeichnung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 313/1 "EHEMALIGE LANDESKLINIK"** (§§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 Abs. 2 BauGB)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 Abs. 2 BauGB)
- Sondergebiet „Soziales Leben“ I. v. m. TF 1
- MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 15 Abs. 2 BauGB)
- GR = 345 m² Grundfläche
 - III - IV Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
 - III Anzahl der Vollgeschosse zwingend
 - FH = 50,2 Firsthöhe ... m ü. DHN 92
- BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Baulinien
- VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Private Verkehrsfläche
- GRÜNFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Private Grünflächen mit Zweckbestimmung: Parkanlage
- SONSTIGE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 21, Abs. 6 Nr. 2 BauGB, § 15 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (mit Anzahl und Abmaße)
 - Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Schutz der Innenwohnbereiche vor Lärm
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: bezogen auf die Anzahl der Geschosse
 - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Denkmalbereich „Provinzial-Irrerheil- und Pflegeanstalt (heute Landeslinik Eberswalde) mit Hauptbau von 1862-65, Wasserturm, zwei Abteilungs Häusern, zwei Aufnahmehäusern, zwei Pflegehäusern, zwei Arzthäusern, Direktorenwohnhäuser, Pensionsanstalt, Anstaltskapelle mit Leichenhalle sowie Pflegerinnenheim“ im Geltungsbereich: Gebäude der ehemaligen Pensionsanstalt Häuser 11 und Häuser 2 - Ehemaliges Ärztehaus Hausnr. 8
- INFORMELLE DARSTELLUNGEN**
- Elektro (unterirdisch)
 - Gas (unterirdisch)
 - Schmutzwasserfrückleitung (unterirdisch)
 - Schmutzwasser (unterirdisch)
 - Trinkwasser (unterirdisch)
 - Telekommunikation (unterirdisch)
- PLANUNTERLAGE**
- Vorhandene Bebauung
 - Vorhandene Wege
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Geländehöhe vorhanden
 - Böschung
 - Schacht
 - Zaun vorhanden

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) unter Anwendung des BauGB in der vor dem 13. Mai 2017 geltenden Fassung gemäß § 233 Abs. 1 i. V. m. § 245 Abs. 1 BauGB

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

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

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BgNatSchAG) 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)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2010 (GVBl. II/10, Nr. 39)

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

Teil B: Textliche Festsetzungen

TF 1: Art der baulichen Nutzung

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

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:

- 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
- Ausstellungen, 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.

- Wohnform „in Gemeinschaft“
- Wohnen in Studenten-WGs
- Anlagen des betreuten Wohnens für Senioren, charakterisiert durch Kopplung von altersgerechten Wohnangeboten und Betreuungsleistungen, wie bspw. dem Service-Wohnen
- Gebietsaffine Nutzungsergänzungen
- Anlagen zur Kinderbetreuung
- Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. v. § 3 Abs. 3 BauNVO in Gebäudeteilen und gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaft
- Nicht störende Handwerksbetriebe i. S. v. § 3 Abs. 3 BauNVO und Räumlichkeiten für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und sonstiger Gewerbetreibender die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

TF 2: Abweichung von der Baulinie

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

Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baulinie in allen Vollgeschossen durch baurechtlich notwendige Bauten, wie z. Bsp. Nottreppenhaus oder Aufzug überschritten wird.

TF 3: Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Im Sondergebiet „Soziales Leben“ können Stellplätze außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen ausnahmsweise zugelassen werden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB.

Hinweise ohne Normcharakter

- 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 Verunreinigungen 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 BbgAltBodG). Die Ausbreitung von Schadstoffen ist durch Dekontaminations- oder Sicherungsmaßnahmen langfristig zu verhindern bzw. soweit dies nicht möglich oder zumutbar ist, sind sonstige Schutz- und Beschäftigungsmaßnahmen durchzuführen (§ 4 Abs. 3 BbgSchG). 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 BbgSchG verpflichtet, den Boden und Altlasten sowie durch schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten verursachte Verunreinigungen von Gewässern so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
- Baudenkmale**
Veränderungen an Denkmälern im Sinne des § 9 BbgDSchG bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Einer Erlaubnis bedarf, wer:
1. ein Denkmal entgegen dem Erhaltungsgebot des § 7 zerstören, beseitigen oder an einen anderen Ort verbringen;
2. ein Denkmal instandsetzen, in seiner Substanz, seinem Erscheinungsbild oder in sonstiger Weise verändern;
3. die Nutzung eines Denkmals verändern;
4. durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern;
5. die bisherige Bodennutzung verändern
will gemäß § 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG).
- Bodendenkmale**
Belange des Bodendenkmalschutzes sind bei dem Vorhaben nicht betroffen. Bei der Erhebung von Bodendenkmälern (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfübrungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG).
- 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 Vermeidung 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.
- Wasserwirtschaft**
Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (Wladtsee). Die Schutzgebiete wurden durch den Beschluss 87-14/1981 vom 01.07.1981 des ehemaligen Kreisrates Eberswalde festgelegt und sind noch rechtsgültig. Zuständig für Verbot und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim. Innerhalb der Bebauungsgrenzen werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost unterhalten. Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungsstellen sowie lokale Beobachtungsstellen 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.
- Artenschutz**
Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 ff. des Gesetzes zur Neuregelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Vor Baubeginn ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten der hier relevanten Artengruppen zu achten. Dazu gehören:
- Nochtmalige Kontrolle der Bäume vor geplanten Fällungen auf artenschutzrelevante Strukturen und Treffen erforderlicher Maßnahmen, um die Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG nicht zu verletzen.
- Nochtmalige Kontrolle der potentiell artenschutzrelevanten Strukturen gemäß „Bestandsaufnahme 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, dies betrifft insbesondere die Brutzeiten für die Artengruppe Vögel, sowie bei den Fledermausen die Zeit der Wochenstuben und Winterquartiere
- Baumschutz**
Im Plangebiet ist die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BaBaumSchV) vom 12.02.2014, im Zeitraumbereich zwischen dem 01. März und 30. September dürfen Baumfällungen nur durchgeführt werden, wenn dafür vorher zusätzlich von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 67) erteilt wurde. Im Plangebiet besonders zu beachten ist § 4 Abs. 3 BaBaumSchV (Einwirkungen auf den Wurzelbereich). Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 und RAS LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten, d. h. insbesondere:
- Abstand zum Stamm von Bäumen > 2,50 m,
- Notwendige Erdarbeiten im Wurzelbereich von geschützten Bäumen sind in Handarbeit durchzuführen (kein Minibagger),
- kein Durchtrennen von Wurzeln über 3 cm Durchmesser,
- kleinere Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen, die entstandenen Schnittstellen sind zu glätten,
- Kronenaufbereiche gesetzlich geschützter Gehölze sind möglichst nicht zu befahren, weder für die Lagerung von Baumaterial noch für das Abstellen von Baufahrzeugen zu nutzen.

Verfahrensvermerke

Plangrundlage		
Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 30.03.2012 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist eindeutig möglich.		
Eberswalde, den	Siegel	Vermesser
Satzungsbeschluss		
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus Teil A Planzeichnung und Teil B Textliche Festsetzungen, in ihrer Sitzung am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.		
Eberswalde, den	Siegel	Bürgermeister
Ausfertigung		
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadtverordneten sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird beurkundet.		
Eberswalde, den	Siegel	Bürgermeister
Inkrafttreten		
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 BauGB am im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Eberswalder Monatsblatt, ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.		
Eberswalde, den	Siegel	Bürgermeister

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“
Gemarkung: Eberswalde
Flurstücke: 667 t.w., 703, 704, 708 t.w., 709, 1490 t.w., 1499 t.w., 1506 t.w.

Plangrundlage:	VERMESSUNGSBÜRO Dipl.-Ing. Rainer Mallon Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Rudolf-Breitscheid-Straße 27 • 16225 Eberswalde Stand: März 2012
Planungsphase:	SATZUNGSFASSUNG
Objekt:	BEBAUUNGSPLAN NR. 313/1 "EHEMALIGE LANDESKLINIK" Stadt Eberswalde
Auftraggeber:	Stadt Eberswalde Breite Straße 41 - 44 16225 Eberswalde
Planung:	Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde Brunnenstraße 4 16225 Eberswalde Telefon 03334 203 - 0 Telefax 03334 203 - 111 E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de Internet www.ibe-eberswalde.de
Planbezeichnung:	Planzeichnung Teil (A) einschließlich Textlicher Festsetzungen Teil (B)
Objekt-Nr.:	610 276
Datum:	15.08.2019
Maßstab:	1 : 1.000
Blatt-Nr.:	1
Bearbeiter:	K. Müssig Dipl.-Ing. (FH)
H/B = 594,0 / 841,0 (0,50m ²)	



**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
Satzungsfassung



Breite Straße 41 – 44
16225 Eberswalde

Datum

15. August 2019

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	19
3.3.1 Art der baulichen Nutzung	19
3.3.2 Maß der baulichen Nutzung	21
3.3.3 Baulinie	22
3.3.4 Verkehrsflächen	22
3.3.5 Grünflächen	23
3.3.6 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen	23
3.3.7 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	24
3.3.8 Informelle Darstellungen	24
3.3.9 Hinweise ohne Normcharakter	25
4 Auswirkungen	29
4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	29
4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft	29
4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur	30
4.4 Bodenordnende Maßnahmen	30
4.5 Finanzielle Auswirkungen	30
4.6 Städtebaulicher Vertrag	30
5 Verfahren	31

5.1 Prüfung der Zulässigkeit eines Verfahrens nach § 13a BauBG	31
5.2 Bisherige Verfahrensschritte als Vorhabenbezogener Bebauungsplan	32
5.2.1 Aufstellungsbeschluss	32
5.2.2 Landesplanerische Stellungnahme	32
5.2.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung	32
5.2.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	33
5.2.5 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung	33
5.3 Verfahrensschritte nach Überleitung in ein Normalverfahren	33
5.3.1 Neue Rahmenbedingungen	33
5.3.2 Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss	33
5.3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit	33
5.3.4 Behördenbeteiligung	33
5.3.5 Überarbeitung des Entwurfes.....	34
5.3.6 Abwägungsbeschluss.....	34
5.3.7 Satzungsbeschluss	34
6 Datenübersicht zum Bebauungsplan	35
7 Rechtsgrundlagen	36
8 Planzeichnung	37
9 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes	38

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. 2 – Gebäude ehemalige Pensionärsanstalt.....	8
Abbildung 7: Hausnr. 11 – Gebäude ehemalige Pensionärsanstalt.....	9
Abbildung 8: Freifläche östlich von Hausnr. 11	9
Abbildung 9: Auszug Flächennutzungsplan – Stadt Eberswalde Mai 2019 (Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt).....	11

1 Planungsanlass, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Morgenstern GbR ist Eigentümerin der 2007 ersteigerten Liegenschaft der ehemaligen Landeslinik an der Breiten Straße. 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 Bebauungsplan wird nicht als waldrechtlich qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt. Für die Inanspruchnahme von 530 m² Wald ist im Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde verkleinert und auf die Gebäude beschränkt, für die eine Nutzung feststeht. Durch die Reduzierung des Geltungsbereiches auf 1,12 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

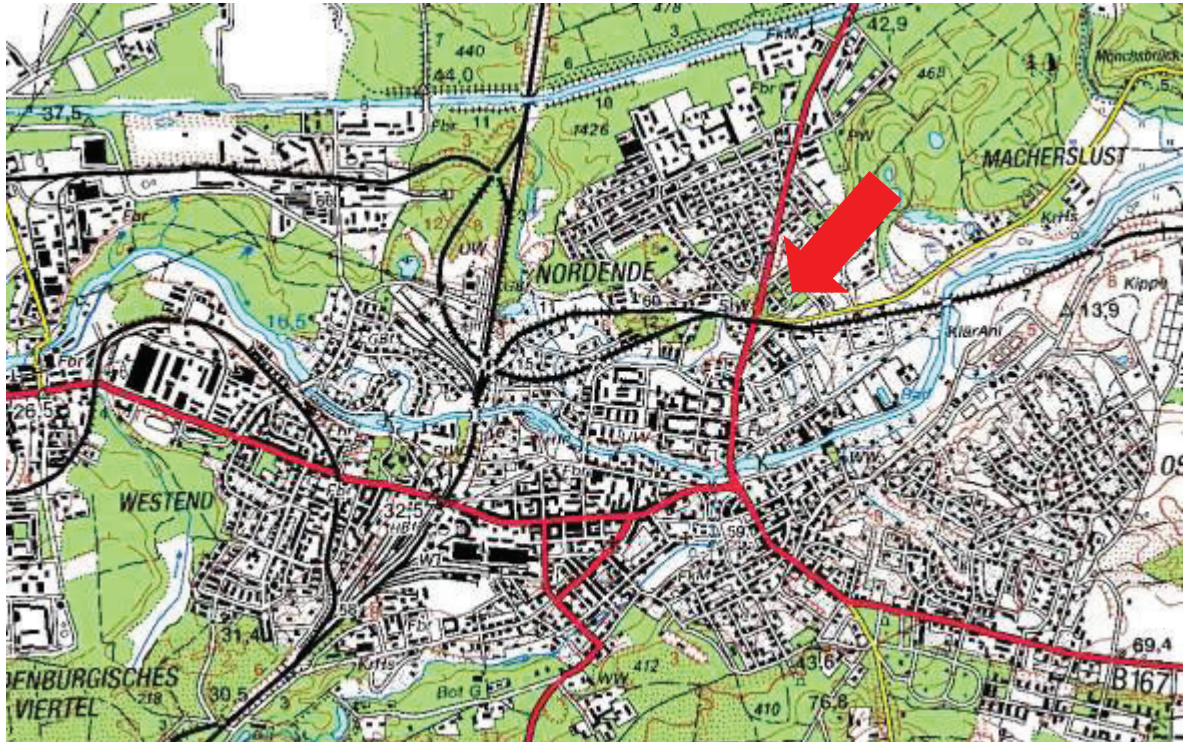


Abbildung 1: Übersichtskarte Lage des Plangebietes_ rot (ohne Maßstab)
(Quelle: topographische Karte, M 1: 10.000)

1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung

1.2.2.1 Abgrenzung

Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

Gemarkung: Eberswalde

Flur: 6

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

Insgesamt wird eine Fläche von **1,12 ha** überplant.

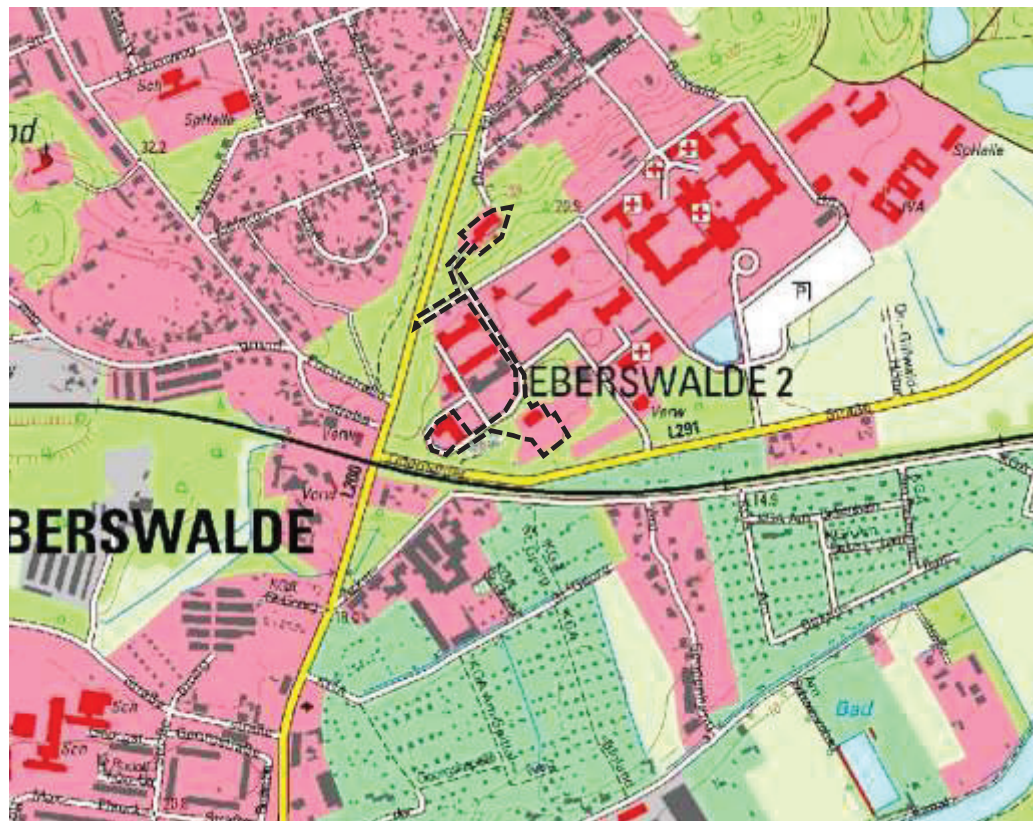


Abbildung 2: Übersichtsplan (ohne Maßstab)
(Quelle: BrandenburgViewer)



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 Ärztewohnhaus. 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 Ärztewohnhaus



Abbildung 6: Hausnr. 2 – Gebäude ehemalige Pensionärsanstalt



Abbildung 7: Hausnr. 11 – Gebäude ehemalige Pensionärsanstalt



Abbildung 8: 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 Zielfrage 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. Der LEP HR ist am 01.07.2019 in Kraft getreten.

2.2 Vorhandene Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im 2014 neu aufgestellten und 2018 geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als Sondergebiet „Soziales Leben“ dargestellt. Somit ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

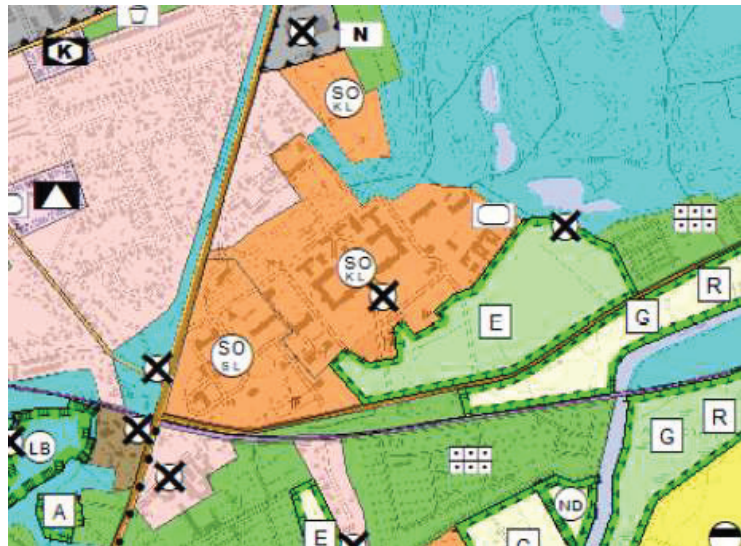


Abbildung 9: Auszug Flächennutzungsplan – Stadt Eberswalde Mai 2019 (Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt)

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 kom-

plettieren) 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: Für die Löschwasserversorgung steht ein Oberflurhydrant in der Breiten Straße vor der Zufahrt zum Plangebiet zur Verfügung.

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 Bebauungsplanes für min. 2 Stunden mit 48 m³/h sicherzustellen. Gem. Durchflussmengenmessung liegen 72 m³/h an.

Die Feuerwehr forderte mit Schreiben vom 24.06.2019 in zentraler Lage innerhalb des Lindenparks einen weiteren Hydranten DN 100. Der städtebauliche Vertrag verpflichtet den Eigentümer zur Errichtung dieses Hydranten.

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 Bebauungsstruktur 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 wer-

den, 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 zurückgreifen 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 Bringeservice 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 Plan-

gebiet, 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 Gfl mbH Kaiserslautern vom 26.03.2014 erarbeitet. Dieses empfiehlt: Zum Schutz von innerhalb des Plangebiets zulässigen stöempfindlichen Nutzungen sind aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es wird empfohlen, die Einhaltung wohnverträgliche Innenpegel durch passiven Lärmschutz sicherzustellen.

Auf Grundlage der prognostizierten Verkehrslärmeinwirkungen und der Berücksichtigung des zulässigen Gewerbelärms in Allgemeinen Wohngebieten werden die resultierenden Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das Plangebiet bestimmt und empfohlen, die Lärmpegelbereiche II-V festzusetzen.

Der Bebauungsplanentwurf 14.11.2018 übernahm zunächst die 2014 gegebene Empfehlung des Gutachters.

Das Landesamt für Umwelt beanstandete die im Entwurf aufgenommene Empfehlung des Gutachters in der förmlichen Beteiligung und begründete dies wie folgt:

Mit der Bekanntmachung und Einführung der DIN 4109:2018 haben sich zum Zeitpunkt der vorangegangenen gutachterlichen Untersuchung im Jahr 2014 die Anforderungen an die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels und die Bemessung des Bauschalldämm-Maßes wesentlich geändert.

Die Festsetzungen Nr. TF 2 zum Bauschalldämm-Maß auf Grundlage der DIN 4109:1989 sollte so nicht aufgenommen werden. Die Festsetzungen zu den Bauschalldämm-Maßen der Außenbauteile nach DIN 4109:2018 erfordern detaillierte Kenntnisse zum Grundriss und zur Raumnutzung die derzeit nicht bekannt sind.

Es wird empfohlen die Baufenster, für die sich Anforderungen an das Bauschalldämm-Maß zum Schutz der Gesundheit in schutzbedürftigen Räumen ergeben, im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Flächen zu kennzeichnen.

Die Kennzeichnung hat die Hinweisfunktion für die künftige Nutzung, dass bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Innenwohnbereiche auf Grundlage eines bautechnischen Schallschutznachweises zu ermitteln und durchzuführen sind.

Auf der Vollzugsebene kann dem Schutz der Innenwohnbereiche entsprochen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen bautechnischen Schallschutznachweis das erforderliche Bauschalldämm-Maß ermittelt und ausgeführt wird.

In den Bebauungsplan wurde als Abwägungsergebnis eine Kennzeichnung der Baufenster im Sinne von § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB übernommen.

3.3 Begründung der Festsetzungen

- 3.3.1 Art der baulichen Nutzung Durch seine bisherige Nutzung als Teil der ehemaligen Landesklinik 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 i. S. v. § 3 Abs. 3 BauNVO in Gebäudeteilen 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 Studentenwohngemeinschaften, die es im Plangebiet bereits gibt, zukünftig zulassen. 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 Be-

treuungsangebote, wie z. B. Notrufdienste, Vermittlung von Dienst- und Pflegeleistungen, Hausmeisterdienste, dazu buchen können. So wird das eigenständige Wohnen im Alter gefördert, ohne dass 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 i. S. V § 3 Abs. 3 BauNVO in Gebäudeteilen planungsrechtlich zulässig. Die Beschränkung auf Gebäudeteile soll verhindern, das ganze Gebäude als Beherbergungsbetrieb genutzt werden. 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.

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Anzahl der Vollgeschosse
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO
	Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Gemäß § 89 Abs. 2 BbgBO wird zur Definition der Vollgeschosse der § 2 Abs. 4 BbgBO i. d. F. vom 17.09.2008 (GVBl. I, S. 226) herangezogen.

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Firsthöhe
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
	Die im Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe wurde aus dem Bestand übernommen.

3.3.3 Baulinie

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Baulinie
<i>Textliche Festsetzung</i>	TF 2: Ausnahmsweise kann zugelassen werden, dass die Baulinie in allen Vollgeschossen durch bauordnungsrechtlich notwendige Bauten, wie z. Bsp. Nottreppenhaus oder Aufzug überschritten wird.
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 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. Sollten sich im Baugenehmigungsverfahren die Erforderlichkeit von bauordnungsrechtlichen notwendigen Bauten ergeben, wie z. Bsp. ein zweiter Rettungsweg in Form eines Nottreppenhauses oder Fluchttreppe oder zur Herstellung der Barrierefreiheit ein Aufzug, so ist dies ausnahmsweise zulässig.

3.3.4 Verkehrsflächen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Private Verkehrsfläche
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 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 wurden hier vorausschauend berücksichtigt.

3.3.5 Grünflächen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 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.

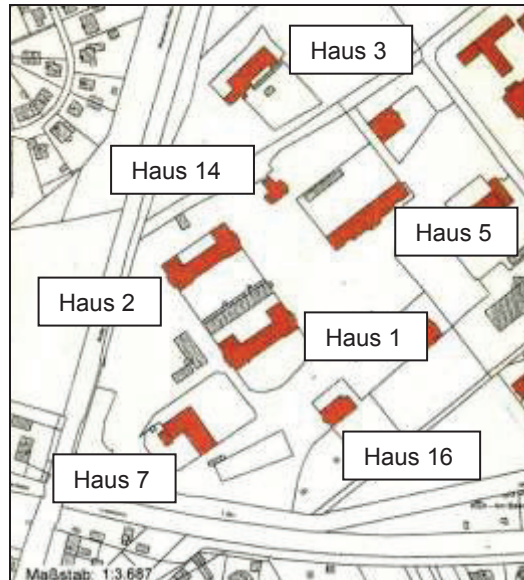
3.3.6 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

<i>Festsetzung 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.

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Kennzeichnung der Flächen, bei deren Bebauung insbesondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind hier: Schutz der Innenwohnbereiche vor Lärm
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB
	Die Kennzeichnung hat die Hinweisfunktion für die künftige Nutzung, dass bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz der Innenwohnbereiche auf Grundlage eines bautechnischen Schallschutznachweise zu ermitteln und durchzuführen sind. Auf der Vollzugsebene kann dem Schutz der Innenwohnbereiche entsprochen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen bautechnischen Schallschutznachweis das erforderliche Bauschalldämm-Maß ermittelt und danach baulich ausgeführt wird.

<i>Festsetzung 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 Anzahl der Geschosse darzustellen.

3.3.7 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) mit Hauptbau von 1862-65, Wasserturm, zwei Abteilungshäusern, zwei Aufnahmehäusern, zwei Pflegehäusern, zwei Ärztehäusern, Direktorenwohnhaus, Pensionärsanstalt, Anstaltskapelle mit Leichenhalle sowie Pflegerinnenheim“.

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.

3.3.8 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.

3.3.9 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. Baudenkmale

Veränderungen an Denkmälern im Sinne des § 9 BbgD-SchG bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Einer Erlaubnis bedarf, wer

1. ein Denkmal entgegen dem Erhaltungsgebot des § 7 zerstören, beseitigen oder an einen anderen Ort verbringen,
 2. ein Denkmal instandsetzen, in seiner Substanz, seinem Erscheinungsbild oder in sonstiger Weise verändern,
 3. die Nutzung eines Denkmals verändern,
 4. durch die Errichtung oder Veränderung von Anlagen oder sonstige Maßnahmen die Umgebung eines Denkmals verändern
 5. die bisherige Bodennutzung verändern
- will gemäß § 9 Abs. 1 Brandenburgisches Denkmal-

schutzgesetz (BbgDSchG).

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

4. 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.

5. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee). 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.

6. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

Vor Baubeginn ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten der hier relevanten Artengruppen zu achten. Dazu gehören:

- Nochmalige Kontrolle der Bäume vor geplanten Fällungen 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, dies betrifft insbesondere die Brutzeit für die Artengruppe Vögel, sowie bei den Fledermäusen die Zeit der Wochenstuben und Winterquartiere

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 44 BNatSchG für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten zum Ausdruck.

7. Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (*BarBaumSchV*) vom 12.02.2014. Im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September dürfen Baumfällungen nur durchgeführt werden, wenn dafür vorher zusätzlich von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 67) erteilt wurde. Im Plangebiet besonders zu beachten ist § 4 Abs. 3 BarBaumSchV (Einwirkungen auf den Wurzelbereich).

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 und RAS LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten, d. h. insbesondere:

- Abstand zum Stammfuß von Bäumen > 2,50 m,
- Notwenige Erdarbeiten im Wurzelbereich von geschützten Bäumen sind in Handarbeit durchzuführen (kein Minibagger),
- kein Durchtrennen von Wurzeln über 3 cm Durchmesser,
- kleinere Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen, die entstandenen Schnittstellen sind zu glätten,
- Kronentraufbereiche gesetzlich geschützter Gehölze sind möglichst nicht zu befahren, weder für die Lagerung von Baumaterial noch für das Abstellen von Baufahrzeugen zu nutzen.

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

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 und einer Linde 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.

Vor Baubeginn ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten der hier relevanten Artengruppen zu achten. 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

Für die Inanspruchnahme von 530 m² Wald ist im Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf Waldumwand-

lung beim Landesbetrieb Forst zu stellen.

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. Die Stadt Eberswalde, Amt für Brandschutz, fordert in ihrer Stellungnahme vom 24.06.2019, einen zusätzlichen Hydranten DN 100, der zentral im Plangebiet zu setzen ist.

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.

4.6 Städtebaulicher Vertrag

Dieser Vertrag regelt:

- Verpflichtung des Eigentümers zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten/Baulasten zur Sicherung der technischen und verkehrlichen Erschließung
- Verpflichtung des Eigentümers zur Eintragung von Grunddienstbarkeiten/Baulasten zur Sicherung der Bindung der Wohnungen an die Ausübung eines Gewerbes z. Bsp. Start-Up-Unternehmen
- Verpflichtung des Eigentümers nur an Nutzergruppen gemäß textlicher Festsetzung TF1 Nr. 1 und 2 zu vermieten
- Verpflichtung des Eigentümers einen Antrag auf Waldumwandlung im Baugenehmigungsverfahren zu stellen

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 (UVPG) 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 UVPG sowie im BbgUVPG 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 1,12 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 **18.12.2018** wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“, auf Grund der Änderung der Verfahrensart 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 **01.03. bis einschließlich 01.04.2019** in den Diensträumen des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Eberswalde öffentlich ausgelegt. Die Entwurfsunterlagen waren auch im Internet einsehbar.
- 5.3.4 Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 08.01.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme

- aufgefordert.
- Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.
- Bis zum 05.04.2019 äußerten sich 17 Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf.
- 5.3.5 Überarbeitung des Entwurfes Der Entwurf wurde entsprechend der Synopse vom 14.08.2019 überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:
- ⇒ Die Isophonenlinien und die Festsetzungen zum Schallschutz wurden entfernt, geringfügige Korrekturen der Anordnung der Stellplätze
- Darüber hinaus wurden aus eigener Erkenntnis redaktionelle Änderungen am Geltungsbereich sowie bei der Geschossigkeit vorgenommen und eine Textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Baulinie sowie die Aufnahme der Firsthöhe ergänzt.
- Diese Änderungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung.
- 5.3.6 Abwägungsbeschluss Die Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am **26.09.2019** durchgeführt.
- 5.3.7 Satzungsbeschluss Der Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Eberswalde am **26.09.2019**.

**6 Datenübersicht zum
Bebauungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **1,12** ha.

Nutzungsart		(ha)
Sonderbaufläche		
	„Soziales Leben“	0,84
	davon überbaubare Grundstücksfläche	0,18
Grünfläche		
	„Zweckbestimmung Park“	0,08
Sonstige Flächen		
	Private Verkehrsfläche	0,20
Gesamtfläche Plangebiet		1,12

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)

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])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]).

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 Verfahrensvermerke

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutzes

Inhalt

1	Ausgangssituation	2
2	Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen	2
3	Übergeordnete Planungen	2
4	Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Gegebenheiten	4
5	Beschreibung des Vorhabens	5
6	Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege	5
6.1	Auswirkungen auf Schutzgebiete	5
6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	6
6.2.1	Fledermäuse	6
6.2.2	Vögel	7
6.2.3	Holzbewohnende Insekten	7
6.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	8
6.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	10
6.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser	10
6.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft	10
6.7	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
6.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	11
6.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	11
7	Quellen	13

Abbildungen

Abb. 1	Ausschnitt FNP Eberswalde, 2014	3
Abb. 2	Ausschnitt LP Eberswalde, 1997	3

1 Ausgangssituation

Das Plangebiet überplant drei Gebäude der zweiten Erweiterungsphase der Landes-Irren- und Pflegeanstalt, die von 1898 bis zum 1. Weltkrieg andauerte. Nach der Fertigstellung des Hauptkomplexes wurden ergänzende Bauten als freistehende Einzelhäuser, nach dem sogenannten Pavillonsystem, realisiert.

Im Februar 2013 wurde das Nachnutzungs- und Entwicklungskonzept von den neuen Eigentümern vorgestellt. Im Jahr 2014 ist die ibe Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ Stadt Eberswalde für das gesamte Areal beauftragt worden. Dieser VBP ging über die Vorentwurfsphase nicht hinaus.

Durch Überleitungsbeschluss wird das ursprünglich als Vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitete Verfahren in ein Normalverfahren gem. § 2 BauGB übergeleitet. Da der Geltungsbereich auf 1,11 ha reduziert wurde und die Flächen wiedernutzbar gemacht werden, sind die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ geschaffen. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist damit nicht erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan soll Planungsrecht für drei Gebäude, die in parkähnlichen Strukturen liegen, schaffen sowie der bereits aktuellen Nutzung Rechtssicherheit geben. Bei den Gebäuden handelt es sich um die ehemalige Pensionärs Anstalt, Haus 3, jetzt Hausnummer 2, um das ehemalige Ärztwohnhaus Haus 16, jetzt Hausnummer 8 sowie um die ehemalige Pensionärs Anstalt Haus 7, jetzt Hausnummer 11.

Insgesamt wird eine Fläche von 11.243 m² überplant.

2 Aufgabenstellung und rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Damit entfallen entsprechend § 13 Abs. 3 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a BauGB.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln und zu bewerten. Dazu gehören die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a.

Eine Kompensationspflicht für Eingriffe in Natur und Landschaft besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 i.V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

Ungeachtet von der Berücksichtigung des BauGB gelten die Bestimmungen der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV). Bäume, die nach der BarBaumSchV geschützt sind, gelten als geschützte Landschaftsbestandteile und es ist verboten, diese zu beseitigen oder zu beschädigen. Eine Genehmigung zur Beseitigung ist mit der Festlegung einer Ersatzpflanzung verbunden.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind die Zugriffsverbote für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG zu beachten.

3 Übergeordnete Planungen

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde, welcher im Jahr 2014 neu aufgestellt und 2018

geändert wurde, liegt vor. In diesem ist das Plangebiet bereits als Sondergebiet „Soziales Leben“ ausgewiesen. Der Landschaftsplan (LP) von 1997 liegt ebenfalls vor und weist den Planungsraum als Siedlungsgebiet mit einem hohen Grünanteil aus. Siehe Abb. 1 und 2.



Abb. 1 Ausschnitt FNP Eberswalde, 2019



Abb. 2 Ausschnitt LP Eberswalde, 1997

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept „Strategie Eberswalde 2030“ beschreibt die Umweltsituation Eberswaldes folgendermaßen:

- Das Stadtgebiet hat in vielen Bereichen den Charakter einer durchgrüneten Siedlungslandschaft im Wald.
- Vorherrschend sind kleinteilige Strukturen entlang mehrerer Siedlungskerne und eine zumeist aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil

Aus dieser naturräumlichen Lage und Ausstattung ergeben sich für die Stadtentwicklung von Eberswalde gemäß integriertem Stadtentwicklungskonzept klare Leitziele hinsichtlich der Entwicklung der Landschaft und deren Integration in und um die Stadt. Aufgeführt ist eine Auswahl an Leitzielen, die im Kontext zum vorliegenden Bebauungsplan stehen:

- der landschaftlich „grüne Rahmen“
- „grüne Zäsuren“ in Nord-Süd Richtung als Vernetzungselemente zwischen dem nördlichen und dem südlichen Landschaftsraum sowie
- „grüne Inseln“ innerhalb der Siedlungsflächen, die erhalten und entwickelt werden sollen

Eine Inanspruchnahme dieser Zonen für zusätzliche Bauflächen als Siedlungsausuferung in die Landschaft soll grundsätzlich vermieden werden. Landschaftliche Potentiale innerhalb der Siedlungsflächen sollen dagegen geschützt und aufgewertet werden.

Landschaftsräume im Norden und Süden der Stadt sollen als „grüner Rahmen“ und Nord-Süd-Grünzüge

als „grüne Zäsuren“ geschützt und entwickelt werden. Grundsätzlich ist eine Inanspruchnahme dieser Zonen für zusätzliche Bauflächen oder Verkehrsanlagen zu vermeiden.

Weitere wichtige Aspekte, die aufgeführt werden, sind: Ziele, Strategien und Maßnahmen zur Begrenzung des Flächenverbrauchs, Flächenrecycling und Verkehrsvermeidung, Verbesserung und Entwicklung von Grün- und Freiflächen, auch i. Z. m. Umstrukturierung bestehender Siedlungsbereiche.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung der örtlichen Gegebenheiten

Der zu überplanende Bereich ist umgeben von weiteren Einzelstandorten und privaten Grünflächen der ehemaligen Landeslinik. Westlich der Liegenschaft verläuft die L 200 (Breite Straße) und südlich die L 291 (Oderberger Straße), so dass das gesamte Areal der ehemaligen Landeslinik den kreuzungsnahen Bereich zwischen Breite Straße und Oderberger Straße einnimmt. Parallel zur Oderberger Straße verläuft die Bahnlinie in Richtung Bad Freienwalde.

Geprägt wird das Plangebiet durch das sogenannte Pavillonsystem – freistehende dreigeschossige Einzelhäuser, die von einem hohen Grünflächenanteil mit zahlreichen Bäumen, v.a. Linden umgeben sind.

Im Plangebiet befinden sich zurzeit folgende bauliche Anlagen:

- die ehemalige Pensionärs Anstalt, Haus 3, jetzt Hausnummer 2
- das ehemalige Ärztwohnhaus Haus 16, jetzt Hausnummer 8
- die ehemalige Pensionärs Anstalt Haus 7, jetzt Hausnummer 11

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble besitzt besondere Orts-, sozial und baugeschichtliche Bedeutung.

Insgesamt wird eine Fläche von 11.242 m² überplant.

Das betrachtete Plangebiet ist über eine Zufahrt an die L 200 (Breite Straße) angeschlossen und somit öffentlich zugänglich. Über eine geländeeigene asphaltierte Wegeführung ist jedes Gebäude direkt per PKW zu erreichen.

Das Plangebiet gilt als voll erschlossen.

Die dreieckige mit Bäumen bestandene Fläche westlich der Hausnummer 8 wird als Parkfläche genutzt. Der Boden weist hier entsprechende Verdichtungserscheinungen auf, die Krautvegetation ist folglich sehr spärlich ausgeprägt. Eine weitere als Parkbereich ausgewiesene Fläche befindet sich östlich der Hausnummer 11. Diese ist aktuell ungenutzt und mit Rasen bewachsen.

Die um die Gebäude liegenden Park ähnlichen Flächen sind mit großen Bäumen, v.a. Linden mittlerer Wuchsklasse (BHD¹ > 35 cm – ≤ 50 cm) bestanden, darüber hinaus säumen sie, wenn auch nicht durchgehend, die asphaltierte Zuwegung auf dem Gelände.

Einzelne Douglasien, Eiben, Rotbuchen sowie eine Eiche, Robinie und Platane ergänzen den Parkcharakter. Die Platane wurde lange Zeit durch Schnittmaßnahmen in Form gehalten, weist allerdings aufgrund der ausbleibenden Pflege inzwischen eine ausladende Krone auf. Der Rasen unter

¹ BHD = Brusthöhendurchmesser zur Ermittlung der Wuchsklasse gemäß Biotopkartierung Brandenburg, Band 1, 2007

den Bäumen wird regelmäßig gepflegt, erscheint jedoch nicht als Zierrasen, sondern eher als Wiese, die mit Kräutern durchsetzt ist.

Südlich der Hausnummer 8, dem ehemaligen Ärztewohnhaus, befindet sich eine Grünfläche, die von den derzeitigen Bewohnern des Hauses als Aufenthalts-, Spiel- und Gartenbereich genutzt wird.

5 Beschreibung des Vorhabens

Die Festsetzung zur Art der Nachnutzung von Gebäuden der früheren Landeslinik erfolgt auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes als

- Sondergebiet „Soziales Leben“

und dient der Unterbringung von:

1. Wohnform „Ganzheitliches Lebenskonzept“
2. Wohnform „in Gemeinschaft“
3. Gebietsaffinen Nutzungsergänzungen

Eine zusätzliche Bebauung ist nicht geplant. Ziel ist ein vollständiger Erhalt der Bebauungsstruktur und die planungsrechtliche Absicherung der Nachnutzung der Gebäude.

Detailliertere Bestimmungen zu den einzelnen Wohnformen können den textlichen Festsetzungen in der Planzeichnung entnommen werden.

Im Bereich bereits genutzter bzw. in der Vergangenheit genutzter PKW Stellflächen sollen lediglich zwei geordnete Parkplätze entstehen. Dies betrifft zum einen den dreieckigen mit Bäumen bestandenen Bereich westlich der Hausnummer 8 mit einer geplanten Stellfläche von 15 x 5 m für 6 Stellplätze. Zum anderen betrifft es die als Parkplatz ausgewiesene Fläche im Osten der Hausnummer 11 mit einer geplanten Stellfläche von 25 x 4,30 m für insgesamt 10 Stellplätze.

Die Planzeichnung weist die im Süden an das ehemalige Ärztehaus angrenzende Grünfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus.

Die geplante Zuwegung richtet sich nach der derzeitigen Zuwegung über die L 200 (Breite Straße) und verläuft dann weiter auf der geländeeigenen Zufahrtsstraße.

6 Belange des Umweltschutzes, Naturschutzes und der Landschaftspflege

Wie in Kapitel 2 bereits erläutert, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen. Dazu gehören die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a.

6.1 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Der Planungsraum liegt in keinem nationalen Schutzgebiet.

Schutzgebiete die zum Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft gehören, Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete zum Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten (FFH), sind von der Planung nicht betroffen.

6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Im Jahr 2013 wurde die gesamte Liegenschaft der ehemaligen Landeslinik im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“, Stadt Eberswalde von November bis Dezember auf das Vorkommen der hier relevanten Tierartengruppen Fledermäuse, Brutvögel sowie holzbewohnende Insekten hin untersucht. Die Untersuchungen führte Dipl. Ing. (FH) Torsten Kleckers durch. Die folgenden Angaben wurden der „Bestandserfassung zum VBP Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“, Stadt Eberswalde“, T. Kleckers, 2013 entnommen.

6.2.1 Fledermäuse

Tagesquartiere

Im Untersuchungsraum finden sich zahlreiche potentielle Quartierbereiche. Insbesondere die unsanierten Gebäudestrukturen sind, je nach Jahreszeit, durchaus als Tagesquartier geeignet. Die Altbaumbestände bieten bei vorhandenen Baumhöhlen ebenfalls Potential für die Eignung als Tagesquartier.

Wochenstuben

Im Rahmen der Begehungen konnten keinerlei Hinweise auf Wochenstuben gefunden werden.

Ein Wochenstubenpotential lässt sich in den unsanierten Gebäudebereichen im Keller wie auch im Bereich des Dachstuhls finden. Bei den ehemaligen Pensionärs Anstalten, jetzt Hausnummern 2 und 11 lässt sich im Bereich der Kassettenverkleidung des vorspringenden Dachüberhangs ein Wochenstubenpotential erkennen.

Die bei der Kartierung erfassten Höhlenbäume weisen ebenfalls einige potentiell günstige Strukturen auf. Dieses Potential ist aber abhängig von der Ausprägung und Größe der jeweiligen Baumhöhle.

Winterquartiere

Bei keiner der Begehungen konnten Winterquartiere für Fledermäuse erfasst werden.

Das komplette Gebäude mit der Hausnummer 3 weist einen hohen Feuchtigkeitsgrad auf, so dass an den Innenwänden der einzelnen Etagen sogar ein deutlicher Schwitzwasserfluss erkennbar wird.

Im vollständig ausgebauten und bewohnten ehemaligen Ärzteswohnhaus, Hausnummer 8 mangelt es an Zugangsmöglichkeiten in die frostfreien Gebäudebereiche sowie an entsprechender Ruhe und Struktur in den in Frage kommenden Gebäudebereichen.

Der Keller der unsanierten und leerstehenden ehemaligen Pensionärs Anstalt, Hausnummer 11 ist von außen für Fledermäuse nicht zugänglich. Die Dachpartie ist trocken, weist aber starke Zugluft auf, wodurch sich der Dachboden nicht als Winterquartier eignet. Somit weist die Hausnummer 11 lediglich Potential als Winterquartier auf. Eine wirkliche Eignung würde erst durch entsprechende Maßnahmen entstehen.

Insgesamt konnten in keinem der drei Gebäude sichtbare aktuelle Fledermausspuren in Form von Kot oder gefundenen Individuen nachgewiesen werden.

Bei den gefundenen Baumhöhlen ist bei keiner dieser Strukturen eine Frostsicherheit zu vermuten.

Aufgrund der dargelegten Untersuchungsergebnisse kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Nachnutzung der hier betrachteten Gebäude keine Auswirkungen auf die Tierartengruppe Fledermäuse hat.

6.2.2 Vögel

Im Rahmen der 2013 durchgeführten Untersuchungen durch Dipl. Ing. (FH) Torsten Kleckers wurde eine Potentialanalyse zum Vorkommen von Höhlenbäumen durchgeführt. Nordöstlich der ehemaligen Pensionärs Anstalt, Hausnummer 11, konnte eine Linde als geeigneter Höhlenbaum identifiziert werden. Diese Linde, gemäß Vermessungsplan und Baumliste mit der Nummer 106 verortet, weist in ca. 3 m Höhe eine südexponierte Höhle auf.

Die Errichtung des geplanten, nahe gelegenen Parkplatzes könnte die Fällung dieser Linde zur Folge haben. Sie steht in ca. 5 m Entfernung zum geplanten Parkplatz und weist einen Kronendurchmesser von, im Jahr 2012 ermittelten, 12,3 m auf.

Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet für viele Arten der heimischen Avifauna interessant ist. Bei der Einzelbaumbetrachtung konnten diverse Nester aus der letzten Brutsaison erfasst werden.

Die Gebäudestrukturen im Untersuchungsgebiet bieten erhebliches Potential für Gebäudebrüter, allerdings konnten im Rahmen der Begehungen auch keinerlei Hinweise auf ein Vorkommen solcher Arten erfasst werden.

Eine Brutvogelkartierung wurde aufgrund des dafür ungeeigneten Zeitraumes nicht durchgeführt.

Insgesamt lässt der allgemein sehr anthropogen geprägte, parkähnliche Charakter des Untersuchungsgebietes kombiniert mit intensiver Nutzung und Frequentierung der Flächen den Schluss zu, dass negative Auswirkungen durch potentielle Baumaßnahmen nicht auszuschließen, aber recht unwahrscheinlich scheinen. Bei einer neuen Nutzung wird sich die menschliche Frequentierung im Plangebiet erhöhen. Dies kann zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Avifauna insbesondere in der Brutzeit führen.

6.2.3 Holzbewohnende Insekten

Bezüglich holzbewohnender Insekten bieten diverse, stärker dimensionierte Einzelbäume entsprechendes Potential. Allerdings ist zu vermuten, dass auch in Zukunft, aufgrund von Verkehrssicherungsmaßnahmen, begünstigende Strukturen schon in der Entstehungsphase beseitigt werden, bevor sie ihr eigentliches Potential entwickeln können.

Im betrachteten Plangebiet gibt es derzeit noch kein Vorkommen stärker dimensionierter Bäume. Die vorkommenden Bäume sind der mittleren Wuchsklasse ($BHD^2 > 35 \text{ cm} - \leq 50 \text{ cm}$) zuzuordnen.

Negative Auswirkungen des Plangebietes auf holzbewohnende Insekten können daher ausgeschlossen werden.

² BHD = Brusthöhendurchmesser zur Ermittlung der Wuchsklasse gemäß Biotopkartierung Brandenburg, Band 1, 2007

Vor Baubeginn ist insbesondere auf den Schutz der Lebensstätten der hier relevanten Artengruppen zu achten. Dazu gehören:

- **Nochmalige Kontrolle der Bäume vor geplanten Fällungen 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, dies betrifft insbesondere die Brutsaison für die Artengruppe Vögel, sowie bei den Fledermäusen die Zeit der Wochenstuben und Winterquartiere**

6.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Es ist davon auszugehen, dass es im Plangebiet kein Vorkommen besonders oder streng geschützter Pflanzenarten gibt. Die parkähnliche Bebauungsstruktur soll erhalten bleiben. Potentielle Baumaßnahmen können jedoch vorübergehende Biotopverluste sowie einzelne Baumfällungen mit sich ziehen.

Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 und RAS LP 4 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten, d. h. insbesondere:

- Abstand zum Stammfuß von Bäumen > 2,50 m,
- Notwenige Erdarbeiten im Wurzelbereich von geschützten Bäumen sind in Handarbeit durchzuführen (kein Minibagger),
- kein Durchtrennen von Wurzeln über 3 cm Durchmesser,
- kleinere Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen, die entstandenen Schnittstellen sind zu glätten,
- Kronentraufbereiche gesetzlich geschützter Gehölze sind möglichst nicht zu befahren, weder für die Lagerung von Baumaterial noch für das Abstellen von Baufahrzeugen zu nutzen.

Bei notwendigen Baumfällungen ist die Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) anzuwenden. Im Voraus sind die aktuellen Stammumfänge zu ermitteln. Im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September dürfen Baumfällungen nur durchgeführt werden, wenn dafür vorher zusätzlich von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 67) erteilt wurde. Ersatzpflanzungen erfolgen gemäß BarBaumSchV und sind im Geltungsbereich vorzunehmen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Baumarten:

Laubbäume:

Linde, Eiche, Robinie, Rotbuche, Platane

Nadelbäume:

Douglasie, Eibe,

Die Errichtung der geplanten Parkplätze hat die Fällung einer Douglasie und einer nicht mehr vitalen Linde zur Folge. Douglasien unterliegen nicht der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV), so dass keine Ersatzpflanzung notwendig ist. Für die eventuelle Fällung der Linde ist ein Baumfällantrag und eine Ersatzpflanzung erforderlich.

Für die Parkplätze werden Flächen in Anspruch genommen, die aufgrund vergangener bzw. aktueller Nutzungen als Parkflächen bereits Vorbelastungen aufweisen, da das derzeit wilde Parken nahe der Hausnummer 8 im Bereich der Baumwurzeln erfolgt.

Gemäß Stellungnahmen des Landesbetrieb Forst vom 11.07.2013 und 13.08.2019 wurde für Bereiche der Flurstücke 667 und 1490, Flächen um Hausnr. 2, die Waldeigenschaft festgestellt. Für die Inanspruchnahme von 530 m² Waldfläche ist im Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf Waldumwandlung beim Landesbetrieb Forst zu stellen.

6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden besitzt im Ökosystem besondere Funktionen und ist eine natürliche, durch ständige Überbauung und Versiegelung gefährdete, nicht vermehrbare Ressource, die einen besonderen Schutz verdient. Nach der Neufassung des Baugesetzbuches und der Änderung des § 1a Absatz 2 gewinnt der Schutz des Bodens zunehmend an Bedeutung. Der genannte Gesetzestext verlangt, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ist zu vermeiden. Alle Möglichkeiten der Nutzung von Flächen der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung und andere Maßnahmen sind auszuschöpfen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Darüber hinaus ist dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen vorzubeugen, indem Bodeneinwirkungen vermieden oder nach Möglichkeit vermindert werden (§ 7 BBodSchG).

Versiegelungen sind im Bereich der geplanten Parkplätze westlich der Hausnummer 8 auf einer Fläche von 75 m² und östlich der Hausnummer 11 auf einer Fläche von 125 m² zu erwarten. Die Versiegelungen erfolgen dabei im Bereich vorbelasteter Böden, da diese Bereiche bereits einer Nutzung als Parkplätze unterliegen bzw. unterlagen und entsprechende Verdichtungen aufweisen.

Während der Bauphase sind über die geplante Parkplatzfläche hinausgehende Bodenverdichtungen als gering einzuschätzen, da die Zufahrt zu den Parkplätzen über die bereits vorhandene Zuwegung möglich ist.

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.

6.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser

Bei Errichtung der geplanten Parkplätze wird das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes versickert. Angrenzende Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee). **Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung der Planung keine Auswirkungen auf das Grundwasser hat.**

6.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft

Ein Eingriff in das Großklima ist nicht zu erwarten. Mikroklimatische Besonderheiten sind durch die parkähnliche Bebauungsstruktur bereits gegeben und bleiben auch nach Umsetzung der Planung bestehen. Die großen Bäume sorgen für Schatten und verhindern damit ein zu starkes Aufheizen der Gebäude und Rasenflächen. Die weitläufigen Grünflächen können auch die nach Starkregen anfallenden Wassermassen aufnehmen, wodurch ein oberflächliches Abfließen des Wassers verhindert wird.

Mikroklimatisch kleinflächige Änderungen ergeben sich geringfügig bei Errichtung der Parkplätze. Es ist

davon auszugehen, dass etwa 10 Bäume schwacher bis mittlerer Wuchsklasse gefällt werden müssten, wodurch sich kleinflächig die Verschattung verringert und sich die bodennahen Luftschichten stärker erwärmen, was bei einer Versiegelung z.B. mit Asphalt noch verstärkt wird.

Die Belastung mit Luftschadstoffen wie CO₂ und Feinstaub wird sich vermutlich geringfügig durch eine intensivere Nutzung als bisher erhöhen. Jedoch sorgen die zahlreichen Gehölze im Plangebiet für eine Feinstaubfilterung und CO₂ Bindung.

Die Errichtung der Parkplätze wird kleinflächig zu mikroklimatischen Veränderungen führen und eine erhöhte Belastung mit CO₂ und Feinstaub ist anzunehmen. Das Plangebiet befindet sich allerdings im Kreuzungsbereich zweier Landesstraßen, so dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen mit entsprechender CO₂- und Feinstaubbelastung ohnehin gegeben ist. Der hohe Grünflächenanteil mit zahlreichen Laub- und Nadelbäumen mittlerer Wuchsklasse nimmt schon jetzt eine wichtige Filterfunktion ein. Es ist nicht davon auszugehen, dass Grenzwerte überschritten werden.

6.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Nachnutzung der parkähnlichen Bebauungsstruktur mit einem hohen Grünflächenanteil (trotz geplanter Parkplätze) und mit vorhandener Zuwegung **lässt aktuell keine negativen Auswirkungen erkennen, die sich aus den Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ergeben.**

6.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild

Das Gelände der ehemaligen Landeslinik als denkmalgeschütztes Ensemble hat eine hohe Bedeutung in der Beurteilung des Landschaftsbildes im Norden der Stadt Eberswalde. Die unmittelbare Lage im Kreuzungsbereich zweier Landstraßen und die Nähe zum Stadtzentrum geben dem Plangebiet eine repräsentative Stellung. **Unter diesem Gesichtspunkt wirkt sich eine Nachnutzung, die der Werterhaltung dieser repräsentativen sowie architektonisch und historisch bedeutsamen Anlage dient, positiv auf das Landschaftsbild aus.**

6.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

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. Zur Beurteilung der Immissionssituation wurde ein Schalltechnisches Gutachten von der Fa. FIRU Gfl mbH Kaiserslautern vom 26.03.2014 erarbeitet. Es kommt zu dem Ergebnis, dass die Außenbauteile der Gebäude ein bestimmtes Schalldämmmaß erreichen müssen. Grundlage für diese Aussage war die DIN 4109:1989. In dieser DIN wurden die Schalldämmmaße in Tabellenform vorgegeben. Die DIN 4109 wurde 2018 geändert. In der überarbeiteten DIN 4109:2018 werden die Schalldämmmaße nach einem Berechnungsverfahren ermittelt. Im vorliegenden Fall sind die Grundrisse und die Nutzung noch nicht konkret genug für ein Berechnungsverfahren. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Immissionsschutz, vom 15.02.2019, wird auf

eine Festsetzung der erforderlichen Schalldämmmaße verzichtet. Die Ermittlung dieser Maße wird ins nachfolgende Baugenehmigungsverfahren verlagert. Im Bebauungsplan werden die Baufenster gekennzeichnet, für die bei beabsichtigten Nutzungsänderungen zu prüfen ist, ob Maßnahmen zum Schutz der Innenwohnbereiche vor Lärm erforderlich werden.

7 Quellen

BARBAUMSCHV Barnimer Baumschutzverordnung

BBODSCHG Bundesbodenschutzgesetz

BNATSCHG Bundesnaturschutzgesetz

BAUGB Baugesetzbuch

DIN 18005 Schallschutz im Städtebau

FIRU GFI (GESELLSCHAFT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ) MBH, 26.03.2014: Schalltechnische Untersuchungen zum VBP Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik – Hausnr. 8 und 11“, Stadt Eberswalde

KLECKERS, TORSTEN 2013: Bestandserfassung zum VBP Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik, Stadt Eberswalde

LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, 2007: Biotopkartierung Brandenburg Band 1

STADT EBERSWALDE, 1997: LANDSCHAFTSPLAN, 1: 12.500

STADT EBERSWALDE, 2014: Strategie Eberswalde 2030 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

STADT EBERSWALDE, 2019: Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde, 1: 15.000