

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	5
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	5
1.2	Lage im Raum	5
1.2.1	Übersichtskarte	5
1.2.2	Abgrenzung und Beschreibung	6
1.2.2.1	Abgrenzung	6
1.2.2.2	Beschreibung	8
2	Planerische Vorgaben, Regionalplanung.....	12
2.1	Ziele der Raumordnung	12
2.2	Vorhandene Planungen	12
2.2.1	Flächennutzungsplan	12
2.2.2	Landschaftsplan	13
2.2.3	Sonstige Planungen	13
3	Planinhalt	16
3.1	Entwicklung des Gebiets, Bestand	16
3.1.1	Historische Entwicklung	16
3.1.2	Bestand	16
3.1.3	Verkehr und Erschließung	16
3.1.3.1	Straßenverkehr	16
3.1.3.2	Technische Infrastruktur	16
3.2	Ziel der Planung	17
3.3	Begründung der Festsetzungen	19
3.3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	22
3.3.3	Bauweise	23
3.3.4	Überbaubare Grundstücksfläche	23
3.3.5	Verkehrsflächen	23
3.3.6	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	24
3.3.7	Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen	24
3.3.8	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	25
3.3.9	Kennzeichnung Altlasten	26
3.3.10	Sonstige Festsetzungen	26
3.3.11	Sonstige Übernahme	27
3.3.12	Hinweise ohne Normcharakter	27
4	Auswirkungen.....	29
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	29
4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	30
4.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur	32
4.4	Bodenordnende Maßnahmen	32
4.5	Kosten	32

5	Verfahren.....	33
5.1	Aufstellungsbeschluss	33
5.2	Landesplanerische Stellungnahme	33
5.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung	33
5.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	33
5.5	Überarbeitung des Vorentwurfs	33
5.6	Auslegungsbeschluss	33
5.7	Öffentliche Auslegung	33
6	Datenübersicht zum Bebauungsplan	34
7	Rechtsgrundlagen	34
8	Anlage:	I
8.1	Teil A_ Planzeichnung M 1:500	I
8.2	Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsbildes	II

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes 5

Abbildung 2: Böschungsbereich zum Sportzentrum Westend..... 6

Abbildung 3: Grenze zum Stadion mit Blick zur Heegermühler Straße und dem dahinter liegenden Kranbau 6

Abbildung 4: Blick von der Heegermühler Straße (B 167) auf das Plangebiet..... 7

Abbildung 5: Parkplatz; Blick Richtung Gelände toom- Baumarkt/ Links- Waldkante zum LSG Barnimer Heide 7

Abbildung 6: LSG Barnimer Heide/ Naturpark Barnim..... 7

Abbildung 7: Vorhandene Hochbauten 8

Abbildung 8: Gasreglerstation an der westlichen Bearbeitungsgrenze 9

Abbildung 9: Blick zum Abwasserpumpwerk und Trafo..... 9

Abbildung 10: Zufahrt 1 von der Heegermühler Straße 10

Abbildung 11: Blick vom Grundstück In Richtung Heegermühler Straße- Zufahrt 2..... 10

Abbildung 12: Grenze zum Sportzentrum Westend 11

Abbildung 13: Böschung zwischen Parkplatz und vorhandener Bebauung 11

Abbildung 14: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan- 12

1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Das Objekt „Heegermühler Straße 75“ steht seit dem Umzug der Verwaltung des Landkreises Barnim leer. Durch den Eigentümer ist die Veräußerung des Grundstückes geplant.

Zur Absicherung einer geordneten Nachnutzung des Objektes soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Die funktionslos gewordene Fläche wird neu überplant.

1.2 Lage im Raum

1.2.1 Übersichtskarte

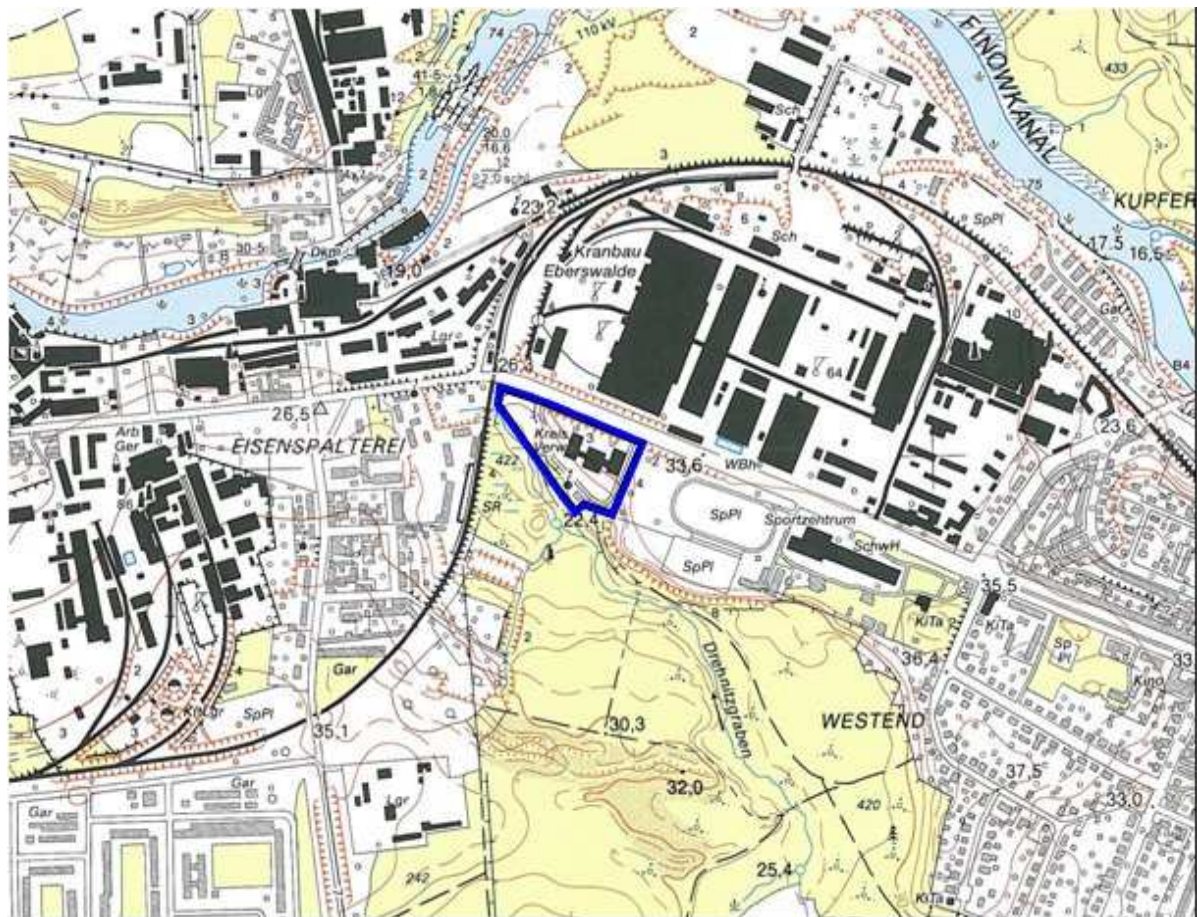


Abbildung 1: Übersichtskarte_ Lage des Plangebietes
(Auszug Topografische Karte, unmaßstäblich)

1.2.2 Abgrenzung und Beschreibung

1.2.2.1 Abgrenzung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

- Norden:** Heegermühler Straße (B 167), Betriebsgelände des Kranbaus
- Westen:** Gelände Bahn; toom Baumarkt; Wohnhaus
- Süden:** LSG Barnimer Heide/ Naturpark Barnim
- Osten:** Sportzentrum Westend

Insgesamt wird eine Fläche von **1,96 ha** überplant.

Abbildung 2: Böschungsbereich zum Sportzentrum Westend



Abbildung 3: Grenze zum Stadion mit Blick zur Heegermühler Straße und dem dahinter liegenden Kranbau



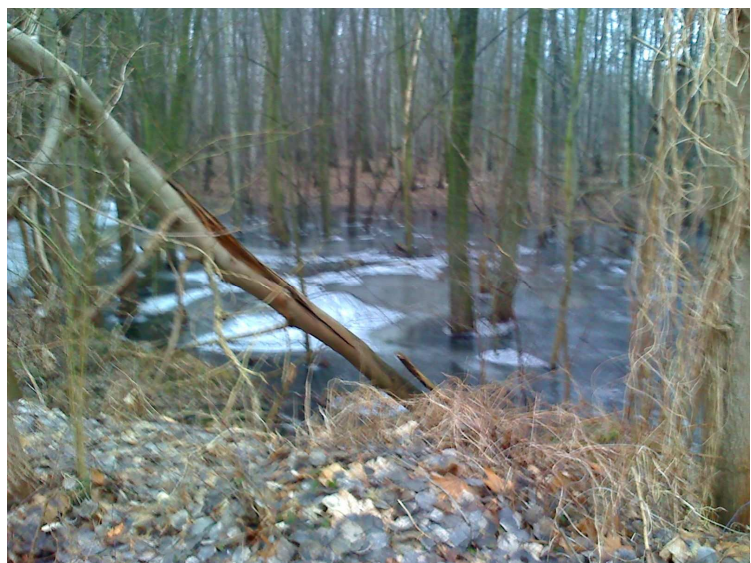
Abbildung 4: Blick von der Heegermühler Straße (B 167) auf das Plangebiet



Abbildung 5: Parkplatz; Blick Richtung Gelände toom- Bau- markt/ Links- Waldkante zum LSG Barnimer Heide



Abbildung 6: LSG Barnimer Heide/ Naturpark Barnim



Folgende Flurstücke befinden sich innerhalb des Plangebietes:

Gemarkung: Eberswalde;

Flur: 2

Flurstücke: 404/ 58; 404/ 59; 404/ 60; 655; 656;

1.2.2.2 Beschreibung

Der zu überplanende Bereich liegt unmittelbar an der Heegermühler Straße (B 167). In westlicher Richtung tangiert das Gelände der Bahn das Plangebiet und bildet gleichzeitig die Bearbeitungsgrenze. Im Osten grenzt das Sportzentrum Westend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Von Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet Barnimer Heide/ Naturpark Barnim an die Planungsfläche.

Geprägt ist das Gelände von den zwei hohen Baukörpern (28 m OK Fahrstuhlschacht), welche durch einen ein- bzw. zweigeschossigen Funktionsbau verbunden sind. Der Funktionsbau ist voll unterkellert und bildet von der Hofseite ein Vollgeschoss nach Brandenburgischer Bauordnung. Durch diese Bauweise wurde der Höhengsprung im Gelände ausgenutzt.



Abbildung 7: Vorhandene Hochbauten

Auf dem zu überplanenden Bereich befindet sich außer den großzügig angelegten Verkehrsflächen ein Parkplatz, ein Schmutzwasserpumpwerk mit Hochbauteil des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde, eine Gasreglerstation der EWE Netz GmbH und ein Trafo der E.ON e.dis AG.



Abbildung 8: Gasreglerstation an der westlichen Bearbeitungsgrenze



Abbildung 9: Blick zum Abwasserpumpwerk und Trafo

Der zu überplanende Bereich ist über zwei Zufahrten von der Heegermühler Straße aus verkehrstechnisch erschlossen.

Über einen Ringschluss hinter den vorhandenen Gebäuden ist das Grundstück optimal erschlossen.



Abbildung 10: Zufahrt 1 von der Heegermühler Straße



Abbildung 11: Blick vom Grundstück In Richtung Heegermühler Straße- Zufahrt 2

Das Plangebiet liegt im Westen ca. 20 m und im Osten ca. 112 m tief an der Heegermühler Straße. Die Länge in Ost- West- Ausrichtung beträgt an der längsten Stelle ca. 230m.

Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei Höhengsprünge. Von der Grenze des Sportzentrums Westend fällt das Gelände um ca. 5m zur Erschließungsstraße.



Abbildung 12: Grenze zum Sportzentrum Westend

Der zweite Höhengsprung befindet sich zwischen der vorhandenen Bebauung und dem Parkplatz. Hier fällt das Gelände nochmals um ca. 4m.



Abbildung 13: Böschung zwischen Parkplatz und vorhandener Bebauung

2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

2.1 Ziele der Raumordnung

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte in der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 12.01.2009, dass die vorgesehenen Planungsabsichten gemäß Zielfrage vom 12.12.2008 mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar sind.

„Infolge der zentralörtlichen Funktion von Eberswalde und der mikrostandörtlichen Lage des Plangebietes gibt es keine raumordnerischen Restriktionen für eine Nutzung des Standortes. Der an die Gemeinbedarfsfläche grenzende Freiraum, der z. T. im Naturpark „Barnim“ und im Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“ liegt, sollte im Sinne des v. g. Grundsatzes aus dem LEPro 2007 von einer baulichen Inanspruchnahme ausgenommen werden.

Die Prüfung unter Berücksichtigung des Entwurfes LEP B-B ergab, dass dieser keine der Planung entgegenstehenden Erfordernisse der Raumordnung enthält.“

Seit 15.05.2009 ist die Verordnung über den LEP B-B in Kraft getreten.

2.2 Vorhandene Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde (Stand September 2009) ist das Plangebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Vor der Änderung des Flächennutzungsplanes war für diese Fläche als Art der Nutzung Sondergebiet Verwaltung festgesetzt.

Diese Darstellung war zum damaligen Zeitpunkt zur Sicherung des Standortes als Kreisverwaltung getroffen worden.

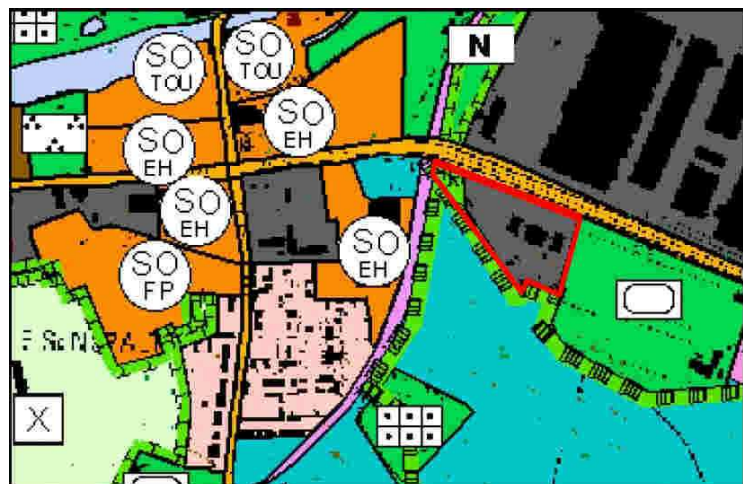


Abbildung 14: Auszug Vorentwurf Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde Stand Sept. 2009

2.2.2 Landschaftsplan

Im nordwestlichen Bereich der zu überplanenden Fläche befindet sich ein bedeutender Nord-Süd-Grünzug der Stadt, der den Finowkanal mit dem Waldgebiet des LSG „Barnimer Heide“ verbindet.

Im Landschaftsplan (LP) von 1997 ist bereits für diesen Biotopverbund ein breiter Grünzug vorgesehen. Dieser soll in den Vorentwurf des FNP übernommen werden.

Der vorliegende Bebauungsplan hat diese Grünverbindung berücksichtigt und in die Planung übernommen.

2.2.3 Sonstige Planungen

Das **Stadtumbaukonzept (STUK)** teilt das Siedlungsgebiet mit Wohnungsbestand in drei Gebietstypen auf, konsolidierte Gebiete, Erhaltungsgebiete und Umstrukturierungsgebiete.

Darüber hinaus gibt das STUK Empfehlungen für wichtige Neubauf Flächen und zukünftige Investitionen im Wohnungsbau:

Zitat: „Alle zukünftigen Investitionen in den Wohnungsbestand bzw. in spezifische Neubauprojekte müssen überdurchschnittliche Wohnqualitäten schaffen, eine langfristige Vermietbarkeit garantieren und dazu beitragen, die qualitativen Defizite des heutigen Bestandes abzubauen (Übergewicht an Mietwohnungen in großen Gebäuden, teilweise mit Ausstattungsdefiziten; Mangel an eigentumsfähigen, gut ausgestatteten Wohnungen in kleineren Häusern, möglichst mit Gartenbezug oder qualifizierten Freiflächen in der Nachbarschaft).“

⇒ Das Plangebiet liegt in keiner Gebietskategorie des STUK. Es ist auch nicht als Neubauf Fläche gekennzeichnet. Da im Plangebiet von einer Nachnutzung des siebengeschossigen baulichen Bestandes ausgegangen werden muss, ist aus wohnungspolitischer Sicht eine Wohnentwicklung im Plangebiet mit den Zielstellungen des STUK nicht vereinbar.

Eberswalde ist im Land Brandenburg Regionaler Wachstumskern. Ein **Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept (WISTEK)** ist von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Es enthält folgende grundsätzlichen Aussagen:

Für Eberswalde wichtige Branchen-Kompetenzfelder sind: Automobile, Ernährung, Holzverarbeitung, Kunststoffe, Logistik, Metallherzeugung und -bearbeitung, Papier und Schienenverkehrstechnik. Von Bedeutung sind weiterhin Energie, Gesundheitswesen und Zulieferer-Unternehmen. Die genannten Wirtschaftszweige sind für die wirtschaftliche Entwicklung und zusätzliche Arbeitsplätze von großer Bedeutung. Das WISTEK hebt die gute verkehrliche Anbindung mit Bahn, Straße und Wasserwegen hervor. Im Sinne der Leitthese „Industriestandorte weiter ertüchtigen“ sollen auch bisher ungeordnete Industriestandorte planungsrechtlich gesichert

werden, um für bereits ansässige Betriebe sowie für Ansiedlungswillige Planungssicherheit zu schaffen und Konflikte mit anderen Nutzungen, insbesondere mit Wohnen und Erholen, zu minimieren.

Die Metallindustrie ist ein wichtiges Branchenkompetenzfeld in der Stadt Eberswalde. Die in der Nachbarschaft zum Plangebiet angesiedelten Unternehmen KIRROW Leipzig KE Kranbau AG, DRECON Großwärlager GmbH und bamos GmbH sind wichtige Unternehmen. Im WISTEK 2006 sind diese Unternehmen als bedeutend angeführt. Ziel ist es, sie zu stärken, da sie über viel Potential verfügen, das es auszuschöpfen gilt. Dazu zählen Tradition, Image und qualifizierte Arbeitskräfte vor Ort. Die industriell-gewerbliche Entwicklung am Altstandort gilt es zu sichern und die Infrastruktur zu verbessern.

Ein Heranrücken sensibler Nutzungen an das bestehende Industriegebiet ist auszuschließen, es würde ansonsten die zukünftige Entwicklung des Altstandortes Kranbau einschränken.

⇒ Im Aufstellungsverfahren ist aus Sicht der WISTEK eine nicht stöempfindliche Nachnutzung bzw. Gebietsentwicklung zu bevorzugen.

Die planungsrechtliche Zukunft der in Eberswalde vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte ist durch ein **Gewerbe- und Industrieflächenkonzept (GIK)** planerisch durchdacht worden.

Konkreter Anlass für die Erstellung des GIK ist vor allem die anstehende Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, speziell des Teils „Gewerbliche Bauflächen“.

Der Altstandort Kranbau gehört gemäß GIK zu den überregional bedeutsamen Standorten mit besonderen Entwicklungschancen. Er beherbergt besonders zukunftsfähige Branchen, vorzugsweise diejenigen der acht Eberswalder Branchen-Kompetenzfelder, und verfügt ferner über eine günstige Lage, Erschließung, freie Flächenpotentiale.

Die wichtigsten Leitthesen, die für die Bebauungsaufstellung beachtlich sind, lauten:

Zur Stärkung der Wirtschaftskraft im Raum Eberswalde werden geeignete Gewerbe- und Industriestandorte nachhaltig gesichert und entwickelt. Vorrang haben dabei Standorte mit bedeutsamen Betrieben, die den Eberswaldern Branchenkompetenz- und Schwerpunktfeldern (BKSF) angehören.

Bei der Sicherung und Entwicklung der Standorte werden schädliche Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, das allgemeine Wohlbefinden und die Umwelt vermieden oder minimiert.

Neben dem WISTEK hebt auch das GIK die große Bedeutung des Altstandortes Kranbau und der dort ansässigen Firmen, die aus dem Kranbau hervorgegangen sind, heraus. Ziel ist die nachhaltige Sicherung des Altstandortes und der etablierten Unternehmen zur Stärkung der Wirtschaftskraft.

Das **Einzelhandelszentrenkonzept (EZK)** definiert als beschlossenes Entwicklungskonzept die städtischen Zentren und ihre zentralen Versorgungsbereiche. Einzelhandelseinrichtungen sollen ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich angesiedelt werden. Nicht integrierte Standorte, Einzelhandelseinrichtungen bzw. Verbrauchermärkte und Discounter an Durchgangsstraßen außerhalb der Wohnsiedlungen, sollen auf keinen Fall ausgebaut werden. Denn diese Märkte ziehen Kundschaft aus den gewachsenen Zentren ab und wirken so schädigend auf die Stadtstruktur.

⇒ Das Plangebiet gehört dem Stadtteil Westend an und liegt nicht im zentralen Versorgungsbereich. Eine Einzelhandelsentwicklung als nicht-integrierter Standort im Plangebiet ist schädlich.

Der am 26.06.2008 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene **Verkehrsentwicklungsplan (VEP)** hat für die Stadt Eberswalde zwei Szenarien als langfristiges Konzept entwickelt: Szenario **(1)** Verkehrsentwicklung auf der Grundlage B 167n; Szenario **(2)** Verkehrsentwicklung ohne B 167n;

Der Planungshorizont ist 2020. Im Ergebnis ist ein zeitlich abgestuftes Strategiekonzept für die zukünftige Struktur des Haupt-, Erschließungs- und Anliegerstraßennetzes entwickelt worden.

Die Verkehrsuntersuchung 2006 ergab am TOOM-Baumarkt (B167) eine Belegung von 24730 DTV. In Höhe Schwimmhalle (B167) ergab die Zählung 22730 DTV. Die Heegermühler Straße 75 war zum Zeitpunkt der Zählung noch Verwaltungsbehörde des Landkreises.

Der Schwerverkehrsanteil wird mit 2,5- 5% angegeben. Am Knoten Heegermühler Straße/ Boldtstraße wurde ein Schwerlastanteil von 4,5% ermittelt, am Knoten Eberswalder Straße/ Spechthausener Straße von 3,7%.

In der Verkehrsprognose Prognosenullfall geht vor dem TOOM- Baumarkt die Belegung auf 22400 DTV und in Höhe Schwimmhalle auf 21950 DTV zurück. Im Szenario **(1)** (langfristiges Konzept) mit der B 167n wird die Belegung vor TOOM mit 12050 DTV und in Höhe Schwimmhalle mit 11800 DTV angegeben. Im Szenario **(2)** (langfristiges Konzept) ohne B 167n, aber mit Lichtfelder Weg und Hausbergtrasse, verbleiben vor TOOM 9050 DTV und in Höhe der Schwimmhalle 8550 DTV.

⇒ Planungsstände zum Szenario (1) und (2) sind nicht zuverlässig und absehbar, Prognosenullfall ist „worst-case“- Szenario und für mindestens die nächsten 7 Jahre realistisch. Der Emissionspegel der B 167 für den Prognosenullfall wurde mittels Diagramme abgeschätzt auf 64,7 dB(A) tags und 57,5 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 fordern max. Lärmpegel von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für WA, 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für GE.

3 Planinhalt

3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand

- 3.1.1 Historische Entwicklung Das Planungsgebiet wurde nach der Aufgabe durch den ehemaligen Kranbau als Verwaltungsstandort des Landkreises Barnim genutzt.
- 3.1.2 Bestand Im Plangebiet befinden sich folgende bauliche Anlage:
- ⇒ Ehemaliges Verwaltungsgebäude des Landkreises (zwei hohe Baukörpern (28 m OK Fahrstuhlschacht) verbunden durch einen ein- bzw. zweigeschossigen Funktionsbau);
 - ⇒ Verkehrsflächen;
 - ⇒ Parkplatz;
 - ⇒ ein Schmutzwasserpumpwerk mit Hochbauteil des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde;
 - ⇒ eine Gasreglerstation der EWE Netz GmbH;
 - ⇒ ein Trafo der E.ON e.dis AG;
- 3.1.3 Verkehr und Erschließung
- 3.1.3.1 Straßenverkehr Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten an die B 167 angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgte über einen Ringverkehr.
- 3.1.3.2 Technische Infrastruktur Die Anlagen im Plangebiet sind über die Leitungen in der Heegermühler Straße an die technische Infrastruktur angeschlossen.

3.2 Ziel der Planung

Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den zuvor beschriebenen Grundstücken unter Einbeziehung aller betroffenen Träger öffentlicher Belange abzusichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 415 wird als Ziel eine gewerbliche Entwicklung verfolgt, die eine Gefährdung der städtischen Zentren und insbesondere ihrer zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet ausschließt, die ergänzende Funktionen für die Sportanlagen im Westendpark aber auch für den nördlich gelegenen Altstandort des ehemaligen Kranbaus wahrnimmt. Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für gewerbliche, touristische, freizeitbezogene und sportliche Einrichtungen und Betriebe und leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Stärkung des Industrie- und Gewerbestandortes Kranbau und zum Schutz seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch Ausschluss sensibler Nutzungen im direkten Umfeld. Unter Berücksichtigung des südlich angrenzenden LSG Barnimer Heide/ Naturpark Barnim sind Festsetzungen getroffen, die den Belangen des Landschafts-, Klima- und Bodenschutzes besser entsprechen.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und im Landschaftsplan für Eberswalde wurden für den Bereich Entwicklungsziele festgesetzt. Die Fläche des Plangebietes ist im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes als Gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Für die Entwicklung des Gebietes kamen drei sich wesentlich unterscheidende Lösungen in Betracht:

(1) Bei der Festsetzung als **Mischgebiet** (§6 BauNVO) wäre in Zukunft die Einordnung von Wohnungen neben der Einordnung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, möglich. Die beiden Nutzungen sollen gleichwertig und gleichgewichtig im Plangebiet möglich sein. Die Einordnung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören, ist unter Beachtung des Umfeldes ohne Einschränkung möglich.

Dagegen widerspricht die „gleichberechtigte“ Einordnung von Wohnungen dem Ziel „...einen Beitrag zur nachhaltigen Stärkung des Industrie- und Gewerbestandortes Kranbau und zum Schutz seiner Entwicklungsmöglichkeiten durch Ausschluss sensibler Nutzungen im direkten Umfeld zu leisten ...“.

(2) Die Festsetzung als **Gewerbegebiet** (§8 BauNVO) würde die Einordnung von „nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben“ ermöglichen. Dies würde zwar dem Ziel der Stärkung des Standortes unter Beachtung der in der Nachbarschaft angrenzenden Gewerbebetrie-

be entgegenkommen, hat aber zur Folge, dass die Ansiedlung von „klassischen“ Gewerbebetrieben gefördert würde, für welche das Industrieband zwischen den Kanälen vorgesehen ist. Eine faktische Erweiterung des Gewerbegebietes auf die südliche Seite der Heegermühler Straße (B 167) bedarf auch unter Beachtung der Wohnbebauung in Westend, dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und dem Sportzentrum Westend der Diskussion.

(3) Die Festsetzung eines „**eingeschränkten Gewerbegebietes**“ wird den Ansprüchen aus der städtebaulichen Planung heraus gerecht. Die Einschränkungen im Gewerbegebiet führen nicht zum Ausschluss von Gewerbebetrieben allgemein, sondern sollen die zulässigen Nutzungen differenzierter regeln. Durch Festsetzung wären Gewerbebetriebe, insbesondere Handwerksbetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebswohnungen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Diese Regelung schließt das allgemeine Wohnen als sensible Nutzung aus. Wohngebäude sind nicht zulässig. Darüber hinaus ist die Einordnung von Gewerbebetrieben möglich, die durch begrenzte Emissionen die angrenzenden Nutzungen nicht beeinträchtigen. Das Industrieband zwischen den Kanälen wird durch Baugebiete, in denen Gewerbebetriebe mit einem höheren Störungsgrad eingeordnet werden könnten, nicht geschwächt.

Unter Beachtung der Darstellungen im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes und unter Berücksichtigung der Ergebnisse der von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepte (s. Pkt. 2.2.3) ist der überbaubare Bereich im Bebauungsplan als „**Eingeschränktes Gewerbegebiet nach §8 BauNVO**“ **Variante (3)** ausgewiesen.

3.3 Begründung der Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung Das Plangebiet ist durch die vorherige Nutzung als Standort der Verwaltung mit den dafür notwendigen Stellplätzen stark vorgeprägt.

Der Boden ist durch die Versiegelung der Verkehrsflächen mit Straßenbeton sowie die Verdichtung des Bodens im Bereich der Stellplätze geprägt.

Unter Beachtung der Ziele des Bebauungsplanes erfolgt die Festsetzung zur Art der Nutzung.

Festsetzung Planzeichnung

Eingeschränktes Gewerbegebiet_ GEE

Textliche Festsetzung

**1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet – GEE
Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, deren Emissionen nicht wesentlich stören.**

Rechtsgrundlage: § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

Nach Aufgabe der Verwaltungsnutzung auf dem Grundstück Heegermühler 75 besteht die Aufgabe, eine städtebaulich-geordnete Entwicklung zu sichern.

Die Berücksichtigung der städtebaulich-konzeptionellen Vorgaben aus den beschlossenen Konzepten für den Planbereich führen zu einer Gewerbegebietsfestsetzung, die differenzierten Regelungen unterworfen wird. Damit dient diese Gebietsfestsetzung der nachhaltigen Sicherung des Altstandortes Kranbau und der etablierten Unternehmen und damit der Stärkung der Wirtschaftskraft. Das festgesetzte Baugebiet soll bei Bedarf auch eine Unterbringung ergänzender Funktionen für die Sportanlagen im Westendpark, touristischer und freizeitbezogener Einrichtungen und Betriebe aber auch gewerblicher Betriebe für den nördlich gelegenen industriellen Altstandort des ehemaligen Kranbaus ermöglichen.

Aus wohnungspolitischer Sicht ist eine Wohnentwicklung im Plangebiet mit den Zielen des Stadtumbaukonzeptes nicht vereinbar. Durch die Gewerbegebietsfestsetzung wird dieser wohnungspolitischen Zielvorgabe Rechnung getragen, denn Wohngebäude sind nicht zulässig. Die Gewerbegebietsfestsetzung stärkt und stabilisiert die gewachsenen Stadtteile und Wohngebiete.

Die allgemein zulässige Art der Nutzung „Gewerbebetriebe aller Art“ wird insofern beschränkt, dass nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, so genannte mischgebietsverträgliche Gewerbebetriebe, zulässig sind. Diese Einschränkung berücksichtigt die Störfähigkeit des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes und des westlich angrenzenden Wohnhauses. Es hebt sich durch seinen reduzierten Störgrad von den klassischen Gewerbegebieten zwischen den beiden Kanälen ab und bildet einen Übergang zu den südlich angrenzenden sensibleren Nutzungen aus Wohnen, Sport, Freizeit und Naturschutz.

Textliche Festsetzungen

1.2 Im Gewerbegebiet wird die regelmäßige Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentren-relevanten Sortiment ausgeschlossen. Dies gilt auch für zentrenrelevante Randsortimente.

1.3 Die Bestimmungen der Festsetzung 1.2 gelten nicht für Kioske und Trinkhallen. Diese kleinen Betriebe sind regelmäßig zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet sind an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und

- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebs einnimmt.

1.5 Im Gewerbegebiet sind Tankstellenshops mit den gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentrenrelevanten Sortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

1.6 Zentrenrelevante Sortimente i. S. -1.2, 1.4 und 1.5 -sind:

Abschließende Auflistung der zentrenrelevanten Sortimente in der Stadt Eberswalde:

Bezifferung gem. WZ 2008*	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel; Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.78.9 (tlw.)	Wasch- Putz- und Reinigungsmittel
47.73.0	Arzneimittel
47.29.0 (tlw.)	Reformwaren
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.76.1 (tlw.)	Blumen (nicht aber: Pflanzen, Sämereien, Düngemittel)
47.71	Bekleidung
47.72.1	Schuhe
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck
47.77	Uhren und Schmuck
47.54	elektrische Haushaltsgeräte
47.59.9	Haushaltsgegenstände a. n. g.

47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.51 (tlw.)	Kurzwaren, Ausgangsmaterial für Handarbeiten, Stoffe
47.51 (tlw.)	Haus- und Tischwäsche
47.53 (tlw.)	Vorhänge und Gardinen
47.79.1	Antiquitäten und antike Teppiche
47.53 (tlw.)	Teppiche, Brücken und Läufer (ohne Meterware)
47.64.2 (tlw.)	Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel, ohne Boote)
47.61	Bücher
47.78.1	Augenoptik
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
47.65	Spielwaren
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
47.78.9 (tlw.)	Baby- und Kleinkindartikel
47.78.3	Geschenkartikel
47.78.9 (tlw.)	Sex-/Erotikartikel
47.78.9 (tlw.)	Waffen und Munition

Das beschlossene Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 definiert mit insgesamt 25 Leitthesen strategisch miteinander verknüpfte Ziele für die Stadtstruktur und die Zentralität von Standorten, für die Versorgung der Bevölkerung sowie für sog. unterstützende Faktoren. Von zentraler Bedeutung sind dabei die folgenden Zielstellungen:

- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung für alle Bevölkerungsgruppen,
- Gewährleistung der mittelzentralen Versorgungsfunktion auch zukünftig,
- Förderung der Innenentwicklung sowie
- Erhaltung und Stärkung von Attraktivität und Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche.

Dazu soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden, so dass sich die Entwicklung des zentrenrelevanten Einzelhandels zukünftig grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt. Das Plangebiet liegt nicht in einem zentralen Versorgungsbe- reich der Stadt. Es zählt auch nicht zu den ergänzenden

Einzelhandelsstandorten zur Nahversorgung der Bevölkerung. Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortiment ist gem. EZK 2007 für das Plangebiet unerwünscht, da solche nicht- integrierten Standorte die städtischen Zentren und insbesondere ihre zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet gefährden. Zur Vermeidung von schädlichen Auswirkungen und zur Stärkung der Eberswalder Zentren durch Konzentration von Einzelhandelsnutzungen in Stadtteil- und Ortsteilzentren gilt daher im Geltungsbereich der Ausschuss von Einzelhandelsbetrieben mit einem gemäß der festgesetzten Sortimentsliste zentren-relevanten Sortiment. Die in der Festsetzung 1.3 getroffenen Regelungen betreffen Bagatellfälle, die regelmäßig keine schädlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche haben. Die Festsetzungen 1.4 und 1.5 werden zur Steuerung der Verkaufsflächengröße als Ausnahme geregelt.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe einer Grundflächenzahl und die Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Festsetzung Planzeichnung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

OK 42/55 m ü NHN_ Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bezogen auf NHN im DHHN 92

Textliche Festsetzung

2.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet G_E ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

2.2 Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen für technische Aufbauten wie Fahrstuhlschächte, Schornsteine und Lüftungsrohre überschritten werden.

Rechtgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die Grundflächenzahl ist mit 0,6 festgesetzt, durch textliche Festsetzung 2.1 ist eine Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ausgeschlossen.

In die durch die GRZ berechnete maximal zu überbauende Fläche sind so unter anderem Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauGB mitzurechnen.

Mit der Festsetzung der GRZ wird Einfluss auf die Dichte der Bebauung genommen.

Unter Berücksichtigung der Einordnung des Plangebietes in der Landschaft insbesondere der Lage zum Landschaftsschutzgebiet wurde die maximal mögliche GRZ nicht ausgenutzt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich zum einen an der auf dem Ge-

lände vorhandenen Bebauung und zum anderen an dem Ziel eine die Topografie des Plangebietes angepasste Bebauung zu erreichen. So wurden die Höhenangaben auf der Grundlage der vorhandenen Höhen festgesetzt.

Die Bereiche der unterschiedlichen Festsetzungen zur Höhe sind durch die Linie für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gekennzeichnet. Die Linie orientiert sich an dem auf dem Gelände vorhandenen Höhengsprung zwischen dem Plateau, auf welchem die Hauptgebäude der vorhandenen Bebauung sich befinden und der tiefer liegenden Fläche des ehemaligen Parkplatzes.

In den zum Landschaftsgebiet ausgerichteten überbaubaren Flächen ist eine geringere Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um einen Übergang von der dominanten Bebauung zu diesem zu schaffen.

3.3.3 Bauweise

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Dies ist auf Grund der Festsetzung zur Überbaubaren Grundstücksfläche und der vorhandenen topografischen Situation nicht erforderlich.

3.3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Textliche Festsetzung

3. Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst das Baugrundstück unter Ausschluss der Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und unter Beachtung der Abstandsflächen nach der Brandenburgischen Bauordnung.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Im Bebauungsplan werden zu Gunsten einer zweckmäßigen Ausnutzung des Baugrundstückes keine zeichnerischen Einschränkungen durch Baugrenzen oder Baulinien hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Die innerhalb der festgesetzten GRZ von 0,6 und unter Beachtung der landesrechtlichen Abstandsvorschriften zulässigen Vorhaben, sollen auch gebaut werden dürfen. Da dies ausdrücklich durch textliche Festsetzung untersetzt ist, ist gewährleistet, dass es sich um einen „qualifizierten“ Bebauungsplan entsprechend §30 BauGB handelt.

3.3.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebietes wird die innere verkehrstechnische Erschließung dem Vorhabenträger bzw. dem Eigentümer überlassen.

Die vorhandenen Zufahrten von der B 167 zum Grundstück sind ausreichend, um eine innere Erschließung zu sichern. Weitere Zufahrten von der B 167 sind nicht vorgesehen.

3.3.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Festsetzung Planzeichnung

Flächen für Versorgungsanlagen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde und der EWE Netz GmbH

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Im Bebauungsplan sind Flächen für Versorgungsanlagen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde und der EWE Netz GmbH festgesetzt. Die Flächen ergeben sich aus der bisherigen Nutzungsfläche.

Zusätzlich wurden die durch Grunddienstbarkeit gesicherten Leitungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und der erforderliche Sicherheitsstreifen dargestellt.

3.3.7 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen

Textliche Festsetzung

4.1 Für das „eingeschränkte“ Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit zur Heegermühler Straße ausgerichteten Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße (R'W,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989) je nach Raumart für den Schallpegelbereich V erforderlich sind.

4.2 Zur B 167 ausgerichtete Räume sind solche Räume, bei denen der Winkel zwischen Straßennachse und Außenwand weniger als 100 Grad beträgt.

4.3 Ausnahmsweise kann eine Minderung der festgesetzten Schalldämmmaße um bis zu 5 dB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenlärmpegel nachgewiesen wird, als im Bebauungsplan angenommen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Heegermühler Straße- B 167. Die Verkehrsuntersuchung 2006 ergab an dem an das Plangebiet angrenzenden TOOM- Baumarkt (B167) eine Belegung von 24730 DTV. Der daraus resultierende „maßgebliche Außenlärmpegel“ liegt bei ca. 75dB. (Ermittlung erfolgt auf der Grundlage des Nomogramms zur Ermittlung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“ für typische Straßenverkehrssituationen Tab. 10.36 Schneider, Bautabellen für Bauingenieure).

Zum Schutz der Räume vor Außenlärm sind die festgesetzten Maßnahmen insbesondere unter dem Aspekt des Schutzes des Menschen vor Lärm umzusetzen.

3.3.8 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Planzeichnung

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Textliche Festsetzung

5.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauernd zu unterhalten. Es sind überwiegend heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Pro 500 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein Laubbaum mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als Gehölzfläche anzulegen. Anzupflanzen sind mindestens 10 einheimische Laubbäume als Hochstamm mit 16-18 cm Stammumfang. Die Unterpflanzung erfolgt mit einheimischen Sträuchern (2xv. 60-100 cm) im Verband von 1,5 x 1,5 m. Es sind mindestens 500 Sträucher zu setzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern, Abgänge an Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Damit entfallen entsprechend Baugesetzbuch § 13 Abs. 3 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Dazu gehören die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 415 "Heegermühler Straße 75" ist mit Eingriffen in den Haushalt von Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriff gilt im beschleunigten Verfahren im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Unbeachtet von der Berücksichtigung des BauGB gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BbgBaumSchV) und der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Bar-BaumSchV). Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm gelten als geschützte Landschaftsbestandteile und es ist verboten, diese zu beseitigen oder zu beschädigen.

Eine Genehmigung zur Beseitigung ist mit der Festlegung einer Ersatzpflanzung verbunden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Baumfällungen erforderlich und damit sind geeignete Ersatzmaßnahmen zu definieren. Für den Baumverlust von 31 Bäumen ist das Pflanzen von 28 einheimischen Laubbäumen mit 16 bis 18 cm Stammumfang angegeben.

Die Ersatzmaßnahmen sind durch die Festsetzungen in den Bebauungsplan eingebunden.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden mindestens 10 Hochstämme mit 16 bis 18 cm Stammumfang und 500 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm, als verträglich festgelegt. Eine dichtere Bepflanzung geben die Lage und der vorhandene Leitungsbestand nicht her. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind zusätzlich 5 Hochstämme mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen, so dass in Anbetracht der Gesamtsituation insgesamt 15 Hochstämme und 500 Sträucher zur Kompensation für den Baumverlust als ausreichend angesehen werden.

Planzeichnung

Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Zum Schutz des unmittelbar an das Plangebiet heranreichenden Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Barnimer Heide“ und zur Sicherung des im Entwurf des Flächennutzungsplanes ausgewiesenen Grünzuges vom LSG zum Finowkanal wurde im Bebauungsplan ein Bereich zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

3.3.9 Kennzeichnung Altlasten

Im Planungsgebiet sind keine Altlasten bekannt.

3.3.10 Sonstige Festsetzungen

Planzeichnung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO

Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bezieht sich im Plangebiet auf die Festsetzungen unterschiedlicher Höhen. Die unterschiedlichen Höhen ergeben sich aus der Topografie des Geländes einerseits und dem städtebaulichen Anspruch eine Staffelung der baulichen Anlagen im Gelände zum angrenzenden LSG zu erreichen.

3.3.11 Sonstige Übernahme

Im Rahmen der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die durch Grunddienstbarkeiten gesicherten Leitungen des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde und der EWE Netz GmbH in den Bebauungsplan informell übernommen und dargestellt.

Die Schutzstreifen für diese Leitungen wurden ebenfalls übernommen. Die sich ergebenden Flächen sind von dauerhafter Bebauung freizuhalten.

3.3.12 Hinweise ohne Normcharakter

1. Bodenschutz

Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ausdruck.

2. Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. I; S. 2542) und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (GVBl. I S. 258 896, zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 29.7.2009, BGBl. I 2542) wird hingewiesen.

Der naturschutzrechtliche Arten- und Biotopschutz bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Er gilt unmittelbar Kraft Gesetzes. Beeinträchtigende Eingriffe in geschützte Arten oder in als solche geschützte Biotope sind nur nach vorheriger Gewährung von Ausnahmen oder Befreiungen zulässig. Darin kann die Verpflichtung zu Kompensationsmaßnahmen ausgesprochen werden.

3. Biotopschutz nach Landesrecht

Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 34 BbgNatSchG wird

hingewiesen. Die Aufnahme einer Nutzung oder die Zerstörung von unterirdischen und halbunterirdischen bunkerähnlichen Strukturen, die als Lebensräume für Fledermäuse als gesetzlich geschützte Arten geeignet sind, soll nur gestattet werden, wenn gleichzeitig angemessene Ersatzlebensräume geschaffen werden.

Auch die landesrechtlichen Schutzvorschriften sind zu beachten.

4. Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 (GVBl. BB II S. 553) in der jeweils geltenden Fassung.

Einzelne stehende Bäume bzw. deren Schutz werden durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV) vom 29.06.2004 gewährleistet.

5. Versickerung

Das auf Dachflächen, Geh- und Radwegen und sonstigen versiegelten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist, wo möglich, auf natürliche Weise zu versickern. Im Falle vorhandener oder vermuteter Belastung des Bodens durch Altlasten und/oder Kampfmittel ist von der Versickerung von Regenwasser aus Gründen des Boden- und des Grundwasserschutzes Abstand zu nehmen.

Die Versickerung von Regenwasser ist – soweit möglich und unbedenklich – bereits durch das Landeswassergesetz vorgeschrieben. Es bedarf also insoweit keiner Festsetzung im B-Plan. Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

6. Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt bzw. es werden auf Grund der topografischen Situation Bodendenkmale begründet vermutet. Die Schachtarbeiten müssen kontrolliert werden. Hierzu sind der Unteren Denkmalschutzbehörde die Termine rechtzeitig (mindestens 2 Wochen vorher) bekannt zu geben.

Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu informieren (§11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

7. Kampfmittel

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt gibt es keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden

werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel zum Ausdruck.

8. Wasserschutz

Im Plangebiet liegt mit dem Drehnitzfließ ein Gewässer 2. Ordnung. Bei einer möglicherweise dichteren Bebauung des Gebietes muss ein Gewässerschutzstreifen von jeweils 5 m laut BbgWG eingehalten werden. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass das Gewässer für Unterhaltungsarbeiten zugänglich ist.

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

9. Bahnanlagen

Bei Errichtung von baulichen Anlagen ist bis zu einem Abstand unter 30 m zur Mitte des nächstgelegenen Anschlussgleises die Zustimmung bzw. Genehmigung der Behörde einzuholen. Dabei ist der Rechtsträger der Anschlussbahn zu beteiligen.

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

4 Auswirkungen

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Auswirkungen, die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Der Standort wurde bisher als Verwaltungssitz des Landkreises genutzt. Derzeit gibt es keine Hauptnutzung in dem Plangebiet, somit bestehen auch keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

Neben den mehrgeschossigen Verwaltungsgebäuden befinden sich innerhalb des Plangebietes Anlagen von Versorgungsträgern. Diese wurden im Bebauungsplan als Fläche festgesetzt bzw. informell übernommen und sind somit in ihrer Nutzung gesichert.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf **Natur und Landschaft** wurden in der Teilplanung Belange des Umwelt-, Naturschutz- und Landschaftsschutzes untersucht und bewertet. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Damit entfallen entsprechend Baugesetzbuch § 13 Abs. 3 eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und der Umweltbericht nach § 2a. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind jedoch nach § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind zu ermitteln und zu bewerten. Dazu gehören die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 415 "Heegermühler Straße 75" ist mit Eingriffen in den Haushalt von Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriff gilt im beschleunigten Verfahren im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Unbeachtet von der Berücksichtigung des BauGB gelten die Bestimmungen der Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg (BbgBaumSchV) und der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (Bar-BaumSchV). Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm gelten als geschützte Landschaftsbestandteile und es ist verboten, diese zu beseitigen oder zu beschädigen. Eine Genehmigung zur Beseitigung ist mit der Festlegung einer Ersatzpflanzung verbunden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Baumfällungen erforderlich und damit sind geeignete Ersatzmaßnahmen zu definieren. Für den Baumverlust von 31 Bäumen ist das Pflanzen von 28 einheimischen Laubbäumen mit 16 bis 18 cm Stammumfang angegeben.

Für die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden mindestens 10 Hochstämme mit 16 bis 18 cm Stammumfang und 500 einheimische und standortgerechte Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm, als verträglich festgelegt. Eine dichtere Bepflanzung geben die Lage und der vorhandene Leitungsbestand nicht her. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind zusätzlich 5 Hochstämme mit 16 bis 18 cm Stammumfang zu pflanzen, so dass in Anbetracht der Gesamtsituation insgesamt 15 Hochstämme und 500 Sträucher zur Kompensation für den Baumverlust als ausreichend angesehen werden.

Artenschutz

Die im Plangebiet vorhandenen Strukturen bieten Lebensraum für i.S.d. §7 Abs. 2 Nr. 13 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) besonders geschützter Tierarten.

Im südöstlichen oberen Hangbereich befindet sich an einer Buche das Nest von Waldameisen. Ameisenstraßen durchziehen den gesamten sonnigen Südbereich des Planungsraumes. Waldameisen gehören zu den nach Bundesartenschutzverordnung und BbgNatSchG geschützten Arten. Mit Festsetzung des Erhaltes des wertvollen baumbestandenen Grünstreifens entlang der Böschung zum Sportplatz bleibt das Nest der Waldameisen erhalten.

Im Bereich der alten Gebäude gibt es Beobachtungen über das vereinzelte Vorkommen von Fledermäusen. Im Juli 2009 erfolgte eine Fledermauskartierung durch den Sachverständigen Dr. Joachim Haensel. Das Gutachten kann im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden. Die Schlussfolgerung aus dem Gutachten lautet folgendermaßen:

„Die angesetzte Kurzuntersuchung am Gebäudekomplex Heegermühler Straße 75 in Eberswalde zum stationären Vorkommen von Fledermäusen, insbesondere an den Fassaden, führte zu einem eindeutigen Ergebnis. Es wurden alle zur Verfügung stehenden und gangbaren Möglichkeiten eingesetzt, um den Nachweis über das Vorhandensein eines solchen stationären Fledermausquartiers zu führen, jedoch absolut erfolglos. Im Bereich des genannten Gebäudekomplexes fliegen zwar mindestens 5 Fledermausarten durch bzw. jagen dort, aber Anhaltspunkte für das Vorhandensein eines Quartiers, in dem, wie in einem Wochenstubenquartier, zahlreiche Fledermäuse vorkommen, ließen sich nicht finden. Das Vorhandensein eines Quartiers, in dem sich ein Einzeltier, z. B. ein einzelnes Männchen der Zwergfledermaus, aufhält, konnte dagegen nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Aus diesem Grunde bestehen aus Sicht des Fledermausschutzes keine Bedenken, wenn am Gebäudekomplex Eberswalde / Heegermühler Straße, auch an den Fassaden, Bauarbeiten stattfinden. Es sollte allerdings nach Möglichkeit, um jedes Risiko zu umgehen, davon Abstand genommen werden, Fassadenarbeiten, die darauf hinauslaufen, die vorhandenen Spaltenstrukturen zu beseitigen, während der Fortpflanzungszeit (Mai bis August) durchzuführen.“

Sollte eine Beseitigung geschützter Lebensstätten zur Realisierung der Planung unabdingbar sein, sind diese

zu erfassen und dem LUA Referat RO 7 sowie der Bauaufsichtsbehörde zur Kenntnis zu geben, da sich daraus Restriktionen für Baumaßnahmen ergeben können oder Befreiungen von den Verboten des besonderen Artenschutzes (§ 67 i.V.m. § 44 BNatSchG) erforderlich werden. Dies gilt auch, falls es während der Umsetzung der Planung zu einer Störung streng geschützter Tiere oder europäischer Vogelarten kommt. Bauvorhaben, deren Realisierung mit den Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG kollidieren, bedürfen der Entscheidung über eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG.

Die Zuständigkeit richtet sich nach der Artenschutzverordnung (ArtSchZV) vom 14.05.2007 (GVBl. II, vom 14.06.2007, S. 130). Hiernach ist die untere Naturschutzbehörde für die Beurteilung der in der ArtSchZV genannten Tierarten zuständig.

4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Straßenbau

Auf den öffentlichen Straßenbau bestehen keine Auswirkungen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes sicherzustellen.

4.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

4.5 Kosten

Für die Stadt entstehen keine über die Planungskosten hinausgehenden Aufwendungen.

5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§ 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB) vom 11.09.2008. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 13 a BauGB_ Bebauungspläne der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.

Der Bebauungsplan bedarf keiner förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da in dessen Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20.000qm (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB) festgesetzt wird.

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Fläche in diesem der Darstellung im Bebauungsplan angepasst.

5.1 Aufstellungsbeschluss

Am **11.09.2008** wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des bebauungsplanes Nr. 415 „Heegermühler Straße 75“ gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11/2008 vom 09.10.2008 bekannt gemacht.

5.2 Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom **12.12.2008** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden der Stadt durch Schreiben der GL vom **12.01.2009** mitgeteilt.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **27.02.2009** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum **03.04.2009** äußerten sich 20 Träger zum Bebauungsplan; von den Gemeinden kamen keine Bedenken oder Hinweise.

5.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet konnte in der Zeit vom **10.03.** bis einschließlich **27.03.2009** im Rathaus eingesehen werden.

5.5 Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

⇒ Von den drei Varianten zur Ausweisung des Plangebietes wurde als Art der Nutzung das „Eingeschränkte Gewerbegebiet“ GEe festgesetzt. (Variante 3)

5.6 Auslegungsbeschluss

...

5.7 Öffentliche Auslegung

...

6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **1,96** ha.

Nutzungsart	(ha)
Eingeschränktes Gewerbegebiet	1,68
davon Flächen mit Pflanzbindung	0,43
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,21
Flächen für Versorgungsanlagen	0,07
Gesamtfläche Plangebiet	1,96

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.Juli 2009 (BGBl. I S. 2573)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.April 1993 (BGBl. I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90**) vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Artikel 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. I; S. 2542)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege im Land Brandenburg (**Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG**) vom 26.Mai 2004 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.Oktober 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 15], S. 266 und 271)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.Juli 2009 (GVBl. I/09 [Nr. 12] S. 262 und 268)

Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg (**Brandenburgische Baumschutzverordnung – BbgBaumSchV**) vom 29.Juni 2004 (GVBl. II/04 [Nr. 21] S. 553), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.Dezember 2009 (GVBl. II/09 [Nr. 48])

8 Anlage:

8.1 Teil A_ Planzeichnung

M 1:500

Einschl. Teil B_ Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen,
Hinweise ohne Normcharakter und Verfahrensvermerke

8.2 Belange des Umwelt-, Natur- und Landschaftsbildes