

Anlage 2 zur Beschlussvorlage BV/0255/2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe -Kollwitz-Straße“

Einleitungsbeschluss nach § 12 BauGB

ASWU-Sitzung: 08.09.2020

StVV: 24.09.2020

Antrag des Vorhabenträgers einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan



Volker Heinrich
Architekt

Architekturbüro Heinrich
Schloßstraße 68
12165 Berlin

☎ (49) 030 / 814 888 10
📠 (49) 030 / 814 888 12
🌐 www.architekt-heinrich.de
@ post@architekt-heinrich.de

Architekturbüro Heinrich Schloßstraße 68 12165 Berlin

Stadtverwaltung Eberswalde
Baudezernat - Stadtentwicklungsamt
z. Hd. Frau Pohl

Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Berlin, den 27.07.2020

Projekt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“
Wohnen im Rosengarten
Käthe-Kollwitz-Straße 34, 36, 38, 40, 42
16225 Eberswalde

Betreff Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Pohl,

hiermit beantragen wir die Einleitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für oben
genanntes Wohnungsbauprojekt.

In der Anlage erhalten Sie hierfür den Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich des
Erläuterungsberichtes.

i.A. 
ARCHITEKT

BGAG Immobilien Ost GmbH
Wilhelm-Leuschner-Straße 81
60329 Frankfurt am Main


BAUHERR



**Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“
Erläuterungsbericht**

- Bauvorhaben:** **Wohnen im Rosengarten
Neubau von 5 Stadthäusern zur Vermietung
Käthe-Kollwitz-Straße 34, 36, 38, 40, 42
16225 Eberswalde**
- Bauherr:** **BGAG Immobilien Ost GmbH
Wilhelm-Leuschner-Str. 81
60329 Frankfurt**
- Architekt:** **Architekturbüro Heinrich
Schloßstr. 68
12165 Berlin**



Berlin, 24.07.2020

Inhaltsverzeichnis

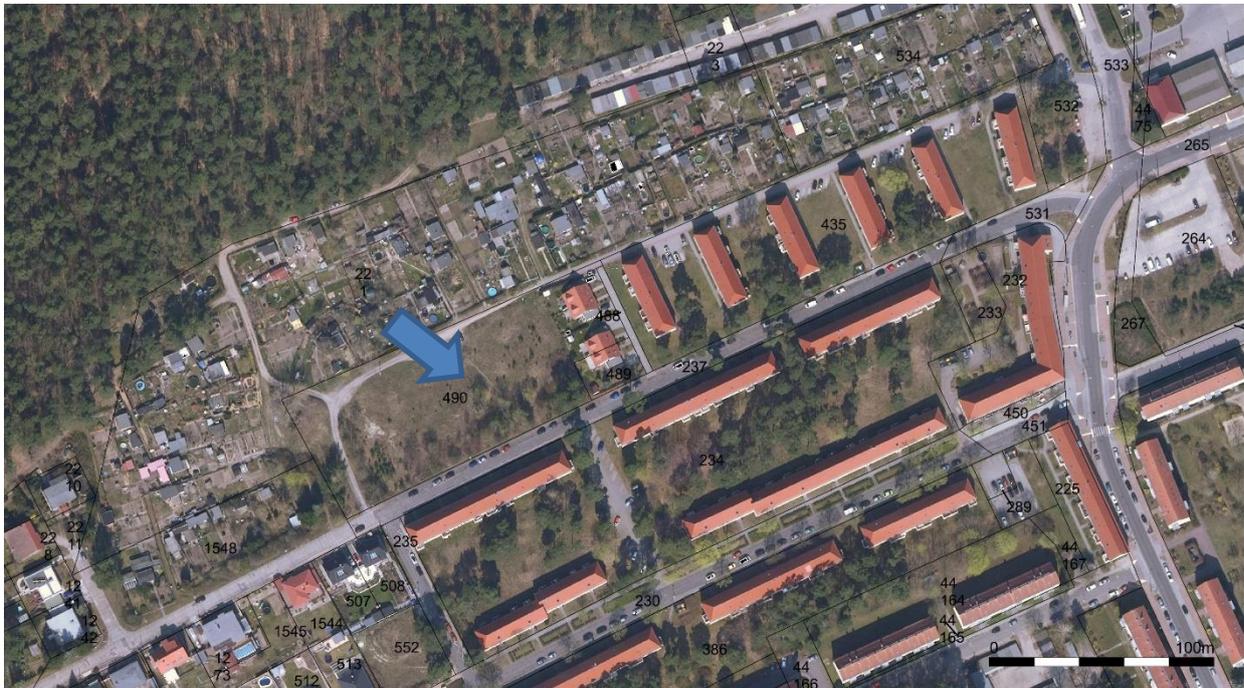
1. Räumliche und strukturelle Situation
2. Projektbeschreibung
3. Verkehrserschließung
4. Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze
5. Städtebauliche Kenndaten

1. Räumliche und strukturelle Situation

Die BGAG Immobilien Ost GmbH ist Eigentümerin einer nördlich der Käthe-Kollwitz-Straße sowie im Anschlussbereich an die Kleingartenanlage gelegenen Fläche. Die Fläche hat die Bezeichnung Flurstück 490, Flur 7, Gemarkung Eberswalde.

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst eine Gesamtfläche von 8.211m². Für eine gesicherte Erschließung der nördlichen Gebäude gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan bedarf es noch der Verfügung einer Teilfläche des städtischen Flurstückes 22/1 in einer Größe von ca. 140 m² als Verkehrsfläche. Die Inanspruchnahme dieser Teilfläche zu Erschließungszwecken ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln.

Die Anbindung des Flurstückes 490 ist über die vorhandene Käthe-Kollwitz-Straße sichergestellt. Im Rahmen des öffentlichen Nahverkehrs ist in ca. 350 m Entfernung die Bushaltestelle Eberswalde-Nordend mit sechs Buslinien erreichbar. Im Haltestellenbereich befindet sich noch ein Frisörgeschäft im einstigen Nahversorgungsbereich. Das nächstgelegene größere Nahversorgungsgebiet mit Lebensmittel- und Getränkemarkt liegt in ca. 1 km Entfernung an der Breite Straße. Im Umfeld befinden ebenso Schulen und Tageseinrichtungen für Kinder. Die Eberswalder Innenstadt mit Bürgeramt und Marktplatz liegt ca. 2 km südlich des Vorhabengebietes.



Geobasisdaten: ALKIS: © GeoBasis-DE/LGB 2020, DOP10: © GeoBasis-DE/LGB 2019

Nach Osten und Süden grenzen an das Vorhabengebiet zweigeschossige Mehrfamilienwohngebäude in Zeilenbauweise, südwestlich Einfamilienhausbebauungen an. Nördlich und westlich des Grundstücks befindet sich die Kleingartenanlage „Waldfrieden“.

Das vorhandene Gelände des Vorhabengebietes fällt von der Käthe-Kollwitz-Straße zur Kleingartenanlage hin um insgesamt ca. 2,00 m über ca. 60m Grundstückstiefe ab. Das Grundstück war bis 2006 mit Geschosswohnungsbau aus den 30er Jahren bebaut, welcher komplett beseitigt wurde. In den Jahren 2007-2009 wurden auf der östlichen Grundstücksseite bereits vier Doppelhaushälften errichtet, von denen eine Haushälfte mit Außenanlagen nach Verkauf im Jahr 2011 als eigenständiges Grundstück ausparzelliert wurde und nicht Bestandteil des Verfahrens ist. Die weitere Bebauung wurde dann vorläufig ausgesetzt.

2. Projektbeschreibung

Die BGAG Immobilien Ost GmbH ist für die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes betroffenen Flächen des Flurstücks 490 im Grundbuch als Eigentümer, wie auch in der angrenzenden Großsiedlung, eingetragen. Sie beabsichtigt die Realisierung einer Wohnbebauung in Form und Dimension der sonstigen Mehrfamilienhäuser und nach dem historischen Vorbild. Geplant sind fünf voll unterkellerte Stadthäuser mit drei Vollgeschossen, wobei das Dachgeschoss mit leichter Staffelung ausgeführt wird. Die geplanten Stadthäuser werden jeweils von der Nordseite barrierefrei erschlossen, so dass die 36 bis 38 Wohneinheiten grundsätzlich südlich orientiert sind.

Das Plangebiet liegt zwischen der zeilenförmigen Geschosswohnungsbebauung, einer Bebauung mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie Kleingartenkolonien.

Mit der geplanten Bebauung des Grundstücks mit den fünf Stadthäuser in offener und durchgrünter Bauweise wird ein Bindeglied zwischen der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung und den geschlossenen Zeilenwohnungsbauten geschaffen.

Das Gelände wird entsprechend der Höhendifferenzen der angrenzenden Grundstücke neu modelliert. Die erforderliche Erschließung der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage wird über eine anzulegende Straße sichergestellt, welche gleichzeitig den größten Teil des Stellplatzbedarfs erschließt. Die sonstigen Flächen werden einschließlich eines Rosengartens begrünt und für Spielplätze, Durchwegungen, Fahrradstellplätze und Müllplätze genutzt.

Die Gebäude werden in herkömmlicher Bauweise als Mauerwerksbau mit Stahlbeton-Filigrandecken, Wärmedämmverbundfassaden sowie dreifach verglasten Fenstern und Flachdächern mit extensiver Dachbegrünung ausgeführt. Die Mauerwerksbauten sorgen durch ihre Wärme- und Feuchtespeicherfähigkeiten für ein gesundes und behagliches Wohnraumklima. Mit der verputzten Massivbauweise passen sich die Gebäude harmonisch in die vorhandene Baustruktur der Umgebung ein.

Die Wärmeversorgung der Gebäude soll über eine zentrale Wärmeerzeugungsanlage erfolgen. Diese ist als kombinierte Anlage vorgesehen und besteht aus einem Erzeuger, der mit regenerativen Energien mindestens 50% des Wärmebedarfs abdeckt, z.B. einer Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage und eine ergänzenden Gas-Brennwertkesselanlage. Der Anschluss an die örtliche Fernwärmeversorgung wird geprüft und ggf. alternativ zu oben genannter Versorgung ausgeführt.

3. Verkehrserschließung

Das Grundstück grenzt im Süden an die bestehende Verkehrsfläche der Käthe-Kollwitz-Straße mit gepflastertem Gehweg an.

Die innere Erschließung einschließlich der Erschließung der nördlich angrenzenden Kleingartenanlage erfolgt über die geplante Straße mit Zufahrt von der Käthe-Kollwitz-Straße, an der auch ein Großteil PKW-Stellplätze angeordnet sind. Im Nordosten wird die Straße an die angrenzende, bestehende private Erschließungsstraße angebunden. Da die Bestandsstraße bereits grundstücksübergreifend angelegt wurde, soll die Anbindung und Weiterführung der Straße ebenso anteilig auf dem städtischen Grundstück 22/1 weitergeführt werden.

Weitere zwei dezentrale, im Terrain abgesenkte Carportanlagen zur Abdeckung der erforderlichen PKW-Stellplätze sind mit Zufahrten von der Planstraße bzw. direkt von der Käthe-Kollwitz-Straße geplant.

Fahrradstellplätze sind dezentral für jedes Wohnhaus angeordnet.

Für die fußläufige Erschließung von der Straße aus, als auch der verschiedenen Stellplätze und den sonstigen Nutzflächen, sind verschiedene Durchwegungen vorgesehen. Vom Vorhabenträger wird eine ausreichende Beleuchtung der Verkehrserschließung sichergestellt. Die Errichtung der Gehwegüberfahrten und die Ausführung der verkehrssicheren Übergangflächen an den vorhandenen öffentlichen Gehweg erfolgen über den Vorhabenträger. Die verbleibenden Freiflächen werden als Grünanlagen angelegt.

4. Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsnetze

Die Versorgung des Vorhabens mit Strom soll über einen neu herzustellenden zentralen Anschluss über das von Seiten des Energieversorgers, der E.DIS, bestehende Netz von der Käthe-Kollwitz-Straße erfolgen.

Der Bedarf an Wärmeenergie, der nicht über regenerative Energieerzeugung abgedeckt wird, soll über den vorgenannten Stromanschluss sowie über einen Anschluss an das vorhandene Gasversorgungsnetz erfolgen.

Der Anschluss an die örtliche Fernwärmeversorgung wird geprüft und soll ggf. alternativ zu der vorgenannten Versorgung ausgeführt werden.

Die Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung wird über neu herzustellende zentrale Anschlüsse an das von Seiten des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde bestehende Netz von der Käthe-Kollwitz-Straße erfolgen. Niederschlagswasser von Dach- und Oberflächen wird innerhalb des Vorhabengebietes der natürlichen Versickerung über Mulden und Rigolen sowie ggf. Sickerpackungen zugeführt.

Zur Müllentsorgung werden entsprechende Standorte für die standardmäßig erforderlichen Abstellflächen der Tonnen für Hausmüll, Leichtverpackungen (gelbe Tonne), Altpapier und Bioabfällen innerhalb des Vorhabengebietes vorgesehen. Die Entsorgung soll über das zuständige Entsorgungsunternehmen, der Barnimer Dienstleistungsgesellschaft, erfolgen.

5. Städtebauliche Kenndaten

| | |
|---|--------------------------|
| Größe des Vorhaben- und Erschließungsplanes: | ca. 8.211 m ² |
| Überbaute Fläche durch | |
| - Wohngebäude Bestand: | ca. 200 m ² |
| - Wohngebäude neu: | ca. 1.400 m ² |
| - | |
| Geplante Verkehrsflächen im Vorhaben- und Erschließungsplan | |
| - innerhalb Plangebiet: | ca. 1.910 m ² |
| - außerhalb Plangebiet zur Arrondierung | ca. 140 m ² |
| - | |
| Geplante neue Wohnfläche: | ca. 3.800 m ² |