

Anlage 3 zur Beschlussvorlage BV/0670/2022

Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Beschluss über die öffentliche Auslegung

ASWU: 14.06.2022

StVV: 28.06.2022

Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 12. Mai 2022

*(**Achtung!** Die Anlagen unter Punkt 15 sind nicht beigefügt, sie sind digital im Bürgerinformationssystem hinterlegt oder können im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.)*

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Das festgesetzte Mischgebiet (MI) besteht aus den Teilgebieten MI1 bis MI4. In den Teilgebieten MI1, MI2 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2

In den Teilgebieten MI3 und MI4 können Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3

(1)Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in Absatz (4) der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, allgemein nicht zulässig.
(2)Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sind im Teilgebiet MI1 und Teilgebiet MI2 ausnahmsweise zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der im Absatz (4) festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
(3)Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind in den Teilgebieten MI1 und MI2 ausnahmsweise zulässig.
(4)Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente:

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogeartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	X
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
47.42	Telekommunikationsgeräte	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)	
47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel	
(ohne Campingmobil, ohne Boote)		
47.65	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Ledenwaren und Reisegepäck	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO)
WZ 2008 – Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

Textliche Festsetzung 4

In den Mischgebieten MI1 und MI2 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Textliche Festsetzung 5

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
• im Teilgebiet MI1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und
• im Teilgebiet MI4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 6

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 kann die festgesetzte Höhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überschritten werden. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie müssen hinter einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad, gemessen an den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses, zurückbleiben. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 7

In den Mischgebieten MI1 und MI2 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 8

Für die Teilgebiete MI3 und MI4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 40,0 m nicht überschreiten. Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 9

In den Teilgebieten MI3 und MI4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:
• als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 10

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 11

In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße auch Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Einfriedungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung 12

Ein- und Ausfahrten entlang der Eberswalder Straße sowie der Spechthausener Straße sind ausgeschlossen. Ausgenommen vom Verbot ist der Anbindungsbereich der Privatstraße an die Spechthausener Straße in einer Länge von 10 Meter, gemessen von der südlichen Geltungsbereichsgrenze. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung 13

Für die Neubebauung wird folgende Stellplatzherstellungspflicht festgesetzt. Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für behinderte Menschen darf ein Richtwert von einem Stellplatz je 1.000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden. Ausnahmsweise kann die Zahl der Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen. Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:

Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze		
Nutzung	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohnnutzungen		
Wohnungen	1 je Wohnung > 110 m² <p>0,8 je Wohnung > 55 m²</p> <p>0,5 je Wohnung < 55 m² (jeweils m² Wohnfläche)</p>	1 Platz je Wohnung < 55 m² <p>2 Plätze je Wohnung > 55 m²</p> <p>3 Plätze je Wohnung > 110 m²</p>
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 je 60 m² Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m² Büronutzfläche (1)
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 je 30 m² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 3	1 je 70 m² Nutzfläche (2)
Dienstleistungsbetriebe / Miniverkaufseinrichtungen		
Dienstleistungsbetriebe wie Frisöre, Reinigungs-, Paketshops, u. ä.	1 je 50 m² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2	1 je 70 m² Nutzfläche (2)
Backshops, Kioske	1 je 20 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 1	1 je 15 m² Nutzfläche
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
Gaststätten	1 je 10 m² Gastraum	1 je 12 m² Gastraum
Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungsbetriebe	1 je 6 Zimmer	1 je 10 Betten
Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
Einrichtungen für Kinder und Jugendliche		
Kindergärten, Kindertagesstätten und dgl.	1 je 20 Kinder, mindestens jedoch 2	1 je 10 Kinder
Jugendfreizeit-heime und dgl.	1 je 15 Besucherplätze	1 je 3 Besucherplätze
Gewerbliche Anlagen		
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 70 m² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)	1 je 200 m² Nutzfläche (2)
Sonstige Anlagen		
Bei Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahl vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.		

Kfz-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.
(1)Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitäräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.
(2)Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitäräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.
(3)Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs.4 BbgBO)

Textliche Festsetzung 14

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß (R'w,ges) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

- R'w,ges = La - KRaumart
- mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
- mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen = 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels La erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (La) können aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abgeleitet werden, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 15

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Teilgebieten MI1 und MI2 entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 90 Grad beträgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 16

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet MI1 die Außenwohnbereiche von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen entlang der Spechthausener Straße und der Eberswalder Straße zwischen den Punkten a, b und c nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 17

Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung im Teilgebiet MI3 ist bis zur lückenlosen Errichtung zwischen den Punkten a, b und c der baulichen Anlagen im Teilgebiet MI1 unzulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung 18

Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 19

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist pro angefangene 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie den vorab genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, einzurechnen. Bei den Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste 1 zu verwenden. Darüber hinaus sind in den Mischgebieten MI1 bis MI4 pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Strauch mit der Mindestqualität, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe, zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste 2 zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 20

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 21

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht zu befürchten ist. (§ 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches.Wassergesetz))

Textliche Festsetzung 22

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist eine Befestigung von Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 23

Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Eberswalder Straße 1A (Flurstück 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow) zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 24

In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Textliche Festsetzung 25

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege und Zufahrten. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Hinweise Bodendenkmale

Es wird auf die Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) hingewiesen:

- Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind

Planzeichnung



Maßstab Planzeichnung 1:1.000

diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Artname (wiss.)	Artname (dt.)	Artname (wiss.)	Artname (dt.)
Acer campestre	Feldahorn	Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Sorbus torminalis	Elsbeere
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Tilia cordata Rancho	Winterlinde Rancho
Crataegus monogyna	Weißdorn	Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Quercus petraea	Traubeneiche	Ulmus minor	Feldulme
Quercus robur	Stieleiche		

Artname (wiss.)	Artname (dt.)	Artname (wiss.)	Artname (dt.)
Berberis vulgaris L.	Gemeine Berberitze	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rosa canina	Hunds-Rose
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa corymbifera agg.	Hecken-Rose
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn	Rosa elliptica agg.	Keilblättrige Rose
Cytisus scoparia	Besen-Ginster	Salix repens	Kriech-Weide
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball (H)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche		

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO	
 Mischgebiet (MI)	
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO	
z.B. 0,25	Grundflächenzahl
z.B. 1,0	Geschossflächenzahl
z.B. IV	Anzahl der Vollgeschosse
z.B. OK 42,5 m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter
z.B. OK 38,5 m	Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß in Meter
OK	Oberkante

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO	
a	abweichende Bauweise
	Baugrenze
	Baulinie

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Private Verkehrsfläche
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
	Private Grünfläche
 	mit Zweckbestimmung Parkanlage

Lärmbezogene Festsetzungen	
	Punkte zur Bestimmung der Textlichen Festsetzung 14

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs 1 Nr. 22 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung von Teilgebieten unterschiedlicher Nutzung und unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung

Plangrundlagen	
	Flurstücksgrenzen
103	Flurstücksbezeichnung
z.B.34	eingemessener Höhenpunkt
 	Bemaßung
	vorhandene Gebäude

Städtebaulicher Vertrag	
<p>Vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes soll zwischen dem Eigentümer der Flurstücke 102 und 10 der Flur 17, Gemarkung Finow, und der Stadt Eberswalde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Folgende Belange sollen u.a. in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">Verpflichtung des Eigentümers zuerst die Bebauung im MI1, insbesondere zwischen den Punkten a, b und c zur errichten, bevor die Bauanträge für die Neubebauung der Baugebiete MI3 und MI4 eingereicht werden. Bekennntnis des Eigentümers einen signifikanten Anteil (mindestens 25 %) der vorgesehenen Wohnbebauung mit bezahlbaren und mietspreisgünstigen Wohnungen zu errichten. Verpflichtung des Eigentümers in der Fassade der Neubebauung im MI1 die Befestigung von Ankerf für die Oberleitungen der O-Busse zuzulassen. Regelung der Umsetzung der Feldsteinhaufen an einen Ort innerhalb der privaten Grünfläche; Verpflichtung des Eigentümers zur Verbesserung der Biodiversität im Rahmen der Neubebauung u.a. Nistkästen für Mauersegler einzurichten; <p>Weitere Ausführungen sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden.</p>	
Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ - Entwurf Stadt Eberswalde	
12.05.2022	
Maßstab 1:1000 im Original-Blattformat 841 mm x 549 mm	
 0 m 20 m 50 m 100 m	 N
	
Eberswalde, den	
Bürgermeister (Unterschrift + Dienstsiegel)	
Bekanntmachung	
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am [Erscheinungsdatum des Amtsblattes] für die Stadt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden.	
Eberswalde, den	
Bürgermeister (Unterschrift + Dienstsiegel)	
Plangrundlage Vermessungsbüro ...	
Flurstücksverzeichnis Flurstücke 102, 10 und 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow	

||
||
||

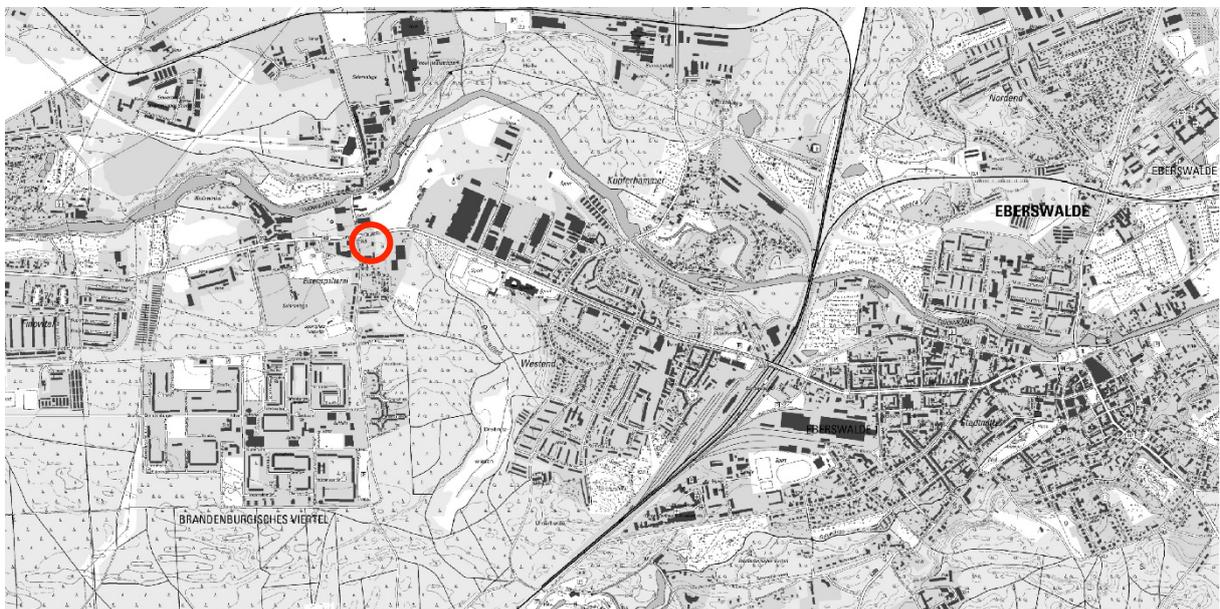
Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 527

„Finowtal“

Begründung

- Entwurf –



Impressum

Verfahrensträger

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

Bearbeitung

insar | consult, schwartze, wessling und partner
gesellschaft für stadtplanung, architektur und regionalberatung
Möckernstraße 111
10963 Berlin
Tel. +49 (0)30 69401744
E-Mail mail@insar.de

Christoph Wessling

AGU | GOLDMANN Landschaftsarchitektur
Kastanienallee 74
10435 Berlin
Tel. +49 (0)30 44350970
E-Mail info@agu-goldmann.de

Gero Goldmann

Stand der Entwurfsfassung: 12.05.2022

Abbildung auf der Titelseite: Kartengrundlage GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 mit eingezeichnete Lage des Plangebiets

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	3
2	AUSGANGSSITUATION	3
2.1	Stadträumliche Einbindung	3
2.2	Bebauung und Nutzung	4
2.3	Erschließung	4
2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen	5
2.5	Ver- und Entsorgung	5
2.6	Natur, Landschaft, Umwelt	5
2.7	Eigentumsverhältnisse	5
3	PLANUNGSBINDUNGEN	6
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.2	Landes- und Regionalplanung	6
3.3	Flächennutzungsplanung	7
3.4	Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde	7
3.4.1	Strategie Eberswalde 2030	7
3.4.2	Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde	7
3.4.3	Rahmenplan „Mobil in Eberswalde“ Mobilitätsplan 2030+	8
3.4.4	Einzelhandel- und Zentrenkonzept	9
3.4.5	Klimaschutzkonzept	10
3.4.6	Grün- und Freiflächenkonzept	10
3.4.7	Festgesetzte Bebauungspläne	11
3.5	Naturdenkmal	12
4	ART DES VERFAHRENS	13
5	PLANUNGSKONZEPT	14
5.1	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	18
5.3	Gutachten zur Überprüfung der Planungsüberlegungen	19
5.3.1	Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm	19
5.3.2	Verkehrstechnische Untersuchung	22
6	PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)	23
6.1	Art der baulichen Nutzung	23

6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	36
6.4	Weitere Arten der Nutzung	38
6.5	Verkehrsflächen.....	39
6.6	Immissionsschutz	42
6.7	Grünordnerische Festsetzungen	47
6.8	Sonstige Festsetzungen	50
6.9	Gestaltungsfestsetzungen	51
6.10	Hinweise	52
7	STÄDTEBAULICHER VERTRAG	53
8	ABWÄGUNG VON STELLUNGNAHMEN.....	54
8.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	54
8.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ...	54
9	ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE	55
10	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	56
10.1	Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutzbelange.....	56
10.1.1	Umweltbelange – Bestand	56
10.1.2	Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	63
10.1.3	Umweltbelange – Planung, Beeinträchtigungen, Empfehlungen	63
10.1.4	Sonstige Belange des Umweltschutzes	66
10.1.5	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen.....	67
10.1.6	Eingriffe in Natur und Landschaft.....	67
10.1.7	Kompensation Waldumwandlung	68
10.1.8	Zusammenfassende Bewertung	68
10.2	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	69
10.3	Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	70
10.4	Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen	70
10.5	Auswirkungen auf den Verkehr.....	70
10.6	Bodenordnende Maßnahmen	71
10.7	Kosten und Finanzierung.....	71
11	VERFAHREN	71
12	Quellen	72
13	RECHTSGRUNDLAGEN	72
14	Anhang	73
15	Anlagen	90

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Finow südöstlich der Kreuzung Eberswalder Straße (B 167) / Spechthausener Straße / Lichterfelder Straße am Standort der ehemaligen Eisenspalterei. Das Plangebiet hat eine Fläche von rd. 1,46 ha. (14.564 m²) und umfasst die Flurstücke 102, 10 und 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow.

Auf den südwestlich, nordwestlich und nordöstlich der Kreuzung gelegenen Flächen befinden sich mehrere Fachmärkte und Discounter mit jeweils vorgelagerten Stellplatzflächen. Östlich des Geltungsbereichs existiert ein weiterer großflächiger Fachmarkt. Südlich an den Geltungsbereich schließt Wohnbebauung an, die sich jedoch in diesem Bereich bislang in einer Insellage befindet.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Stadt Eberswalde kann seit 2014 ein positives Wanderungssaldo aus der Region und aus dem Berliner Raum verzeichnen. 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 Plangebiet konnte in den vergangenen Jahren aufgrund fehlender Nachfrage nicht seiner Geschichte und Lage entsprechend als Gewerbegebiet entwickelt werden. Der Eigentümer des Grundstücks beabsichtigt nunmehr eine Neubebauung mit Wohnungen sowie mit Büro-, Service- und Dienstleistungsnutzungen (Gewerbe), ggf. auch mit einem Hotel und einer integrierten Kindertagesstätte.

Der Bebauungsplan soll die Voraussetzungen für die Umsetzung der Planungsabsichten und die Wiedernutzbarmachung der Flächen im gewünschten Sinne durch die Schaffung von qualifiziertem / neuem Baurecht schaffen. Er dient der Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planbereich. Das geplante Vorhaben kann in Nachbarschaft zum Familiengarten und der denkmalgeschützten Borsighalle sowie an der Schnittstelle zum Brandenburgischen Viertel für die weitere Entwicklung wichtige richtungsweisende Impulse setzen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird zudem sichergestellt, dass alle hier relevanten Belange: Verkehr, Lärm, Arten- und Landschaftsschutz in einem Verfahren gebündelt werden.

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Innerhalb von Eberswalde befindet sich das Plangebiet im Finowtal, im Übergang zwischen der Bahnhofsvorstadt und dem Stadtteil Finow. Mit der Lage am Kreuzungspunkt der Hauptverkehrsstraßen Eberswalder Straße und Spechthausener Straße markieren die Grundstücke auch die Zufahrt zum Brandenburgischen Viertel, das nach einigen Jahren des Rückbaues und der ungewissen Zukunft nunmehr als Wohnviertel aufgewertet und weiterentwickelt wird. Das Plangebiet liegt in etwa gleicher Entfernung zu den zentralen Versorgungsreichen im Brandenburgischen Viertel und im Westend.

2.2 Bebauung und Nutzung

Auf dem nordöstlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 102) befindet sich der ehemalige Friedhof Spechthausener Straße – Eisenspalterei, der bereits im Juli 1962 entwidmet wurde.¹ Dieser Bereich ist durch dichte Vegetation mit hohen Bäumen gekennzeichnet. An der Eberswalder Straße ist das historische Eingangsportal mit Resten der alten Friedhofsmauer noch erhalten. Eine verfallene Trockenmauer begrenzt den Friedhof an seiner westlichen und südlichen Seite. Westlich davon (Eberswalder Straße 1A, Flurstück 9/3) besteht mit dem „Bethaus“ eine eingeschossige Bebauung der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde. Die übrigen Flächen des Plangebiets liegen brach und sind mittlerweile durch Rasen und Gehölzaufwuchs sowie hohe Bäume geprägt (s. hierzu auch Kap. 10.1.1 Umweltbelange – Bestand).

2.3 Erschließung

Die Grundstücke sind über die Heegermühler Straße / Eberswalder Straße (B 167) und die Coppistraße / Lichterfelder Straße (Landesstraße L 238) sehr gut an das lokale, regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Auf der B 167 in Eberswalde variieren die Verkehrsbelastungen abschnittsweise zwischen rd. 14.000 Kfz/24h (Eberswalder Straße, Abschnitt westlich der Kreuzung) und rd. 20.000 Kfz/24h (Eberswalder Straße / Heegermühler Straße, Abschnitt östlich der Kreuzung). Die durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung in der Spechthausener Straße beträgt rd. 7.000 Kfz/24h und in der Lichterfelder Straße rd. 7.600 Kfz/24h (Stadt Eberswalde, Verkehrsmengen-Analyse (Bestand), Stand: 06.08.2021).

Der Knotenpunkt Eberswalder Straße / Spechthausener Straße weist eine sehr hohe Auslastung auf. Laut einer Verkehrserhebung aus dem Jahr 2014 nutzten in der Spitzenstunde am Nachmittag rd. 2.200 Kfz/h die Kreuzung (15:45 Uhr bis 16:45 Uhr). Das höchste Verkehrsaufkommen mit 920 Fahrzeugen in der Stunde ergab sich in der Zufahrt B 167 aus Richtung Osten in Richtung Westen (41 %). In der Zufahrt Spechthausener Straße wurden 357 Fahrzeuge (16 %) gezählt. Zählungen an den benachbarten Knotenpunkten aus den Jahren 2018 und 2019 bestätigten, dass die Ergebnisse aus dem Jahr 2014 für den Knotenpunkt B 167 / Spechthausener Straße weiterhin realistisch sind (Schlothauer & Wauer, Eberswalde B 167, Verkehrstechnische Untersuchung, Entwicklung des Grundstücks Eberswalder Straße / Spechthausener Straße, 09/2019).

Aufgrund der gestreckten Ost-West-Ausrichtung Eberswaldes ist die Erschließung auf der zentralen Achse (u.a. Eberswalder Straße) als gut zu bewerten. Auf der Trasse verkehren

¹ Darstellung zum Status des ehemaligen Friedhofes Spechthausener Straße - Eisenspalterei des Ordnungsamtes Landkreis Barnim, 2018: „Im Jahr 2006 erfolgte auf Anfrage der Stadt Eberswalde eine Vorprüfung zur möglichen Aufhebung des Friedhofes Spechthausener Straße – Eisenspalterei. Intensiv geführte Recherchen in den Archiven der Stadt, des Landkreises und des Landeshauptarchives brachten keinen Hinweis auf einen eingetragenen Friedhof. Selbst aus dem Grundbuch von 1957 war keine Eintragung für die Anlegung eines Friedhofes ersichtlich. Letztlich wurde im Archiv der Märkischen Oderzeitung eine Bekanntmachung auf der Lokalseite Eberswalde vom 29.04.1964 der Zeitung „Neuer Tag“ gefunden, die auf einen Beschluss der Stadt Finow vom 05.10.1961 zur Schließung und der sich anschließenden Aufhebung des Friedhofes im Juli 1964 verweist. Gemäß § 12 des Friedhofs- und Bestattungsgesetzes der DDR konnte die Einstellung und Aufhebung gleichzeitig erfolgen, (§ 12 „Gleichzeitig mit dem Beschluß zur Einstellung der Bestattung ist der Termin zur Aufhebung des Friedhofes festzulegen.“) Ein Entwidmungsverfahren wurde daraufhin 2007 nicht mehr betrieben.“

sowohl O-Bus-Linien als auch Buslinien. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich nördlich des Plangebietes. Von der Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße sind es rd. 2,5 km bis zum Bahnhof.

Die Eberswalder Straße gehört zum städtischen Radwege-Hauptnetz.

Der Fußgängerverkehr wird auf straßenbegleitenden Gehwegen geführt.

2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im direkten Umfeld des Plangebiets existieren keine Kindertagesstätten.

Es befinden sich einige Grundschulen im erweiterten Umfeld des Planungsgebiets:

Schule	Entfernung in km, rd.
Schule mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt Geistige Entwicklung, Märkische Schule	1,3
Oberschule, Karl-Sellheim-Schule	1,5
Grundschule Schwärzensee	1,8
Evangelische Grundschule	2,0
Grundschule Finow	2,4

Es befinden sich keine Spielplätze in direkter Nähe zum Plangebiet. Die nächsten Spielplätze befinden sich im südlich gelegenen Brandenburgischen Viertel.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Fläche ist über den Leitungsbestand in den anliegenden Straßen sichergestellt. Die Schmutzwasserleitung verläuft außerhalb des öffentlichen Straßenraums, über die Grundstücke westlich der Spechthausener Straße. Hier sind Vereinbarungen zwischen dem ZWA, und den Eigentümern der Grundstücke östlich und westlich der Spechthausener Straße erforderlich, die während des laufenden Verfahrens geklärt werden, so dass die Schmutzwasserentsorgung hier sichergestellt wird.

2.6 Natur, Landschaft, Umwelt

S. hierzu Kap. 10.1.1 Umweltbelange – Bestand.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Eigentum. Investor für die geplante Neubebauung ist eine in Eberswalde ansässige Firma. Das Flurstück 9/3 befindet sich im Eigentum der evangelisch-freikirchlichen Gemeinde.

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist gegenwärtig nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 527 liegt im Geltungsbereich des festgesetzten generellen Bebauungsplans Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“, s. hierzu Kap. 3.4.7 Festgesetzte Bebauungspläne.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Raumordnungsgesetz aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35).

Die Stadt Eberswalde erfüllt nach Ziel 3.5 LEP HR die Funktion eines Mittelzentrums im weiteren Metropolenraum und ist damit gemäß Ziel 5.6 LEP HR ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Die Wohnsiedlungsflächenentwicklung ist hier quantitativ uneingeschränkt möglich. Das Plangebiet schließt an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Das Ziel 5.2 LEP HR (Erhalt des Freiraumverbunds) ist durch die Siedlungsentwicklung nicht beeinträchtigt.

Zur Siedlungsentwicklung sind im LEP HR darüber hinaus folgende, für die Planung relevante Grundsätze der Raumordnung festgelegt:

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

1. „Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.“
2. Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.“

G 5.10 Nachnutzung von Konversionsflächen

„Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden. Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten sollen bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.“

Die Regionalversammlung der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat in ihrer Sitzung am 08.10.2020 den sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 23.12.2020 im Amtsblatt für Brandenburg erlangt der Plan Rechtskraft. Die Stadt Eberswalde gehört zum weiteren Metropolenraum in der Planungsregion Uckermark-Barnim und hier zum weiteren Verflechtungsraum der Metropolen. Die Darstellung als Mittel-

zentrum in der Festlegungskarte „Raumfunktion und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurde nachrichtlich aus dem LEP HR übernommen.

3.3 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde wurde am 19.01.2022 in der Fassung der 1. und 2. Änderung sowie der 1. Berichtigung für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Eberswalde gemäß § 6 Abs. 6 BauGB als „Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2021“ neu bekanntgemacht. Er trägt die Bezeichnung „Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde 2021“ kurz FNP 2021.

Im Flächennutzungsplan sind die Grundstücke als gemischte Bauflächen ausgewiesen. In der „Beikarte 5: Gewerbliche Bauflächen“ des Flächennutzungsplanes ist die Fläche als unzunutzen dargestellt.

Die das Plangebiet im Norden und Westen begrenzenden Straßen sind als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die Flächen im Norden, Osten und Westen sind als Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen „Einzelhandel“ und „Festplatz“ dargestellt. Im Süden grenzt eine Wohnbaufläche an. Die Wohnbaufläche ist Teil des Stadtumbau- / Umstrukturierungsgebietes.

In der Beikarte 12 des Flächennutzungsplans „Natur- und Landschaftsschutz, Trinkwasserschutz“ ist an der südöstlichen Ecke der Kreuzung Eberswalder Straße / Spechthausener Straße, nördlich des Geltungsbereichs, ein „Naturdenkmal“ eingetragen. Es handelt sich um eine Flatterulme.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Gemeinde

3.4.1 Strategie Eberswalde 2030

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2030 wurde am 24.04.2014 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Die Strategie 2030 schreibt das Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020 (Beschluss 2008), mit welcher die Stadt Eberswalde bereits einen umfassenden Orientierungsrahmen für die Stadtentwicklung geschaffen hat, fort. Insbesondere die Daten und Fakten der Bevölkerungsprognose wurden aktualisiert. Auch die Erkenntnisse aus Fachkonzepten, wie z.B. zu den Themen Energie und Klimaschutz, wurden neu verankert. In der Strategie Eberswalde 2030 werden die zukünftigen Handlungsbedarfe für die Stadt Eberswalde formuliert. Unter anderem sollen Wohnangebote für Familien geschaffen werden, um eine Abwanderung ins Umland zu verhindern. Für Finow wird als Handlungsbedarf die weitere Wiederherstellung des geschlossenen Bauzusammenhanges aufgezählt. Die Fläche des Plangebiets wird nicht explizit erwähnt, allerdings sind gem. der Strategischen Leitlinie 9 die stadtentwicklungsrelevanten Brachflächen zu entwickeln, zwischen- bzw. nachzunutzen. Aufgrund ihrer Lage zählt die Fläche im Plangebiet zu den stadtentwicklungsrelevanten Flächen.

3.4.2 Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde

In der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Eberswalde, welche am 01.03.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde, wird ebenfalls betont, dass vor allem die Revitalisierung von Brachen einen höheren Stellenwert als bisher

einnehmen soll. Als ein Ziel für Finow wird die Stärkung, Qualifizierung und Diversifizierung des Wohnungsangebotes benannt.

3.4.3 Rahmenplan „Mobil in Eberswalde“ Mobilitätsplan 2030+

Der Mobilitätsplan 2030+ wurde am 26.11.2020 mehrheitlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er löst den Verkehrsentwicklungsplan, den Lärmaktionsplan und den Luftreinhalteplan aus dem Jahr 2008 ab. Der „Mobilitätsplan 2030+“ umfasst die Bausteine Verkehrsentwicklungsplanung, Lärmaktionsplanung, Luftreinhalteplanung sowie das Mobilitätsmanagement. Im Mobilitätsplan 2030+ sind zwei Zeitebenen abgebildet: der Ist-Zustand und die Prognose 2030 + für die folgenden Jahre. Für das Jahr 2030 werden zwei generelle Betrachtungsweisen (Prognose-Nullfall / Zustand ohne weitere städtische Maßnahmen zur Erreichung der verkehrspolitischen Ziele / vs. Prognose-Planfall / Zustand bei Berücksichtigung weiterer Maßnahmen) unterschieden.

Verkehrsentwicklungsplan

Grundsätzliches Ziel ist die Verbesserung der Lebensqualität durch die Steigerung der Effizienz der Verkehrssysteme bei gleichzeitiger Verringerung der aus dem Verkehrsgeschehen resultierenden Belastungen.

Die B 167 (u.a. Eberswalder Straße) ist im Bestand der Verbindungsfunktionsstufe II / überregionale Verbindung, die Lichterfelder Straße / Coppistraße der Verbindungsfunktionsstufe III / regionale Verbindung und die Spechthausener Straße der Verbindungsfunktionsstufe IV / nahräumige Verbindung zugeordnet.

Im künftigen Ziel-Straßennetz der Prognose 2030+ sind, nach dem Bau der Ortsumgehung B 167n, die Eberswalder Straße / Heegermühler Straße und Lichterfelder Straße / Coppistraße der Verbindungsfunktion III / regionale Verbindungen, die Spechthausener Straße die Verbindungsfunktionsstufe IV / nahräumige Verbindungen zugeordnet.

Im Kfz-Verkehr soll die bestehende Hauptverkehrsachse Eberswalder Straße / Heegermühler Straße / Eisenbahnstraße / Breite Straße weiterhin als solche dienen und unter Berücksichtigung aller Verkehrsarten weiterentwickelt werden.

Der Vergleich zwischen dem Prognose-Nullfall sowie den Prognose-Planfällen zeigt, dass erst mit vollständiger Realisierung der Ortsumgehung verkehrliche Entlastungen entlang der innerörtlichen West-Ost-Verbindung eintreten werden.

Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau der B 167n Ortsumgehung Finowfurt / Eberswalde und den sich daraus ergebenden Veränderungen in den Verkehrsbeziehungen wurde im Jahr 2010 zwischen dem Land Brandenburg und der Stadt Eberswalde eine Umstufungsvereinbarung geschlossen. Diese regelt nach Fertigstellung der B 167n den Umfang der umzustufenden Straßennetzabschnitte, den Zeitpunkt des Übergangs der Straßenbaulast sowie die sich daraus ergebenden Pflichten. Zu den umzustufenden Straßen gehören auch die den Geltungsbereich tangierende B 167 und die L 238 (Lichterfelder Straße). Diese Maßnahmen entziehen sich jedoch der unmittelbaren Entscheidung der Stadt Eberswalde.

Der motorisierte Individualverkehr nimmt in allen Berechnungen der Prognose ab. In gleicher Weise gewinnen die Verkehrsarten des Umweltverbundes. Insbesondere der Radverkehr kann Anteile für sich gewinnen. Beim Radverkehr zeigen sich auch leichte Verschiebungen vom Fußgängerverkehr. Insgesamt wird der Umweltverbund seine Anteile am Gesamtver-

kehr deutlich steigern. Das betrifft insbesondere den Radverkehr und den öffentlichen Personennahverkehr.

Lärmaktionsplan

Grundlage für die Lärmaktionsplanung bilden die Richtlinie 2002/49/EG, das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die 34. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über die Lärmkartierung). Entlang von Hauptverkehrsstraßen mit einem Verkehrsaufkommen von > 3 Mio. Kraftfahrzeugen pro Jahr (entspricht rd. 8.000 Kfz/Tag) ist eine Lärmkartierung erforderlich.

Das Land Brandenburg hat festgelegt, dass bei Mittelungspegeln (Prüfwerten) an Wohngebäuden von L_{den} (gemittelter Wert Tag-Abend-Nacht) > 65 dB (A) und L_{night} (gemittelter Wert Nacht) > 55 dB (A) Maßnahmen zu ergreifen sind. Aufgabe der Lärmaktionsplanung ist es, genau für diese Bereiche Maßnahmen zur Lärminderung zu definieren, ihre Wirkung zu berechnen und die Maßnahmen schließlich für eine Umsetzung zu empfehlen.

Entlang der B 167 werden vom westlichen Ortseingang bis zum Abzweig Freienwalder Straße im Osten die Prüfwerte sowohl tags als auch nachts überschritten. Im Abschnitt Eberswalder Straße, angrenzend an den Geltungsbereich, befinden sich keine Wohnungen, so dass es auch keine Betroffenen gibt.

Zur Lärminderung mit Priorität für den Geltungsbereich bzw. die Festsetzungen im Geltungsbereich sind folgende Maßnahmen relevant:

- Priorität 1 - Maßnahmen an der Quelle: Verringerung der Verkehrsmenge durch Veränderung des modal split (Maßnahme Nr. 38, wird im Verkehrsmodell abgebildet),
- Priorität 2 - Maßnahmen auf dem Ausbreitungsweg: bauliche Schallschutzriegel mit wenig empfindlichen Nutzungen,
- Priorität 3 - passiver Schallschutz.

Luftreinhalteplan

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit und Umwelt wurde bereits im Jahr 1996 die EU-Richtlinie 96/62/EG über die Beurteilung und die Kontrolle der Luftqualität erlassen. Die entsprechenden Vorgaben des EU-Rechtes sind mit der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen – 39. BImSchV) vom 02.08.2010 im deutschen Recht verankert. In der geltenden 39. BImSchV sind u.a. verbindlich einzuhaltende Grenzwerte definiert:

- Feinstaub PM₁₀ - 40 µg/m³ Jahresmittelwert, 50 µg/m³ Tagesmittelwert,
- Feinstaub PM_{2.5} - 25 µg/m³ Jahresmittelwert,
- Stickstoff NO₂ - 40 µg/m³ Jahresmittelwert, 200 µg/m³ Stundenmittelwert (max. 18 Überschreitungen / Jahr).

Die Grenzwerte werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 527 sowohl im Bestand als auch in den Prognose-Planfällen eingehalten.

3.4.4 Einzelhandel- und Zentrenkonzept

In der Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzepts (EZK), welches von der Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2012 beschlossen wurde, wird das Plangebiet an drei Seiten von dem ergänzenden Einzelhandelsstandort „Kreuzung Spechthausener Straße / Eberswalder Straße“ umschlossen. Der Einzelhandelsstandort besitzt als Agglomeration von

verschiedenen Fachmärkten ein deutliches Verkaufsflächengewicht. Als Entwicklungsperspektive für den gesamten Standort wird ein „Einrichtungskompetenz-Standort“ gesehen. Eine Erweiterung des zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Angebots wird abgelehnt, da von Nahversorgungsangeboten eine Gefährdung der zentralen Versorgungsgebiete „Finow“ und „Brandenburgisches Viertel“ ausgeht. Eine Erweiterung des nicht zentrenrelevanten Angebots kann auf den ausgewiesenen Flächen im Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“ sowie auf den leerstehenden Geschossflächen im südwestlichen Gebäudekomplex des Teppich- und Einrichtungsmarktes erfolgen.

3.4.5 Klimaschutzkonzept

Im Jahr 2013 wurde das kommunale Integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde verabschiedet. Das energie- und klimapolitische Leitbild „Energie⊕Stadt Eberswalde 2030“ bildet die Grundlage für das Energie- und Klimaschutzkonzept.

Als wesentliche Ziele für den aktiven Klimaschutz mit Relevanz für das Plangebiet werden der Ausbau der erneuerbaren Energien, die Entwicklung von klimaangepassten Stadtstrukturen, das flächen- und ressourcensparende Bauen sowie die klimaschonende Mobilität benannt. Konkrete Maßnahmen für das Plangebiet stellen die Nutzung von Solarthermie und Geothermie sowie die Schaffung von Mobilitätsalternativen dar. Dem Ausbau der Photovoltaik, Solarthermieanlagen als solare Ergänzungsheizung im privaten Hausbereich sowie der Erhöhung der Geothermienutzung wird insgesamt eine sehr hohe bis hohe Priorität zugeordnet, da sie im Sinne der integrierten Stadtentwicklung vergleichsweise einfach zu realisieren sind.

Folgende Maßnahmen mit potenzieller Relevanz für den Bebauungsplan sind im Aktionsplan benannt:

- Maßnahme HF01-14: Unterstützung der Geothermienutzung im Stadtgebiet,
- Maßnahme HF07-01: Durchführung eines Klimachecks bei Instrumenten der Stadtentwicklung - Unterstützung einer CO₂-mindernden Stadt der kurzen Wege,
- Maßnahme HF07-02: klimaangepasste Entwicklung des Stadtgrüns / Baumpflanzungen / Freiraumgestaltung / Waldumbau,
- Maßnahme HF07-03: Unterstützung von Anpassungsmaßnahmen (Urban Heat) auf privaten Grundstücken (z.B. Dachbegrünung).

3.4.6 Grün- und Freiflächenkonzept

Im Grün- und Freiflächenkonzept der Stadt Eberswalde „Natürlich Eberswalde – Grün erhalten und entwickeln“ vom Dezember 2020 ist die Fläche des Friedhofs mit dem Leitbild Naturoase dargestellt. Naturoasen sollen in ihrer ökologischen Qualität entwickelt und behutsam für die Naherholung erschlossen werden.

Die Eberswalder Straße, die den Oder-Havel-Kanal über die Lichterfelder Straße / Coppistraße und die Spechthausener Straße mit dem östlichen Rand des Brandenburgischen Viertels verbindet, ist Teil des Blau-Grünen Wegenetzes, welches die Grünstrukturen in der Stadt vernetzt. Der Abschnitt angrenzend an den Geltungsbereich ist als aufwertungsbedürftig mit mittlerer Priorität dargestellt.

3.4.7 Festgesetzte Bebauungspläne

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.09.2012 den Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ beschlossen. Der Bebauungsplan regelt die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs Nr. 527 (gehört zum Teilgebiet A) ist folgendes festgesetzt:

TF 2 – Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind in dem Teilgebiet A Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches eines oder mehrere der in der festgesetzten Sortimentsliste benannten zentrenrelevanten Sortimente umfasst, allgemein nicht zulässig. (Anm.: zur Sortimentsliste s. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. I)

(2) Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment sind nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.

(3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe bleiben nach Maßgabe des § 34 BauGB zulässig.

TF 3 – Ausnahmsweise Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung dienen, außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A nicht großflächige Läden mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortiment nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

(2) Der Versorgung des Gebiets dienen Läden, deren Kernsortiment ausschließlich aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten besteht. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 % ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der festgesetzten Sortimentsliste und nicht zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten.

(3) Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.73	Apotheken (Arzneimittel)
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 W Z 2003)
47.76.1 tlw.	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)
47.78.1	Augenoptiker
47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen

TF 5 – Ausnahmsweise Zulässigkeit von Verkaufsstätten in Zusammenhang mit Gewerbebetrieben

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A und den zentralen Versorgungsbereichen „Westend“ und „Brandenburgisches Viertel“ an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben oder anderen Gewerbebetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder anderen Gewerbebetrieb stehen und § deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs einnimmt.

TF 6 – Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellenshops

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können in dem Teilgebiet A und dem zentralen Versorgungsbereich „Westend“ sog. Tankstellenshops mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der festgesetzten Sortimentsliste nach Maßgabe des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM- Baumarkt“. Der Bebauungsplan setzt die Fläche als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Heimwerkermarkt fest. Die zulässige Verkaufsfläche beträgt insgesamt 6.000 m², zzgl. rd. 1.300 m² Freiverkaufsfläche. Die max. zulässige Gebäudehöhe beträgt 7-8 m. Im westlichen Grundstücksbereich sind die Kunden- und Mitarbeiterstellplätze vorgesehen. Zur Abgrenzung erfolgt entlang der Grundstücksgrenze die Festsetzung einer Pflanzfläche mit Regelungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Zur südlichen angrenzenden Wohnbebauung ist eine Lärmschutzwand mit 2 m Höhe zu errichten.

Nördlich des Plangebiets an der Eberswalder Straße befindet sich der Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspalterei – Ost“. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt die Festsetzung von Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel-Möbelmarkt und eingeschränktes Gewerbegebiet einschließlich der erforderlichen Erschließungsflächen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6, die zulässige Traufhöhe bei einem zulässigen Vollgeschoss max. 12 m. Die zulässige Verkaufsfläche wird auf 10.000 m² einschließlich des branchentypischen Randsortiments begrenzt. Ausnahmsweise ist auch die Errichtung eines Nahversorgers mit 700 m² zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ überplant auch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 520/3 „Eisenspalterei – Ost“. Dabei ändert er die Zweckbestimmung des Sondergebietes in „nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“.

3.5 Naturdenkmal

Zum Schutz des Naturdenkmals Nr. 052-19 (Flutterulme) ist dessen Kronentraufbereich (Bodenoberfläche unterhalb der Krone des Baumes) zuzüglich 5,0 m zu allen Seiten weder zu bebauen bzw. zu versiegeln noch zu befahren oder für die Lagerung von Baumaterial sowie das Abstellen von Fahrzeugen zu nutzen.

Die Flutterulme ist durch die angrenzenden und den Baum umschließenden Verkehrsflächen der Eberswalder Straße und des straßenbegleitenden Geh- und Radweges bereits gut ge-

schützt. Die Flatterulme befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs, der Kronenbereich reicht bis an den südlich verlaufenden, 4 m breiten Geh- und Radweg.

4 ART DES VERFAHRENS

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 527 wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

Voraussetzungen für die Anwendung

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren auf Bebauungspläne der Innenentwicklung anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Wiedernutzbar-machung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan Nr. 527 soll die Voraussetzungen für die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Eisenspalterei schaffen. Die Flächen waren brachliegend und mit Baracken bebaut, die letzten Baracken wurden erst 2019 abgerissen.

Die Überplanung durch den Bebauungsplan erfüllt damit die Tatbestände der Wiedernut-zung, der Nachverdichtung sowie der anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

Schwellenwerte

Die Möglichkeit, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, ist an Schwellenwerte gekoppelt, die an die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO oder die Größe der Grundfläche anknüpfen. Außerdem sind die Grundflä-chen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden Grundflächen von zusammen rd. 4.600 m² und da-mit deutlich weniger als der Schwellenwert von 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermöglicht. Bebauungspläne in einem engen räumlichen, sachlichen und zeitlichen Zusam-menhang existieren nicht.

Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan

- die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen,
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter bestehen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 527 kann es nicht zur Zulässigkeit von Vor-haben gemäß Anlage 1 (Liste Umweltverträglichkeitsprüfungspflichtige Vorhaben) des Ge-setzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung kommen, die einer Umweltverträglichkeitsprü-fung unterliegen. Die unter Nummer 18.1 benannten Beherbergungsbetriebe überschreiten die im Mischgebiet zulässige Größenordnung. Einzelhandelsbetriebe gemäß Nummer 18.6 sind im Mischgebiet generell ebenfalls nur unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit zuläs-sig.

Die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete werden nicht beeinträchtigt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB). Im Geltungsbereich sind solche Flächen nicht vorhanden. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben „nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der nachgewiesenen oder potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten verbunden“ ist. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen „kann für alle Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG kann entfallen.“ (Kartier-Kollektiv, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, S. 39, s. hierzu auch Kap. 10.1.3).

Die Durchführung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB und der damit einhergehende Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erscheint damit gerechtfertigt.

Die Belange der Umwelt als abwägungsrelevanter Belang sind in Kap. 10.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutzbelange eingestellt.

5 PLANUNGSKONZEPT

5.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den örtlichen Gegebenheiten entsprechende Bebauung, Nutzung und Dichte zu schaffen, die eine Neustrukturierung des Gebietes zum Ziel hat.

Mit der Neubebauung des Plangebiets soll eine städtebauliche Betonung der Ecke an der Kreuzung erfolgen und eine bauliche Fassung der Straßenräume hergestellt werden. Mit der sehr guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche grundsätzlich für eine intensivere gewerbliche Nutzung wie Dienstleistungen, Service und Verwaltung sowie öffentlichkeitswirksame Einrichtungen o.ä. und eine mehrgeschossige Wohnbebauung geeignet. Der Schwerpunkt der Wohnnutzung muss in dem von der Eberswalder Straße abgewandten Süd- / Südost-Bereich der Fläche liegen, um die Beeinträchtigung durch den Verkehrslärm der Hauptverkehrsstraße zu reduzieren.

Dementsprechend soll die Ecke an der Eberswalder Straße / Spechthausener Straße durch eine viergeschossige Bebauung mit Büro- und Dienstleistungsnutzungen und / oder ein Hotel betont werden. Hierbei soll die Möglichkeit der Integration einer Kindertagesstätte berücksichtigt werden. Die bisherigen Planungsüberlegungen sehen eine geschlossene Blockrandbebauung mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rd. 9.100 m² vor (inkl. Grundstück Bethaus), davon rd. 1.500 m² für Wohnen. Die im städtebaulichen Konzept dargestellte Bebauung, die Grundlage für die Bebauungsplan-Festsetzungen bildet, stellt hierbei ein Angebot dar. Das vorhandene „Bethaus“ hat Bestandsschutz. Der Bestandsschutz schließt auch notwendige Sanierungsmaßnahmen ein. Beide Grundstücke können unabhängig voneinander entwickelt werden.

Im mittleren und südöstlichen Bereich des Grundstücks soll eine Wohnbebauung in unterschiedlicher Gebäudetypologie (Geschosswohnungsbau, Townhouses) ermöglicht werden. Die bisherigen Überlegungen im städtebaulichen Konzept sehen eine Anordnung der Gebäude um gemeinschaftlich nutzbare Hofbereiche vor. Hierdurch kann die Bebauung insgesamt aufgelockert und eine natürliche Belichtung der einzelnen Wohnungen optimal gestaltet

werden. Die Wohnbebauung weist bislang eine BGF von rd. 5.700 m² auf. Hieraus errechnen sich rd. 60 Wohneinheiten (Annahme: 95 m² BGF/WE).

Die Erschließung des Grundstückes soll über eine (private) Stichstraße am südlichen Grundstücksrand erfolgen. Von der privaten Erschließungsstraße soll eine große Tiefgarage mit rd. 2.500 m² Netto-Raumfläche (NRF) für rd. 90 PKW-Stellplätze sowie Stellplätze für Motor- und Fahrräder erschlossen werden. Eine weitere kleine Tiefgarage mit rd. 900 m² und bis zu 34 Stellplätzen kann im östlichen Teil des Grundstücks entstehen. Um die ebenerdigen Flächen für Freiraumzwecke nutzen zu können, sind bislang max. 6 weitere Stellplätze ebenerdig vorgesehen. Müllstandplätze sollen am südlichen Grundstücksrand, südlich der privaten Stichstraße, nah an der Spechthausener Straße für die Wohnnutzung eingerichtet werden. Die maximale Entfernung von diesen Müllbehältern bis zu den Wohnungen beträgt 100 Meter. Die Entsorgung der Müllbehälter kann von der Spechthausener Straße aus erfolgen. Die Stichstraße ist für die Feuerwehr und andere Rettungsfahrzeuge zugänglich. Im östlichen Bereich der Stichstraße ist die Einrichtung einer Wendemöglichkeit / Rangierfläche für Rettungsfahrzeuge vorgesehen (siehe Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf – Abstandsflächen und Wendemöglichkeit).

Der ehemalige Friedhof soll als private Grünfläche 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. Die private Grünfläche soll tagsüber öffentlich nutzbar sein.



Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf „Ecke der Kreuzung Eberswalder- / Spechthausener-Straße“, insar, Stand: 03/2022

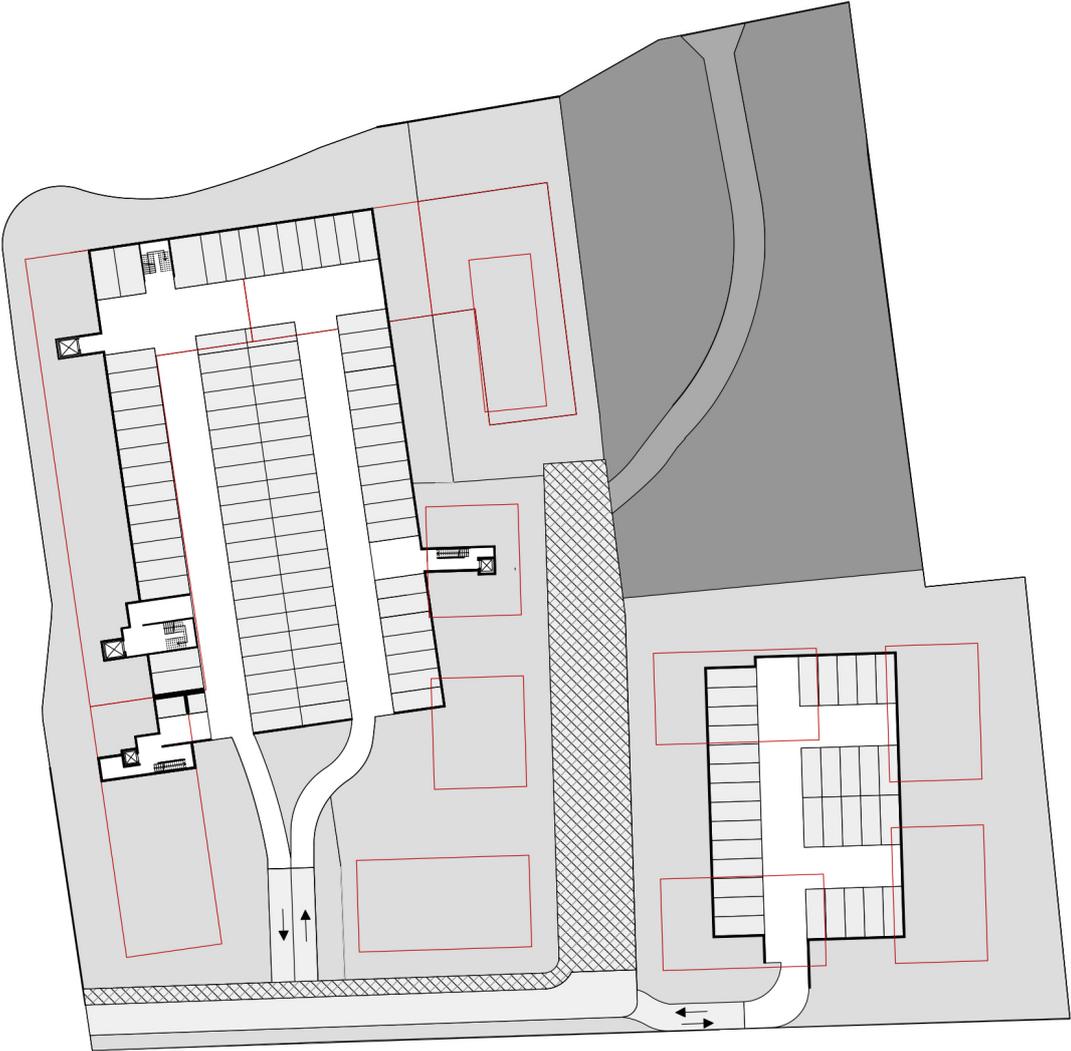


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf - Tiefgaragen, insar, Stand: 03/2022

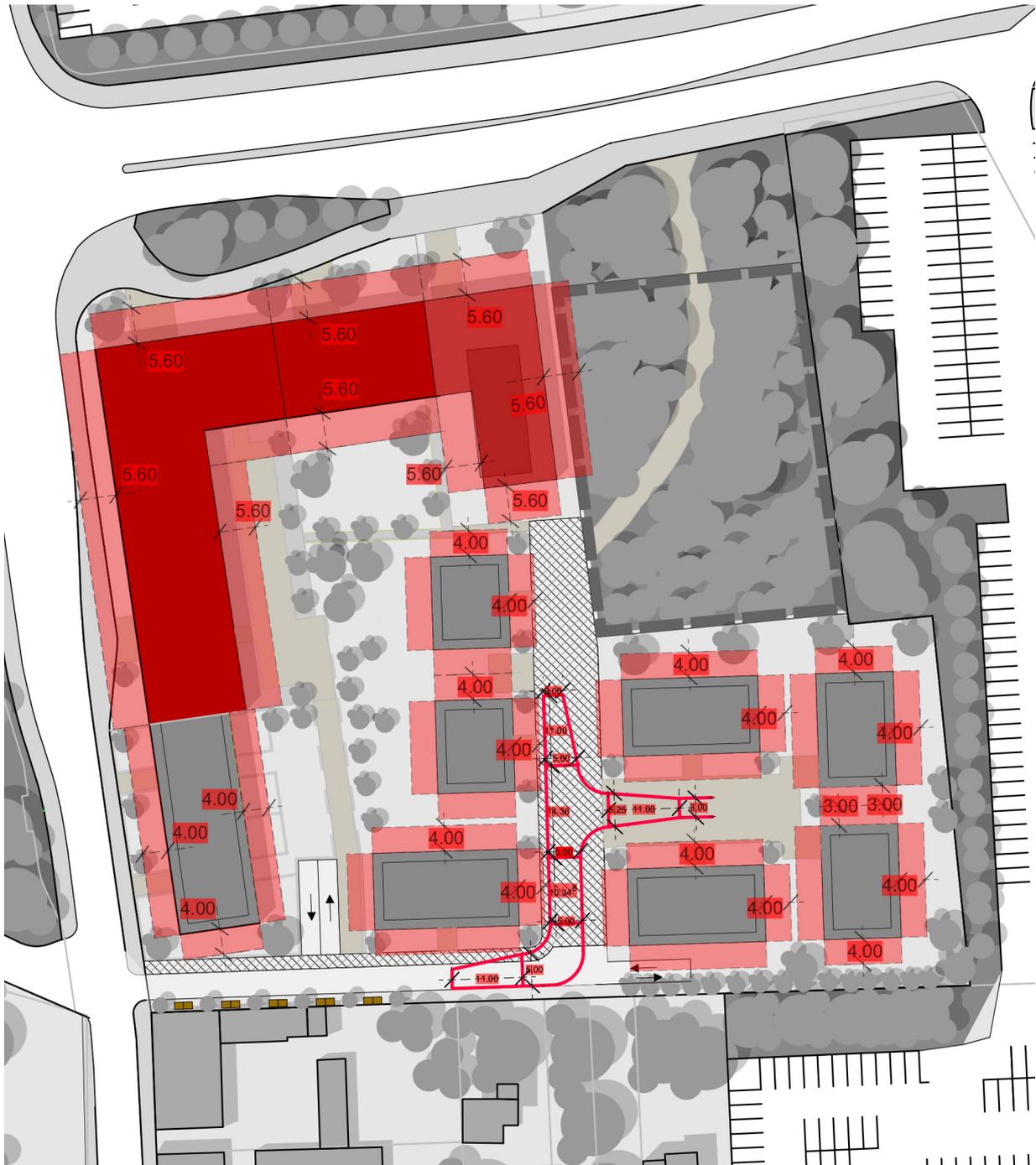


Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf – Abstandsflächen und Wendemöglichkeit, insar, Stand: 03/2022

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan 2021 ist das Gebiet als „Gemischte Baufläche“ gekennzeichnet.

Die Ziele des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungen. Das Entwicklungsgebot wurde beachtet.



Abbildung 4: Flächennutzungsplan Eberswalde 2021, Ausschnitt

5.3 Gutachten zur Überprüfung der Planungsüberlegungen

5.3.1 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm

Durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co.KG wurden die auf das Plangebiet wirkenden Geräusche der umliegenden Straßen und Gewerbebetriebe ermittelt und nach den maßgebenden Richtlinien bewertet (Stadt Eberswalde, Bebauungsplan 527 „Finowtal“ Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Höchberg / Berlin, 07.10.2021). Bei einer Überschreitung der jeweiligen Richt- und Orientierungswerte erfolgten Hinweise zum Schallimmissionsschutz. Darüber hinaus erfolgten allgemeine Hinweise zu möglichen Tiefgaragen im Plangebiet.

Berücksichtigt wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Sondergebiete mit den bestehenden gewerblichen Nutzungen westlich, nördlich und östlich des Plangebietes sowie die nördlich des Plangebiets verlaufende Bundesstraße B 167 (u.a. Eberswalder Straße).

Die Anforderungen an den Lärmschutz in der Bauleitplanung werden durch die DIN 18005-1 konkretisiert. Die DIN 18005-1 legt für die Bauleitplanung folgende Orientierungswerte (OW) für Mischgebiete fest, wobei der höhere Nachtwert für Verkehrslärmimmissionen gilt:

- Tag (06:00 - 22:00 Uhr) 60 dB(A) und Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) 45 / 50 dB(A).

Zur Bewertung der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet wurden zusätzlich die Immissionsgrenzwerte (IGW) der 16. BImSchV für Mischgebiete herangezogen:

- Tag (06:00 - 22:00 Uhr) 64 dB(A) und Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) 54 dB(A).

Die Orientierungswerte (OW) der DIN 18005-1 für Anlagenlärm sind identisch mit den Immissionsrichtwerten (IRW) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), welche für Gewerbelärmimmissionen bindend sind. Die TA Lärm sieht für Mischgebiete folgende IRW vor:

- Tag (06:00 - 22:00 Uhr) 60 dB(A) und Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) 45 dB(A).

Die Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Lärm ist nach geltender Rechtsauffassung bei Beurteilungspegeln oberhalb von 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts erreicht.

Verkehrslärm

Zum Verkehr auf der Eberswalder Straße, der Lichtenfelder Straße und der Spechthausener Straße wurden die Angaben für das Prognosejahr 2030 der Stadt Eberswalde zugrunde gelegt. Berücksichtigt wurde der Nullfall der Verkehrsprognose (Zustand ohne weitere Maßnahmen), da diese den anzunehmenden ungünstigsten Fall darstellt:

- | | |
|------------------------------|----------------|
| • Eberswalder Straße West | 11.759 Kfz/24h |
| • Eberswalder Straße Ost | 16.467 Kfz/24h |
| • Lichtenfelder Straße | 8.973 Kfz/24h |
| • Spechthausener Straße Nord | 7.881 Kfz/24h |
| • Spechthausener Straße Süd | 7.196 Kfz/24h |

(Die durch die Gutachter verwendeten Zahlen sind durchgängig höher als die aktuell durch die Stadt Eberswalde ermittelten Verkehrsmengen – Prognose für die Planfälle 1 und 2 (Stand: 06.08.2021). Damit bewegen sich die Annahmen des Verkehrsgutachtens auf der sicheren Seite.)

Für den durch die Planung verursachten Verkehr wurde die Bewegungshäufigkeit über die Anzahl der möglichen Wohneinheiten (WE) gem. dem städtebaulichen Konzept (Annahme 80 WE, 3,75 Fahrzeugbewegungen je WE und Tag) und weiterer Nutzungen (Besucher- sowie Versorgungs- und Dienstleistungsverkehr 2 Fahrten täglich pro WE) abgeschätzt. Hinzu kommen die Verkehre von den gewerblichen bzw. Büronutzungen sowie der möglichen Kita, die mit insgesamt 320 Kfz-Bewegungen berücksichtigt wurde. Hieraus errechnet sich folgendes Kfz-Aufkommen, welches der Erschließungsstraße ganz und den bestehenden Straßen anteilig zugeordnet wurde

- | | |
|-----------------------|----------------|
| • Erschließungsstraße | 1.100 Kfz/24h. |
|-----------------------|----------------|

Die Lärm-Berechnung zeigt, dass der Orientierungswert der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen bei freier Schallausbreitung in Mischgebieten am Tag etwa in der Hälfte des Plangebietes eingehalten wird, der Orientierungswert für die Nacht wird nur im MI4 eingehalten. Im Norden und Westen des MI1 werden am Tag in direkter Nähe zur Eberswalder Straße bzw. Spechthausener Straße Beurteilungspegel bis zu 68 dB(A) ermittelt, so dass der Tages- Orientierungswert um maximal 8 dB überschritten wird. Während der Nacht kommt es im Norden bzw. Westen des MI1 zu Beurteilungspegeln von bis zu 61 dB(A), so dass hier der Nacht- Orientierungswert um bis zu 11 dB überschritten wird. Im MI2 und MI3 werden Überschreitungen um bis zu 8 dB bzw. bis zu 4 dB ermittelt. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird in der Nacht im äußersten Nordwesten des MI1 erreicht.

Im Rahmen der Abwägung gesunder Wohnverhältnisse können beim Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete herangezogen werden. Am Tag wird der Tages-Immissionsgrenzwert für Mischgebiete im MI2 bis 4 eingehalten. Somit kann hier für den Tageszeitraum von gesunden Wohnverhältnissen ausgegangen werden, dies gilt auch für Außenwohnbereiche (Terrasse, Garten, Balkon etc.). Auf den Außenwohnbereichen ist während der Nacht nicht von einem dauerhaften Aufenthalt auszugehen.

Im MI1 wird der Tages-Immissionsgrenzwert für Mischgebiete um bis zu 4 dB überschritten. Nachts wird der Nacht-Immissionsgrenzwert für Mischgebiete im MI3 und MI4 eingehalten, im MI2 wird er um bis zu 4 dB und im MI1 um bis zu 7 dB überschritten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete sind für zu schützende Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, s. hierzu Kap. 6.6 Immissionsschutz.

Gewerbelärm

In der Umgebung des Plangebietes gibt es eine Reihe gewerblich genutzter Flächen, deren Schallemissionen auf die zu schützenden Nutzungen im Plangebiet einwirken. Direkt östlich an das Plangebiet angrenzend liegt in einem Sondergebiet Einzelhandel (SO EH Ost) ein Baumarkt. Die Betriebszeiten der bestehenden gewerblichen Nutzungen liegen ausschließlich im Tageszeitraum. Für einige der umliegenden Sondergebietsflächen existieren Bebauungspläne, in denen jedoch keine Geräuschkontingente gemäß DIN 45691 oder flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt sind.

Südlich und südwestlich des Plangebietes liegen Wohnbauflächen, die teilweise einen geringeren Abstand zu den gewerblichen Nutzungen aufweisen als das Plangebiet und die somit die gewerblichen Nutzungen – insbesondere im Nachtzeitraum – bereits einschränken.

Für die vorliegende Untersuchung wurden die folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegel berücksichtigt:

- SO EH (Einzelhandel) West 61 / 46 dB(A)
- SO FP (Festplatz) 61 / 46 dB(A)
- SO EE (Erneuerbare Energien) 62 / 47 dB(A)
- SO EH (Einzelhandel) Nordwest 61 / 46 dB(A)
- SO EH (Einzelhandel) Nord 61 / 46 dB(A)
- SO TOU (Tourismus) 60 / 45 dB(A)
- GE Nordost 62 / 47 dB(A)
- SO EH (Einzelhandel) Ost 61 / 46 dB(A)

Die Berechnung zeigt, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm für Mischgebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht in allen Teilgebieten einhalten oder unterschritten werden. Für die Berechnung wurden auf der sicheren Seite liegende Annahmen getroffen.

Auch für die Umgebung des Plangebietes sind keine Lärmkonflikte aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzungen zu erwarten und es ist auch keine (zusätzliche) Einschränkung der bestehenden gewerblichen Nutzungen durch die Planungen zu befürchten.

Hinweise zu Tiefgaragen

Beim Bau von Tiefgaragen im Plangebiet sind die Schutzansprüche der nächstgelegenen zu schützenden Nutzungen zu beachten, wobei die von Anwohner-Tiefgaragen verursachten Schallimmissionen von Nachbarn im Regelfall hinzunehmen sind, wenn die Stellplätze für die Wohnnutzung erforderlich sind.

Falls aufgrund einer sehr hohen Anzahl von Stellplätzen, dem Vorhandensein von nur einer Ein-/Ausfahrt, einer besonderen städtebaulichen Lage etc. eine schalltechnische Betrachtung der Schallimmissionen der Tiefgarage erforderlich wird, so erfolgt die Bewertung der Geräuschimmissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in Anlehnung an die TA Lärm. Generell lässt sich feststellen, dass aus schallschutzfachlicher Sicht die folgenden Rahmenbedingungen für Tiefgaragen relevant sind:

- Die Steigungen der Zufahrtsrampen haben einen Einfluss auf die Schallemissionen, d.h. je flacher die Rampen ausgeführt werden, desto geringer die Schallemissionen.
- Regenrinnen an Tiefgaragenzufahrten sollten lärmarm ausgebildet werden (z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten).
- Durch eine (Teil)Auskleidung der Seitenbegrenzungsflächen der Tiefgaragenzufahrt mit schallabsorbierendem Material lassen sich Pegelminderungen von bis zu 2 dB erzielen.
- Garagentore sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen.
- Durch den Einsatz elektrisch angetriebener Garagentore mit Funköffner können unnötige Wartezeiten vor den Toren vermieden werden.

5.3.2 Verkehrstechnische Untersuchung

In einer Verkehrstechnischen Untersuchung des Büros Schlothauer & Wauer aus dem Jahr 2019 (Eberswalde B 167 Verkehrstechnische Untersuchung - Entwicklung des Grundstückes Eberswalder Straße/Spechthausener Straße (südöstliche Ecke), 09/2019) wurde das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Bebauung des Grundstückes mit insgesamt 948 Fahrten in 24 h im Worst-Case-Szenario ermittelt. Dieses zusätzliche Kfz-Verkehrsaufkommen unterteilt sich zu 50 % in Zielverkehr (474 Kfz-Fahrten in das Gebiet einfahrend) und zu 50 % in Quellverkehr (474 Kfz-Fahrten aus dem Gebiet ausfahrend). (In der Untersuchung sind, anders als in der Schallimmissionsprognose nur max. 70 WE berücksichtigt.)

In der Untersuchung wurde eine Zufahrt in das Plangebiet möglichst weit im Süden empfohlen. Durch die rechtwinklige Zufahrt auf die Spechthausener Straße ergeben sich bessere Sichtverhältnisse für den ausfahrenden Verkehr. Dies erhöht die Verkehrssicherheit. Ein größerer Abstand zum nördlich gelegenen Knotenpunkt minimiert die Wahrscheinlichkeit, dass gegenseitige Behinderungen aufgrund von Rückstaus von der Lichtsignalanlage auftreten.

Es wurde zudem nachgewiesen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen über den Knotenpunkt abgewickelt werden kann. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nicht ursächlich für den relativ schlechten Verkehrsablauf am Knotenpunkt. Die Defizite bestehen bereits im Bestand.

(Vor dem Hintergrund der durch die Stadt Eberswalde ermittelten niedrigeren Prognose - Verkehrsmengen (Stand: 06.08.2021) kann die Abwicklung des Verkehrs über den Knotenpunkt erst recht als sichergestellt angenommen werden.)

6 PLANINHALT (ABWÄGUNG UND BEGRÜNDUNG)

6.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung von überwiegend Mischgebiet (MI).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

Begründung:

Die Festsetzung entspricht der geplanten Nutzungsabsicht der Stadt Eberswalde. Es ist vorgesehen, auf der Fläche die Voraussetzungen für eine Neubebauung mit Wohnungen sowie für Büro- und Dienstleistungsnutzungen und / oder für ein Hotel sowie eine integrierte Kindertagesstätte zu schaffen. Die Anordnung der zulässigen Nutzungen innerhalb der Mischgebietsfläche wird durch die textlichen Festsetzungen 1 bis 4 konkretisiert.

Das Mischgebiet befindet sich mit Blick auf die Umgebung an einer Schnittstelle zwischen übergeordneten Verkehrsstrassen, gewerblichen / Sondergebietsnutzungen und Wohnnutzungen. Sowohl im Hinblick auf die Umgebungsbebauung als auch im Hinblick auf die zukünftig im Geltungsbereich beabsichtigten Nutzungen ist die geplante Festsetzung eines Mischgebietes somit abwägungsgerecht. Mit der Festsetzung eines Mischgebiets kann dem planerischen Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprochen werden. Die gewerblichen Nutzungen können darauf vertrauen, dass sie keine höheren Immissionsrichtwerte einhalten müssen als bislang. Damit ist die Festsetzung eines Mischgebietes auch als nachbarschützend zugunsten der vorhandenen Gewerbebetriebe zu werten. Auch in Bezug auf die südlich gelegene Wohnbebauung ist die Festsetzung eines Mischgebietes verträglich.

Textliche Festsetzung 1

Das festgesetzte Mischgebiet (MI) besteht aus den Teilgebieten MI1 bis MI4.

In den Teilgebieten MI1, MI2 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2

In den Teilgebieten MI3 und MI4 können Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

Begründung:

Resultierend aus der Gemengelage ist es erforderlich, das Mischgebiet zu gliedern. Die Flächen parallel zu den übergeordneten Verkehrsstraßen sollen schwerpunktmäßig durch gewerbliche Betriebe, Büro- und Dienstleistungsnutzungen und die rückwärtigen Flächen vorzugsweise für Wohnungsneubau genutzt werden. Bezogen auf das gesamte Mischgebiet, MI1 bis MI4, soll jedoch ein gleichrangiges Nebeneinander von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen erfolgen, denn für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Eberswalde werden sowohl Flächen für gewerbliche Dienstleistungen als auch für das Wohnen benötigt. Der Charakter des Mischgebietes – Wohnen und Gewerbe – ergibt sich aus der Gesamtbeurteilung der Fläche. Der Gebietscharakter ist in der Machbarkeitsstudie, die die Grundlage für den Bebauungsplan bildet, durch beide Nutzungsarten festgelegt.

Wohnungen und Wohngebäude sollen in den Teilgebieten MI3 und MI4 allgemein und in den Teilgebieten MI1 und MI2 nur ausnahmsweise zulässig sein. Die straßennahen Teilgebiete MI1 und MI2 sind, mindestens bis zum Bau der Umgehungsstraße, erheblich vom Straßenverkehrslärm betroffen, s. hierzu Kap. 5.3.1 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm. Daher sollen Wohnnutzungen hier nur ausnahmsweise unter Auflagen zum Schallschutz (s. Kap. 6.6 Immissionsschutz) zugelassen werden. Die Entscheidung über die Gewährung einer Ausnahme liegt im Ermessen der Baugenehmigungsbehörde, so dass durch die Aufnahme eines Ausnahmeverhalts die letztendliche planerische Entscheidung auf der Ebene der Bauleitplanung offen bleibt (s.a. nachfolgend Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit). Durch die Regelung wird das Ziel der Sicherung gewerblicher Flächen unterstützt. In den Teilgebieten MI3 und MI4 sind Wohnungen und Wohngebäude allgemein zulässig.

Die Teilgebiete MI3 und MI4 sollen vorrangig dem Wohnen dienen. Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Die nur ausnahmsweise Zulässigkeit entspricht der städtebaulichen Zielvorstellung eines gegliederten Mischgebietes und stellt sicher, dass beide Hauptnutzungen – Wohnen und Gewerbe – gleichrangig nebeneinander existieren. Zudem ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anliefer-, Besucher- und Kundenverkehr nicht mit der geplanten Erschließung vereinbar. In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe generell zulässig. Zu den Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit s. nachfolgend.

Im Mischgebiet generell (Teilgebiete MI1 bis MI4) werden die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe (Nr. 6) und Tankstellen (Nr. 7) ausgeschlossen, da sie sich aufgrund ihrer meist flächenextensiven Nutzung, ihres hohen Versiegelungsgrades und den mit der Nutzung verbundenen Baulichkeiten nicht in das städtebauliche Konzept einbinden. Zudem gehen von solchen Betrieben regelmäßig Störungen aus, die zu Konflikten mit der angestrebten Wohnnutzung führen können. Insbesondere Tankstellen werden regelmäßig von einem großen Kundenkreis zum Tanken und wegen des Beisortimentes aufgesucht. Sie wirken in besonderem Maße verkehrsanziehend und -verstärkend, was auch zu Beeinträchtigungen der südlich angrenzenden Wohnnutzungen führen könnte. Die Unterbringung der vorab genannten Nutzungen, insbesondere von Gartenbaubetrieben, sollte vorzugsweise außerhalb zentraler Ortslagen erfolgen. Die nächstgelegene Tankstelle befindet sich ca. 1,0 km in westlicher Richtung. Gartenbaubetriebe befinden sich in Siedlungsrandlagen von Eberswalde.

Außerdem sollen die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten generell unzulässig sein. Das Gebiet befindet sich im Umbruch. Einflüsse, die zu Verdrängungseffekten zu Lasten anderer, städtebaulich ge-

wünschter Nutzungen führen können, sollen daher von vornherein ausgeschlossen werden. Auch aus Gründen des Rücksichtnahmegebots gegenüber dem südlichen Umfeld des Geltungsbereichs sollen Vergnügungsstätten nicht zulässig sein. Die vorhandene Wohnbebauung unterliegt durch die Nähe zu übergeordneten Verkehrsstraßen bereits einer gewissen Beeinträchtigung. Weitere Nutzungskonflikte sollen daher ausgeschlossen werden.

In den Teilgebieten MI3 und MI4 sollen zudem Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen werden. Entsprechende Nutzungen sollten vorrangig publikumswirksam an öffentlichen Straßen mit guter ÖPNV-Anbindung angeordnet werden. Größere Einheiten der jeweiligen Art können dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt „Wohnen“ widersprechen. Auch das mögliche Verkehrsaufkommen, welches mit diesen regelmäßig publikumswirksamen Nutzungen verbunden ist, ist mit der geplanten Erschließung nicht vereinbar. Schank- und Speisewirtschaften, aber auch Anlagen für sportliche Zwecke können je nach Betriebskonzept auch in den Abend- und Nachtstunden ein erhöhtes Verkehrsaufkommen haben, das mit erhöhten Störungen der Wohnruhe einhergeht. Auch Außengastronomie-Angebote können zu unerwünschten Lärmauswirkungen führen. Durch den Ausschluss in den Teilgebieten MI3 und MI4 sollen diese gezielt in die Teilgebiete MI1 und MI2 gelenkt werden.

Zum Ausschluss von Einzelhandel s.a. Begründung TF 3.

Die Errichtung / Einrichtung einer Kindertagesstätte ist durch die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke in den Teilgebieten MI1 und MI2 sichergestellt.

Die grundsätzliche Zweckbestimmung eines Mischgebiets bleibt auch bei den geplanten Einschränkungen in den Teilgebieten auf der Ebene des Gesamtgebietes gewahrt: Der gewerbliche Schwerpunkt befindet sich in den Teilgebieten MI1 und MI2 und der Schwerpunkt für die Wohnnutzung in den Teilgebieten MI3 und MI4.

Kriterien für die ausnahmsweise Zulässigkeit

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen können insbesondere zur Ergänzung der allgemein zulässigen Nutzungen beitragen. Gerade wenn ein positiver Zusammenhang der beantragten Nutzungen aufgezeigt werden kann, sollten, sofern städtebaulich begründet, Ausnahmen zugunsten des Antragstellers zugelassen werden. Das kann bezogen auf Wohnungen und Wohngebäude im MI1 und MI2 z.B. im Zusammenhang mit Wohnungen für Aufsichtspersonen oder für Betriebsinhaber sein. Wohnungen sind analog dem städtebaulichen Konzept im südlichsten Abschnitt des Gebäuderiegels entlang der Spechthausener Straße vorstellbar.

Bei der Entscheidung der ausnahmsweisen Zulässigkeit sollte insbesondere die flächenmäßige Größe eines Vorhabens und sein Verkehrsaufkommen berücksichtigt werden. Das ist insbesondere in den Teilgebieten MI3 und MI4 relevant. Verkehrsanziehende Nutzungen sollten daher auf Teile baulicher Anlagen, zum Beispiel einzelne Geschosse oder Räumlichkeiten oder kleinere Gebäudeeinheiten beziehungsweise Grundstücksflächen beschränkt bleiben. Aber auch kleine Vorhaben mit einem hohen Verkehrsaufkommen sollten auf den rückwärtigen Flächen nicht zugelassen werden. Anlagen, die ausschließlich betriebseigenen Zwecken dienen, im Umfang einem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnet sind und nicht in Konkurrenz zur gewerblichen Nutzung stehen, gehören hingegen zu den ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen.

Textliche Festsetzung 3

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem **Kernsortiment**, welches eines oder mehrere der in Absatz (4) der festgesetzten Sortimentsliste benannten **zentrenrelevanten Sortimente** umfasst, **allgemein nicht zulässig**.
- (2) Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment** sind im Teilgebiet MI1 und Teilgebiet MI2 **ausnahmsweise zulässig**. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der im Absatz (4) festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
- (3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Back-shops**. Diese kleinen Betriebe sind in den Teilgebieten MI1 und MI2 ausnahmsweise zulässig.
- (4) Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	X
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	X
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
47.42	Telekommunikationsgeräte	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)	
47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülma-	

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
	schinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	
47.65	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO)

WZ 2008 – Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

Begründung:

Bislang wird die Einzelhandelsentwicklung im Geltungsbereich durch den rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde, in Kraft getreten am 16.09.2013, gesteuert. Zu den Festsetzungen im Geltungsbereich s. Kap.3.4.7 Festgesetzte Bebauungspläne. Es gilt der allgemeine Rechtssatz, dass die spätere Norm die frühere verdrängt. Mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans Nr. 527 sind die bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften des Bebauungsplans Nr. I für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 527 nicht mehr anwendbar, sie ruhen.

Gemäß textlicher Festsetzung 2 (1) des Bebauungsplanes Nr. I sollen im Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment, welches zentrenrelevante Sortimente (einschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente) umfasst, allgemein nicht zulässig sein. Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach Maßgabe § 34 BauGB zulässig. Auf max. 10 % ihrer Verkaufsfläche sind auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment zulässig (TF 2 (2)). Davon ausgenommen sind Kioske, Trinkhallen und Backshops (TF 2 (3)). In TF 3 ist geregelt, dass nicht großflächige Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie der Versorgung des Gebiets dienen.

Da die städtebaulichen Zielsetzungen, die zu den Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. I geführt haben, nach wie vor bestehen, werden die Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. I in den Bebauungsplan Nr. 527 inhaltlich übernommen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne unter anderem insbesondere die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche und die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

In der Gemeinde Eberswalde liegt seit 2007 (fortgeschrieben 2010) ein abgestimmtes Einzelhandels- und Zentrenkonzept. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept heißt es zu den Flächen um den Kreuzungsbereich Eberswalder Straße / Spechthausener Straße auf S. 20:

„... Aufgrund dieser begünstigten Lage stand der Standort seit der Wende unter einem konstant hohen Ansiedlungsdruck, dem im Laufe der ersten Welle der Stadtentwicklung insofern entgegengekommen wurde, als der Bereich verwaltungsintern zum „Fachmarktzentrum“ erklärt und entsprechend behandelt wurde. In den vergangenen Jahren konnte jedoch nicht verhindert werden, dass sich dort auch Nahversorger ansiedelten. Deren fußläufiger Einzugsbereich umfasst jedoch nur das einwohnerschwache Wohngebiet im Bereich Spechthausener Straße und ist daher im Hinblick auf die Nahversorgung als nicht integriert einzustufen. Zudem beeinträchtigen die im Kreuzungsbereich ansässigen Lebensmitteldiscounter mit Getränkemarkt und Backshop durch den Abzug von Kaufkraft den zentralen Versorgungsstandort inmitten des Brandenburgischen Viertels sowie die zentralen Angebote im Stadtteil Westend. Eine Schädigungswirkung auf Haupt-, Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren durch die Fachdiscounter mit ihrem überwiegend nicht zentrenrelevanten Angebot ist hingegen nicht erkennbar; diese Angebote stehen auch im Einklang mit der Sortimentsliste des vorliegenden Konzepts. Auch die Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben ist aufgrund ihres Verkaufsflächengewichts und des bestehenden Ansiedlungspotenzials am Standort im nachfolgenden Entwicklungskonzept zu berücksichtigen. ...“

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept bildet eine fundierte Abwägungsgrundlage für stadtplanerische Entscheidungen über die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben. Nach den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes handelt es im Kreuzungsbereich Eberswalder Straße / Spechthausener Straße um einen nicht integrierten Standort mit nahversorgungsrelevanten Angeboten, der durch den Abzug von Kaufkraft, Einfluss auf den Bestand und die Entwicklung der nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche „Brandenburgisches Viertel“ und „Westend“ ausübt. Der Schutz integrierter Versorgungsbereiche ist ein anerkanntes städtebauliches Ziel, um die Nahversorgung in Wohngebieten zu sichern.

Der Einzelhandelsstandort im Kreuzungsbereich soll sich gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu einem „Einrichtungs-Kompetenz-Standort“ entwickeln, in welchem zukünftig alle nicht zentrenrelevanten Sortimente angeboten werden können. Ergänzende zentrenrelevante Randsortimente sollen in beschränktem Umfang zulässig sein, jedoch nicht als eigenständige Angebote. Die Regelungen fanden ihren Niederschlag in den Festsetzungen des generellen Bebauungsplans Nr. I.

Vor diesem Hintergrund sollen im Bebauungsplan Nr. 527 gleichermaßen zentrenrelevante Sortimente nicht zugelassen werden. Im Absatz (4) der Festsetzung werden abschließend diejenigen zentrenrelevanten Sortimente gemäß „Eberswalder Sortimentsliste“ benannt, die allgemein nicht zulässig sind. Nicht zentrenrelevante Sortimente sollen ausnahmsweise zugelassen werden (Absatz (2), Satz 1. Zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören:

- Kraftwagen
- Kraftwagenteile und -zubehör
- Krafträder, Kraftradteile und -zubehör
- Textilien (Matratzen, Stepp- u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren [ohne Bettwäsche]) (nicht aber: Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für

Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.)

- Werkzeug
- Metallkurz- und Eisenwaren
- Bauelemente aus Metall und Kunststoff
- Sonstiges Baumaterial- und Heimwerkerbedarf
- Sanitärbedarf
- Heimwerkerbedarf
- Farben und Lacke
- Sonstiges Baumaterial
- Fußbodenbeläge
- Tapeten
- Elektrische Haushaltsgeräte (nur: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen; nicht aber: Elektrokleingeräte)
- Wohnmöbel
- Lampen und Leuchten
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Boote
- Pflanzen, Sämereien, Düngemittel
- zoologischer Bedarf und lebende Tiere
- Kamine, Öfen
- Gartenhütten, Gartengeräte
- Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz (Brennstoffe)
- Waffen und Munition
- Sex- / Erotikartikel und
- Antiquitäten und antike Teppiche

Mit der Zulassung eines begrenzten Randsortiments zentrenrelevanter Sortimente auf 10 % der Verkaufsfläche können Einzelhändler ihr Warenangebot in gewissem Umfang erweitern und handelsüblich abrunden (Absatz (2), Satz 2). Eine Differenzierung der Randsortimente in nahversorgungsrelevante und in sonstige zentrenrelevante Warengruppen ist nicht erforderlich. Bereits mit der Einteilung in 90 % Kernsortiment und 10 % Randsortiment i.V.m. der Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe), ergibt sich eine deutlich flächenmäßige Unterordnung und Begrenzung des Randsortiments. Negative städtebauliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

Ausnahmsweise sollen Kioske, Trinkhallen und Backshops zugelassen werden (Satz 3). Hierbei handelt es sich vom Grundsatz her um Betriebsformen des Einzelhandels, die der Nahversorgung dienen und damit nicht in Konkurrenz zu den bestehenden integrierten Zentren stehen.

In den Teilgebieten MI3 und MI4 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Textliche Festsetzung 4

In den Mischgebieten MI1 und MI2 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung:

In den Mischgebieten MI1 und MI2 sollen ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb / Handwerksbetrieb zugehörig sind, zugelassen werden. In der Regel handelt es sich um eine eigenständige von der Produktion getrennte Verkaufsstätte. Diese erfüllt die Merkmale für einen selbständigen Einzelhandelsbetrieb, wenn sie einen eigenen Eingang hat und unabhängig von dem Produktionsbereich des Betriebes geschlossen und geöffnet werden kann. In diesen Fällen ist der Betrieb baurechtlich sowohl als Einzelhandelsbetrieb als auch als Produktions- beziehungsweise Handwerksbetrieb zu werten. Die Verkaufsfläche muss dem entsprechenden Gewerbebetrieb vom Umfang deutlich untergeordnet sein. Als „untergeordnet“ könnte, analog der Rechtsprechung bei den Randsortimenten, ein Anteil von rd. 10 % angesehen werden. Der sogenannte „Werksverkauf“ ist als eigener Anlagentyp im Mischgebiet zulässig und kann zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Warensortimente aus der eigenen Produktion beziehungsweise Produkte, die dem Betrieb zugehörig sind, in untergeordneter Größenordnung anbieten. Die Zulässigkeit dient der wirtschaftlichen Unterstützung von Produktions- oder Handwerksnutzungen und liegt deshalb zugleich auch im Interesse der wirtschaftlichen Entwicklung. Insoweit ist die untergeordnete Handelsfunktion bewusst deutlich anders zu bewerten als eigenständiger Einzelhandel, selbst wenn dieser das gleiche Sortiment anbieten sollte. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit sollen mögliche Bauanfragen einer Einzelfallbeurteilung unterzogen werden.

Die Regelung entspricht der TF 5 im generellen Bebauungsplan Nr. I.

Mit der Festsetzung der **ausnahmsweisen** Zulässigkeit bleibt die jeweilige Entscheidung einer Einzelfallprüfung vorbehalten. Die Regelung zielt damit auch auf eine Vermeidung von schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder Gebietsunverträglichkeiten. Auch in sich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe können im Einzelfall – zum Beispiel bei räumlicher Ballung – städtebaulich unerwünschte Auswirkungen haben, sodass ein Prüfungsbedarf besteht.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Zeichnerische Festsetzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Teilgebieten MI1 bis MI4 wird durch den Anteil der maximal überbaubaren Grundstücksfläche (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) in Kombination mit der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen über einen Bezugspunkt festgelegt. Bezugshöhe bildet die NHN im DHHN2016.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 5 BauNVO)

Begründung:

Für die Teilgebiete MI1 und MI2 werden eine GRZ von 0,5, eine GFZ von 1,65 (MI1) und 1,8 (MI2), vier zulässige Vollgeschosse, eine Mindesthöhe von 38,5 m über NHN und eine max. Gebäudehöhe von 44,5 m über NHN festgesetzt.

Für das Teilgebiet MI3 werden eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 1,0 und für das Teilgebiet MI4 eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 1,3 bei vier zulässigen Vollgeschossen und einer max. Gebäudehöhe von 42,5 m über NHN festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO

Begründung:

Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung des Kreuzungsbereiches, die einen wichtigen Impuls für die Entwicklung im Übergangsraum zwischen der Bahnhofsvorstadt und dem Stadtteil Finow geben kann, zu schaffen. Im Kontrast zum großflächigen Einzelhandel der umgebenden Bebauung soll das Plangebiet als gemischtes Gebiet mit Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen in angemessener Dichte umgenutzt und aufgewertet werden.

In den Teilgebieten MI1 und MI2 des Mischgebiets, parallel zur Eberswalder - und Specht-hausener Straße sollen vorzugsweise Büro- und Dienstleistungsgebäude in weitgehend geschlossener Bauweise errichtet werden. Dem entsprechend wird in den Teilgebieten MI1 und MI2 eine GRZ von 0,5 zugelassen.

Auf der rückwärtigen Fläche (MI3 und MI4) sollen vorzugsweise Wohngebäude errichtet werden, nach denen infolge des verstärkten Zuzugs in den letzten Jahren ein erhöhter Bedarf besteht. Geplant sind kleinteiligere Hausformen, wie z.B. Stadtvillen. Im Umfeld der Gebäude soll ein angemessener Grünanteil entwickelt werden. Für die Teilgebiete MI3 und MI4 wird dementsprechend nur eine GRZ von 0,3 bzw. 0,35 zugelassen.

Der nach § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die Grundflächenzahl in Mischgebieten von 0,6 wird mit den geplanten Festsetzungen unterschritten.

Zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Textliche Festsetzung 5

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- im Teilgebiet MI1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und
- im Teilgebiet MI4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7

überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

Mit der textlichen Festsetzung 5 wird geregelt, dass unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ in den Teilgebieten MI1 und MI4, durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, eine Grundflächenzahl bis 0,8 (MI1) bzw. 0,7 (MI4) nicht überschritten werden darf.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie sieht zur Unterbringung von Stellplätzen die Errichtung von zwei Tiefgaragen vor. In der Machbarkeitsstudie wurde für jede Wohnung ein Stellplatz berücksichtigt. Wie hoch die Anzahl von PKW-Stellplätzen ist, hängt insbesondere von der Art der gewerblichen Nutzung ab. Bei einer Hotelnutzung mit ca. 100 Zimmern wäre die Anforderung wesentlich höher, als bei einer durchschnittlichen Büronutzung mit bis zu 200 Arbeitsplätzen. Zur Umsetzung der Flächenbedarfe aus dem Konzept ist eine Überschreitung, wie in der textlichen Festsetzung 5 geregelt, erforderlich. Mit der Unterbringung der erforderlichen Parkflächen unterhalb der Geländeoberfläche wird sichergestellt, dass die darüberliegenden Flächen für eine Freiraumnutzung entwickelt werden können. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind von der Privilegierung ausgeschlossen, da eine zusätzliche Versiegelung ausschließlich zur Unterbringung der Pkw unterhalb der Geländeoberfläche gestattet werden soll. Damit wird gleichzeitig sichergestellt, dass Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen sind. Die Obergrenze der zulässigen Überschreitung von 0,8 wird unterschritten.

Für die Teilgebiete MI2 und MI3 ist aufgrund der geplanten Anordnung der Tiefgarage keine über § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehende Regelung erforderlich.

Oberhalb der Geländeoberfläche gilt in allen Teilgebieten die nach § 19 Abs. 4 BauNVO maximal zulässige Überschreitung der im Plan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 50 %. Daraus errechnet sich für die Baufelder oberirdisch eine Gesamt-GRZ von: MI1 und MI2 bis max. 0,75, MI3 bis max. 0,45, MI4 bis max. 0,525.

Anzahl Vollgeschosse, Mindest- und Maximalhöhen baulicher Anlagen, Dachaufbauten

Begründung:

Durch die Zulässigkeit von maximal vier Vollgeschossen kombiniert mit den Festsetzungen zu Mindest- und Höchstmaß baulicher Anlagen erfolgt für die zukünftige Bebauung eine klare Begrenzung in der Höhenentwicklung. Die Höhen werden als Oberkanten baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt festgesetzt. Die festgesetzte maximale Oberkante (Maximalhöhe) von 44,5 m über NHN in den Teilgebieten MI1 und MI2 entspricht einer Gebäudehöhe von rd. 16 m über Gelände. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung einer Mindestoberkante von 38,5 m über NHN, rd. 10 m über dem Gelände. Auf den rückwärtigen Teilgebieten MI3 und MI4 darf die maximale Oberkante bei vier zulässigen Vollgeschossen maximal 42,5 m über NHN, rd. 14 m über Gelände, betragen.

Bauherren sollen darin bestärkt werden, mehrgeschossig zu bauen, um einen kompakten Baukörper bei möglichst geringer Versiegelung des Bodens zu realisieren. Mit der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und den Festsetzungen zu Oberkanten baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß sollen die Voraussetzungen zur Ausbildung städtebaulicher Kanten entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße geschaffen werden. Gleichzeitig bleibt sichergestellt, dass sich zukünftige Baukörper hinsichtlich der Höhenentwicklung in die Umgebung einfügen. Die Bestandsbebauung nördlich der Kreuzung weist eine Höhe von rd. 12 m, östlich des Plangebietes von rd. 7 m auf. Auch wenn sich die Bebauung an den anderen Kreuzungsecken und angrenzend eher heterogen darstellt, ist eine Tendenz der Zunahme der Gebäudehöhe bei Neubebauung ablesbar.

Die maximal zulässige Oberkante für die Baukörper entlang der Straßen ist um zwei Meter höher als in den Teilgebieten MI3 und MI4, um die Voraussetzungen für die Realisierung auch repräsentativer Erdgeschosszonen zu schaffen.

Die Festsetzung einer Mindestoberkante entlang der Straßen in den Teilgebieten MI1 und MI2 ist erforderlich, um sicherzustellen, dass die Neubebauung eine abschirmende Wirkung für die dahinterliegende Bebauung entfaltet. Gleichzeitig soll sichergestellt werden, dass die Baukörper die städtebaulich gewünschte Raumwirkung erzielen.

Textliche Festsetzung 6

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 kann die festgesetzte Höhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überschritten werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie müssen hinter einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad, gemessen an den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses, zurückbleiben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Begründung:

Die Erfahrungen zeigen, dass es aus gebäudetechnischen Gründen erforderlich sein kann, Anlagen zu installieren, von denen einzelne Bauteile – z.B. Schornsteine, Abluftanlagen o.ä. – aus technischen oder immissionsschutztechnischen Gründen über das Gebäude geführt werden müssen. Die Errichtung von Solaranlagen ist ausdrücklich gewünscht. Es ist Ziel der Stadt Eberswalde den Anteil der dachintegrierten PV-Anlagen deutlich zu erhöhen. Damit sie

von den Straßen nicht sofort sichtbar sind, müssen sie im Abstand zu den Außenwänden errichtet werden.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit soll sichergestellt werden, dass die Dachaufbauten das städtebauliche Erscheinungsbild der Dachlandschaft sowohl hinsichtlich ihrer Lage als auch hinsichtlich ihrer Anzahl nicht dominieren. Die Dachaufbauten sollen den Baukörper nicht prägen, sondern sich unterordnen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der einzelnen Dachaufbauten wird deshalb an die Lage der jeweiligen Aufbauten auf den Baukörpern geknüpft. Die Anlagen sind so anzuordnen, dass sie aus dem öffentlichen Raum möglichst nicht wahrnehmbar sind und in ihrer visuellen Wirkung für jeden Einzelfall überprüfbar bleiben.

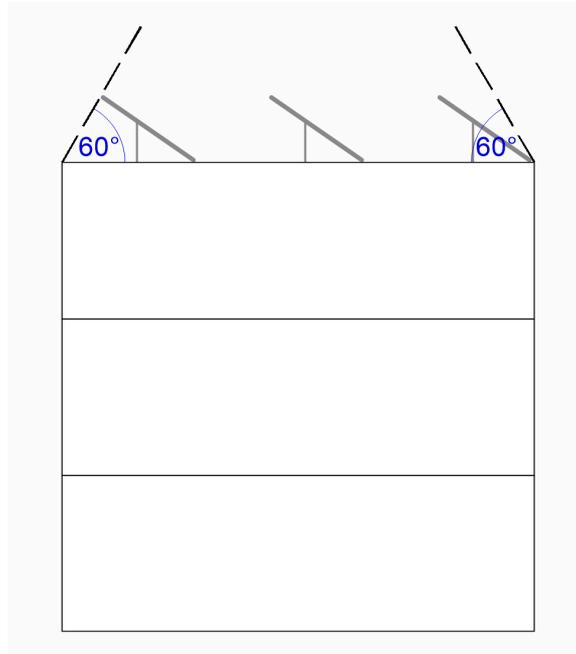


Abbildung 5: Skizze Neigungswinkel von maximal 60 Grad innerhalb dessen technische Aufbauten ausnahmsweise zulässig sind

Geschossflächenzahl

Als Obergrenze für die Geschossflächenzahl werden im vorliegenden Bebauungsplan entlang der übergeordneten Verkehrsstraßen Geschossflächenzahlen von 1,65 im Teilgebiet MI1 und 1,8 im Teilgebiet MI2 und auf den rückwertigen Bauflächen Geschossflächenzahlen von 1,0 (MI3) und 1,3 (MI4) festgesetzt.

Bei den Teilgebieten MI1 und MI2 des Mischgebietes handelt es sich um Flächen, die vorzugsweise für gewerbliche, Büro- und Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung stehen sollen. Gemäß dem Leitbild der Innenentwicklung sollen Flächen in Innenlage, die gut erschlossen sind, angemessen nachverdichtet werden. Des Weiteren soll durch eine dichtere Bebauung entlang der Verkehrsstraßen die Wohnbebauung im Innenbereich des Mischgebietes vor Schallimmissionen geschützt werden. In beiden Teilgebieten (MI1 und MI2) soll eine viergeschossige Bebauung zugelassen / realisiert werden. Im Teilgebiet MI2 sieht die städtebauliche Machbarkeitsstudie eine Erweiterung des straßenbegleitenden Baukörpers nach Süden, parallel zur Parkanlage, vor. Zur Umsetzung ist Bezug nehmend auf die Grundstücksgröße / Teilgebietsgröße eine GFZ von 1,65 bzw. 1,8 erforderlich.

Für die rückwärtig gelegenen Teilgebiete MI3 und MI4 soll analog der Grundflächenzahlen auch niedrigere Geschossflächenzahlen, GFZ 1,0 (MI3) und 1,3 (MI4), festgesetzt werden, um die Realisierung einer weniger dichten Bebauung festzuschreiben und die Lärmbarriere-Effekte der höher und dichter bebauten Teilgebiete MI1 und MI2 nutzen zu können.

Durch die GFZ von 1,0 und 1,3 soll in Kombination mit der textlichen Festsetzung 9 sichergestellt werden, dass das jeweils oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgeführt wird. Hierüber soll auch bei einer viergeschossigen Bebauung eine Einbindung in die Umgebung sichergestellt werden.

Der nach § 17 Abs. 2 BauNVO festgelegte Orientierungswert für die Geschossflächenzahl in Mischgebieten von 1,2 wird mit den geplanten Festsetzungen in den Teilgebieten MI1, MI2 und MI4 überschritten und im Teilgebiet MI3 unterschritten.

Begründung der Überschreitung des Orientierungswertes

Städtebauliche Gründe

Städtebauliche Gründe liegen vor, wenn eine städtebauliche Idee in einer Situation umgesetzt werden soll und mögliche städtebauliche Nachteile durch die besondere Qualität der Planung ausgeglichen sind. Die Überschreitung der zulässigen Nutzungsmaße ist hier aus folgenden städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung. Es ist Ziel der Stadt Eberswalde, das gut erschlossene und baulich mindergenutzte Gelände einer angemessenen baulichen Nutzung zuzuführen und entsprechende Initiativen zur Bebauung zu fördern. Mit der Planung werden Baurechte an einem bereits erschlossenen Standort gesichert und maßvoll erweitert.
- Die Stadt hat ein Interesse daran, dass vorhandene teure Infrastruktur gut ausgelastet wird. Dies betrifft sämtliche technische Medien sowie die Straßen und den öffentlichen Personenverkehr. Die Eberswalder Straße und die Spechthausener Straße sind wichtige innerörtliche Verbindungsstraßen, die Eberswalder Straße besitzt zudem eine überörtliche Verbindungsfunktion (B 167). Diese gute Erschließung rechtfertigt eine stärkere Verdichtung der Baugebiete im Einzugsbereich.
- Die Gestaltung von Eckgebäuden an Straßenkreuzungen hat grundsätzlich eine städtebaulich hohe Bedeutung, da sie Zielpunkt von Sichtachsen sind und aufgrund der geradlinigen Straßenführung hier auch weithin sichtbar sind.
- Durch die Höhe der zulässigen Bebauung kann die dahinterliegende Wohnbebauung in den Teilbaugebieten MI3 und MI4 vor Lärmimmissionen von den Hauptverkehrsstraßen geschützt werden (städtebaulicher Schallschutz).

Aus den vorab genannten Gründen kommen der Baukubatur und damit der baulichen Dichte im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes hier eine maßgeblich gestaltende Bedeutung zu. Eine Bebauung entsprechend dem Orientierungswert gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO mit einer GFZ von 1,2 könnte den Anforderungen nicht gleichermaßen gerecht werden.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Zu den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zählen insbesondere die Sicherstellung einer ausreichenden Belichtung und die ausreichende Abschirmung vor gesundheitsschädlichen Lärmimmissionen. Die Überschreitung des Orientierungswertes wird durch folgende Festsetzungen und Umstände ausgeglichen:

- Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden nur Nutzungen zugelassen, die gebietsverträglich sind und die vorhandene Wohnnutzung im und südlich angrenzend an den Bebauungsplan nicht stören.
- Eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gewährleistet und die (interne) Verschattung auf den Grundstücken vertretbar. Die gemäß § 6 Brandenburgischer Bauordnung erforderlichen Abstandflächen von 0,4 H, mindestens 3 m, an den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu Nachbargrundstücken werden eingehalten. Eine Abstandfläche ist nicht erforderlich vor Außenwänden, die an Grundstücksgrenzen errichtet werden, wenn – wie hier im Bebauungsplan - nach planungsrechtlichen Vorschriften an die Grenze gebaut werden kann (abweichende Bauweise).

Ausgleichende Umstände

- Im Plangebiet besteht mit dem ehemaligen Friedhof eine große zusammenhängende, öffentlich zugängliche Freifläche, die eine angemessene Berücksichtigung der Versorgung der Bewohner mit Grünflächen und der ökologischen Belange ermöglicht. Die Freiflächen der Grundstücke schließen an diese Fläche an.
- Der Standort ist verkehrlich sehr gut angebunden. Über das übergeordnete Straßennetz und die Lage der Bus-Haltestelle vor dem Plangebiet bestehen günstige Voraussetzungen zur Erreichung der übrigen Teile von Eberswalde.

Ausgleichende Maßnahmen

Als ausgleichende Maßnahme wird im Geltungsbereich die angestrebte Unterbringung der Pkw in zwei Tiefgaragen angesehen (siehe auch textliche Festsetzung 10 zum weitestgehenden Ausschluss oberirdischer Stellplätze). Zulässig sind lediglich Tiefgaragen mit Erdaufschüttungen von mindestens 0,6 m. Die Erdaufschüttung ermöglicht oberhalb der Tiefgarage eine qualitätsvolle Begrünung, z.B. mit Sträuchern. Die Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen mit Erdaufschüttungen für Begrünungen trägt zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt bei. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind ebenfalls zu begrünen.

Unter Berücksichtigung des Dargelegten ist die Überschreitung des Orientierungswertes zu rechtfertigen.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen

Zeichnerische Festsetzung

In den Teilgebieten MI1 und MI2 werden die überbaubaren Flächen durch äußere Baugrenzen und Baulinien entlang der Eberswalder Straße und Spechthausener Straße räumlich gefasst. In den Teilgebieten MI3 und MI4 erfolgt die Festsetzung einer Flächenausweisung mittels Baugrenzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Begründung:

In den Teilgebieten des Mischgebietes werden durch äußere Baugrenzen und Baulinien umschlossene Teilflächen festgesetzt, innerhalb derer eine Neubebauung zulässig ist.

Durch die Baulinien entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße soll sichergestellt werden, dass der Straßenraum mittels einheitlicher Baufluchtlinien räumlich klar gefasst wird. Durch die großzügigen Baufelder werden ausreichend Spielräume für individuelle Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Bauweise

Zeichnerische Festsetzung

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 wird abweichende Bauweise festgelegt.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 7

In den Mischgebieten MI1 und MI2 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

In den Teilgebieten MI1 und MI2 des Mischgebietes, in welchen zukünftig eine straßenbegleitende Bebauung realisiert werden soll, werden die Baugrenzen in einem Abstand von 3,0 m zur privaten Grünfläche und in einem Abstand von 3,5 m zur Privatstraße festgesetzt. Wegen der einzuhaltenden Abstände zum Nachbargrundstück (Grünfläche / ehem. Friedhof) und zur Verkehrsfläche kann nicht einfach die geschlossene Bauweise festgesetzt werden, da in der geschlossenen Bauweise auch an diese seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden müsste. Es ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich.

Im Übrigen soll jedoch eine geschlossene Bauweise gelten; d.h. Gebäude sollen – aus Gründen des Immissionsschutzes und des städtebaulichen Erscheinungsbildes – ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden. Durch eine zusammenhängende Bebauung entlang der Eberswalder Straße und Spechthausener Straße soll eine städtebauliche Betonung der Ecke an der Kreuzung erfolgen und eine bauliche Fassung der Straßenräume wiedererlangt werden. Zudem wird die Wohnbebauung im Innenbereich vor Lärm geschützt.

Textliche Festsetzung 8

Für die Teilgebiete MI3 und MI4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 40,0 m nicht überschreiten.

Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

In den Mischgebieten MI3 und MI4 gilt ebenfalls die abweichende Bauweise. Durch die textliche Festsetzung 8 wird die maximal zulässige Länge der Gebäude festgelegt. Darüber hinaus wird der seitliche Grenzabstand geregelt.

Durch die Beschränkung der Baukörperlänge wird die Kleinteiligkeit der Bebauung sichergestellt. Baukörperausweisungen kommen bei neuen Baugebieten i.d.R. nicht in Frage, da die zukünftigen Grundstückszuschnitte noch nicht feststehen. Durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise können dagegen die äußeren Abmessungen der Gebäude begrenzt werden. Die festgesetzte Länge der Baukörper richtet sich nach dem vorliegenden städtebaulichen Konzept.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept sollen in den Teilgebieten MI3 und MI4 auch Townhouses zulässig sein. Da die Option offengehalten werden soll, dass die Gebäude später im Einzeleigentum sind, wird der zweite Satz zur Bauweise in die textliche Festsetzung aufgenommen. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei einer späteren Teilung des Grundstücks keine baurechtswidrigen Zustände entstehen. Durch die „kann“-Bestimmung bleibt es letztlich der genehmigenden Behörde überlassen, ob dem zugestimmt wird. Maßgeblich in diesem Fall sollten die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sein.

Textliche Festsetzung 9

In den Teilgebieten MI3 und MI4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:

- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Hierüber soll sichergestellt werden, dass sich die Baukörper hinsichtlich ihrer Baumasse in die nähere Umgebung einfügen. Die südlich angrenzenden Wohnbauflächen sind durch eine kleinteilige Bebauung gekennzeichnet. Mit Ausbildung des obersten Vollgeschosses als Staffelgeschoss soll auf die niedrigere Bebauung übergeleitet werden.

6.4 Weitere Arten der Nutzung

Begrenzung oberirdischer Stellplätze

Textliche Festsetzung 10

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Begründung:

Die textliche Festsetzung 10 dient durch den Ausschluss oberirdischer Stellplätze und Garagen in den Teilgebieten zur Sicherstellung der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die nicht mit Gebäuden und Wegen überbauten Freiflächen für den Aufenthalt der Bewohner und Nutzer der Grundstücke zur Verfügung stehen.

Tiefgaragenein- und –ausfahrten

Zeichnerische Festsetzung

In der Planzeichnung werden die notwendigen Flächen für die Ein- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen als Flächen für Tiefgaragen umgrenzt.

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Begründung:

Im Konzept ist die Errichtung von zwei Tiefgaragen vorgesehen. Die erforderlichen Zufahrtsflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend als Flächen für Tiefgaragen umgrenzt. Die genaue Zweckbestimmung wird durch den textlichen Zusatz „TGa“ für Tiefgarage bestimmt. Die Festsetzung von Flächen für Tiefgaragen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB schließt die Zulässigkeit anderer Nutzungen auf diesen Flächen aus, jedoch nicht die Zulässigkeit dieser Anlagen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Vorgartenflächen

Textliche Festsetzung 11

In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße auch Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Einfriedungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Die Vorgartenzone stellt eine wichtige Schnittstelle zwischen dem öffentlichen Raum und den privaten Grundstücken dar. Die Vorgärten sind gemäß § 8 der Brandenburgischen Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen und zu begrünen. Der Festsetzung zur Freihaltung der Vorgartenflächen kommt hier eine wichtige Funktion im Rahmen des Landschaftsschutzes und des Ortsbildes zu. Wege und Einfriedungen sind von dem Ausschluss ausgeschlossen.

Die Erschließung des Grundstücks Eberswalder Straße 1A („Bethaus“) erfolgt, analog der Bestandssituation von Süden, über die neu anzulegende Straße.

6.5 Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche.

(§ 9 Abs. 11 BauGB)

Begründung:

Für die verkehrliche Erschließung der Teilgebiete MI1, MI2, MI3 und MI4 wird eine Zufahrtsstraße errichtet, die als Mischverkehrsfläche ausgebildet werden soll. Die Ausführung der Verkehrsfläche muss so erfolgen, dass sie für die Nutzungsanforderungen (z.B. Feuerwehr, Umzugswagen) geeignet ist. Die Festsetzung erfolgt als private Verkehrsfläche, da diese ausschließlich der Erschließung der privaten Baugrundstücke und nicht dem allgemeinen öffentlichen Verkehr dient. Die Breite der Straße mit 8 m und 10 m ist ausreichend für den Begegnungsverkehr auch von Lkw und Lkw bei langsamer Fahrweise und gestattet darüber hinaus auch die Unterbringung einer Oberflächenentwässerung. Am nördlichen Ende der privaten Verkehrsfläche ist als Teil der privaten Verkehrsfläche eine Aufstellfläche für die Feuerwehr vorgesehen.

Die Erschließung des Teilgebietes MI2 soll zukünftig ebenfalls über die Privatstraße erfolgen und ist durch die textliche Festsetzung 19 geregelt. Einer direkten Zufahrt von der Eberswalder Straße wurde durch das Tiefbauamt aufgrund des Verkehrsaufkommens auf der Eberswalder Straße nicht zugestimmt.

Bereiche ohne Ein- und AusfahrtTextliche Festsetzung 12

Ein- und Ausfahrten entlang der Eberswalder Straße sowie der Spechthausener Straße sind ausgeschlossen. Ausgenommen vom Verbot ist der Anbindungsbereich der Privatstraße an die Spechthausener Straße in einer Länge von 10 Meter, gemessen von der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung:

Durch die textliche Festsetzung 12 ist sichergestellt, dass nur eine Ein- und Ausfahrt in das Gebiet errichtet wird. Konflikte in der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße mit dem fließenden und dem Kreuzungs-, Bushaltestellen-, Fuß- und Radverkehr können ausgeschlossen werden. Die Lage der Zu- und Ausfahrt berücksichtigt die Empfehlungen aus der verkehrstechnischen Untersuchung: Durch den Abstand zum nördlich gelegenen Knotenpunkt minimiert sich die Wahrscheinlichkeit, dass gegenseitige Behinderungen aufgrund des Rückstaus vor der Lichtsignalanlage auftreten, es ergeben sich bessere Sichtverhältnisse für den ausfahrenden Verkehr und die Verkehrssicherheit wird erhöht.

Für die geplante Zufahrt ist die Anlage einer privaten Verkehrsfläche mit zwei Fahrspuren zur Schaffung geordneter Ein- und Ausfahrverhältnisse für den Fall gleichzeitigen Gegenverkehrs ausreichend.

Es handelt sich hier um eine Angebotsplanung. Die Konzeptionierung von Stellflächen und Fahrtwegen / Anlieferung für mögliche gewerbliche Nutzungen, ggf. auch eine Kita muss in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung im nachgeordneten Verfahren erfolgen. Hierbei ist zu beachten, dass die Aufstellflächen der Lichtsignalanlagen nicht zugestaut werden dürfen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan werden verkehrsentensive Nutzungen wie z.B. Handel deutlich eingeschränkt. Grundsätzlich sollte die durch die Stadt Eberswalde angestrebte Steigerung der Effizienz der Verkehrssysteme auch positive Auswirkungen auf die Wahl des Verkehrsmittels z.B. für den Hol- und Bringeverkehr zur möglichen Kita haben.

Stellplatzherstellungspflicht

Textliche Festsetzung 13

Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für behinderte Menschen darf ein Richtwert von einem Stellplatz je 1.000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden.

Ausnahmsweise kann die Zahl der Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze		
Nutzung	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohnnutzungen		
Wohnungen	1 je Wohnung > 110 m ² 0,8 je Wohnung > 55 m ² 0,5 je Wohnung < 55 m ² (jeweils m ² Wohnfläche)	3 Plätze je Wohnung > 110 m ² 2 Plätze je Wohnung > 55 m ² 1 Platz je Wohnung < 55 m ²
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungs- räume allgemein	1 je 60 m ² Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m ² Büronutzfläche (1)
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 je 30 m ² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 3	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)
Dienstleistungsbetriebe / Miniverkaufseinrichtungen		
Dienstleistungsbetriebe wie Frisöre, Reinigungen, Paketshops, u. ä.	1 je 50 m ² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)
Backshops, Kioske	1 je 20 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 1	1 je 15 m ² Nutzfläche
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
Gaststätten	1 je 10 m ² Gastraum	1 je 12 m ² Gastraum
Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungs- betriebe	1 je 6 Zimmer	1 je 10 Betten
Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
Einrichtungen für Kinder und Jugendliche		
Kindergärten, Kinder- tagesstätten und dgl.	1 je 20 Kinder, mindestens jedoch 2	1 je 10 Kinder
Jugendfreizeitheimen und dgl.	1 je 15 Besucherplätze	1 je 3 Besucherplätze

Gewerbliche Anlagen		
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 70 m ² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)	1 je 200 m ² Nutzfläche (2)
Sonstige Anlagen		
Bei Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahl vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.		

KfZ-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

(1) Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

(2) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

(3) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs.4 BbgBO)

Begründung:

Durch die textliche Festsetzung 13 wird sichergestellt, dass je nach Nutzungsart und in Abhängigkeit von der beanspruchten Fläche das benötigte Stellplatzangebot geschaffen wird.

In der Tabelle sind unterschiedliche Richtzahlen für unterschiedliche Wohnungsgrößen berücksichtigt. Hierdurch sollen angemessene Anforderungen für unterschiedliche Wohnformen getroffen werden. Durch die textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen und der Stellplatzbedarf aus den Nutzungen vollständig auf dem Grundstück abgedeckt werden kann. In der Folge kann ein Park-Such-Verkehr vermieden werden.

6.6 Immissionsschutz

Schallschutz

Werden im Bebauungsplan sensible Nutzungen an Lärmquellen verortet, erfordert das Gebot der Konfliktbewältigung eine Auseinandersetzung mit den zu erwartenden Lärmbelastungen. Zur Prüfung der Belange des Immissionsschutzes wurde daher durch das Büro Wölfel Engineering GmbH + Co KG eine Schallimmissionsprognose erstellt, in welcher die vom Straßenverkehr und den Gewerbebetrieben ausgehenden Schallemissionen bewertet wurden, s. hierzu Kap. 5.3.1 Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm.

Grundsätzlich sind Nutzungen so anzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen vermieden werden (Trennungsgrundsatz). Daneben stehen aktive Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwand oder -wall) und / oder passive Maßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrissorientierung) zur Verfügung, wobei aktiven Maßnahmen der Vorzug zu geben ist.

Trennungsgrundsatz

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen soweit wie möglich vermieden werden. Das bedeutet idealtypisch, dass die Gebäude in einem ausreichenden Abstand zur Lärmquelle, hier Straßen, errichtet werden. Das ist hier nicht wünschenswert. Mit der beabsichtigten Bebauung und Nutzung soll eine städtebauliche Aufwertung der Kreuzungssituation, die bislang wesentlich durch Einzelhandelsbetriebe mit vorgelagerten großflächigen Stellplatzanlagen geprägt ist, erreicht werden. Die Bebauung soll einen wichtigen Impuls für die untergenutzten Grundstücke im unmittelbaren Umfeld setzen und die in Teilen vorhandene straßenbegleitende Bebauung vervollständigen. Zur Einhaltung der Orientierungswerte müsste auf eine Bebauung in den Teilgebieten MI1 und MI2 verzichtet werden. Die Intention zur Aufwertung des Kreuzungsbereiches schließt auch eine weitere Hallennutzung analog den anderen Kreuzungsseiten aus. Das Grundstück ist durch die Nähe zum Familiengarten, die Parkanlage im Bereich des ehemaligen Friedhofs für eine Wohn- und Geschäftsbebauung prädestiniert.

Aktiver Lärmschutz

Als aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen die Errichtung von Lärmschutzwänden, die Reduzierung der Geschwindigkeit auf Tempo 30, die Aufbringung von lärminderndem Asphalt, aber auch straßenverkehrsbehördliche Maßnahmen, wie Durchfahrverbote für Lastkraftwagen, in Frage.

Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße scheidet aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen aus. Sie müssten eine beträchtliche Höhe aufweisen, weil insbesondere die oberen Geschosse vom Verkehrslärm betroffen sind. Lärmschutzwände stellen im Stadtbereich generell kein geeignetes Mittel dar, da sie zur Trennung der Straßenseiten führen und Querungsbeziehungen verhindern. Lärmschutzwände stehen regelmäßig auch dem Bedürfnis gewerblicher Nutzungen nach Wahrnehmung vom Straßenraum zur Gewinnung von Fahrkunden entgegen.

Geschwindigkeitsreduzierungen sind bei Bundesstraßen generell nur in Ausnahmefällen zulässig. Sie sind ebenso wie das Aufbringen spezieller Oberflächenschichten zur Reduzierung des Lärmpegels nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Auch ein Durchfahrverbot für Lastkraftwagen stellt aufgrund der Verbindungsfunktion der Eberswalder Straße keine realistische Option dar und wäre ebenfalls nicht im Bebauungsplan zu regeln.

Inwieweit aktive Maßnahmen umgesetzt werden, ist von der plangebenden Kommune im Verfahren abzuwägen. Je höher die ermittelte Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte und je empfindlicher die zu schützende Nutzung, desto höher ist hierbei das Abwägungserfordernis für die plangebende Kommune. Die Einwohnerdichte in diesem Abschnitt der B 167 ist sehr gering, Maßnahmen sind daher realistisch nicht absehbar.

Lärmrobuste Städtebauliche Strukturen

Die geschlossene Bebauung entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße, die zugleich die größte Höhe aufweist, schirmt die dahinterliegende Bebauung sowie die Freiflächen im Blockinnenbereich vom Verkehrslärm ab. Durch die geforderte Ausrichtung der Längsseiten entlang der Verkehrsflächen (Baulinien) und die Festsetzung einer Mindesthöhe wirken die Gebäude faktisch als Lärmschutzwand für die dahinterliegende Bebauung und die Grünflächen. Damit werden die Voraussetzungen für lärmrobuste städtebauliche Strukturen mit einer schalltechnisch günstigen Anordnung geschaffen.

Passiver Lärmschutz

Passive Lärmschutzmaßnahmen zielen darauf ab, die Höhe der Geräuschmissionen am oder im schutzbedürftigen Objekt zu mindern. Hierzu gehören Grundrissregelungen und Regelungen zum baulichen Schallschutz / Innenpegellösungen.

Regelungen zum baulichen Schallschutz

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Mischgebiete sind für die zu schützenden Nutzungen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Textliche Festsetzung 14

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

- $R'_{w,ges}$ = L_a - $K_{Raumart}$
- mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
- mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) können aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abgeleitet werden, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Um die Aufenthaltsräume entlang von lärmbelasteten Straßen zu schützen werden Schalldämmmaße für die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) gemäß DIN 4109 festgesetzt. Hierdurch wird gesichert, dass der Schall durch die Außenwände abgeschirmt wird. Bei der Festsetzung ist zu berücksichtigen, dass Schalldämmmaße von Außenbauteilen nur dann festgesetzt werden müssen, wenn sich die erforderlichen Schalldämmmaße nicht schon durch andere Vorschriften, deren Einhaltung gesetzlich vorgeschrieben ist (z.B. Energieeinsparverordnung), ergeben. Das erforderliche Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie vergleichbaren Räumen (z.B. Unterrichtsräume) im Lärmpegelbereich I, II oder III ergibt sich bereits aus anderen Vorschriften, deren Einhaltung gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist.

Durch die textliche Festsetzung erfolgt eine Verlagerung der Konfliktlösung in das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren. Dies ist gerechtfertigt, da erst im Rahmen der Erstellung der Bauvorlagen feststeht, wie der Raum nach Größe und Höhe bemessen sein wird und dann erst konkret darauf bezogen die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ermittelt werden kann. Im Sinne der planerischen Zurückhaltung ist es damit dem Bauherrn überlassen, die geeignete Dämmung seiner Außenbauteile unter Anwendung der textlichen Festsetzung zu ermitteln.

Grundrissorientierung

Textliche Festsetzung 15

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Teilgebieten MI1 und MI2 entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 90 Grad beträgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

In den Teilgebiet MI1 und MI2 sind Wohnungen und Wohngebäude ausnahmsweise zulässig. Die Beurteilungspegel an den Fassaden parallel zur Eberswalder Straße und Spechthausener Straße betragen zwischen 64 dB(A) bis max. 68 dB(A) (Kreuzungsbereich) tagsüber und 57 dB(A) bis max. 61 dB(A) (Kreuzungsbereich) nachts. Damit wird der Tages-Orientierungswert um 8 dB und der Nacht-Orientierungswert um 11 dB überschritten. Im Teilgebiet MI2 ist bei einer Neubebauung in die Tiefe des Grundstücks die Fassade in Richtung Osten ebenfalls verlärm. Durch die textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Raum / ein Teil der Räume bei Wohnungen zur ruhigen Seite ausgerichtet werden. Auf diese Weise ist es möglich, dass Wohn- und Schlafräume zur ruhigen Seite hin ausgerichtet werden können, was sich positiv auf die Wohnverhältnisse auswirkt. Räume, die keine Aufenthaltsräume sind (z.B. Flure, Bäder, Küchen) werden von dieser Festsetzung nicht erfasst. Da diese Räume nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, können sie uneingeschränkt der Lärmquelle zugewandt sein. Auf den von den Straßen abgewandten Gebäudefassaden im MI1 werden aufgrund der Eigenabschirmung die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen eingehalten.

Die Festsetzung wird für die Fassadenbereiche getroffen, bei denen der Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete tags und nachts überschritten wird. Hierbei handelt es sich um die Fassaden entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße.

Die Giebelfassaden einer Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen sind gleichermaßen von einer Überschreitung der Orientierungswerte betroffen. Im Satz 2 der textlichen Festsetzung wird geregelt, wann Aufenthaltsräume mit ausschließlich Fenstern zur Giebelseite in den Teilgebieten MI1 und MI2 zulässig sind.

Außenwohnbereiche

Textliche Festsetzung 16

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet MI1 die Außenwohnbereiche von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen entlang der Spechthausener Straße und der Eberswalder Straße zwischen den Punkten a, b und c nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Begründung:

Die bereits dargestellte Lärmbelastung besonders im Kreuzungsbereich betrifft bei der ausnahmsweise zulässigen Errichtung von Wohnungen auch die Außenwohnbereiche – also bspw. Terrassen und Balkone – besonders stark, denn die schalldämmende Wirkung der Fassaden kommt beim Aufenthalt im Freien nicht zum Tragen. Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche werden ab einer Überschreitung von 65 dB(A) notwendig (Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Januar 2020, B 24.1, 11/16). Derjenige Bereich im Teilgebiet MI1, der Verkehrsimmissionen mit einem Beurteilungspegel von gleich oder mehr als 65 dB(A) tags ausgesetzt ist, ist in der Planzeichnung durch die Buchstaben a, b und c gekennzeichnet. Hierbei ist zu betonen, dass auch ausnahmsweise zulässige Wohnungen zwischen diesen Punkten a, b und c nach Möglichkeit nicht vorzusehen sind.

Aufschiebend bedingte Festsetzung

Textliche Festsetzung 17

Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung im Teilgebiet MI3 ist bis zur lückenlosen Errichtung zwischen den **Punkten a, b und c** der baulichen Anlagen im Teilgebiet MI1 unzulässig.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Begründung:

Die flächenhaften Berechnungsergebnisse in der Schallimmissionsprognose unter Berücksichtigung der Plangebäude gemäß städtebaulichem Konzept haben gezeigt, dass im MI3 sowohl am Tag als auch während der Nacht die Orientierungswerte der DIN 18005-1 für Verkehrslärmimmissionen in Mischgebieten eingehalten werden können, wenn entlang der Baulinien parallel zur Eberswalder Straße und Spechthausener Straße eine durchgehende Riegelbebauung mit einer Mindesthöhe von 10,0 m ü. GOK in einem ersten Schritt errichtet wird.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass der Orientierungswert im Nachtzeitraum von 50 dB(A) im Teilgebiet MI3 um 5 dB(A) überschritten wird. Eine vorgezogene Realisierung der Wohnbebauung im Teilgebiet MI3 wäre aufgrund der nächtlichen Lärmbelastung nur mit Auflagen möglich (z.B. Grundrissausrichtung). Da eine solche Maßnahme regelmäßig einen erheblichen Eingriff in die zukünftige Bebauung darstellt, sollte die Festsetzung zur Grundrissausrichtung im Wesentlichen nur für die in der 1. Baureihe entlang der Straßen / Verkehrsflächen möglichen Gebäude erfolgen. Die Grundrissgestaltung kann vor allem bei Stadtvillen und kleineren Gebäude, wie sie im MI3 angestrebt werden, proble-

matisch sein, weil sie einen unangemessen hohen Erschließungsaufwand erfordern würde, zum Beispiel bei tieferen oder quadratischen Gebäuden. Insbesondere bei Wohnungen an Blockecken ist sie häufig nur schwer zu realisieren. Um dennoch gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, soll die Errichtung der Gebäude im Teilgebiet MI1 zeitlich vor der Bebauung im MI3 erfolgen. Demnach ist eine festgesetzte bauliche Nutzung im Teilgebiet MI3 erst zulässig, wenn die Realisierung der schallschützenden Bebauung im Teilgebiet MI1 umgesetzt wurde. Beide Teilgebiete MI1 und MI3 befinden sich im Besitz eines Eigentümers. Damit ist die Umsetzung auch sichergestellt.

Eine zeitnahe Errichtung der Baukörper im MI1 ist auch aus städtebaulichen Gründen zur Einleitung einer baulich räumlichen Fassung der Straßenräume und damit zur Verbesserung des Ortsbildes erwünscht.

Die Bedingung, dass zuerst die Bebauung im MI1 erfolgen muss, bevor eine Bebauung im MI3 sowie auch im MI4 zulässig ist, wird auch über den zu fassenden städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Im Plangebiet selbst sind nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen, so dass von den im Plangebiet möglichen Betrieben und Anlagen keine relevanten Geräuschmissionen auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes einwirken und diese somit nicht zu untersuchen sind.

6.7 Grünordnerische Festsetzungen

Private Grünfläche

Zeichnerische Festsetzung

Innerhalb des Plangebietes ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung:

Im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs soll der ehemalige Friedhof als private Grünfläche für die Erholung entwickelt werden. Eine Durchwegung von der Eberswalder Straße zur neuen Wohnbebauung soll integriert werden. Die Abgrenzung der privaten Grünfläche orientiert sich an der z.T. verfallenen Trockenmauer, die den Friedhof an der westlichen und südlichen Seite begrenzt.

Die öffentlich zugängliche Parkanlage soll die historischen Elemente des ehemaligen Friedhofes aufnehmen. 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.

Pflanzgebote und Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 18

Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Höhe der Erdüberdeckung über den Tiefgaragen muss mindestens 0,6 m betragen. Damit ist gewährleistet, dass oberhalb der Tiefgarage Pflanzmaßnahmen, auch mit größeren Sträuchern, erfolgen können.

Tiefgaragen, die mit der Hauptanlage baulich verbunden sind, werden nur dann in die gemäß TF 5 erhöhte GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO eingerechnet, wenn sie mindestens 60 cm unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen und die natürliche Bodenfunktion noch gewährleistet ist. Das wird hiermit sichergestellt.

Textliche Festsetzung 19

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist pro angefangene 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie den vorab genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, einzurechnen. Bei den Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten MI1 bis MI4 pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Strauch mit der Mindestqualität, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 80-100 cm Höhe, zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste 2 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Zur Beibehaltung der Durchgrünung und zur Strukturierung des Mischgebiets sowie zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit der textlichen Festsetzung 19 im Mischgebiet Pflanzungen festgesetzt. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Bauflächen soll ein bestimmter Vegetationsanteil heimischer und gebietsprägender Bäume und Sträucher im Geltungsbereich gesichert werden. Vorhandene Bäume auf den Grundstücken können eingerechnet werden.

Die ergänzende Pflanzung von Sträuchern erfolgt, da aufgrund der Tiefgaragen Baumpflanzungen nur in den Randbereichen erfolgen können. Durch die zusätzlichen Strauchpflanzungen und die ehemalige Friedhofsfläche entsteht ein abwechslungsreiches Landschaftsbild. Daneben verbleiben ausreichend Flächen für die individuelle Gestaltung durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner.

Durch die Baum- und Strauchpflanzungen werden gleichzeitig Habitats für Brutvögel und andere Artengruppen geschaffen. Neben der Bedeutung für die Biotopentwicklung und -vielfalt wirken sich Baum- und Strauchpflanzungen bzw. ein Erhalt von Bäumen positiv auf den Wasserhaushalt und das Lokalklima aus.

Es sind die Arten der Gehölzlisten zu verwenden. Damit soll sichergestellt werden, dass sich das gewünschte Orts- und Landschaftsbild im Plangebiet entwickelt.

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 20

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Begründung:

Als ökologische Maßnahme ist im Geltungsbereich eine anteilige Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm zu realisieren. Die Festsetzung erfolgt zur Minimierung der durch die Neubebauung verursachten Eingriffe in die vorhandenen Vegetationsbestände und in das Rückhaltevermögen von Niederschlägen. Es ist Ziel und Erfordernis das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Die Dachbegrünung sorgt für eine Abflussverzögerung, eine stärkere Bindung der Niederschläge und verbessert das Mikroklima. Ein begrüntes Dach hat gegenüber einem Bitumendach zudem den Vorteil, dass es einer Aufheizung des Gebäudes entgegenwirkt. Bei Abgang von Pflanzen sind diese nachzupflanzen.

Es sind mindestens 50 Prozent der Dachflächen zu begrünen. Damit verbleibt ausreichend Fläche für Solaranlagen, Belichtungsflächen et cetera. Solaranlagen können auch in Kombination mit einer extensiven Begrünung realisiert werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

Textliche Festsetzung 21

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht zu befürchten ist.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz))

Begründung:

Es ist beabsichtigt das Niederschlagswasser vollständig auf dem Grundstück zu versickern. Durch das Ingenieurbüro Dr. Ing. Dipl. Geopys. Rüdiger Schmidt wurde der Nachweis erbracht, dass eine Niederschlagsversickerung innerhalb der einzelnen Teilgebiete möglich ist. Bei einer angenommenen Muldenentwässerung werden bei einer angenommenen Muldentiefe (Fläche für den Einstau) von 0,4 m folgende Flächen in den Teilgebieten erforderlich:

Teilfläche	erforderliches Muldenvolumen	Fläche bei Einstau 0,4 m
MI1	62,63 m ³	156,6 m ²
MI2	15,38 m ³	34,4 m ²
MI3	21,11 m ³	52,8 m ²
MI4	33,70 m ³	84,2 m ²
Verkehrs- und Grünflächen	42,24 m ³	105,6 m ²

Aufgrund der Bodenverhältnisse ist nach Aussage des Gutachters die Versickerung über einen oder mehrere Versickerungsschächte nicht möglich. Alternativ zur reinen Muldenent-

wässerung kommt eine Rohrrigolenversickerung infrage. Die Rigolen- bzw. Rohrrigolenversickerung beansprucht durch ihre unterirdische Speicheranordnung keinen Platz an der Oberfläche. Für die Einrichtung von Rohrrigolenversickerung ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Wassergebundene Beläge

Textliche Festsetzung 22

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist eine Befestigung von Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ermöglicht ausdrücklich Festsetzungen zum Schutz des Bodens, wie etwa die Festsetzung von Anforderungen an eine bodenschützende Befestigung von Stellplatz- und Wegeflächen. Die Festsetzung dient der Anreicherung des Grundwassers.

6.8 Sonstige Festsetzungen

Geh-und Fahrrecht

Textliche Festsetzung 23

Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Eberswalder Straße 1A (Flurstück 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow) zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Begründung:

Analog der Bestandssituation soll auch zukünftig die Erschließung der Grundstücks Eberswalder Straße 1A von der Rückseite erfolgen. Einer straßenseitigen Erschließung wird durch den Landesbetrieb Straßenwesen nicht zugestimmt, um Beeinträchtigungen im Verkehrsfluss auf der Eberswalder Straße zu verhindern. Die textliche Festsetzung 23 sichert die Lage einer Grunddienstbarkeit für die Erschließung des Teilgebiets MI2 über die gesamte Privatstraße.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Zeichnerische Festsetzung

Im Plangebiet erfolgt eine Unterteilung des Baugebiets in vier Teilgebiete durch Knotenlinien.

(§ 1 Abs. 4 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB)

Begründung:

Gemäß der städtebaulichen Konzeption sollen für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche Regelungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung, der zulässigen Dichte sowie der Bauweise gelten. Das Baugebiet wird entsprechend in vier Teilbereiche unterteilt, für welche differenzierte Regelungen getroffen werden. Teilgebiete jeweils unterschiedlicher Regelung werden durch Knotenlinien voneinander abgegrenzt. Dabei handelt es sich nicht um getrennte Baugebiete. Die Teilgebiete bilden zusammen ein Mischgebiet.

6.9 Gestaltungsfestsetzungen

Werbeanlagen

Textliche Festsetzung 24

In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Werbeanlagen, die keinen Bezug zur Stätte der Leistung innerhalb des Geltungsbereichs erkennen lassen, werden nicht zugelassen.

Mit der Regelung soll der Entstehung und Häufung von „gebietsfremden“ Anlagen vorgebeugt werden. Das gilt insbesondere im Umfeld von Kreuzungen und übergeordneten Hauptverkehrsstraßen. Entlang der Eberswalder Straße als übergeordneter Verkehrsstraße besteht das Erfordernis, hiermit verbundene Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden. Werbung kann durch ihre Gestaltung, Dimension und Häufung den Raum dominieren. Das Recht und das Bedürfnis auf Werbung werden grundsätzlich anerkannt und berücksichtigt. Unterschiedliche Ziele bestehen insofern, als Werbeanlagen vom Zweck her auffallen sollen, die Ortsbildpflege solche Gestaltungselemente jedoch vermeiden möchte. Anliegen der textlichen Festsetzung ist es, die Widersprüche möglichst gering zu halten und die Zulässigkeit von Werbeanlagen grundsätzlich auf im Gebiet ansässige Betriebe an der Stätte ihrer Leistung zu beschränken.

Lichtimmissionen gehören nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz zu den schädlichen Umwelteinwirkungen, wenn sie nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft herbeizuführen. Im Sinne der Klarstellung sollen diese bereits auf Ebene der Bauleitplanung ausgeschlossen werden.

Die Ausführung von Werbeanlagen, auch Großflächenwerbung, von zukünftigen Betrieben (an der Stätte der Leistung) richtet sich nach der Brandenburgischen Bauordnung. Der Bebauungsplan sieht hier keine weitergehenden Regelungen vor.

Vorgartenbepflanzung

Textliche Festsetzung 25

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Begründung:

Die Vorgartenflächen und die Flächen entlang der privaten Verkehrsfläche sind gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben notwendige Zufahrten und Zuwegungen. Die Anlage von Kiesflächen ist aus gestalterischen Gründen nicht gewünscht und widerspricht dem Ziel ein grüingeprägtes Landschaftsbild im Plangebiet mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Schotterflächen wirken monoton und zeigen keine jahreszeitlichen Aspekte oder Veränderungen und heizen sich im Sommer stark auf. Zudem bieten sie Tieren keine Nahrung und keinen Unterschlupf.

6.10 Hinweise

Bodendenkmale

Es wird auf die Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) hingewiesen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

7 STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Vor dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes soll zwischen dem Eigentümer der Flurstücke 102 und 10 der Flur 17, Gemarkung Finow, und der Stadt Eberswalde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Folgende Belange sollen u.a. in diesem städtebaulichen Vertrag geregelt werden:

- Verpflichtung des Eigentümers zuerst die Bebauung im MI1, insbesondere zwischen den Punkten a, b und c zu errichten, bevor die Bauanträge für die Neubebauung der Baugebiete MI3 und MI4 eingereicht werden.
- Bekenntnis des Eigentümers einen signifikanten Anteil (mindestens 25 %) der vorgesehenen Wohnbebauung mit bezahlbaren und mietpreisgünstigen Wohnungen zu errichten. Zur Definition, was bezahlbare und mietpreisgünstige Wohnungen sind, kann die entsprechende Herleitung des Berlin Brandenburgischen Wohnungsverbandes e.V. auf die Situation in Eberswalde angewandt werden (siehe <https://bbu.de/nachricht/44953> (Abruf am 08.04.2022)).
- Verpflichtung des Eigentümers in der Fassade der Neubebauung im MI1 die Befestigung von Ankern für die Oberleitungen der O-Busse zuzulassen, als Ersatz für die Masten, die durch die Neubebauung entfallen.
- Regelung der Umsetzung der Feldsteinhaufen an einen Ort innerhalb der privaten Grünfläche.
- Verpflichtung des Eigentümers zur Verbesserung der Biodiversität im Rahmen der Neubebauung u.a. Nistkästen für Mauersegler einzurichten.

Weitere Ausführungen sollen im weiteren Verfahren ergänzt werden.

8 ABWÄGUNG VON STELLUNGNAHMEN

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur beabsichtigten Planung fand in der Zeit vom 18.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 statt. Im Fachbereich Stadtentwicklungsamt ging kein Schreiben ein. Mündlich wurden keine Anregungen und / oder Hinweise geäußert.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden per E-Mail mit Schreiben vom 16.02.2021 ein Informationsblatt mit der Bitte um Stellungnahme zu den Planungsabsichten übermittelt.

Es gingen 19 Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Anregungen und Hinweise zum Bebauungsplanentwurf, die im Rahmen der Abwägung und Weiterbearbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigen waren, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Durch den Landesverband anerkannter Naturschutzverbände wurde neben der Erhaltung des Baum- und Gehölzbestandes im Bereich des ehemaligen Friedhofs, auch ein Erhalt der Gehölze westlich des Bethauses angeregt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die vorhandenen Lesesteinhaufen dem Biotopschutz unterliegen. Auch sollten das Gefallenendenkmal, einzelne Grabsteine und die Reste der Friedhofsmauer gesichert werden. Der Einsatz einer ökologischen Baubegleitung sollte geprüft werden.

Die Belange des Gehölz- und Biotopschutzes werden in der Planung berücksichtigt. Abstimmung des Umgangs mit Gefallenendenkmal, einzelnen Grabsteinen und Reste der Friedhofsmauer soll im weiteren Verfahren erfolgen.

- Durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, wurde auf den Wald im Bereich des ehemaligen Friedhofs und die Gehölzsukzession im Bereich der ehemaligen Baracken, die inzwischen Waldeigenschaft besitzt, hingewiesen. Im Geltungsbereich des B-Plangebietes befinden sich auf 6.400 m² Wald, für den ein entsprechender Ausgleich erfolgen muss.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 527 als sogenannten waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen, in welchem die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung bereits im Bebauungsplan abschließend geregelt werden. Die erforderlichen Schritte hierfür werden vorbereitet.

- Der Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Aufnahme einer textlichen Festsetzung, die Leitungszonen in einer Breite von ca. 0,5 m zur Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom sichert, wird nicht gefolgt.

Bei der Deutschen Telekom handelt es sich um ein privates Unternehmen. Der Anregung kann aus rechtlich und wettbewerblichen Gründen nicht gefolgt werden.

Die Bedenken und Hinweise bezüglich der Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage im Knotenpunkt Eberswalder-, Lichterfelder- und Spechthausener Straße des Landesbetrieb Straßenwesen konnten in einem gemeinsamen Termin am 26.06.2021 auf Grundlage aktualisierter Zählraten ausgeräumt werden.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung erfolgten Hinweise zu den Zielen der Raumordnung, zu Zuständigkeiten, zum Leitungsbestand und zum weiteren Untersuchungsbedarf (Lärm, Verkehrszählung, Artenschutz, Abstand zum ND Fatterulme, Niederschlagsentwässerung, Baugrundgutachten zur Beurteilung der Versickerung).

Die Hinweise wurden und werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das Kapitel wird nach Durchführung der weiteren Beteiligungsschritte fortgeschrieben.

9 ABWÄGUNG DER PRIVATEN UND ÖFFENTLICHEN BELANGE

Gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind im Bebauungsplanverfahren die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Mit der verbindlichen Bauleitplanung werden Inhalt und Grenzen des Eigentums bestimmt. Da die Bedeutung dieser privaten Belange hochrangig ist, ist abzuwägen, ob das Wohl der Allgemeinheit tatsächlich diese Einschränkungen erforderlich macht.

Wie im Flächennutzungsplan ausgewiesen sollen die Flächen als Mischgebiet entwickelt werden. Die vorhandene Kirchennutzung / Betraum im Teilgebiet MI2 ist auch in einem Mischgebiet zulässig. Mit der Mischgebietenentwicklung erfährt die südlich angrenzende Bestandswohnbebauung einen besseren Schutz gegenüber den gewerblichen Nutzungen in diesem Stadtbereich. Auswirkungen auf die bestehenden Gewerbebetriebe, die diesen ein höheres Schutzmaß abverlangt als gegenwärtig erforderlich, erfolgen durch die heranrückende schutzbedürftige Nutzung nicht.

Die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte ist im allgemeinen öffentlichen Interesse. Ebenso wie eine Qualifizierung des Ortsbildes durch die Neubebauung.

10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

10.1 Auswirkungen auf die Umwelt, Artenschutzbelange

10.1.1 Umweltbelange – Bestand

Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung, rechtlicher Aspekt

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Unabhängig von den Regelungen des § 13a BauGB gilt § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB „Umweltbelange in der Abwägung“ aber uneingeschränkt weiter, d.h. es sind für eine sachgerechte Abwägung auch die üblicherweise ggf. notwendigen Fachgutachten (z.B. zu Lärm, Altlasten, Emissionen / Immissionen, Hochwasserschutz o.ä.) beizubringen, soweit erforderlich. Danach sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege in folgendem Umfang zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Darüber hinaus soll dabei nach § 1a BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen, die Wiedernutzbarmachung von Flächen berücksichtigt und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Nach der Darstellung des derzeitigen Landschafts- bzw. Gebietszustandes werden diese Einzelaspekte abgeprüft, um die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des Baugesetzbuches geforderte angemessene Berücksichtigung umweltschützender Belange zu gewährleisten. Diese unterliegen wie andere Belange auch dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Konfliktbewältigung und damit der sachgerechten Abwägung nach BauGB.

Grundlage für die nachfolgenden Ausführungen sind die Biotopkartierung in Verbindung mit der artenschutzrechtlichen Untersuchung des Kartier-Kollektivs Brandenburg aus dem Jahr 2021.

Schutzgut Fläche, Boden

In der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs von 1962 gehört der Planungsraum zum Naturraum des Südteils der Mecklenburgischen Seenplatte. Im Süden schließt mit der Barnimplatte der Naturraum der Ostbrandenburgischen Platte an. In der Naturraumgliederung des MUNR (1994) wird die Großeinheit Mecklenburgische Seenplatte – Südteil als Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet bezeichnet. Gemäß Landschaftsrahmenplan Barnim gehört das Stadtgebiet Eberswalde zur Planungseinheit „Waldgebiet der Barnimplatte und Eberswalder Tal“. In dieser großräumlichen Gliederung wird die Lage der Stadt Eberswalde bestimmt durch die Britzer Platte im Norden, das Eberswalder Urstromtal und die Barnimplatte im Süden.

Die naturräumliche Einheit des Eberswalder Tales bestimmt den übrigen Planungsraum. Das Höhengniveau der Hauptterrasse des Tales bewegt sich zwischen 36 und 38 m ü. NHN.



Abbildung 6: Orthophoto aus dem Jahr 2001, Quelle © Stadt Eberswalde (Kommunale Geodaten) | © GeoBasis-DE/LGB, Datenlizenz dl-de/by-2-0 |

Das Plangebiet stellt sich bei der Bestandsaufnahme (Mai 2021) als weitgehend unbebaute Fläche dar. Als in Nutzung befindliches Gebäude ist ein kirchliches Gemeindehaus im nord-

östlichen Teil des Plangebiets mit angrenzendem Garten und einem ehemaligen brachgefallenen Friedhof. Die übrigen Flächen (mit dem größten Anteil) wurden bis in die jüngste Vergangenheit stark anthropogen überformt. Vor der Beräumung waren ruiniöse Schuppen und Gebäude sowie befestigte Flächen, überwiegend in der südlichen Grundstückshälfte, vorhanden (siehe Orthophoto 2001). Diese wurden bereits vor Einleitung des Bebauungsplans weitgehend abgebrochen (die Abbruchanzeige wurde am 27. Juni 2018 vom Landkreis BarnBodenschutzamt bestätigt, einhaltende Auflagen wurden mitgeteilt). Mit Bauschuttablagerungen in den obersten Schichten ist zu rechnen. Ein Großteil der Flächen ist durch Fahrverkehr stark verdichtet.

Das Plangebiet war zum Zeitpunkt des Einleitungsbeschlusses zu rd. 11 % versiegelt.

Altlasten

Durch das Umweltamt, Abfallwirtschaft Bodenschutz wurde mit Schreiben vom 04.04.2022 mitgeteilt, dass die südöstliche Teilfläche derzeit im Altlastenkataster des Landkreises Barnim aufgrund der historischen Nutzung geführt wird (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG).

„Die südöstliche Teilfläche des Flurstücks 102 liegt auf dem Altlastenstandort „S 14/23 Metallverarbeitung Eberswalde“. Auf dem Areal sind inhomogene Auffüllungen festgestellt worden, die u.a. auf die frühere Nutzung des Geländes als Schrottplatz (Aussage von Anwohnern) zurückzuführen ist. Durch den Leiter des bis 1990 dort ansässigen Betriebes VEB Metallaufbereitung Eberswalde wurde erklärt, dass Auffüllungen bereits vor dem 2. Weltkrieg erfolgt seien, da zu Zeiten des VEB keine Erdarbeiten ausgeführt worden sein sollen. 1942 wurden nach seiner Kenntnis mehrere Baracken zur Unterbringung französischer Kriegsgefangener für die Ardelt Werke auf dem Gelände errichtet. ...“ (aus Schreiben vom 04.04.2022)

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser ist nicht vorhanden. Gegenwärtig kann Regenwasser auf dem Grundstück versickern.

Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet liegt im mittleren Teil der Bandstadt Eberswalde, im Übergangsbereich zwischen den Ortsteilen Eberswalde und Finow mit einer mitteldichten Bebauung des umgebenden Siedlungsbereichs. Durch den relativ hohen Grünflächenanteil in der Umgebung und die verhältnismäßig lockere Bebauung sind die stadtklimatischen Belastungen eher als gering zu bezeichnen.

Schutzgut Biotop(e) (Bäume), Arten

Im August 2021 wurde eine flächendeckende Biotop(typen)kartierung im urbanen Raum („Stadtbiotopkartierungen“ mit Schwerpunkt in besiedelten, industrialisierten Gebieten), einschließlich der Ausweisung aller geschützten und gefährdeten Biotop(e) durchgeführt (s. Anhang – 4. Biotopkartierung, ausführliche Darstellung in: Kartier Kollektiv Brandenburg, Kartierbericht, Tabelle 4, 2021). Die Kartierung erfolgte nach den Vorgaben für Biotopkartierungen in Brandenburg gemäß Band 1 und 2 Kartierungsanleitung und Anlagen sowie Beschreibung der Biotoptypen, unter Berücksichtigung der Roten Liste der Farn- und Blütenpflanzen Deutschlands. Die Kartierung ist auch Grundlage für das Artenschutzfachgutachten bzw. die artenschutzfachliche Prüfung.

Biotoptypen

- **071313 Hecken und Windschutzstreifen (geschlossene Laubgehölzhecke), überwiegend nicht heimische Gehölze**

Am nordwestlichen Rand des Plangebiets befindet sich eine geschlossene Laubgehölzhecke mit vorwiegend nicht heimischen Arten, dominiert vor allem durch Gewöhnlichen Liguster - *Ligustrum vulgare*, Hundsröse - *Rosa canina*, Gemeiner Flieder - *Syringa vulgaris* und bodendeckend Zwergmispeln - *Cotoneaster spec.*. Die Biotoptypen sind nicht selten oder gefährdet.

- **051622 Artenarmer Scherrasen**

Im Nordwesten des Plangebiets befindet sich die Zufahrt und der Besucherparkplatz des Gemeindehauses mit einer artenarmen Rasenfläche. Als Begleitbiotope sind eine Baumgruppe aus überwiegend nicht heimischen Arten (Eschenahorn - *Acer negundo*, Stieleiche - *Quercus robur*, Spitzahorn - *Acer platanoides*, Hänge-Birke - *Betula pendula*, Gewöhnlicher Trompetenbaum - *Catalpa bignonioides*), ein Feldsteinhaufen und eine Birkenreihe (*Betula pendula*) zu nennen (beide gelten als gefährdete Biotope).

Am Gemeindehaus finden sich ein intensiv gepflegter Garten (Zierrasen, Ziergehölze) und Erschließungsflächen. Als Begleitbiotop ist insbesondere eine geschlossene Baumreihe aus Buchen (*Fagus sylvatica*) zu nennen (gefährdetes Biotop).

- **12330 Gemeinbedarfsfläche**

Im Norden des Plangebiets befindet sich der Gemeindehaus-Garten-Komplex mit 40 % Anteil versiegelte Fläche (Gemeindehaus und Steinplattenwege) und einem Vorgarten mit überwiegend Zierrasen-Bereichen und Ziergehölz-Pflanzungen. An der nördlichen Seite der Gartenfläche stehen Nadelbäume mittleren Alters, v.a. *Abies spec.*.

Begleitbiotope sind der beschattete, artenarme Zierrasen des Gartenbereiches, Zierstauden und -gehölze, v.a. *Buxus spec.* u. *Rhododendron spec.*, und eine geschlossene Rotbuchen- (*Fagus sylvatica*) Baumreihe mittleren Alters.

- **082818 sonstiger Vorwald aus Laubbaumarten, alternativ 10103 Friedhofsbrache**

Im Nordosten befindet sich ein aus Sukzession entstandener, mittlerweile dichter Laubbaumbestand auf einer Friedhofsbrache der durch *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robinie) dominiert wird. Als Nebenbaumart (35 %) kann stammweise beigemischter *Acer platanoides* (Spitzahorn) ausgewiesen werden. Sonstige Baumarten sind *Tilia cordata* (Winterlinde), *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche), *Ulmus glabra* (Bergulme). Vereinzelt stehen Altbäume im Bestand. Im Unterstand dominieren *Symphoricarpos albus* (Gemeine Schneebere) und *Acer platanoides* (Spitzahorn).

Als Begleitbiotope sind eine verfugte, halbbeschattete Feldsteinmauer, weitestgehend ohne Vegetation (extrem gefährdetes Biotop) und eine linienförmige, unbeschattete Feldstein-Ansammlung (gefährdetes Biotop) zu nennen.

Die Fläche wird als Vorwald kartiert und gilt somit als Wald nach Landeswaldgesetz (LWaldG).

- **032391 einjährige Ruderalflur**

Den größten Flächenanteil nimmt eine junge Ruderalflur auf einer Abrissbrache trockener Standorte (Lehm-/Sand-/Kiessubstrat) ein. Die Krautschicht wird dominiert durch *Conyza*

canadensis (Kanadisches Berufkraut) und diverse einjährige Leguminosen (Hülsenfrüchtler). Stellenweise stehen dort geschlossene *Amaranthus retroflexus*-Bestände (Zurückgebogener Amarant). Gräser, v.a. *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras), besiedeln die Brache nur beigemischt. In der Strauchschicht wächst in großen Bereichen bodendeckend *Rubus caesius* (Kratzbeere, 5 %) und vereinzelt *Robinia pseudoacacia* (Gewöhnliche Robinie). Im nördlichen Teil befinden sich nebst Müllablagerungen ein großer sonnenexponierter Ziegelhaufen. Als Begleitbiotope sind eine 3-4 m hohe, lückige Hecke, eine Kies-Schotter-Zufahrt, Solitäre von *Quercus robur* (Stieleiche), Solitäre von *Acer platanoides* (Spitzahorn) und ein Le-sesteinhaufen, beschattet (gefährdetes Biotop).

(Hinweis: Entgegen der Einschätzung der Unteren Forstbehörde (s. nachfolgender Absatz) handelt es sich nach Aussage der Fachgutachter (Kartierkollektiv Brandenburg) bei den dicht mit Bäumen bestandenen Flächen, um Flächen im Vorwaldstadium (ehem. Friedhof) bzw. um Flächen mit Baumgruppen. Unabhängig von dieser Beurteilung, ist für die Eingriffs- / Ausgleichsbetrachtung die Einschätzung der Unteren Forstbehörde, dass es sich hierbei um Waldflächen handelt, maßgeblich (s. Kap. 10.1.7).)

Wald

Durch die Untere Forstbehörde wurde festgestellt, dass der Baumbestand auf dem aufgelassenen Friedhof (Entwidmung 1962), einschließlich der südlich angrenzenden Flächen, als Wald im Sinne des § 2 LWaldG einzustufen ist. Gleiches wurde festgestellt für die Gehölzsukzession, westlich des Bethauses, die sich inzwischen auf den entsiegelten Flächen der zurückgebauten Baracken entwickelt hat. Somit sind rd. 6.400 m² im Geltungsbereich mit Wald bestanden (siehe Anhang 6) Plan mit der Abgrenzung der Waldfläche aus der Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 19.03.2021).

Der waldartige Bestand im östlichen Teil des Plangebiets (ehemalige Friedhofsfläche) zeigt sich überwiegend homogen in Aufbau bzw. Altersklassen, sowie Baumartenzusammensetzung. Es stocken Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Esche (*Fraxinus excelsior*), vereinzelt Flatterulme (*Ulmus laevis*), Spitz- und Eschenahorn (*Acer platanoides* bzw. *Acer negundo*), sowie Winterlinde (*Tilia cordata*) und Sandbirke (*Betula pendula*). In Nähe des Gemeindehauses bzw. an der Zufahrt stocken neben Solitärgehölzen wie Blaufichten (*Picea pungens* ‚glauca‘) und Stieleichen (*Quercus robur*) auch Reihenpflanzungen aus Rotbuche (*Fagus sylvatica*) und Sandbirke (*Betula pendula*). Die Bäume weisen Wuchshöhen von ca. 15 bis 20 m und Stammdurchmesser von ca. 25 bis 50 cm auf.

Im landschaftlichen Zusammenhang kommt den Flächen eine besondere Bedeutung zu: Das Plangebiet liegt in einem urbanen Gebiet und die umliegenden Grundstücke sind überwiegend überbaut und frei von größeren Baumbeständen. Der Bestand ist deshalb als Refugialraum bzw. inselartiger Habitatkomplex für an Gehölze gebundene Biozöosen zu bewerten.

Nach § 8 Abs.1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart dauerhaft umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind innerhalb einer festzusetzenden Frist als Erstaufforstung geeigneter, bisher nicht forstwirtschaftlich genutzter Flächen vorzunehmen.

Bei der Kartierung wurden sieben Bäume (MB1-MB7) innerhalb der Waldfläche / Vorwaldfläche erfasst, die im Hinblick auf Baumhöhlen relevant sind. Sechs der Bäume befinden sich

im Bereich des ehemaligen Friedhofs (vgl. Kartier Kollektiv Brandenburg, Kartierbericht, Tabelle 7, 2021).

Sonstige Bäume

Gemäß Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm geschützt (vgl. § 2 Abs. 2 BarBaumSchV). Die im Plangebiet vorgefundenen Bäume fallen zum Teil unter den Schutz der Verordnung. Die folgenden Ausführungen zu kartierten Bäumen s. Kartier Kollektiv Brandenburg (2021).

Bäume außerhalb der Waldflächen befinden sich entlang der südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets. Hier sind die vorkommenden Bäume in lockeren Gruppen bzw. Baumreihen angeordnet.

Für die Fällung von Einzelbäumen ist eine Ausnahmegenehmigung von der BarBaumSchV zu erwirken. Die Entfernung von Gehölzungen ist durch Neupflanzungen oder Ersatzzahlungen (mindestens 1:1) angemessen zu kompensieren. Zur Ersatzpflanzung sind autochtone Laubgehölze (Empfehlungen nach GALK-Liste) in geeigneter Baumschulqualität zu verwenden (HSt. 3xv m.Db.). Art und Umfang der Kompensation sind durch die genehmigende Behörde (Untere Naturschutzbehörde Barnim) festzulegen.

Käfer, Fledermäuse, Brutvögel, Eidechsen

Eremit, Scharlachkäfer, Hirschkäfer, Veilchenblauer Wurzelhals-Schnellkäfer und Heldbock konnten im Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen werden (s. ausführliche Darstellung: Kartier Kollektiv Brandenburg, Artenschutzfachlicher Fachbeitrag, 2021).

Fledermäuse: Im Untersuchungsgebiet wurden mit dem Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Kleinen Abendsegler (*Nyctalus leisleri*), der Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und Wasserfledermaus (*Myotis daubentoni*) mindestens sechs Fledermausarten nachgewiesen, die nach Roter Liste Brandenburg als stark gefährdet, gefährdet oder auf der Vorwarnliste befindlich zu werten sind (s. ausführliche Darstellung: Kartier Kollektiv Brandenburg, Artenschutzfachlicher Fachbeitrag, 2021).

Brutvögel: Im Plangebiet wurden die Brutvögel nach der Methodik „Revierkartierung“ nach SÜDBECK ET AL., 2005 kartiert. Die Auswertung der Erfassung ergab für zwei Arten einen Brutnachweis und für 14 Arten einen Brutverdacht. Unter ihnen befindet sich der Girlitz (*Serinus Serinus*), der auf der roten Liste Brandenburg gelistet ist. Die erfassten Brutvögel sind in Tabelle 6 des Kartierberichts aufgelistet, ihre Brutorte sind im Text beschrieben und in einer Reviermittelpunktkarte im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt (s. ebenda 2021).

Die Mehrheit der Brutvögel nistet im Wäldchen auf der Fläche des ehemaligen Friedhofs. Die Strukturvielfalt von Sträuchern bis hin zu älteren Bäumen des brachliegenden Friedhofs stellt ein attraktives Habitat für Vögel da. Hier brüten Blaumeise, Kohlmeise, Gartenbaumläufer, Amsel, Buchfink, Nachtigall, Ringeltaube, Elster, Zilpzalp, Mönchsgrasmücke und Rotkehlchen. Die Kombination mit dem Bbg westlich angrenzenden Gebäude mit Garten schätzen der Girlitz und der Gartenrotschwanz. Außerhalb des Wäldchens brüten lediglich Blaumeisen in einer Baumgruppe und Haussperlinge in einer Hecke. Beide Arten brüten in der nordwestlichen Ecke des Plangebiets. Auf dem südlich an das Plangebiet angrenzenden Gartengrundstück brüten Grünfink, Kohlmeise und Nachtigall (und sicherlich weitere Arten). Die brachliegenden Offenlandflächen werden vermutlich durch einige der genannten Arten als Nahrungshabitat genutzt.

Eidechsen: Obwohl arttypische Habitate im Plangebiet vorhanden sind (Waldrandbereiche mit Totholz- und Feldsteinhaufen) wurden keine Zauneidechsen gesichtet.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet zeigt mit Ausnahme des Baumbestandes auf dem ehemaligen Friedhof keinerlei ortsbild- oder landschaftsbildprägenden Elemente auf. Gegenwärtig werden Teile der Fläche als Lagerfläche für Bauschutt / Boden genutzt, nachdem die Lagergebäude abgebrochen wurden.

Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnen)

Die Plangebietsfläche ist gegenwärtig für Erholungszwecke nicht zu nutzen. Der ehemalige Friedhof ist ohne Gestaltung und Ausstattungen unattraktiv.

Kultur und sonstige Sachgüter

Als Sachgut fällt der ehemalige Friedhof mit all seinen an die frühere Nutzung erinnernden Elementen (z.B. Grabsteine, Reste von Grabfeldern) auf. Diesen Ort gilt es zu erhalten. Sonstige Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

10.1.2 Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Plangebietsfläche wird sich bei Nichtdurchführung der Planung bei ungestörter Entwicklung nach einer mehrjährigen Ruderalfläche über das Vorwaldstadium zu einem Wald entwickeln. Es besteht jedoch die Gefahr, dass derlei Flächen bei „ungestörter Entwicklung“ durch unerlaubte Müllablagerungen stark beeinträchtigt werden und somit negativ auf das Ortsbild einwirken.

10.1.3 Umweltbelange – Planung, Beeinträchtigungen, Empfehlungen

Schutzgut Fläche, Boden

Die beabsichtigte Nutzung des Plangebiets als Mischgebiet mit Wohn- und Gewerbebebauung, Erschließungsflächen und sonstigen Nebenanlagen bedeutet eine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Die Flächen sind allerdings zum größten Teil durch frühere Bebauung und Nutzung (Verdichtung des Bodens) vorbelastet.

Die festzusetzende Flächenausnutzung sieht eine zulässige Grundflächenzahl von 0,5 in den Teilgebieten MI1 und MI2, eine Grundflächenzahl von 0,3 im Mischgebiet MI3 und 0,35 im Mischgebiet MI4 zuzüglich jeweiliger Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen von 0,3 im MI1, 0,25 im MI2, 0,15 im MI3 und 0,35 im MI4 (gemäß TF 5) vor. Die private Verkehrsfläche nimmt eine Größe von rd. 1.220 m² ein.

Von 14.564 m² (Fläche Geltungsbereich) werden somit rd. 7.370 m² durch Gebäude und Nebenanlagen (z.B. Tiefgaragen) sowie rd. 1.220 m² für die private Erschließungsstraße überbaut bzw. versiegelt. Ausgleichend wirkt sich die Festsetzung des ehemaligen Friedhofs als private Grünfläche mit öffentlich nutzbarer Durchwegung aus (rd. 2.800 m²) sowie die nicht überbaubare Fläche von insgesamt 3.130 m².

Zum Zeitpunkt der Biotopkartierung waren rd. 1.600 m² überbaut oder versiegelt / teilversiegelt (rd. 11 %) (s. hierzu auch Anhang 4. Biotopkartierung aus Kartierbericht).

Somit werden zukünftig insgesamt rd. 8.600 m² Fläche / Boden baulich beansprucht, davon werden rd. 7.000 m² Boden / Fläche neu überbaut oder versiegelt / teilversiegelt.

Nach dem geltenden Planungsrecht, § 34 BauGB, ist davon auszugehen, dass in Orientierung an den benachbarten Bauflächen eine Überbauung mit einer GRZ von 0,4 und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig wären. Hieraus errechnet sich eine überbaubare Fläche von insgesamt rd. 8.700 m². Damit erfolgt keine weitergehende Versiegelung über das bisher zulässige Maß hinaus.

Aktuell besteht nach Aussage des Umweltamtes, Abfallwirtschaft/Bodenschutz, des Landkreises Barnim für die Grundstücke kein Handlungsbedarf hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen. Auch wenn nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, dass noch lokal Verunreinigungen (Vergrabungen, Verkippungen) oder Restbebauungen (Fundamente) vorhanden sind.

Maßnahmen: Wegeflächen und Stellplatzflächen innerhalb der Baugebiete sind in ungebundener Bauweise auszuführen. Die zulässige GRZ in den Baugebieten bleibt, mit Ausnahme im Teilgebiet MI1, unterhalb des Orientierungswertes für Mischgebiete gemäß § 17 BauNVO. Damit verbleiben in den Baugebieten mindestens 20 bis 55 % der Grundstücksfläche, die dauerhaft nicht versiegelt sind. Die nicht überbauten Flächen sind gemäß § 8 der Branden-

burgischen Bauordnung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Dabei sind vorzugsweise einheimische Gehölze zu verwenden.

Sollten bei Bauarbeiten Vergrabungen, Verkippungen und / oder Fundamente gefunden werden, sind diese sachgerecht zu entsorgen. Sollten sich während der Bauphase konkrete Anhaltspunkte auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, sind diese der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Schutzgut Wasser

Durch die Bebauung und Versiegelung von ca. 8.600 m² Boden gehen auch Funktionen der Grundwasseranreicherung verloren. Die verbleibenden Flächen sind als Grünflächen herzustellen und bieten ausreichende Möglichkeiten, das von Dach- und Wegeflächen anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern. Es ist beabsichtigt, eine örtliche Versickerung zu realisieren. Damit sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Maßnahmen: Im Bebauungsplan ist durch textliche Festsetzung sichergestellt, dass das Niederschlagswasser vollständig versickert wird. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wurde erbracht. Da eine Unterkellerung der Baukörper vorgesehen ist, ist davon auszugehen, dass ein großflächiger Aushub erfolgen wird. Geplante Maßnahmen sind im Vorfeld mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Schutzgut Klima / Luft

Im Falle des Fortbestehens des geltenden Planungsrechts nach § 34 BauGB ist eine Neubebauung und weitergehende Versiegelung des Geländes gleichermaßen zulässig. Es ist daher wahrscheinlich, dass es gegenüber dem Bestand zu einer zusätzlichen Bebauung und Versiegelung und einer Dezimierung der Vegetationsflächen kommen würde.

Der städtebauliche Entwurf sieht auf den rückwärtigen Bauflächen eine lockere Bebauung vor, die dem Charakter der städtebaulichen Umgebung entspricht. Hierdurch und im Zusammenhang mit der Erhaltung des ehemaligen Friedhofs als Grünfläche ist eine Durchlüftung des Plangebiets weiterhin gegeben. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung im Plangebiet, wie Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Erhaltung der Bepflanzung auf dem ehemaligen Friedhof wird ein klimatisch wirksamer Ausgleich im Geltungsbereich gewährleistet. Die hierdurch erreichte Verdunstung und Verschattung tragen aktiv zur Abkühlung bei. Die Pflanzungen innerhalb der Wohnbereiche stellen wichtige Maßnahmen zur Sicherstellung einer verträglichen bioklimatischen Situation für die Bewohnenden dar. Über die Plangebietsgrenzen hinaus sind keine planungsbedingten klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Maßnahmen: Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen ist. Vorgesehen ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm. Dadurch können im kleinklimatischen Umfeld durch Temperatenausgleich, Staubbindung und Verdunstung durch Rückhaltung von Regenwasser deutlich positive Effekte erzielt werden. Darüber hinaus ist die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den Grundstücken und ein Erhalt der ehemaligen Friedhofsfläche vorgesehen.

Schutzgut Biotope, Arten

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes können die größeren, vorwaldartigen Baumbestände im Nordosten des Plangebiets vollständig erhalten werden. Um Maßnahmen zur Verbesserung der Nutzbarkeit durchführen zu können, erfolgt eine Umwandlung von Wald in

Parkanlage. Die übrigen Biotopflächen im Plangebiet entfallen durch die geplante Überbauung.

Maßnahmen: Mit der vollständigen Erhaltung der ehemaligen Friedhofsfläche und der Trockenmauer werden wesentliche Biotopstrukturen und der überwiegende Anteil des vorwaldartigen Baumbestandes erhalten. Die Trockenmauer stellt ein Potenzial für Reptilien und Amphibien dar.

Mit der extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm in Verbindung mit dem Einbringen von Kleinstrukturen für spezialisierte Tierarten (sog. Biodiversitätsdach) kann ein Ausgleich für verlorengelassene Biotopstrukturen und die Voraussetzungen zur Ansiedlung wildlebender Tierarten geschaffen werden.

Artenschutz

(Artenschutzrechtliche Maßnahmen, die durch Beeinträchtigung spezifischer Arten im Planungsgebiet erforderlich werden, sind ausführlich im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erläutert.)

Fledermäuse: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind beim Abriss des „Bethauses“ und der Fällung von potenziellen Quartiersbäumen Bauzeitenregelungen einzuhalten (kein Abriss / Fällung im Zeitraum vom 01.12.-28./29.02.).

Durch eine entsprechende Gestaltung der Bebauung, die einen Erhalt der Habitatbäume zulässt, kann ein Verlust der potenziellen Nistplätze und Sommerquartiere vermieden werden. Von den fünf Habitatbäumen befinden sich vier Bäume im Bereich des ehemaligen Friedhofs, ein Baum befindet sich im Baufeld MI1.

Kommt es im Zuge der Umsetzung der Planung zu einem Abriss des Gemeindehauses („Bethaus“), so ist dieses potenzielle Spaltenquartier im Verhältnis 1:5 mit Flachkästen zu ersetzen. Grund ist die hohe Bedeutung des Plangebietes als Balzrevier für die Zwergfledermaus. Die künstlichen Quartiere sind in die neue Bebauung zu integrieren.

Wird im Rahmen der Baufeldfreimachung die Entfernung potenzieller Quartierbäume notwendig, so sind diese nur im Verhältnis 1:1 mit Rundkästen zu ersetzen, da keine aktuelle Nutzung der Höhlungen festgestellt werden konnte. Die Nisthilfen sind in das Robinienwäldchen im Bereich der zukünftigen Parkanlage zu integrieren.

Brutvögel: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind bei der Fällung von potenziellen Quartiersbäumen Bauzeitenregelungen einzuhalten (keine Fällung im Zeitraum vom 01.12.-28./29.02.). Darüber hinaus ist ab dem Zeitpunkt der Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit (01.03. - 30.09.) ein möglichst unterbrechungsfreier Baufortschritt zu gewährleisten (max. 1 Woche), um Störwirkungen zu reduzieren (siehe Anhang 5. Plan mit den Habitatbäumen aus Katierbericht).

Wird im Rahmen der Baufeldfreimachung die Entfernung potenzieller Quartierbäume notwendig, so sind die Nistmöglichkeiten im Verhältnis 1:1 mit Nistkästen für Brutvögel zu ersetzen. Die Nisthilfen sind in das Robinienwäldchen zu integrieren. Realistisch ist von der Fällung eines Quartierbaums im Baufeld MI1 auszugehen.

Bei Berücksichtigung der vorab genannten Maßnahmen ist nicht mit erheblichen negativen Beeinträchtigungen der lokalen Populationen der nachgewiesenen und potenziell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der europäischen Vogelarten zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen kann für alle Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 BNatSchG kann entfallen.

Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Das Plangebiet ist eingebettet in Gewerbe- und Wohngebiete im näheren und weiteren Umfeld. Die geplante Bebauung mit Gewerbe- und Wohngebäuden fügt sich positiv in den Siedlungsraum ein. Die geplante Aufwertung des ehemaligen Friedhofs mit ergänzenden Pflanz- und Pflegemaßnahmen als nutzbare Grünanlage wird das Ortsbild deutlich aufwerten.

Insgesamt sind für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung, Wohnen, Arbeiten)

Durch die geplanten Vorhaben im Bebauungsplan sind keine Auswirkungen auf die Bewohner der näheren und weiteren Umgebung zu erwarten. Zu berücksichtigen sind dabei die bestehende und künftige Bebauung und Erschließung. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zum lärmrobusten Städtebau, der gestuften Entwicklung des Plangebiets, den Regelungen zur Grundrissausrichtung sind die Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Hinsichtlich des Aspektes Erholung ist von einem eher positiven Effekt auszugehen, da die ehemalige Friedhofsfläche zu einer privaten Grünfläche mit öffentlich nutzbarer Durchwegung entwickelt wird.

Es sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Maßnahmen: Im Bebauungsplan erfolgt die Festsetzung von Lärmschutz- sowie von Pflanzmaßnahmen.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es ist geplant, den ehemaligen Friedhof mit allen an die frühere Nutzung erinnernden Elementen zu erhalten, zu pflegen und Charakteristik eines Gedenkortes zu bewahren.

Maßnahmen: Erhalt von Grabresten, Grabsteinen o.ä., Einbeziehung in die künftige landschaftsarchitektonische Gestaltung der Parkanlage, ggf. mit Hinweis- / Informationstafeln für die Öffentlichkeit.

Sonstige besondere Sachgüter als Schutzgut im Rahmen des Umweltschutzes, die von besonderer Bedeutung sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

10.1.4 Sonstige Belange des Umweltschutzes

- Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser: Die aus der künftigen Bebauung zu erwartenden Abfälle und Abwässer werden über die bereits vorliegenden kommunalen Strukturen entsorgt.
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie: Die künftige Bebauung wird die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einhalten.

10.1.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die Beschreibung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange hat ergeben, dass mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Fläche / Boden verbunden sind. Eine wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist, flächenhafte Nebenanlagen wie Stellplätze, Erschließungswege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung dient der Minimierung der Eingriffe in den Boden-, aber auch in den Grundwasserhaushalt.

Vermeidungsmaßnahmen für Beeinträchtigungen der Schutzgüter Flora und Fauna, aber auch Klima und Landschaftsbild stellen die Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen und zur Dachbegrünung dar. Damit verbunden sind positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz, da zumindest die Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert werden.

Durch den Erhalt des ehemaligen Friedhofs als private Grünfläche entfällt zwar Wald nach Landeswaldgesetz, jedoch können durch Pflanzmaßnahmen positive Effekte für den Biotop- und Artenschutz erzielt werden. Die Wegebaumaßnahmen innerhalb der privaten Grünfläche sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau auszuführen und so zu gestalten, dass der Baumbestand nur geringfügig beeinträchtigt wird.

Es ist beabsichtigt, die Feldsteinhaufen außerhalb der Vegetationsperiode an einen Ort innerhalb der privaten Grünfläche umzusetzen. Diese Umsetzung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme wird über den städtebaulichen Vertrag verbindlich bestimmt.

10.1.6 Eingriffe in Natur und Landschaft

Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus resultiert, dass kein Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist. Auch wenn sich keine gesetzliche Ausgleichspflicht ergibt, sind Festsetzungen zur Minderung der zulässigen Eingriffe bzw. zur Verbesserung des Naturhaushaltes auf der Grundlage des planerischen Konzeptes des Plangebers jedoch möglich.

Davon zu unterscheiden ist der besondere Artenschutz nach §§ 44 ff. BNatSchG, der weiterhin uneingeschränkt gilt.

Bäume, die nach der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim geschützt sind, sollen nach Möglichkeit erhalten werden.

Werden Bäume zur Fällung freigegeben, muss zur Vermeidung von Verstößen gegen den besonderen Artenschutz nach den §§ 44 ff. BNatSchG auf eventuell vorhandene geschützte Tierarten (hauptsächlich Vögel, Fledermäuse und Käferarten) bzw. ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geachtet werden, insbesondere auf Baumhöhlen (es sind drei Bäume mit Höhlen im Plangebiet vorhanden) und auf sich lösende Rindenpartien und Risse, Bohrlöcher oder erkennbaren Mulm am / im Stammbereich.

Gleichermaßen ist beim Abriss von Gebäuden bzw. baulichen Veränderungen an der Fassade und des Dachbereichs auf tatsächliche oder potenzielle **Lebensstätten** von Fledermäusen und Vögeln zu achten. Diese Lebensstätten an bzw. in Gebäuden sind ebenfalls nach § 44 BNatSchG geschützt.

Bei nicht abwendbarem Verlust geschützter Lebensstätten ist im Rahmen der Bauausführungsplanung frühzeitig und nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu sorgen, z.B. durch Ersatzniststätten für Vögel oder Ersatzquartiere für Fledermäuse an verbleibenden Bäumen oder Gebäuden im Plangebiet oder auf angrenzenden Grundstücken.

Unter Berücksichtigung dieser sog. CEF-Maßnahmen ist durch den B-Plan im Ergebnis kein Verlust geschützter Lebensstätten zu erwarten.

10.1.7 Kompensation Waldumwandlung

Nach § 8 Abs.1 LWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart dauerhaft umgewandelt werden. Die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung für die Schutz- und Erholungsfunktionen des Waldes sind innerhalb einer festzusetzenden Frist als Erstaufforstung geeigneter, bisher nicht forstwirtschaftlich genutzter Flächen vorzunehmen. Die untere Forstbehörde hat im Rahmen der Beteiligung die Aufstellung eines waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplanes in Anwendung des Gemeinsamen Erlasses des MIR und MLUV zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 empfohlen. In Anwendung des Erlasses ist es möglich, die erforderlichen forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung bereits im Bebauungsplan abschließend zu regeln. Dem wurde im Bebauungsplan Nr. 527 gefolgt.

Für die in Rede stehende Waldumwandlung ist ausschließlich die Grundkompensation nach § 1 LWaldG in Höhe von 1:1 zu leisten. Kompensationserhöhende Waldfunktionen liegen zurzeit nicht auf der Waldfläche. Als forstrechtliche Kompensation ist eine 6.400 m² große Erstaufforstung als laubholzdominierter Reinbestand mit Mischbaumartenanteil anzulegen und zu pflegen. Die Ersatzmaßnahme ist innerhalb von zwei Jahren nach Beginn des Vollzuges der Waldumwandlung möglichst eingriffsnah zu realisieren.

Für diese Kompensation des Waldausgleiches hat der Eigentümer der Flurstücke 102 und 10 des Bebauungsplangebietes mit der WaldWieseHolz GmbH Buckow im Januar 2022 einen entsprechenden Vertrag geschlossen.

Mit Bescheid vom 03.12.2021 wurde durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Oberförsterei Siedichum, Müllrose 03.12.2021, die Genehmigung zur Erstaufforstung in der Gemarkung Wellnitz erteilt (s. Schreiben in der Anlage). Vorgeschlagen wurden zwei Flächen mit einer Gesamtgröße von 17.281 m², auf welchen die Kompensation erfolgen kann. Die erteilte Genehmigung ist bis zum 31.12.2028 gültig. Die untere Naturschutzbehörde im Landkreis Oder-Spree ist im Verfahren beteiligt worden und hat der Maßnahme unter Festlegung von naturschutzfachlichen Nebenbestimmungen (Verwendung einheimischer Baumarten, gestufter Waldrand, Verwendung von gebietsheimischen Pflanzgut) zugestimmt.

10.1.8 Zusammenfassende Bewertung

Die Bestandsbewertung und die Prüfung der Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Biotope / Arten, Orts- und Landschaftsbild, Mensch und Kultur und Sachgüter kommt zu dem Ergebnis, dass durch das vorliegende Bebauungsverfahren keine nachhaltigen Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, und keine Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber dem derzeitigen Bestand und gegenüber den bisherigen Festsetzungen vorbereitet wird.

Mit Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, soll eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme im Außenbereich und damit ein weiterer Eingriff in Natur und Landschaft vermieden werden. Dem Verzicht auf einen möglicherweise notwendigen Ausgleich im bestandsorientierten beschleunigten Verfahren steht eine Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme im Außenbereich gegenüber. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Fläche schon einer langjährigen Nutzung durch Gebäude und sonstige Versiegelungen unterlag. Somit wird dem Aspekt des sog. Flächenrecyclings Rechnung getragen. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass die Fläche bereits nach dem gegenwärtigen Planungsrecht (§ 34 BauGB) bebaut werden können.

Mit der Bebauung wird ein Stadtgebiet von Eberswalde städtebaulich neu akzentuiert, neuer Wohnraum und zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Die landschaftsarchitektonische Umgestaltung des ehemaligen Friedhofs zu einer privaten Grünanlage mit öffentlich nutzbarer Durchwegung bietet die Chance, an die Ortsgeschichte zu erinnern und einen neuen, wenn auch kleinen, Erholungsort zu schaffen.

Mit den Planungen ist die Umwandlung von ca. 6.400 m² Wald nach LWaldG in private Parkanlage verbunden. Es wurde eine Erstaufforstung gleicher Flächengröße bei der zuständigen unteren Forstbehörde beantragt und genehmigt.

Als Ersatz für die Waldumwandlung wird eine Fläche in 15898 Neißemünde, Gemarkung Wellmitz, im Naturraum Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet zur Verfügung gestellt. Die Fläche beträgt insgesamt 17.281 m², davon werden 6.400 m² als Ersatzmaßnahme für das Planverfahren Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ beansprucht. Die Genehmigung zur Aufforstung nach § 9 Abs. 1 LWaldG wurde vom Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Oberförsterei Siedichum mit Bescheid vom 03.12.2021 erteilt (GeschZ. LFB 24.06-3107/03/21). Die untere Naturschutzbehörde wurde im Genehmigungsverfahren beteiligt.

Quellen

s. Kap. 12 und Anhang

10.2 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

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 voneinander erfolgen. Somit gewährleistet der Bebauungsplan die langfristige, zusammenhängende städtebauliche Entwicklung des Bereiches.

Im Plangebiet selbst sind nur nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen vorgesehen, so dass von den im Plangebiet möglichen Betrieben und Anlagen keine relevanten Geräuschmissionen auf die zu schützenden Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes einwirken. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt. Die heranrückende Wohnbebauung löst keine höheren Schutzansprüche gegenüber den bestehenden Gewerbebetrieben aus.

10.3 Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung neuer Wohnungen und Arbeitsplätze geschaffen. Da das Plangebiet bislang weitgehend unbebaut ist, sind Wohnungen und Arbeitsstätten im Bestand nicht betroffen.

10.4 Auswirkungen auf Gemeinbedarfseinrichtungen

In die Bebauung entlang der Eberswalder Straße soll die Möglichkeit zur Integration einer Kindertagesstätte berücksichtigt werden.

Das vorhandene „Bethaus“ ist mit den geplanten Festsetzungen im MI2 vereinbar.

10.5 Auswirkungen auf den Verkehr

Zur Abschätzung der Auswirkungen aus dem geplanten Bauvorhaben hat die Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH „SCHLOTHAUER & WAUER“ im Auftrag des Eigentümers eine „Verkehrstechnische Untersuchung zur „Entwicklung des Grundstückes Eberswalder- / Spechthausener Straße (südöstliche Ecke) in Eberswalde“ durchgeführt.

In der vorliegenden Untersuchung wurde das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen durch die Neubebauung des Grundstücks ermittelt. Da die Nutzung im Detail nicht absehbar ist, wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen für drei Varianten ermittelt. Theoretisch ist neben der Wohnnutzung auch eine kombinierte Bebauung mit einem kleineren Hotel und entsprechend geringeren Gewerbeflächen möglich. Eine prozentuale Aufteilung ist zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht abschätzbar, so dass Annahmen getroffen werden mussten. Der unmittelbar angrenzende Knotenpunkt mit der B 167 wurde daraufhin hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit mit folgendem Ergebnis überprüft:

- Der Knotenpunkt weist bereits im Bestand eine sehr hohe Auslastung bzw. eine Überlastung einzelner Fahrbeziehungen auf. Dies gilt insbesondere für den Linksabbieger auf der B 167 aus Richtung Westen sowie für den Geradeaus- und Linksverkehr aus Richtung Süden (Spechthausener Straße). Diese Zufahrten sind im Bestand jeweils mit der Qualitätsstufe E bewertet. – In der Prognosebetrachtung erhöht sich das Gesamtverkehrsaufkommen zur maßgebenden Spitzenstunde am Nachmittag geringfügig um maximal 59 Fahrzeuge. Dies führt zu einer weiteren Verschlechterung der Verkehrsabläufe am Knotenpunkt. Aus südlicher Richtung erhöht sich die Rückstaulänge von ca. 80 m auf ca. 110 m. Es ist jedoch festzustellen, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch die Bebauung nicht ursächlich für den relativ schlechten Verkehrsablauf am Knotenpunkt ist. Diese Defizite bestehen bereits im Bestand.
- Eine differenzierte Betrachtung, die neben der Wohnnutzung entweder eine Hotelnutzung oder eine gewerbliche Nutzung berücksichtigt, führt rechnerisch zu einer etwas geringeren zusätzlichen Verkehrsbelastung. Dies ändert jedoch nichts an der Einschätzung, dass die Spechthausener Straße bereits im Bestand überlastet ist und die Zusatzbelastung hierfür nicht ursächlich ist.
- Hinsichtlich der geplanten Erschließung des Grundstücks ist die Konzeptvariante 2 zu empfehlen. Durch die rechtwinklige Zufahrt auf die Spechthausener Straße ergeben sich bessere Sichtverhältnisse für den ausfahrenden Verkehr. Dies erhöht die Verkehrssicherheit. Der größere Abstand (gegenüber Konzeptvariante 1.3) zum nördlich gelegenen Knotenpunkt minimiert die Wahrscheinlichkeit, dass gegenseitige Behinderungen auf-

grund von Rückstaus von der LSA auftreten.“ (Schlotauer und Wauer, Berlin 2019, Seite 16)

Durch die Errichtung der geringen Anzahl neuer Wohnungen in den Wohngebieten wird eine geringfügige Mehrbelastung auf der Spechthausener Straße erwartet, welche keine signifikanten Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz auslöst. (Schlothauer & Wauer 2019)

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.

Auswirkungen auf den öffentlichen Personennahverkehr sind durch die Festsetzungen im Bebauungsplan nicht zu erwarten. Im städtebaulichen Vertrag soll eine Regelung aufgenommen werden, die die Anbringung von Wandankern zur Befestigung der Abspannung der Oberleitung für die Buslinien sichert.

10.6 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Sicherung der Erschließung des Grundstücks „Bethaus“ Eberswalder Straße 1A über die Flächen des Grundstücks Spechthausener Straße 1a (Flurstück 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow) erfolgt durch eine rechtlich bindende Vereinbarungen zwischen den Grundstückseigentümern.

10.7 Kosten und Finanzierung

Die Finanzierung der Baumaßnahmen einschließlich erforderlicher Erschließungsmaßnahmen erfolgt durch einen privaten Investor.

11 VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 01.12.2020 eingeleitet. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.02.2021 bis 05.03.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zuvor ortsüblich bekannt gegeben im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde vom 02/2021 (Jahrgang 29, Nr. 02) (Stadt Eberswalde o.J., S. 2-3).

12 Quellen

Schlothauer & Wauer (2019): Entwicklung des Grundstückes Eberswalder Straße / Spechthausener Straße (südöstliche Ecke) in Eberswalde; Verkehrstechnische Untersuchung, Berlin, 06.09.2019

Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, Stadt Eberswalde, Bebauungsplan 527 „Finowtal“ Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Höchberg / Berlin 07.10.2021

Stadt Eberswalde (2013): Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept). Endbericht – Lesefassung.

Stadt Eberswalde (2014): Strategie Eberswalde 2030. Integriertes Stadtentwicklungskonzept. Fassung gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24.04.2014.

Stadt Eberswalde (2018): Fortschreibung der Stadtumbaustategie für die Stadt Eberswalde. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 01.03.2018

Kartier Kollektiv Brandenburg: Kartierbericht, Feldökologische Erfassungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 527 „Finowtal“, i.A. AGU | Goldmann Landschaftsarchitektur, 05/2022

Kartier Kollektiv Brandenburg: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“, i.A. AGU | Goldmann Landschaftsarchitektur, 10/2021

Forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß §9 LWaldG. Landesbetrieb Forst Brandenburg. Oberförsterei Siehdichum, Gesch.Z.: LFB 24.06-3107/03/21. Müllrose, 03.12.2021

Baugrunduntersuchung: Wohnpark Spechthausener Str., BBS consulting, Dr. Schmidt, 02/2022

Nachweis der Versickerungsfähigkeit innerhalb des B-Plan-Gebietes, Ing.büro Dr. Ing. Geopys. Rüdiger Schmidt, 03/2022

Landkreis Barnim, Umweltamt, Abfallwirtschaft/Bodenschutz, Schreiben vom 04.04.2022

13 RECHTSGRUNDLAGEN

BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

14 Anhang

1. Liste der textlichen Festsetzungen
2. Gehölzlisten
3. Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel, Karte 1 und Karte 2 aus Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm (Büro Wölfel, Stand: 07.10.2021)
4. Biotopkartierung aus Kartierbericht (Kartier Kollektiv Brandenburg, Stand: 10/2021)
5. Plan mit den Habitatbäumen aus Kartierbericht (Kartier Kollektiv Brandenburg, Stand: 10/2021)
6. Plan mit der Abgrenzung der Waldfläche aus der Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 19.03.2021
7. Übersichtplan Gemarkung Wellnitz

1. Liste der textlichen Festsetzungen

Textliche Festsetzung 1

Das festgesetzte Mischgebiet (MI) besteht aus den Teilgebieten MI1 bis MI4.

In den Teilgebieten MI1, MI2 können Wohngebäude und Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 2

In den Teilgebieten MI3 und MI4 können Geschäfts- und Bürogebäude sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Abs. 5 und 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 3

- 1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem **Kernsortiment**, welches eines oder mehrere der in Absatz (4) der festgesetzten Sortimentsliste benannten **zentrenrelevanten Sortimente** umfasst, **allgemein nicht zulässig**.
- 2) Einzelhandelsbetriebe mit einem **nicht zentrenrelevanten Kernsortiment** sind im Teilgebiet MI1 und Teilgebiet MI2 **ausnahmsweise zulässig**. Diese Betriebe dürfen auf maximal 10 Prozent ihrer Verkaufsfläche auch sonstige zentrenrelevante Sortimente gemäß der im Absatz (4) festgesetzten Sortimentsliste als Randsortiment anbieten.
- 3) Die Bestimmungen des Abs. 1 und Abs. 2 gelten nicht für **Kioske, Trinkhallen und Backshops**. Diese kleinen Betriebe sind in den Teilgebieten MI1 und MI2 ausnahmsweise zulässig.
- 4) Sortimentsliste der zentrenrelevanten Sortimente

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	X
47.61	Bücher	X
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen	X
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	X
47.73	Apotheken (Arzneimittel)	X
47.74	Medizinische und orthopädische Artikel	X
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	X

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment	davon nahversorgungsrelevant
	Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)	
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien und Düngemittel)	X
47.78.1	Augenoptiker	X
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Schuh-, Leder- und Kleiderpflegemittel, Bürstenwaren, Haushaltsbürsten und -besen, Kerzen	X
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
47.42	Telekommunikationsgeräte	
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik	
47.51 (tlw.)	Textilien (Stoffe, Kurzwaren, Haus- und Tischwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten sowie Dekorations- und Möbelstoffe, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u.ä.) (nicht aber: Matratzen, Stepp- u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)	
47.53 (tlw.)	Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge, Tapeten (dabei nur Vorhänge und Gardinen) (nicht aber: Tapeten und Fußbodenbeläge sowie Teppiche, Brücken und Läufer)	
47.54 (tlw.)	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte; nicht aber: Elektrogroßgeräte wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränke und -truhen)	
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien	
47.59.9 (tlw.)	Haushaltsgegenstände (u. a. Lampen und Leuchten; Hausrat; Holz-, Korb-, Kork- und Flechtwaren; Sicherheitssysteme)	
47.63	Bespielte Ton- und Bildträger	
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)	
47.65	Spielwaren	
47.71	Bekleidung (für Damen, Herren, Kinder und Säuglinge nebst Bekleidungszubehör)	
47.72.1	Schuhe	
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck	
47.77	Uhren und Schmuck	
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)	
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel	

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 9 BauNVO), WZ 2008 – Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008

Textliche Festsetzung 4

In den Mischgebieten MI1 und MI2 können ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zugelassen werden, die einem Produktions-, Verarbeitungs- oder Reparaturbetrieb funktional zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Textliche Festsetzung 5

Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

- im Teilgebiet MI1 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und
- im Teilgebiet MI4 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7

überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 6

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 kann die festgesetzte Höhe ausnahmsweise durch technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überschritten werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie müssen hinter einem Neigungswinkel von maximal 60 Grad, gemessen an den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses, zurückbleiben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Textliche Festsetzung 7

In den Mischgebieten MI1 und MI2 gilt die abweichende Bauweise: Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 8

Für die Teilgebiete MI3 und MI4 wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Die Länge der Gebäude darf 40,0 m nicht überschreiten.

Gebäude können ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, soweit nicht durch Baugrenzen etwas anderes bestimmt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 9

In den Teilgebieten MI3 und MI4 ist das oberste zulässige Vollgeschoss auszubilden:

- als Staffelgeschoss, dessen Außenwände auf mindestens zwei Seiten um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung 10

In den Teilgebieten MI1, MI2, MI3 und MI4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste unzulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Textliche Festsetzung 11

In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße auch Stellplätze für behinderte Personen und Lieferdienste sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Dies gilt nicht für Wege und Einfriedungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Textliche Festsetzung 12

Ein- und Ausfahrten entlang der Eberswalder Straße sowie der Spechthausener Straße sind ausgeschlossen. Ausgenommen vom Verbot ist der Anbindungsbereich der Privatstraße an die Spechthausener Straße in einer Länge von 10 Meter, gemessen von der südlichen Geltungsbereichsgrenze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Textliche Festsetzung 13

Für die Neubebauung wird folgende Stellplatzherstellungspflicht festgesetzt.

Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für behinderte Menschen darf ein Richtwert von einem Stellplatz je 1.000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden.

Ausnahmsweise kann die Zahl der Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze		
Nutzung	Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Wohnnutzungen		
Wohnungen	1 je Wohnung > 110 m ² 0,8 je Wohnung > 55 m ² 0,5 je Wohnung < 55 m ² (jeweils m ² Wohnfläche)	3 Plätze je Wohnung > 110 m ² Plätze je Wohnung > 55 m ² 1 Platz je Wohnung < 55 m ²
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
Büro- und Verwaltungs- räume allgemein	1 je 60 m ² Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m ² Büronutzfläche (1)
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schal- ter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o. ä.)	1 je 30 m ² Nutzfläche (2), mindes- tens jedoch 3	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)
Dienstleistungsbetriebe / Miniverkaufseinrichtungen		
Dienstleistungsbetriebe wie Frisöre, Reinigun- gen, Paketshops, u. ä.	1 je 50 m ² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)
Backshops, Kioske	1 je 20 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 1	1 je 15 m ² Nutzfläche
Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
Gaststätten	1 je 10 m ² Gastraum	1 je 12 m ² Gastraum
Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungs- betriebe	1 je 6 Zimmer	1 je 10 Betten
Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 5 Betten
Einrichtungen für Kinder und Jugendliche		
Kindergärten, Kinder- tagesstätten und dgl.	1 je 20 Kinder, mindestens jedoch 2	1 je 10 Kinder
Jugendfreizeitheime und dgl.	1 je 15 Besucherplätze	1 je 3 Besucherplätze

Gewerbliche Anlagen		
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 70 m ² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)	1 je 200 m ² Nutzfläche (2)
Sonstige Anlagen		
Bei Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahl vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.		

KfZ-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

(1) Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

(2) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

(3) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs.4 BbgBO)

Textliche Festsetzung 14

Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

- $R'_{w,ges}$ = $L_a - K_{Raumart}$
- mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
- mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
= 35 dB für Büroräume und Ähnliches.

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln > 50 dB(A) zu berücksichtigen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) können aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung abgeleitet werden, die Bestandteil der Satzungsunterlagen ist.

Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die im Schallgutachten zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 15

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Teilgebieten MI1 und MI2 entlang der Eberswalder Straße und der Spechthausener Straße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der jeweiligen Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 90 Grad beträgt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 16

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet MI1 die Außenwohnbereiche von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen entlang der Spechthausener Straße und der Eberswalder Straße zwischen den Punkten a, b und c nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. als verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig. Bei Wohnungen mit mehreren Außenwohnbereichen muss mindestens ein Außenwohnbereich diese Anforderung erfüllen oder zur straßenabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Textliche Festsetzung 17

Die festgesetzte bauliche und sonstige Nutzung im Teilgebiet MI3 ist bis zur lückenlosen Errichtung zwischen den **Punkten a, b und c** der baulichen Anlagen im Teilgebiet MI1 unzulässig.

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Textliche Festsetzung 18

Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,6 m betragen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 19

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist pro angefangene 1.000 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16-18 Zentimeter zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume sind die vorhandenen Bäume, sofern sie den vorab genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, einzurechnen. Bei den Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste 1 zu verwenden.

Darüber hinaus sind in den Mischgebieten MI1 bis MI4 pro angefangene 500 Quadratmeter Grundstücksfläche ein heimischer Strauch mit der Mindestqualität, 2 x verpflanzt, ohne Bal-

len, 80-100 cm Höhe, zu pflanzen. Bei den Pflanzungen sind die Arten der Gehölzliste 2 zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 20

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 sind mindestens 50 % der Dachflächen extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 21

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht zu befürchten ist.

(§ 9 Abs. 4 BauGB, in Verbindung § 54 Abs. 4 BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz))

Textliche Festsetzung 22

In den Mischgebieten MI1 bis MI4 ist eine Befestigung von Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung 23

Die private Verkehrsfläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Grundstücks Eberswalder Straße 1A (Flurstück 9/3 der Flur 17, Gemarkung Finow) zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung 24

In den Teilgebieten MI1 und MI2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Textliche Festsetzung 25

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu bepflanzen. Hiervon ausgenommen sind notwendige Wege und Zufahrten.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 BbgBO)

Hinweise Bodendenkmale

Es wird auf die Verpflichtungen nach dem Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff.) hingewiesen:

1. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).
2. Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

2. Gehölzlisten

Gehölzliste 1 – Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i> Rancho	Winterlinde Rancho
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Gehölzliste 2 - Sträucher

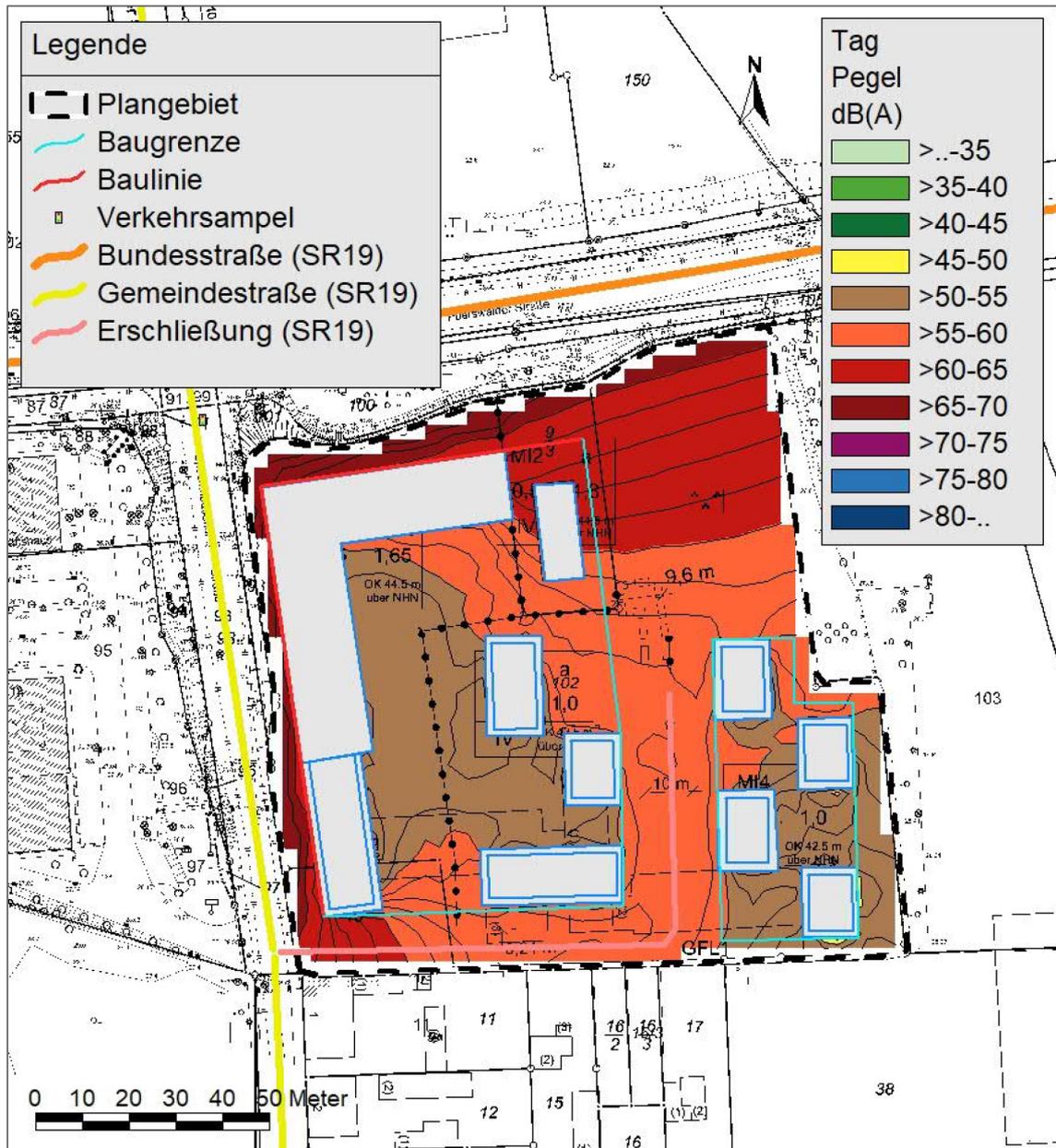
<i>Berberis vulgaris</i> L.	Gemeine Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster
<i>Euonymus europaea</i>	Gem. Spindelstrauch
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	Hecken-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rosa elliptica</i> agg.	Keilblättrige Rose
<i>Salix repens</i>	Kriech-Weide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball (H)

3. Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel, Karte 1 und Karte 2 aus Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm (Büro Wölfel, Stand: 07.10.2021)

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel

Verkehrslärmimmissionen mit Berücksichtigung der Plangebäude – zur Information

Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr), Berechnungshöhe 12,0 m ü. GOK

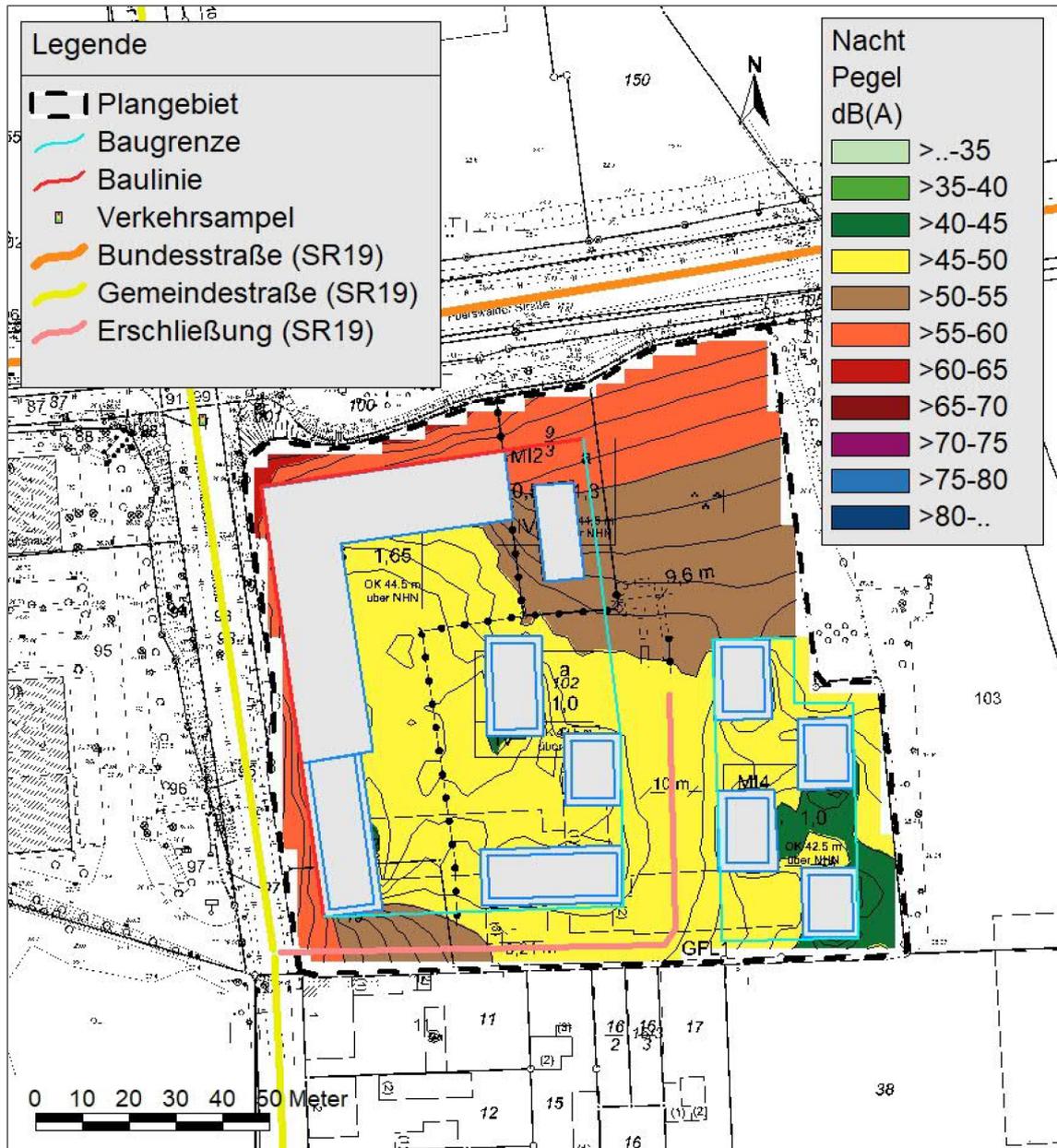


Quelle Bildhintergrund: Flurkarte /11/ i. V. m. Bebauungsplanentwurf /2/

Flächenhafte Darstellung der Beurteilungspegel

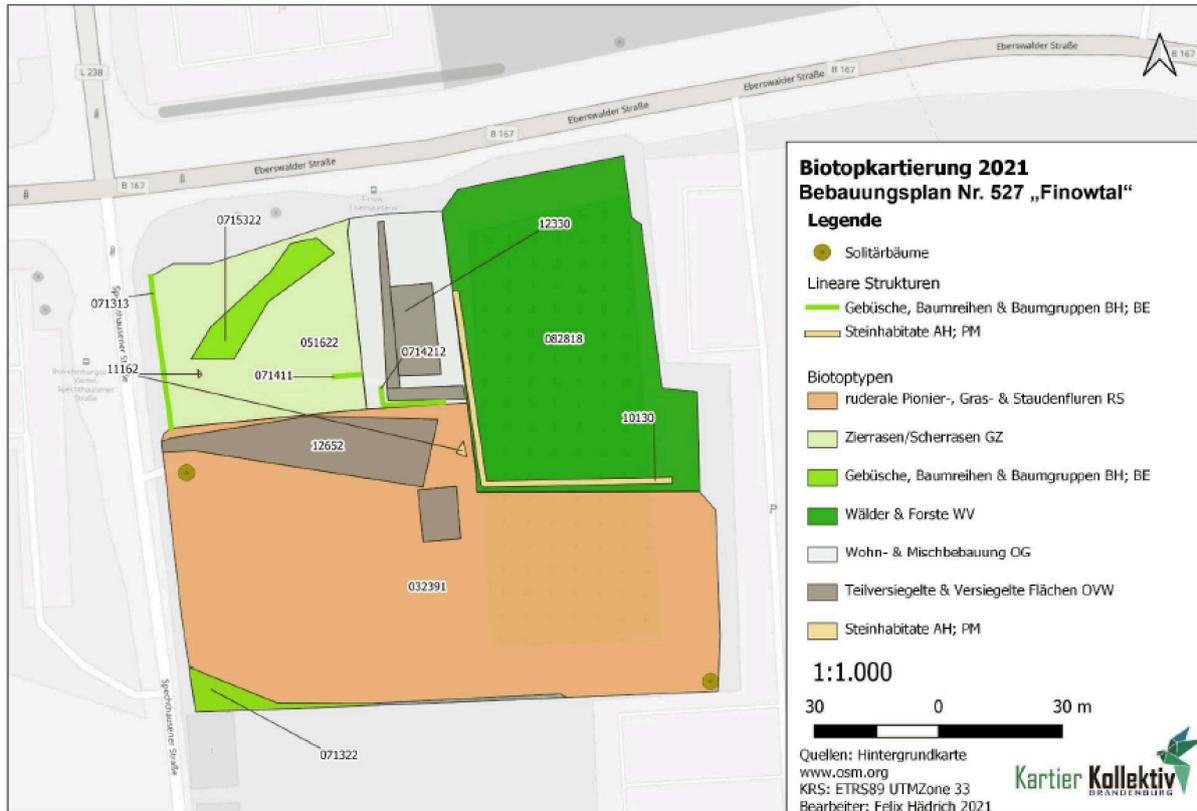
Verkehrslärmimmissionen mit Berücksichtigung der Plangebäude – zur Information

Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr), Berechnungshöhe 12,0 m ü. GOK

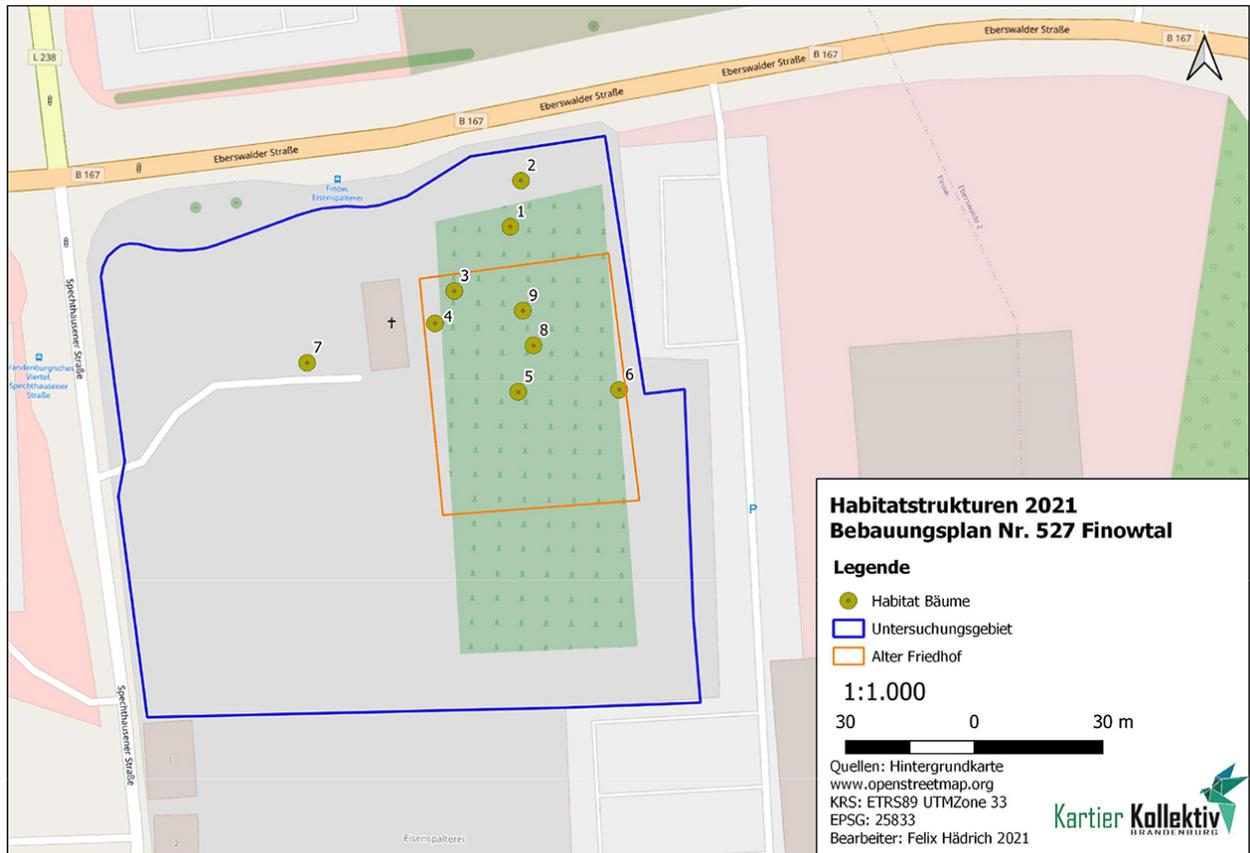


Quelle Bildhintergrund: Flurkarte /11/ i. V. m. Bebauungsplanentwurf /2/

4. Biotopkartierung aus Kartierbericht (Kartier Kollektiv Brandenburg, Stand: 10/2021)



5. Plan mit den Habitatbäumen aus Kartierbericht (Kartier Kollektiv Brandenburg, Stand: 10/2021)



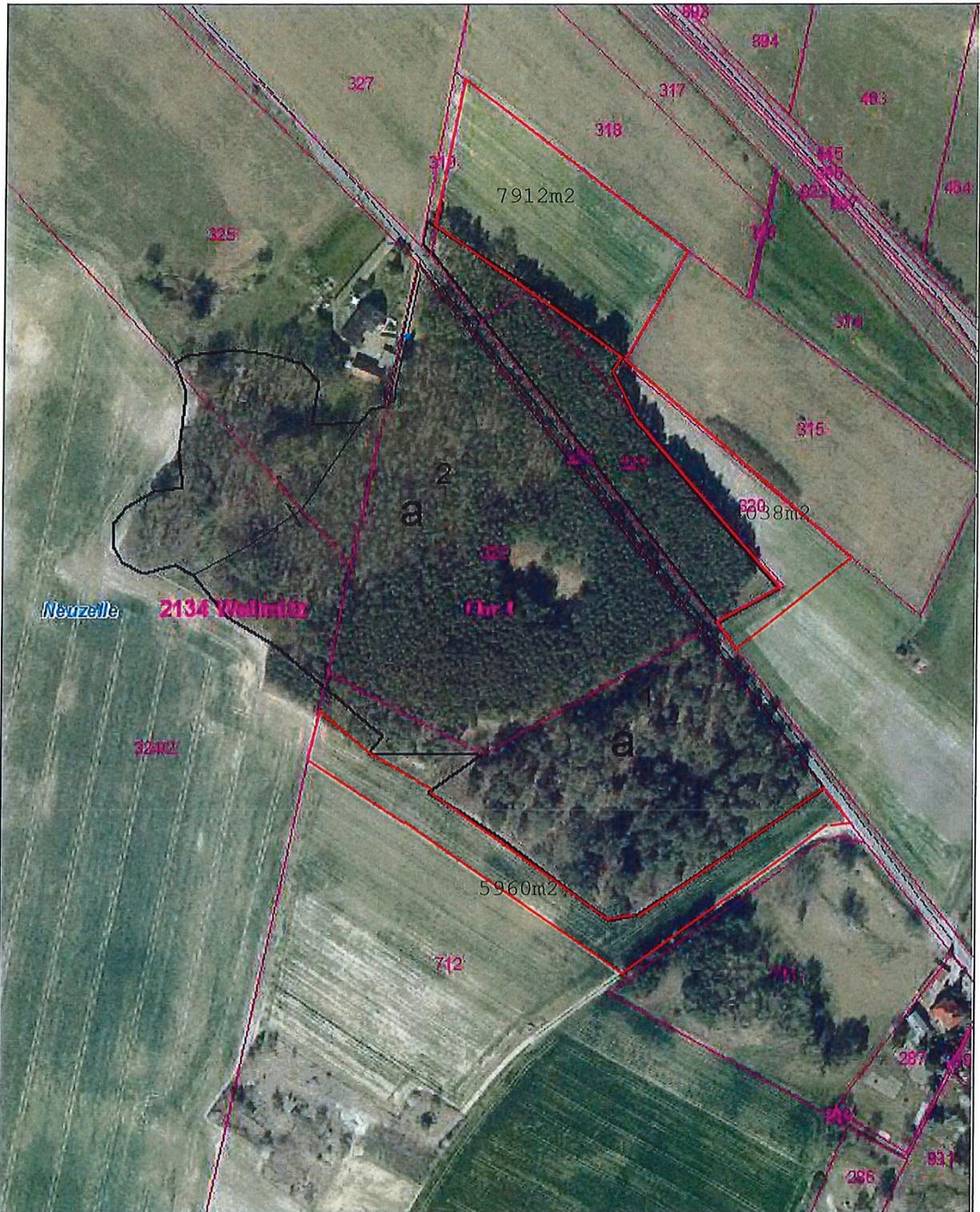
6. Plan mit der Abgrenzung der Waldfläche aus der Stellungnahme des Landesbetrieb Forst Brandenburg vom 19.03.2021

Anlage:

Lage der Waldumwandlungsfläche 6.400 m² (rot umrandet)



7. Übersichtplan Gemarkung Wellnitz



<p>Karte Erstaufforstung AZ.LFB-24.06-7020-6/01/21 Gemarkung Wellnitz</p> <p>Flur4 Flurstück 712 und 320 Tlw.</p> <p> genehmigte Erstaufforstung</p>	<p>Daten aus zug</p> <p>Erstellt für Maßstab 1:2.644</p> <p>0  120 m</p> <p>Ersteller Ireneusz Szywala</p> <p>Erstellungsdatum 04.11.2021</p> <div style="text-align: right;">  </div>
--	--

15 Anlagen

Forstrechtliche Genehmigung durch den Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, Oberförsterei Siedichum, Müllrose

Kartierbericht, Feldökologische Erfassungen im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 527 „Finowtal“, Kartier-Kollektiv Brandenburg, 2021

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“, Kartier-Kollektiv Brandenburg, 2021

Eberswalde B 167 - Verkehrstechnische Untersuchung Entwicklung des Grundstückes Eberswalder Straße / Spechthausener Straße (südöstliche Ecke) in Eberswalde, SCHLOT-
HAUER & WAUER Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 09/2019

Stadt Eberswalde, Bebauungsplan 527 „Finowtal“ Schallimmissionsprognose Verkehrs- und Anlagenlärm, Wölfel Engineering GmbH + Co. KG, 10/2021

Baugrunduntersuchung: Wohnpark Spechthausener Str., BBS consulting, Dr. Schmidt, 02/2022

Nachweis der Versickerungsfähigkeit innerhalb des B-Plan-Gebietes, Ing.büro Dr. Ing. Geopys. Rüdiger Schmidt, 03/2022

Auszug aus dem Altlastenkataster gemäß Umweltinformationsgesetzes des Landes Brandenburg, Landkreis Barnim, Umweltamt 04.04.2022