

Der Bürgermeister

**Baudezernat**Tiefbauamt  
StadtentwicklungsamtTiefbauamtsleiterin  
Frau Köhler  
Stadtentwicklungsamtsleiterin  
Frau LeuschnerTelefon  
03334 64-650  
03334 64-610  
Telefax  
03334 64-659  
03334 64-619Hausanschrift  
Breite Straße 40  
Breite Straße 39  
16225 EberswaldeE-Mail  
h.koehler@eberswalde.de  
s.leuschner@eberswalde.de  
nur für formlose Mitteilungen,  
ohne digitale SignaturInternet  
www.eberswalde.deAllgemeine Öffnungszeiten  
der Stadtverwaltung  
dienstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 18 Uhr  
donnerstags 9 – 12 Uhr  
und 13 – 16 UhrSparkasse Barnim  
BLZ 170 520 00  
Konto 2 510 010 002Ab 01.02.2014  
IBAN:  
DE97 1705 2000 2510 0100 02  
BIC: WELADED1GZEO-Bus  
Linien 861/862  
sowie Bus  
Linien 910, 912, 916,  
918, 921 und 923  
bis Haltestelle  
„Am Markt“

Stadt Eberswalde – 16202 Eberswalde - Postfach 100 650

Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Frau Oehler

Fr.-Ebert-Straße 2

16225 Eberswalde

Datum 16.01.2023

Ihr Zeichen

Unser Zeichen III-65 kö / III-61 leu

Betrifft **Bewahrung der städtebaulichen Entwurfsqualität Dr.-Gillwald-Höhe**

Sehr geehrte Frau Oehler,

vielen Dank für Ihre Hinweise. Ihre Fragen möchte ich nachfolgend beantworten:

**1. Gibt es für die (dauerhafte) Nutzung des öffentlichen Raumes Genehmigungen?**

Für die in der Dr.-Gillwald-Höhe genutzten PKW-Stellplätze gibt es Stellplatzmietverträge zwischen den Anliegern und der Stadt Eberswalde.

Für die Aufstellung der Müllbehälter im öffentlichen Straßenraum gibt es keine Genehmigungen.

**2. Wann wurden diese erteilt?**

Die ersten Stellplatzmietverträge wurden 1997 geschlossen.

**3. Wie beurteilt die Stadtverwaltung die Notwendigkeit, die gestalterische Qualität der Wohnanlage Dr. Gillwald-Höhe dauerhaft zu bewahren?**

Die Bebauung entlang der Dr.-Gillwald-Höhe ist zunächst zu differenzieren in durch Einfamilienhäuser geprägte Bereiche und in durch einen von Hausgruppen charakterisierten Teil der Wohnsiedlung. Letzterer ist gerade aufgrund ihrer städtebaulich-historischen Qualität prägend für die gesamte Wohnanlage. Auch wenn sich die einzelnen Gebäude in diesem Bereich vor allem hinsichtlich gestalterischer Elemente (z. B. Fassadenfarbe, Farbe der Dacheindeckung, Fenster etc.) teilweise stark voneinander unterscheiden, ist die ursprüngliche Konzeption und eine ausgeprägte Symmetrie im Städtebau gegenwärtig noch deutlich erkennbar. Vereinzelt wurden auch

Gebäudeteile durch bauliche Maßnahmen verändert, die jedoch nicht das Gewicht besitzen, den Verlust der städtebaulichen Eigenart befürchten zu lassen.

Die Wohnsiedlung Dr.-Gillwald-Höhe liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtswirksamen Bebauungsplanes nach § 30 Abs. 1 BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach müssen sich Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung, bezogen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise sowie die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, einfügen. Eine Gestaltungssatzung oder Erhaltungssatzung liegen für die in Rede stehende Wohnsiedlung ebenfalls nicht vor.

Bauliche Veränderungen, welche den Verlust der städtebaulichen Eigenart der Hausgruppen befürchten lassen würden, (z. B. Um- und Ausbauten der Dachlandschaft) wären planungsrechtlich i. d. R. und unter Berücksichtigung der Zulässigkeitsvoraussetzungen nach § 34 BauGB (s. o.) nicht zulässig, da im planungsrechtlichen Verständnis eine Hausgruppe immer eine gewisse Einheitlich- und Zusammengehörigkeit der einzelnen Gebäude aufweisen muss. Bei Vorhaben, die derart umfassend in das städtebauliche Gefüge des Vorhandenen eingreifen, dass dadurch das Merkmal der Einheitlichkeit der Hausgruppe verloren ginge, müsste i. d. R. davon ausgegangen werden, dass sich solche Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Sie wären demnach bereits nach § 34 BauGB unzulässig. Gestalterische Veränderungen, wie sie bereits mehrfach – wie oben beschrieben - getätigt wurden, werden hingegen nicht von dem Erfordernis des Einfügens nach § 34 BauGB erfasst. Dies bedeutet, dass auch zukünftig gestalterische Maßnahmen sowie bauliche Vorhaben, sofern sie die städtebauliche Gestalt der Hausgruppe nicht verändern, planungsrechtlich zulässig wären. Eine diesbezügliche, die Gestaltung der einzelnen Gebäude regelnde Norm in Form einer Gestaltungs- oder Erhaltungssatzung hat die Stadt Eberswalde bisher nicht erlassen. Dem Wunsch nach baulich-individueller Verwirklichung des Einzelnen scheint dies angemessen zu sein.

Aus den genannten Gründen ist eine die Gestaltung und den Städtebau reglementierende Satzung aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes nicht erforderlich. Dies gilt im Übrigen auch für die durch Einfamilienhäuser geprägten Bereiche der Dr.-Gillwald-Höhe.

#### *4. Welche konkreten Maßnahmen wären dazu erforderlich?*

Bzgl. der Müllbehälter wird die Stadtverwaltung die Anlieger anschreiben und auffordern, die Müllbehälter auf den eigenen Grundstücken abzustellen.

Zur Bewahrung der gestalterischen Qualität sind unter Berücksichtigung der o. g. Ausführungen keine (planerischen) Maßnahmen erforderlich.

*5. Sind dem Stadtplanungsamt im Stadtgebiet von Eberswalde weitere Fälle analog der Dr. Gillwald-Höhe bekannt?*

Aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes sind im Stadtgebiet bestimmte Quartiere/Wohnsiedlungen vorhanden, die aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Qualität entsprechend schutzwürdig sind. Für diese Bereiche verfügt die Stadt Eberswalde über die folgenden Erhaltungssatzungen:

- „Messingwerksiedlung“
- „Westend“ (bestehend aus den Teilgebieten Luisenplatz und Heegermühler Straße)
- „Werksiedlung Nordend“ (auch Rosenberg)
- „Heinrich-Heine-Straße – Friedrich-Engels-Straße“

Darüber hinaus existieren für den Altstadtbereich eine Gestaltungs- und eine Abstandsflächensatzung.

Im Stadtgebiet der Stadt Eberswalde sind aus Sicht des Stadtentwicklungsamtes keine weiteren Quartiere/Wohnsiedlungen vorhanden, die aufgrund ihrer städtebaulichen Gestalt und gestalterischer Qualität derart schützenswert sind, dass es die Aufstellung einer den Städtebau und die Gestaltung baulicher Anlagen regelnde Satzung erfordern würde.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Anne Fellner  
Erste Beigeordnete  
Baudezernentin