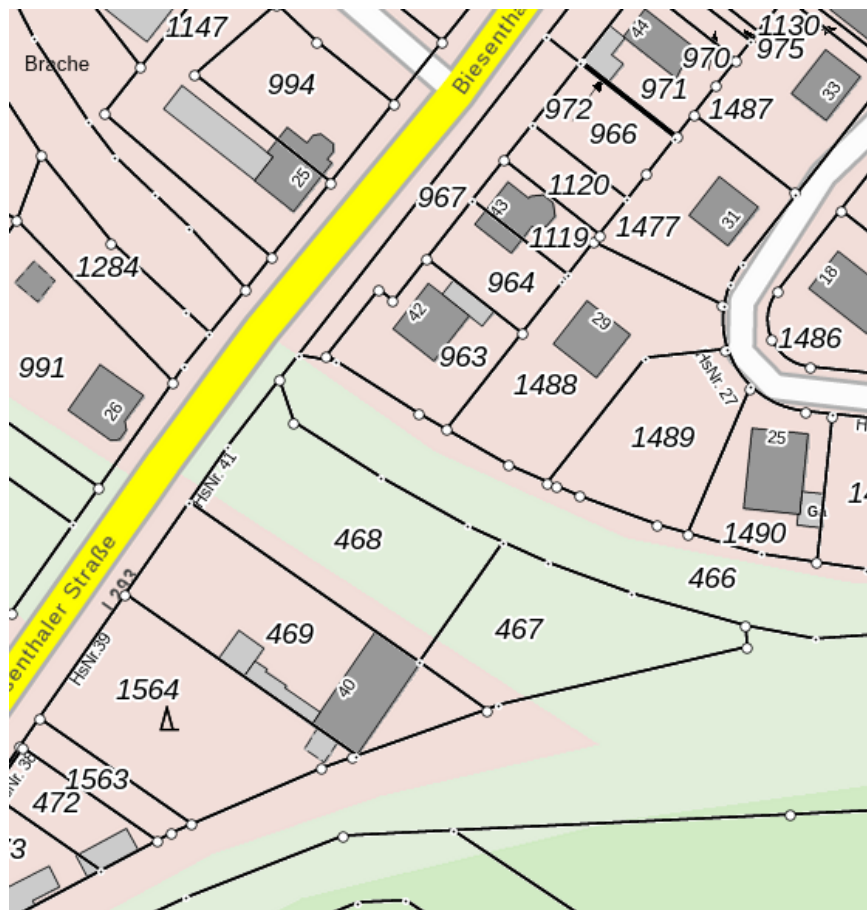


## Bauvorhaben / Vorhaben- und Erschließungsplan

# Biesenthaler Straße 41 in Eberswalde

## Projektbeschreibung



Eberswalde, den 16.12.2019

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 "Biesenthaler Straße 41"  
Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

ASWU 10.03.2020 (BV/0142/2020)  
StVV 29.04.2020

## Einführung

Der Vorhabensträger ist Herr Thomas Hilbig, Eberswalde. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Fläche.

Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine rd. 0,35 ha große Fläche sein, die das Vorhabensgrundstück vollständig umfasst. Sie beinhaltet die Flurstücke 466, 467 und 468 (Gemarkung Finow 1). Hinzu kommen kleinere Teile des unmittelbar angrenzenden Flurstücks 1513, der der Arrondierung der Fläche dienen.

Auf dieser Fläche plant der Vorhabenträger den Bau von insgesamt 10 Wohngebäuden und die Anlage von Garten- und Freiflächen.

In der nachfolgenden Darstellung wird der aktuelle Stand der Planung sowie der begleitenden Fachgutachten dokumentiert.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 "Biesenthaler Straße 41"  
Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

ASWU 10.03.2020 (BV/0142/2020)  
StVV 29.04.2020

## 1. Projektbeteiligte:

### Bauherr / Vorhabenträger:

Thomas Hilbig

Zum Samithsee 48  
16227 Eberswalde

### Projektplanung:

Dipl. Ing. Holger Vöpel

Heegermühler Straße 25b  
16230 Britz

### Erarbeitung des Bebauungsplans:

Volker Schmidt – Ort + Plan

Pfeilstraße 11  
16225 Eberswalde

### Landschaftsplanerischer Fachbeitrag:

Schricket & Partner  
Landschaftsarchitektur

Brunnenstraße 181  
10119 Berlin

### Fachgutachter und –planer:

Verkehrsplanung:  
n.n.

Bodengutachten:  
n.n.

Schallgutachten  
n.n.

## 2. Vorhaben und städtebauliches Konzept

### Ausgangssituation

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um ein älteres Gewerbegrundstück sowie ein Abschnitt der früheren Eisenbahntrasse der ehemaligen Eberswalder-Finower Kleinbahn. Die Bahnstrecke wurde 1995 stillgelegt und die Anlagen um 2010 vollständig abgebaut.

Die benachbarten Grundstücke entlang der Biesenthaler Straße sind nach Norden durchgängig mit Einfamilienhäusern bebaut. Nach Süden grenzt der Friedhof Finow an. Unmittelbar nordöstlich des vorgesehenen Plangebietes befindet sich ein kleineres zusammenhängendes Wohngebiet an der Simonstraße, das sich seit etwa 2010 in der baulichen Entwicklung befindet. Weiter östlich soll der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 606 die planungsrechtliche Grundlage für weiteren Wohnungsbau schaffen.

### Vorhaben:

Der städtebauliche Entwurf wurde durch das Büro Dipl. Ing. Holger Völpel mit Sitz in Britz erarbeitet.

Insgesamt sollen danach neun zusammenhängende Reihenhäuser sowie ein freistehendes Wohnhaus auf dem östlichen Teil des Grundstücks entstehen.

Die Häuserreihe soll sich dabei im rechten Winkel zur Biesenthaler Straße in die Tiefe des Grundstücks entwickeln. Auf der Südseite sollen individuelle Gärten entstehen. Auf der Nordseite werden zunächst an den Häusern Stellplätze angeordnet. Entlang der nördlichen Grenze des Gebietes, etwa im Verlauf der früheren Bahnstrecke, soll eine kurze Stichstraße das Gebiet erschließen. An dieser sind auch die benötigten Besucherstellplätze vorgesehen.

Der äußere östliche Teil der Fläche ist als Garten zu dem freistehenden Einfamilienhaus konzipiert.

Die Reihenhäuser sollen zweigeschossig ausgeführt werden. Das flachgeneigte Satteldach ist als nicht ausbaubar. Das freistehende Gebäude ist eingeschossig geplant. Auch hier ist kein Ausbau des Daches vorgesehen.

Die Grundfläche GR wird nach dem aktuellen Stand der Planung rd. 850 m<sup>2</sup> betragen. Daraus ergibt sich eine GRZ von unter 0,25. Die Geschossfläche GF wird ca. 1.450 m<sup>2</sup> betrachten. Die GFZ beträgt dann rd. 0,4. Die städtebaulichen Kennwerte bewegen sich damit in einem der Umgebung angemessenen Rahmen.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 "Biesenthaler Straße 41"  
Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

ASWU 10.03.2020 (BV/0142/2020)  
StVV 29.04.2020

Abbildung: Städtebauliches Konzept (ummaßstäblich)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 "Biesenthaler Straße 41"  
Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

ASWU 10.03.2020 (BV/0142/2020)  
StVV 29.04.2020

### 3. Verkehr

#### Beauftragter Gutachter:

n.n.

#### Situation und Fragestellungen:

Die Einzelheiten der künftigen Erschließung des Plangebietes sollen im Zuge des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geklärt werden. Hierzu kann - falls erforderlich - ein **Verkehrsgutachten** beauftragt werden. Es ist allerdings eher davon auszugehen, dass das aus dem Vorhaben resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen problemlos über die vorhandene Straße abgewickelt werden kann und keine vertiefende Untersuchung zu dieser Frage erforderlich wird.

Die **Innere Erschließung** soll über einen entlang der nördlichen Grenze der Fläche verlaufenden Privatweg erfolgen. Dieser Weg soll im Wesentlichen der Trasse der früheren Bahnstrecke folgen. Da innerhalb des Gebietes ausreichend Stellplätze angeboten werden können, kann zusätzlicher Druck auf vorhandene Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Biesenthaler Straße ausgeschlossen werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 "Biesenthaler Straße 41"  
Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

ASWU 10.03.2020 (BV/0142/2020)  
StVV 29.04.2020

## 4. Schallimmissionen

### Beauftragter Gutachter:

n.n.

### Situation und Fragestellungen:

Die Fläche wird allseitig von Wohngebieten umschlossen. Die **Biesenthaler Straße** weist in diesem Abschnitt nur noch eine **geringe Verkehrsbelastung** auf, die selbst bei einer denkbaren langfristigen erneuten Freigabe als Verbindung nach Biesenthal nicht erheblich zunehmen wird. Relevante Lärmbelastungen sind weder hinsichtlich der neu geplanten Wohnbebauung noch von ihr ausgehend zu erwarten.

Etwa 200 bis 300 m östlich des Gebietes befinden sich einige **kleinteilige Gewerbebetriebe** an der ehemaligen Bahnstrecke. Es kann davon ausgegangen werden, dass aus dieser Nutzung keine das Wohnen störenden Schallimmissionen ausgehen, da sich bereits in 50 bis 100 m Entfernung von diesen Betrieben neu entwickelte Wohngrundstücke befinden.

Die Fläche liegt etwa 1 km nördlich der Achse der Start- und Landebahn des **Verkehrslandeplatzes Eberswalde – Finow**. Dieser Flugplatz wird von Privat- und Geschäftsflugzeugen bis 14 t Abfluggewicht zugelassen. Die ehemals angedachte Erweiterung der Flugnutzung auf schwerer Flugzeuge wird nicht weiter verfolgt. Aufgrund der Entfernung von mehr als 1.000 m bei gleichzeitig nur geringer Entfernung vom Ende der Start und Landebahn kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück von startenden und landenden Flugzeugen nicht überflogen wird. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen keine immissionsrechtlichen Konflikte mit der geplanten Nutzung darstellen.

Sollten sich im Zuge der Planerstellung dennoch Gesichtspunkte ergeben, die auf einen möglichen Immissionskonflikt hindeuten, wäre ggf. die Beauftragung einer entsprechenden fachgutachterlichen Untersuchung notwendig.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 "Biesenthaler Straße 41"  
Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

ASWU 10.03.2020 (BV/0142/2020)  
StVV 29.04.2020

## 5. Umwelt, Naturschutz, Artenschutz

### Beauftragter Gutachter:

Schricket & Partner Landschaftsarchitektur, Berlin

### Situation und Fragestellungen:

Obwohl die Fläche vormals gewerblich genutzt war, bedeutet die geplante bauliche Neuordnung stellenweise einen Eingriff in die Vegetationsbestände. Auf der bisher baulich nicht genutzten Fläche hat sich seit Anfang der 2000er Jahre teilweise **Baum- und Gehölzbestand** sowie Ruderalflora entwickeln können.

Die Frage, ob es sich bei der entstandenen Vegetation bereits um **Wald im Sinne des Waldgesetzes** des Landes Brandenburg (LWaldG) handelt, wurde bereits im Vorfeld der Planung mit der zuständigen Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg) erörtert. Danach wird lediglich für einen geringen Teil des Aufwuchses auf dem östlichen Teil der Fläche eine Waldeigenschaft angenommen. Es ist noch zu klären, ob diese Bestände erhalten bleiben können oder ob hierfür ein Waldausgleich zu leisten ist.

Im Rahmen des Umweltberichts sind die **Eingriffe in Natur- und Landschaft** zu ermitteln und Maßnahmen für den Ausgleich zu entwickeln. Der **Baumbestand** ist zu einem geringen Teil nach der geltenden Baumschutzverordnung geschützt.

Begleitend ist eine **faunistische Untersuchung** zur Ermittlung und Bewertung der vorkommenden Tierwelt vorgesehen.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 "Biesenthaler Straße 41"  
Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 13a BauGB

ASWU 10.03.2020 (BV/0142/2020)  
StVV 29.04.2020

## 6. Regenwasserbewirtschaftung / Bodenverhältnisse

### Beauftragter Gutachter:

n.n.

### Situation und Fragestellungen:

Zur Feststellung der **Bodenverhältnisse** wird ein Baugrundgutachten in Auftrag gegeben. Bereits im Vorfeld erfolgte Untersuchungen des Bodens haben keine Indizien für Verschmutzen oder anderweitige Aspekte ergeben, die eine bauliche Nutzung erheblich beeinträchtigen würden.

Es ist davon auszugehen, dass das anfallende **Regenwasser vor Ort versickert** werden kann. Der Geltungsbereich liegt nicht im Einzugsbereich von Wasserschutzgebieten. Nach dem gegenwärtigen Wissensstand ist nicht davon auszugehen, dass Bodenbelastungen die Möglichkeiten der Versickerung beeinträchtigen werden.

Erkenntnisse über mögliche **Altlasten** liegen noch nicht vor. Eine entsprechende Anfrage wird bei der zuständigen unteren Bodenschutzbehörden der Landkreises Barnim gestellt. Nach gegenwärtigen Kenntnisstand besteht ein geringes Risiko lokaler Verunreinigungen des Bodens im Bereich der ehemaligen Gleise.

Eine **Kampfmittelfreigabe** liegt noch nicht vor.