

Anlage 2 zur Beschlussvorlage BV/0377/2021

**Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“  
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung  
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

ASWU-Sitzung: 09.03.2021

StVV: 23.03.2021

*Informationsblatt zum Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“*

## Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“

Informationsblatt zum Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB (Stand 19.03.2020)

### 1. Ausgangslage und Planungserfordernis

Das Plangebiet des vorliegenden Vorentwurfs für den Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ befindet sich im zentral gelegenen Stadtteil Westend in Eberswalde. Auf dem Areal einer ehemaligen Hufnagelfabrik plant der Projektentwickler SITUS GmbH Grundstück + Projekt mit der Stadtverwaltung Eberswalde Planungsrecht zu schaffen und die Fläche zu einem attraktiven Wohngebiet zu entwickeln. Einige historische Bauten und Anlagen wie der Schornstein, die Fabrikantenvilla und ein Aufzug für Bahnwaggons sind teilweise erhalten geblieben und stehen unter Denkmalschutz. Alle weiteren Produktionsanlagen der früheren Hufnagelfabrik oder späteren Bauten sind Ende der 90er Jahre abgetragen worden.

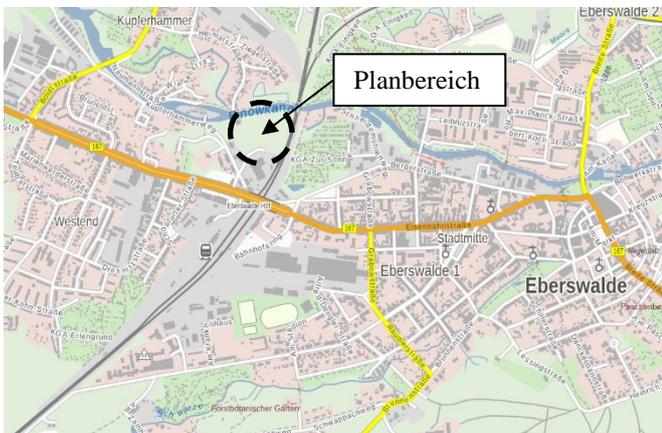


Abb. 1: Übersichtskarte mit Verortung des Planbereichs (ohne Maßstab)  
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019

Die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof, die nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten und sozialen Einrichtungen sowie die unmittelbare Nähe zum Finowkanal sind Standortvorteile, die das Quartier im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung für die Aufwertung zu einem innerstädtischen Wohngebiet prädestinieren.

Die Fläche des Bebauungsplans „Hufnagelquartier“ befindet sich nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist demnach derzeit gem.

§ 35 BauGB als Außenbereich einzustufen. Dementsprechend ist ein Planverfahren erforderlich.

Die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde hat am 27.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen (BV/0122/2020).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgt hiermit die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind zu analysieren und ein Umweltbericht zu erstellen. Hierzu werden folgende Fachgutachten eingeholt: Verkehrsgutachten, Schallschutzgutachten, Entwässerungsgutachten, Altlastenprüfung sowie Natur- und Artenschutzgutachten.

Bei dem zur Entwicklung stehenden Grundstück handelt es sich um ein jahrelang gewerblich genutztes Gelände. Das Planverfahren soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, das Gelände der ehemaligen Hufnagelfabrik als neuen Standort für mehrgeschossigen Wohnungsbau in Bahnhofsnähe zu entwickeln, unter Wahrung und Ertüchtigung der Denkmale Schornstein, Waggonaufzug und ggf. der Villa und unter größtmöglichem Erhalt des Altbaumbestandes, insbesondere in den seitlichen Böschungsf lächen. Das neue Quartier soll weitestgehend energieautark und verkehrsberuhigt gestaltet werden und sich durch die Verwendung ökologischer Bauweisen und Baustoffe auszeichnen.

### 2. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplans beträgt ca. 5,1 ha davon soll auf ca. 2,5 ha zukünftig ein attraktives Wohnquartier entstehen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Finowkanal,
- im Westen durch den Kupferhammerweg,

- im Süden durch den großflächigen Gewerbebetrieb Thomas Philipps Sonderposten,
- im Osten durch die Bahnstrecke 6081 Berlin – Stralsund.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hufnagelquartier“ umfasst auf der Gemarkung Eberswalde die Flur 1 mit den Flurstücken 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36, 24/3, 2575, 2576, und teilweise die Flurstücke 2592, 2597, 2675.



Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans (ohne Maßstab)  
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB 2019

### Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde, rechtswirksam seit dem 17. November 2014 und zuletzt geändert am 17. Juli 2019 durch die Stadtverordnetenversammlung, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Andere Nutzungen sind im Bereich um die ehemalige Fabrikantenvilla (Gemischte Baufläche) und entlang der Bahntrasse (Fläche für Wald) dargestellt. Im Westen bildet die Sammelstraße Kupferhammerweg die Grenze und ermöglicht gleichzeitig die Erschließung des Gebiets, südlich grenzt ein Sondergebiet Einzelhandel an. Zusätzlich ist das Plangebiet noch als Altlastenverdachtsfläche ausgewiesen.

Insofern lassen sich die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan entwickeln und ableiten. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Bereits im Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Strategie Eberswalde 2030“ aus dem Jahr 2014 wird die Hufnagelfabrik unter den Maßnahmen zur Entwicklung, Qualifizierung und Vermarktung der gesamtstädtischen Wohnbau-Potentiale gelistet. Die Grundstücksentwicklung wird damit der Zielstellung „neue Balance“ zwischen Innenstadt und Stadtteilen gerecht. Die direkte Nähe zum Hauptbahnhof Eberswalde und

zur Innenstadt macht das Quartier neben der naturräumlichen Einbindung als Wohnbaustandort attraktiv.

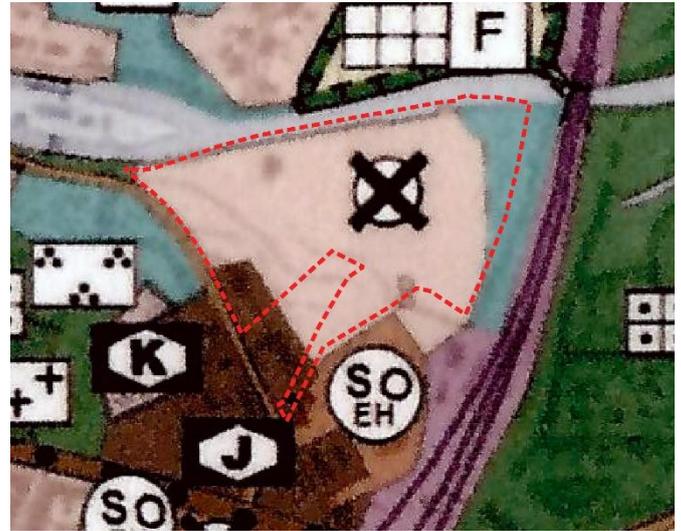


Abb. 3: Überlagerung / Auszug aus dem rechtswirksamen FNP 2019 (ohne Maßstab) Quelle: Stadtverwaltung

### 3. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

In Anbetracht der attraktiven Lage der Stadt Eberswalde im angrenzenden Umland von Berlin und der damit einhergehenden wachsenden Bevölkerungszahl in den letzten Jahren soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan Bauland für Geschosswohnungsbau geschaffen werden. Die Reaktivierung städtischer Baupotenziale mit unterschiedlichen Wohnformen sowie die notwendige Erschließung und ein kleiner Quartiersplatz am denkmalgeschützten Finowkanal sind wesentliche Bestandteile der Entwicklung.

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplans geht mit der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer Wohnbebauung und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebietes einher.

Mit dieser Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für eine ortsgerechte Wohnbebauung durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO
- Schaffung von differenziertem Wohnraumangebot für Familien, Single-, Senioren- oder Starterhaushalten durch unterschiedliche Wohnformen sowie generationsübergreifendes Wohnen und Leben
- Schaffung barrierefreier Wohnungen
- Schaffung einer geordneten Erschließung des Gebietes über eine Ringstraße mit größtenteils verkehrsberuhigtem Charakter, Anbindung an den

Kupferhammerweg, Herstellung eines attraktiven internen Fuß- und Radwegenetzes

- Schaffung eines Uferwegs und Zugang zum Finowkanal für die Erholung der Bevölkerung
- Klimagerechter und energiesparender Städtebau
- Schaffung von Spielflächen im Wohngebiet
- Sicherung oder Nachnutzung von Denkmälern
- Erhalt von Großgrünstrukturen

#### 4. Städtebau und Nutzungsstruktur

Die städtebauliche Entwicklungskonzeption sieht für das ehemalige Werksgelände der Hufnagelfabrik Wohnungsbau und sozial bzw. gewerblich genutzte Gebäude neben der früheren Fabrikantenvilla vor. Ein Schwerpunkt der Planung stellt die Wahrung und Einbindung der Denkmale Schornstein und Waggonaufzug sowie die Planung von Platzsituationen im Bereich dieser dar. Zur besseren Erlebbarkeit der denkmalgeschützten Anlagen (Schleuse / Wehr Finowkanal / Schornstein / Waggonaufzug / Villa / historische Stützmauer) ist eine Verbindung in Form eines Denkmalpfades angedacht. Ebenso soll der historische Baumbestand in den seitlichen Böschungsbereichen zur Bahntrasse und dem Kupferhammerweg größtenteils erhalten bleiben.

#### Wohnungsbau

Die Konzeption sieht ca. 20 Häuser als Geschosswohnungsbau vor, davon drei- bis viergeschossige Bauten entlang des Finowkanals und vier- bis fünfgeschossige Gebäude im zentralen Bereich. Somit sind ca. 260 Wohnungen geplant, davon ca. 200 Wohneinheiten (WE) mit bewährtem Wohnungsmix und ca. 60 WE in besonderen sozialen Wohnformen, wie Servicewohnen für Senioren bzw. betreute Wohnformen. Die geplanten Wohnungen sollen als Mietwohnungen bzw. anteilig als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Ferner sind zwei Gewerbebauten mit Büro- und/oder Kitanutzung vorstellbar, als seitliche Ergänzung der historischen Villa. Inwieweit die Etablierung einer Kita möglich ist, hängt von dem aus dem Gebiet resultierenden Bedarf und der gemeindlichen Gesamtplanung ab. Als weitere Gemeinschaftsflächen fungieren mehrere Spielflächen in den Höfen der Geschosswohnungsbauten.

#### Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt durch eine öffentliche Ringstraße, die im Süden über die Bestandszufahrt und im Nordwesten über eine geplante Zufahrt an den Kupferhammerweg anschließt. Die verkehrliche Erschließung (Ringstraße) inklusive begleitender Wege und Beleuchtung ist als öffentliche Erschließung (Flächen mit öffentlicher Widmung) geplant, so dass die öffentliche Erreichbarkeit der Denkmäler gesichert ist. Im Weiteren sind die Stichstraßen und Wege (inkl. Beleuchtung) zu den Gebäuden sowie die Plätze privat. Dies gilt ebenso für den durch das gesamte Plangebiet verlaufenden Denkmalpfad. Der gesamte Wohnbereich ist als autoarme Zone angedacht und soll nur von Einsatzfahrzeugen, wie Müllentsorgung oder zur Anlieferung für die Bewohner genutzt werden. Die Medienleitungen sollen in den Straßen und Gehwegen verlegt werden. Hausanschlüsse für die mehrgeschossigen Gebäude werden unter Straßen und Wegen der inneren Erschließung geführt. Die Planung erfolgt in Abstimmung mit den späteren Netzbetreibern und wird nach deren Standards ausgeführt. Stellplätze sind in einem zwei- bis dreigeschossigen Parkdeck vorgesehen, welches sich in östlicher Randlage befindet. Die bisherige Planung geht von ca. 260 KFZ-Stellplätzen aus und setzt sich aus dem Schlüssel 1:1 für WE bis 100m<sup>2</sup>, 1:2 für WE ab 100m<sup>2</sup> sowie 1:0,2 für besondere WE -z.B. Seniorenheime zusammen.

#### Soziale Infrastruktur

Es wird derzeit geprüft, inwiefern eine Kindertagesstätte für das künftige Wohnbaugebiet benötigt wird. Im Falle des Bedarfs einer neuen Kindertagesstätte wird geprüft, diese entweder als Umnutzung in der alten Fabrikantenvilla unterzubringen oder in eines der zwei geplanten sozial bzw. gewerblich genutzten Gebäude entlang des Kupferhammerwegs.

Außerdem sind im Plangebiet Spielflächen im Umfeld der historischen Böschungsmauer und den Höfen vorgesehen.

Ferner ist geplant, um die Denkmäler herum Plätze zu gestalten, die von den Anwohnern genutzt werden können.

**Bauweise / Baustoffe / erneuerbaren Energien**

Für das Wohnbauvorhaben wird im Rahmen der Planung ein gesondertes Nachhaltigkeitskonzept entwickelt. Ziel ist eine Erstellung der Wohngebäude mit traditionellen und natürlichen Baustoffen und deren Verarbeitung mit modernen Technologien – z.B. als Holz-Modulbauweise und Gründächer mit optimaler Regenrückhaltung. Durch den hohen Grad der Vorfertigung kann die Bauzeit optimiert werden.

Bei der Planung der Wohnanlage stellt der Einsatz von erneuerbaren Energien einen wesentlichen Aspekt dar. Ziel ist die weitgehende energetische Autarkie des Wohnbauprojektes.

Aufgrund der besonderen topografischen und naturräumlichen Lage des Grundstücks stehen zwei der üblichen Alternativenergieträger – Wind und Sonne nicht oder nicht ausreichend zur Verfügung. Für die energetische Versorgung sollen insbesondere Geother-

mie / Aquathermie sowie der Einsatz eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) mit Pelletbefeuerung in die Planung aufgenommen werden.

**5. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Planverfahren dient der Sicherung eines Allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO mit einer gemeinschaftlichen Stellplatzanlage im östlichen Plangebiet. Entlang des Kupferhammerweges ist eine gewerbliche oder gemischte Nutzung angedacht. Im Rahmen der Entwurfsplanung wird für die gruppierten Wohngebäude eine verträgliche Überbauung (GRZ) und Gebäudehöhe abgestimmt. Geplant ist eine Staffelung der Gebäude von drei bis fünf Vollgeschossen. Dies ist möglich, da das Gelände 14 Höhenmeterdifferenz zum Kupferhammerweg aufweist und die Einsehbarkeit von den angrenzenden Stadtteilen eher eingeschränkt ist.



Abb. 4: Städtebauliche Vorprüfung und Konzeptentwicklung (ohne Maßstab / FIRU mbH / Situs)

## 6. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltbelange

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches werden die für das Plangebiet relevanten Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung ermittelt und bewertet und in einem Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt. In diesem Zusammenhang wird die Freiraumentwicklung, -vernetzung und -gestaltung einschließlich des Biotopverbundes im räumlichen Kontext darstellt.

Im Rahmen des Umweltberichtes für den Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ werden folgende Schutzgüter betrachtet oder untersucht: Vegetationsstrukturen / Biotoptypen, Fauna, Boden, Landschaftsbild, Grund- und Oberflächenwasser, Klima / Lufthygiene, Mensch, Kultur und Sachgüter, Fläche, Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern.

Im Folgenden werden Prognosen des Gebiets abgegeben und eine erste Bestandsdarstellung (Luftbildauswertung) vorgenommen.

### Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Tiere

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu klären, ob die Festsetzungen des B-Plan geeignet sind, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verletzen. Um frühzeitig ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können, wurde bereits in diesem Jahr die faunistische Kartierung vorgenommen. Sie beinhaltet die Darstellung der Probeflächen, Eintragung von Beobachtungspunkten und -linien, Kennzeichnung der den jeweiligen Funktionseinheiten zuzuordnenden Arten, Artenlisten mit Angaben zu Gefährdungsgrad (Rote Listen), Schutzstatus (ArtenschutzVO, Anhänge der FFH-Richtlinie) und Bemerkungen zum Vorkommen.

Sie wird im weiteren Verfahren ausgewertet und die Maßnahmen zur Konfliktvermeidung werden im Artenschutzfachbeitrag sowie im Umweltbericht dargelegt.

Folgende Kartierungen werden auf Grund der anzu treffenden Strukturen vorgenommen:

#### Faunistische Strukturkartierung

- Eine Begehung in der vegetationsfreien Periode zur Erfassung von Bäumen mit (potentiellen) Fledermaus-Quartieren sowie von potentiellen Vogel- und Käfer-Brutstätten zur Einschätzung eines vorhandenen oder auszuschließenden Potenzials.

#### Erfassung der Brutvogelvorkommen

- Erfassung der Brutvogelvorkommen innerhalb des Untersuchungsgebietes im Rahmen von 6 Begehungen im Zeitraum März bis Juli.

#### Erfassung der Fledermausvorkommen

- Erfassung der Fledermausvorkommen im Rahmen von fünf Begehungen innerhalb des Untersuchungsgebietes im Zeitraum von Juni bis August.

#### Erfassung von Bibervorkommen

- Präsenzerfassung durch eine Kartierung indirekter Nachweise (Fraßspuren, Rutschen, Markierungen) sowie Zufallsbeobachtungen

#### Erfassung Reptilienvorkommen

- Erfassung der Reptilienvorkommen in geeigneten Habitaten mit fünf Begehungen (inkl. Ausbringung und Kontrolle von Reptilienbrettern/-blechen) bei günstiger Witterung und Tageszeit zwischen April/Mai und August.

#### Erfassung Amphibienvorkommen

- Erfassung der Amphibienvorkommen im Rahmen von vier Begehungen zur Suche nach Laichgewässern sowie der Erfassung der vorkommenden Arten

#### Erfassung der Holzkäfer beim Nachweis von potentiellen Habitatbäumen

- Erfassung des Bestandes von Eremit und Heldbock durch einmalige Begehung

#### Pflanzen

Die Fläche des Geltungsbereichs gliedert sich in zwei Teilbereiche. Im Bereich der ehemaligen Fabrikantenvilla und Park befindet sich derzeit ein wertvoller Altbaumbestand und ist mit einer mittleren Biotopwertigkeit einzustufen.

Der zweite Bereich stellt die Fläche des früheren Werksgeländes der Hufnagelfabrik dar. Derzeit ist dort ein Pionier- und Sukzessionswald anzutreffen, der ebenfalls mit einer mittleren Biotopwertigkeit eingestuft wird.

Eine detaillierte Biotoptypenkartierung und Bewertung sowie die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird im weiteren Verfahren durchgeführt.

#### Wald

Die Fläche wird im Bestand forstrechtlich geführt. Da für die Bebauung im Wesentlichen die ehemals bebaute Fläche (Werksgelände) vorgesehen ist, ist zu prüfen, inwieweit der verbleibende historische Baumbestand weiterhin als Wald zu definieren ist. Der Bebauungsplan wird waldderechtlich qualifiziert aufgestellt.

### Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz

Im näheren Umfeld der zu beplanenden Fläche in Eberswalde befinden sich keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzgesetz. Demnach hat die zukünftige Planung keine negativen Auswirkungen auf solche Gebiete und es besteht kein Konfliktpotenzial.

### Flächen und Boden

Aktuell ist das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 422 „Hufnagelquartier“ eine innerstädtische brach liegende Fläche. Eine abschließende Bewertung und Schutzgutbetrachtung erfolgt mittels Umweltprüfung im weiteren Verfahren.

Der Boden ist in Teilbereichen durch die ehemalige Nutzung als gewerbliche Fläche vorbelastet. Es liegen bereits zwei Altlastengutachten aus 1999/2000 vor, eine aktuelle Grundwasser- und Bodenuntersuchung ist durch die Firma CDM im Jahr 2019 erfolgt. Die Werte der Grundwasserbelastung haben sich erheblich verbessert und sind für eine Wohnbebauung tauglich. Inwieweit Gründungsbauwerke oder historische Fundamente noch vorhanden sind, wird geprüft. Eine abschließende Bewertung und Schutzgutbetrachtung erfolgen im weiteren Verfahren.

### Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet liegt aktuell noch im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Stadtsee. Die Wasserschutzgebiete befinden sich in der Überarbeitung. Die Entlassung des Plangrundstücks aus der Wasserschutzzone ist sehr wahrscheinlich anzunehmen. Für den Fall erforderlicher Grundwasserabsenkungen sind geomechanische Untersuchungen im weiteren Verfahren durchzuführen.

### Klima / Lufthygiene

Die Planung sieht eine lockere Wohnbebauung mit ausreichend Freiflächen und Grünflächen vor. Durch den nördlich angrenzenden Finowkanal kommt es zu einem ständigen Frischluftaustausch.

Durch die zukünftige Versiegelung des Gebiets kann es zu Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft kommen. Durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel Gründächer, können diese Beeinträchtigungen gemindert werden. Bei dem Bau von Gründächern kann es durch die langsamere Verdunstung des gespeicherten Wassers zu einer Abkühlung der Luft und damit zu einer Verbesserung des Klimas im Gebiet kommen. Außerdem können Gründächer Regenwasser,

Luftschadstoffe und Feinstaub filtern und somit im Gebiet reduzieren. Detailliertere Aussagen werden im weiteren Verfahren getroffen.

### Landschaftsbild

Das Plangebiet befindet sich zwar im besiedelten, stark verdichteten Kern von Eberswalde, stellt aber einen Außenbereich dar.

Es ist bereits ursprünglich gewerblich vorgeprägt und es befinden sich drei historische denkmalgeschützte Anlagen auf dem Gelände.

Die Niederung wird durch den Finowkanal als denkmalgeschützte Anlage mit vereinzelt Großgehölzen stark geprägt.

Südlich und östlich wird das Plangebiet durch eine starke Böschung (bis zu 14 m Höhenunterschied) geprägt.



Abb. 5: Massenmodell des Städtebaulichen Entwurfs (SITUS)

### Mensch

Das Schutzgut Mensch wird im Rahmen der Umweltprüfung einerseits in Verbindung mit dem Schutzgut Landschaft und der Erholungseignung und Aufenthaltsqualität des Plangebietes betrachtet und andererseits in Verbindung mit gesundheitlichen Aspekten und Immissionen wie Verlärmung von Siedlungsräumen und von erholungsrelevanten Grünflächen.

Die Freiraumentwicklung im Plangebiet und die Vernetzung mit seiner Umgebung werden im weiteren Verfahren ermittelt und im Umweltbericht dargelegt.

Die in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet liegende Verkehrsfläche des Kupferhammerwegs im Westen und der Bahntrasse im Osten mit einer maßgeblichen Verkehrsbelastung führen zu Lärmbelastigungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese werden im weiteren Verfahren mittels eines Schallgutachtens

untersucht und daraus aktive oder passive Maßnahmen abgeleitet.

**Kultur und Sachgüter**

Im gesamten Plangebiet sind historische Anlagen oder Bauten vorhanden, die unter Denkmalschutz stehen. Detailliertere Aussagen zum Umgang mit den Denkmälern werden im weiteren Verfahren getroffen.

**Umweltprüfung**

Mit der Durchführung der Planung werden die bestehenden Vegetationsflächen verändert, versiegelt

und potenzielle Lebensräume geschützter Arten gehen durch die Umsetzung der Planung verloren. Durch den Bebauungsplan werden Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und in das Landschaftsbild vorbereitet, diese werden im weiteren Verfahren dargelegt, quantifiziert und soweit möglich durch Vermeidungsmaßnahmen oder durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vermindert bzw. kompensiert. Die Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes erfolgt auf Grundlage faunistischer Erhebungen und den Ergebnissen des im weiteren Verfahren zu erarbeitenden Fachbeitrags Artenschutz.

**7. Konzept (Vorentwurf) für den Bebauungsplan**



Abb. 6: Vorentwurf Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ (Stand: 17.03.2020)

**10. Flächenausweisung des Bebauungsplans**

Die Baufenster werden durch Baugrenzen (blau) definiert.

Die Flächenangaben der Nutzungsarten des Bebauungsplans Nr. 422 „Hufnagelquartier“ setzen sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,47 ha
Sonderbaufläche Denkmal (SO)	0,18 ha
Gemischte Baufläche (MI)	0,42 ha
Verkehrsfläche (gelb)	0,85 ha
Grünfläche (grün)	1,15 ha
<b>Geltungsbereich</b>	<b>5,07 ha</b>

## 8. Das weitere Planverfahren

Zur Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange wird das Bebauungsplanverfahren mit einer zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung (gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wird anhand dieses Informationsblattes mit dem dargestellten Vorentwurf über die geplanten allgemeinen Ziele und Zwecke sowie mögliche wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichtet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sollen Grundlagen für eine weitere Detaillierung der Planung zum Entwurf sein. Im weiteren Verlauf der Planung werden die zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen weiter vertieft und abgestimmt.

Daraufhin folgt eine förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB). Es besteht dann wiederum die Möglichkeit der öffentlichen Meinungsäußerung zur Entwicklung des Plangebietes. Der Entwurf ist nach der Abwägung sodann maßgebend für die Schaffung eines verbindlichen öffentlichen Baurechts und soll letztendlich als Satzung beschlossen werden.

Der Bebauungsplan wird waldrechtlich qualifiziert aufgestellt, d. h., über die Zulässigkeit einer Waldumwandlung und über die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Planverfahren entschieden.



Abb. 7: Schornstein (Foto SITUS)



Abb. 8: Fabrikantenvilla (Foto SITUS)



Abb. 9: Ufer Finowkanal (Foto SITUS)



Abb. 10: Waggonaufzug (Foto SITUS)