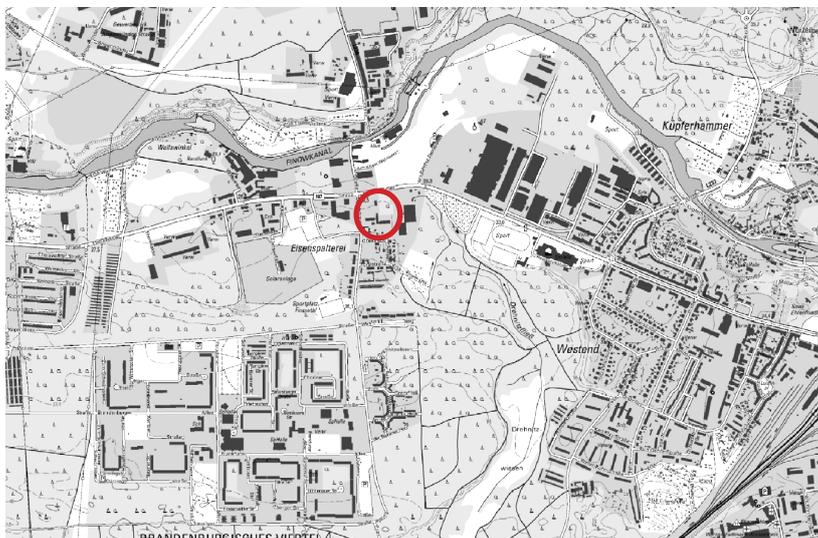


Informationsblatt für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Einleitung

Heute ist Eberswalde eine Stadt mit guten Entwicklungsperspektiven am Rand des Metropolenraumes Berlin - Brandenburg. Seit 2014 lässt sich in Eberswalde ein positives Bevölkerungs-Wanderungssaldo aus der Region und aus dem Berliner Raum beobachten. Die gute Anbindung an Berlin sowie die gute soziale und kulturelle Infrastruktur und die Nähe zur Natur machen Eberswalde zu einem attraktiven Wohnstandort. Für die Stadt Eberswalde ist daher wichtig, ein angemessenes und attraktives Wohnungs- und Dienstleistungsangebot zu schaffen.

Das Planungsgebiet liegt an der Eberswalder Straße Ecke Spechthausener Straße in 16227 Eberswalde im Finowtal. Aus dieser Tallage, einem Zwischen- oder Übergangsraum zwischen der Bahnhofsvorstadt und dem Stadtteil Finow, wurde auch der Name des Bebauungsplanes abgeleitet. Das Plangebiet konnte in den vergangenen Jahren nicht seiner Geschichte und Lage entsprechend entwickelt werden. Der Bebauungsplan dient der Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planbereich. Planungsziel ist eine Wie-



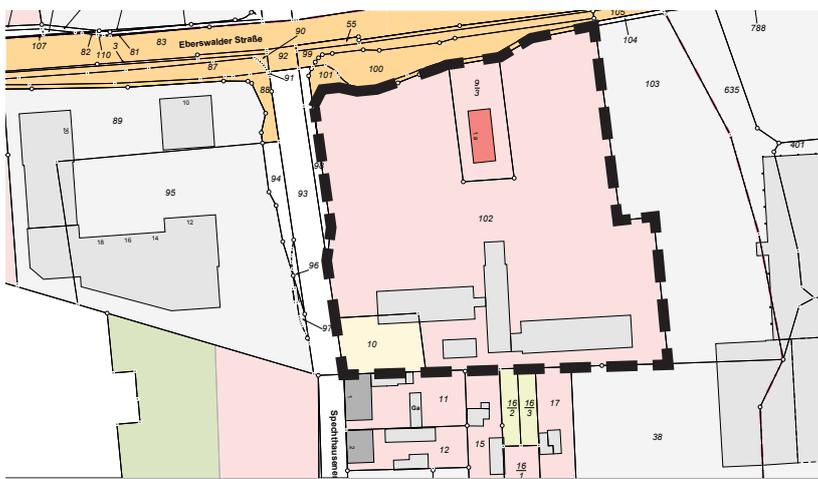
Lage des Planungsgebiets des Bebauungsplans Nr. 527 „Finowtal“
(Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

dernutzbarmachung von Flächen durch die Schaffung von qualifiziertem Baurecht für eine straßenbegleitende gewerbliche Nutzung als auch für eine dahinterliegende Wohnnutzung. Der vorhandene Baumbestand soll in die Gestaltung des Gebietes integriert werden. Die Erschließung des Gebietes soll über den südlichen Grundstücksbereich erfolgen.

Das vorliegende Vorhaben kann in Nachbarschaft zum Familiengarten und der denkmalgeschützten Borsighalle sowie an der Kreuzung zum Brandenburgischen Viertel für die weitere Entwicklung einen richtungweisenden Impuls setzen.

Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Finow an der südöstlichen Ecke der Kreuzung Eberswalder- und Spechthausener Straße am Standort Eisenspalterei. Die Grundstücke haben eine Fläche von knapp 1,5 ha. (14.573 m²). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 102, 10 und 9/3, Flur: 17, Gemarkung: Finow. Auf den westlich, nördlich und östlich an der Kreuzung gelegenen Flächen befinden sich mehrere kleine Fachmärkte und Discounter. Östlich der Fläche befindet sich ein großflächiger Baumarkt. Südlich an die Grundstücke schließt sich eine Wohnbebauung an, die jedoch in diesem Bereich in einer ‚Insellage‘ betreffend der Wohnnutzung liegt.



Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Die Absicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe an Dritte ist der bereitstellenden Stelle vorher anzudehen. Bei der Veröffentlichung oder Weitergabe ist auf das Land Brandenburg als Inhaber der Rechte an den Geodaten hinzuweisen. Die Regelungen des Urhebergesetzes bleiben unberührt (Brandenburgisches Vermessungsgesetz (BVGewG) vom 27. Mai 2009 (GVBl. 1/2009 S. 196), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. 1/2010 Nr. 17)).

Die dargestellten Kartenblätter wurden aus unterschiedlichen Datengrundlagen abgeleitet und gewährleisten nicht unbedingt die Längengenauigkeit des angegebenen Maßstabes.

Bereitgestellt durch: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur - Zök, Am Flöbberg 93, 15344 Straußberg

Landkreis Barnim
Katasterbehörde
Am Markt 1
16225 Eberswalde

Flurück: 102
Flur: 17
Gemarkung: Finow

Gemeinde: Eberswalde
Kreis: Barnim

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 527 „Finowtal“ (Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster, 14.02.2018)

Ort der Einsichtnahme

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde

18.02.2021 bis 05.03.2021

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.

Mo., Mi., Do. 8-16 Uhr Di. 8-18 Uhr
Fr. 8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung erteilt während der Sprechstunden:

Di. 8-12 Uhr Do. 13-18 Uhr

im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.

Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter <https://www.eberswalde.de/start/stadtentwicklung/aktuelles/buergerbeteiligungen> einsehbar.

Stellungnahmen können per Email auch unter Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de eingereicht werden.

Ausgangssituation

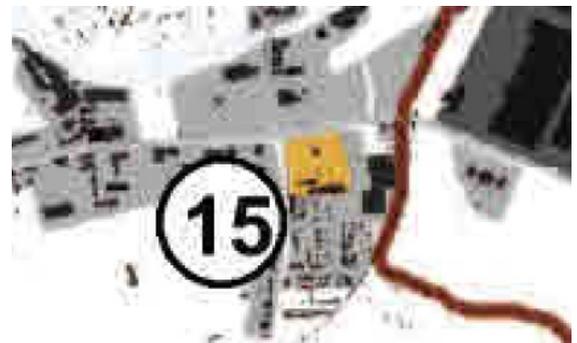
Für eine qualifizierte Neunutzung und Neubebauung der Grundstücke muss ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Nach § 34 BauGB wäre für die Flächen lediglich eine geringfügige Neubebauung zulässig. Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde von 2019 sind die Grünstücke als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. In der „Beikarte 5: Gewerbliche Bauflächen“ des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet allerdings bereits als Fläche zur „Umnutzung“ dargestellt. Im derzeit laufenden 2. Änderungsverfahren zum FNP wird die Plangebietsfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. In der „Beikarte 12: Natur- und Landschaftsschutz, Trinkwasserschutz“ ist in dem Bereich ein „Naturdenkmal“ eingetragen, dies ist die Flatterulme an der südöstlichen Ecke der Kreuzung, nördlich der hier betrachteten Grundstücke.

Die Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH „SCHLOT-HAUER & WAUER“ hat im Auftrag des Vorhabenträgers eine „Verkehrstechnische Untersuchung zur Entwicklung des Grundstückes ...“ durchgeführt. Hinsichtlich der geplanten Bebauung empfehlen die Autor*innen die Erschließung des Plangebiets von Südwesten über die Spechthausener Straße, mit einer Zufahrt angrenzend an die südliche Grenze des Planungsbereiches. Hiermit wird eine Beeinträchtigung des Knotenpunktes Eberswalder- / Spechthausener Straße minimiert und es kann gewährleistet werden, dass aus südlicher und nördlicher Richtung in das Planungsgebiet von der Spechthausener Straße aus eingebogen werden kann. Eine zusätzliche Belastung des Knotenpunktes wird entsprechend der Berechnungen der Verkehrsgutachter*innen als geringfügig erachtet.

Investor für die geplante Neubebauung ist eine in Eberswalde ansässige Firma, in deren Besitz befinden sich die Flurstücke 102 und 10. Auf dem Flurstück 9/3 besteht eine eingeschossige Bebauung mit dem „Bethaus“ der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde. Die städtebauliche Entwicklung des Bereiches ist so konzipiert, dass diese sowohl bei Erhalt des „Bethauses“, als auch mit Einbeziehung des Flurstückes 9/3 erfolgen kann. Eine Erschließung des „Bethauses“ wird in die Planung integriert. Die Entwicklung der Grundstücksbereiche der beiden Eigentümer kann somit zeitlich unabhängig von einander erfolgen. Wichtig ist, dass der aufzustellende Bebauungsplan für die langfristige städtebauliche Entwicklung des Bereiches eine zusammenhän-

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2020 eingeleitet. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Gehölze der Fläche unterliegen dem LWaldG, dementsprechend sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan zu regeln. Der Öffentlichkeit dient die frühzeitige Beteiligung der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen.



Darstellung des Plangebiets im FNP (Quelle: FNP 2019, Beikarte 5)



Plangebiet von der Spechthausener Straße aus (Quelle: Eigene Aufnahme)

gende Entwicklung gewährleistet. Der südliche Teil der Fläche liegt brach. Auf dem nordöstlichen Teil des Flurstückes 102 befindet sich der ehemalige Friedhof Spechthausener Straße – Eisenspalterei, der bereits im Juli 1962 entwidmet wurde. Der nordwestliche Teil des Flurstückes 102 weist heute Rasen und einige Bäume auf. Da die Gehölze auf der Fläche dem LWaldG unterliegen, wird für den gesamten Grundstücksbereich ein Waldausgleich erforderlich.

Planungsziel

Das weitgehend brachliegende Plangebiet soll mit einer dem Ort angemessenen baulichen Dichte neugeneutet werden. Mit der Neubebauung des Plangebiets soll eine städtebauliche Betonung der Ecke an der Kreuzung erfolgen und auch eine bauliche Fassung der Straßenräume wieder erlangt werden. Mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche auch für eine intensivere gewerbliche Nutzung für Dienstleistungen, Service und Verwaltung, für öffentlichkeitswirksame Einrichtungen oder ähnliches sowie für eine mehrgeschossige Wohnbebauung geeignet. Hierbei muss die Wohnnutzung in dem von der Eberswalder Straße abgewandten Süd / Südost-Bereich der Fläche liegen, um möglichst wenig Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraße zu erfahren.

Dementsprechend soll die Ecke an der Eberswalder- / Spechthausener-Straße durch eine viergeschossige Bebauung für Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder für ein Hotel betont werden. In diese Bebauung soll die Möglichkeit zur Integration einer Kindertagesstätte berücksichtigt werden. Das vorgesehene Gebäude weist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 7.480 m² auf. Im mittleren und südöstlichen Bereich des Gebietes soll Wohnbebauung entstehen. Diese soll jeweils versetzt zueinander angeordnet werden, damit zwischen den Gebäuden jeweils ein gemeinschaftlich nutzbarer Hof oder Vorplatz entsteht. Hierdurch kann die Bebauung insgesamt auch aufgelockert werden und eine natürliche Belichtung der einzelnen Wohnungen optimal gestaltet werden. Insgesamt weist die Wohnbebauung eine BGF von 7.216 m² auf und kann mit unterschiedlichen Gebäudetypologien umgesetzt werden, beispielsweise durchgängig mit Geschosswohnungsbau oder auch durch Geschosswohnungsbau und Townhäuser. Je nach Variante sind zwischen 51 bis 80 Wohneinheiten realisierbar. Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wird im Gesamtwohnbestand als Ziel 25 % geförderter sozialer Wohnungsbau vorgesehen, wenn die entsprechende Förderung hierfür erlangt werden kann.

Die Erschließung des Grundstückes soll über eine (private) Stichstraße am südlichen Grundstücksrand erfolgen. Es soll eine große Tiefgarage mit ca. 2.480 m² Netto-Raumfläche (NRF) entstehen mit 91 PKW-Stellplätzen sowie Stellplätzen für Motor- und Fahrräder. Eine weitere kleine Tiefgarage mit ca. 860 m² und bis zu 33 Stellplätzen kann im östlichen Teil des Grundstücks entstehen. Oberirdisch sollen 8 weitere Stellplätze zur Verfügung stehen. Der ehemalige Friedhof soll als private Grünfläche mit öffentlicher Durchwegung erhalten und aufgewertet werden. Die Neugestaltung soll unter Berücksichtigung der ehemaligen Friedhofsnutzung erfolgen, wobei die Charakteristik eines Gedenkortes bewahrt werden soll. Die Säulen des alten Friedhoftores sowie die Reste der Friedhofsmauer und ein kleines Grabsteinfeld im nördlichen Bereich sollen gesichert und erhalten werden. Eine öffentliche Durchwegung von der Eberswalder Straße zur neuen Wohnbebauung soll integriert werden. Sollten mit der Neubebauung Veränderung der Masten und Halterungen für die elektrischen Oberleitungen der O-Busse erforderlich werden, wird hierzu eine Abstimmung mit der Barnimer Busgesellschaft erfolgen.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wird aufgrund der Nähe zum Verkehrsknotenpunkt Eberswalder- / Spechthausener Straße eine Lärmbegutachtung erfolgen, um zu untersuchen inwieweit Belange des Schallschutzes bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan zu berücksichtigen sind. Im weiteren Verfahren werden außerdem Landschaftsplaner*innen in den Prozess eingebunden, um die Unbedenklichkeit zum Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB zu untersuchen.

Mit der vorliegenden Planung soll Wohnen und Arbeiten am Standort Eisenspalterei gestärkt werden. Generelle Ziele der Stadtentwicklung Eberswalde wie die Stärkung der Erwerbsgrundlage, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie eine auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit ausgerichtete Entwicklung wurden in die Standortentwicklung integriert. Außerdem wird mit der Planung einer weiteren Flächeninanspruchnahme im Außenbereich entgegengewirkt. Städtebaulich soll für die Entwicklung des Standortes, d.h. des gesamten Kreuzungsbereiches, bis hin zu den industriellen Denkmälern am Finowkanal, ein neuer Akzent gesetzt werden.



Städtebauliches Konzept, Maßstab 1 : 4.000 (insar PartG, Berlin)

10 20 50m



Abstandsflächen und Feuerwehrbewegungsflächen, Maßstab 1 : 4.000 (insar PartG Berlin)

10 20 50m

Verfasser:
 insar | schwartze, wessling und partner
 gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung
 möckernstraße 111 berlin