

Satzungsbeschluss  
Sitzung 17.09.2024

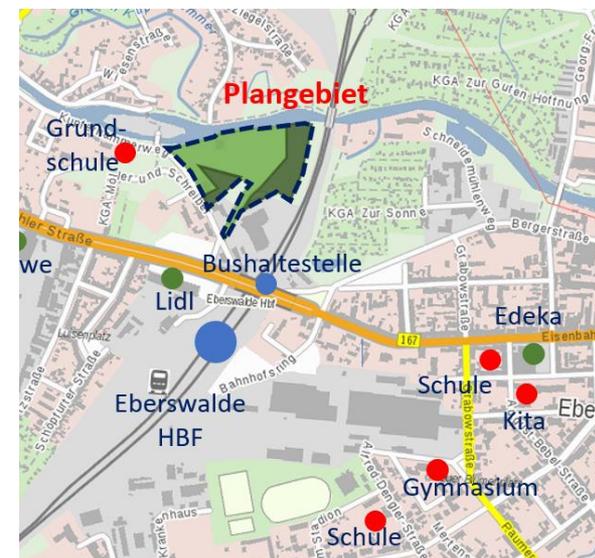
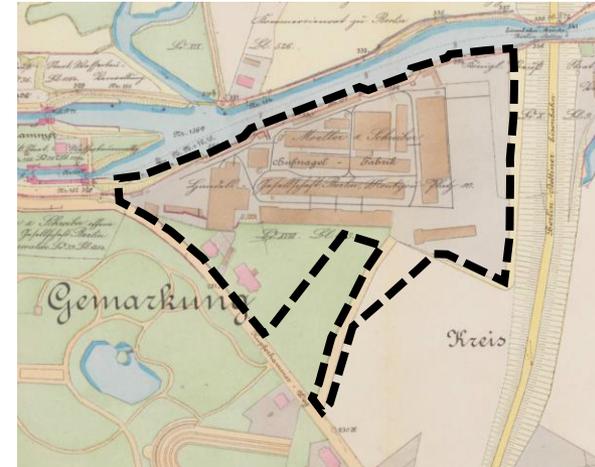


Stadt  
Eberswalde

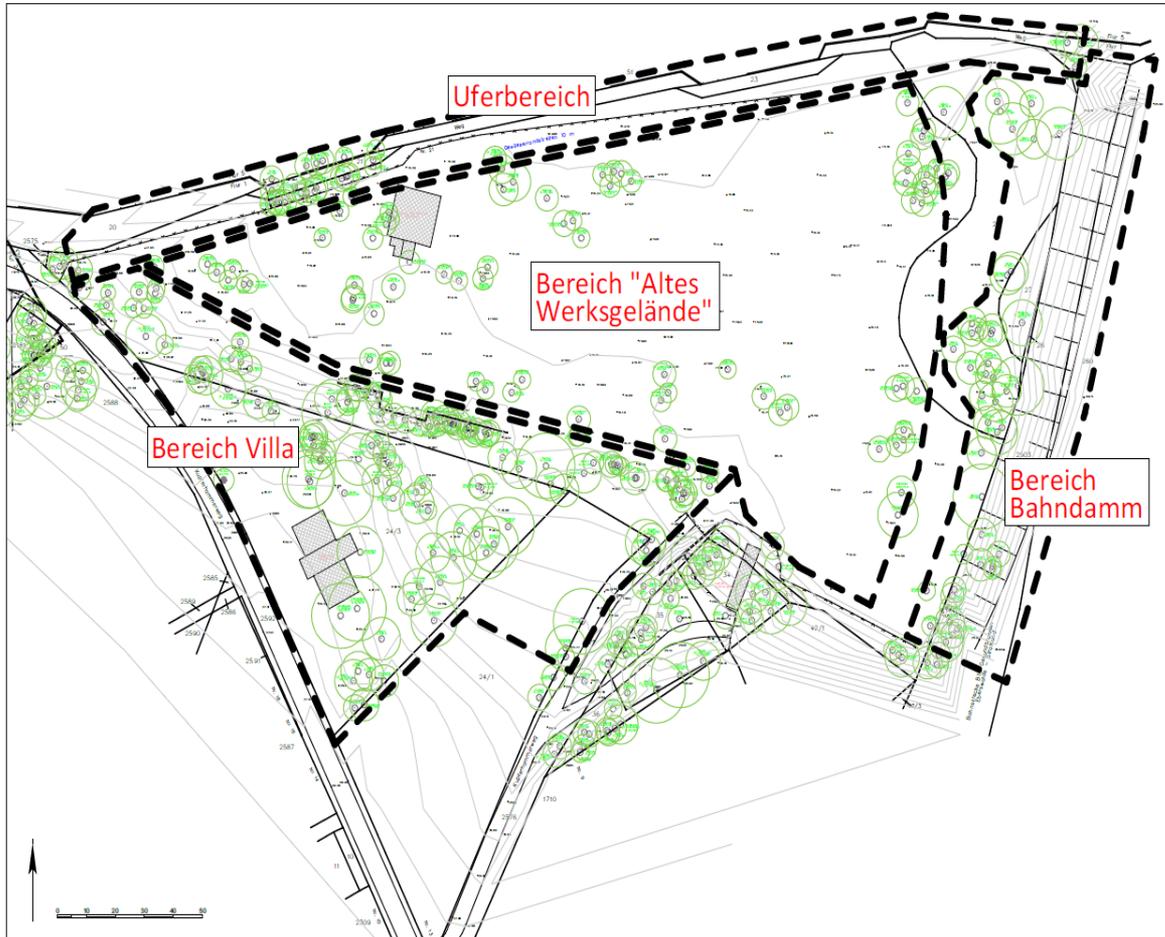


# Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“

Städtebaulicher Entwurf für das Areal der ehemaligen Hufnagelfabrik in Eberswalde

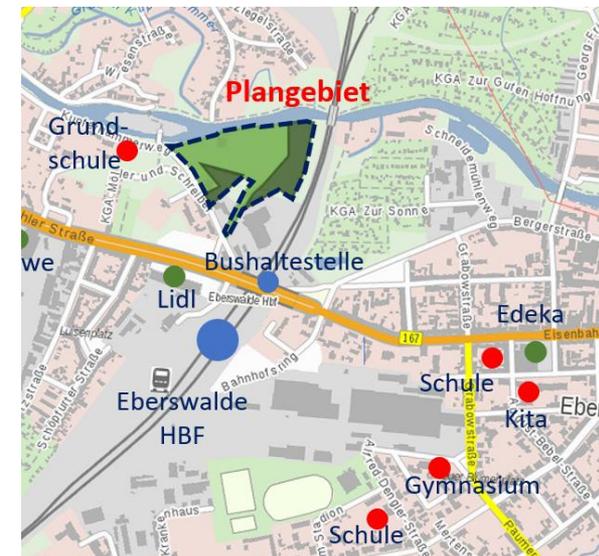


# Plangebiet



## Lageplan

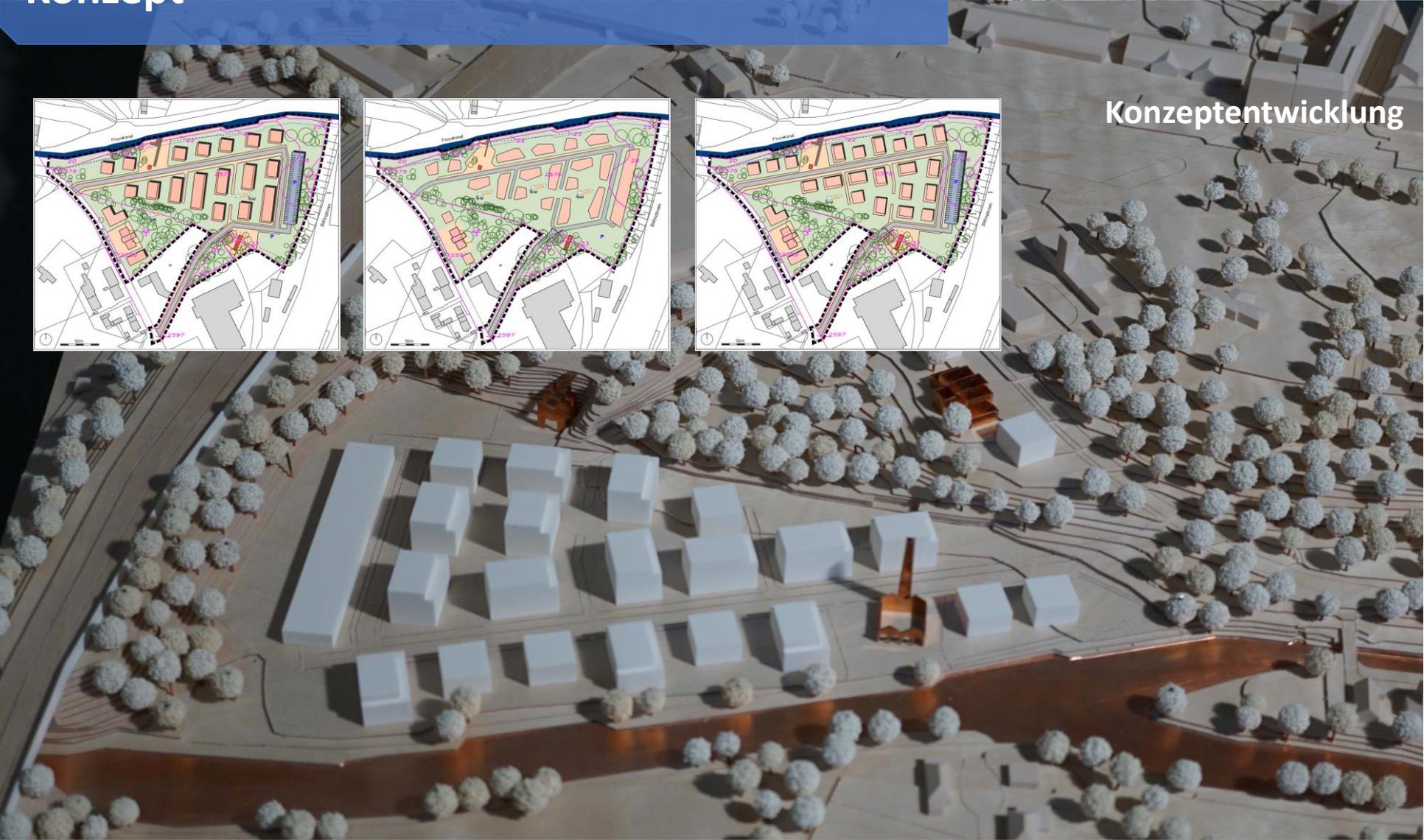
## Grünstrukturen



# Konzept



# Konzeptentwicklung



## Natur- und Artenschutz:

- Biotypenkartierung erstellt
- Artenschutzbeitrag erstellt
- Maßnahmen zum Uferschutz und Biebert-Habitat

## Forst:

- Antrag auf Waldumwandlung nach Maßgabe der Försterei
- Abstimmung mit Stadt
- Waldumwandlung und externer Ausgleich

## Bahn:

- Abfrage nach Belegung / Frequenz
- Abfrage ob Schallschutzwand entlang der Bahn errichtet werden kann -> nicht möglich

## Verkehr:

- Verkehrsgutachten erstellt / Kreuzungspunkte geprüft / Rampen ermittelt

## Denkmalschutz und Nachnutzung:

- denkmalpflegerische Erhaltung
- denkmalgerechte Nachnutzung

Gutachten  
Untersuchungsumfang

### Altlasten:

- aktuelle Prüfung Altlasten, Wasser, Boden; es liegen Gutachten aus 1999/2000 vor
- Abstimmung mit Umweltbehörde

### Entwässerung:

- Baugrunduntersuchung durch den Investor, mit Aussagen zum Grundwasserstand und Altlastensituation
- Lage im Wasserschutzgebiet, Entlassung aus der Schutzzone ist wahrscheinlich
- Prüfung Versickerung vor Ort (hoher Grundwasserstand)
- Erarbeitung Entwässerungskonzept / Beachtung vorhandener Leitungsrechte

### Schall:

- Prüfung Verkehrslärm Bahn (Einholung von Trassenbelegung)
- Hinweise zu Maßnahmen oder Abstimmungen von Schallschutzmaßnahmen mit der Bahn



## Qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 BauGB

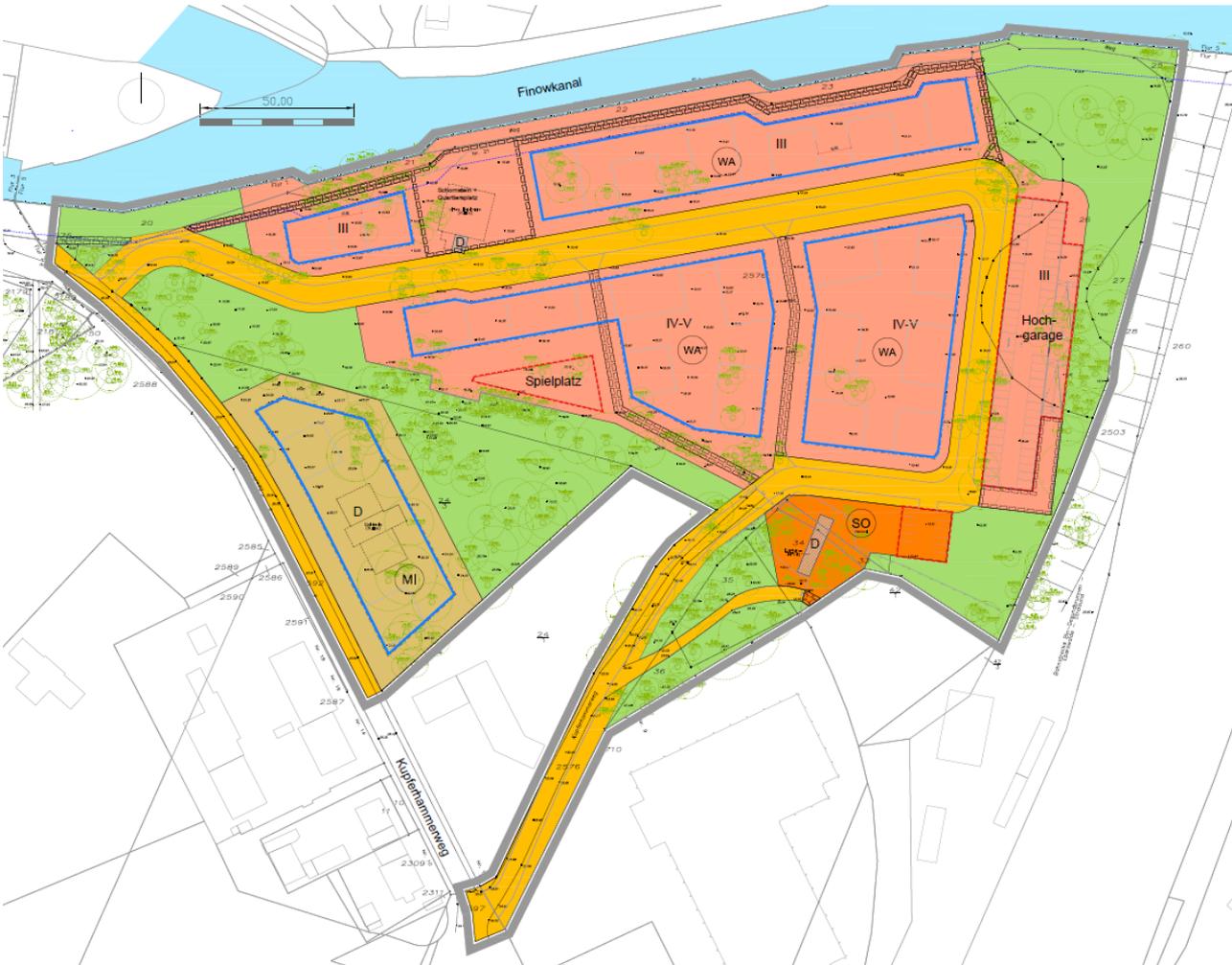
Der Bebauungsplan „Hufnagelquartier“ trifft im Planwerk abschließende **Festsetzungen** zu den nachstehenden Inhalten:

- Art und Maß der baulichen Nutzung und Bauweise
- Verkehrserschließung / Wegevernetzungen
- Artenschutz-, Grün- und Maßnahmenfestsetzungen sowie Pflanzbindungen
- Gestaltungsfestsetzungen Mikroklima (Dach- und Fassadenbegrünung)
- Art und Umfang der Kompensationsmaßnahme

sowie Festlegungen zu

- Schallschutzmaßnahmen (z.B. auch Grundrisslösungen)
- externe Erstaufforstungsfläche
- Erschließungsmaßnahmen

# Planstand B-Plan Vorentwurf



Stand 2019

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) einschließlich Teilgebietsbezeichnung
    - GEe1** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) einschließlich Teilgebietsbezeichnung
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)
    - VI / V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - o offene Bauweise
    - a abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - offentliche Straßenverkehrsfläche
    - private Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
    - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
    - A** Fußgängerbereich
    - P** öffentlich zugänglicher Parkplatz
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - private Grünfläche
  - Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
    - Fläche für Wald
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Maßnahmenfläche einschließlich Ordnungsziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
    - Zonierung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 10 Abs. 5 BauNVO)

Nutzungsschablone	
WA1 o	Art der baulichen Nutzung
0,4 VI	Grundflächenzahl
	Bauweise
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Nachrichtliche Übernahmen**
- D** Einzeldenkmal das Denkmalschutz unterliegt

# Planstand B-Plan Entwurf



## Stand 2021

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) einschließlich Teilgebietsbezeichnung
    - GEE1** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) einschließlich Teilgebietsbezeichnung
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)
    - VI / V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - o offene Bauweise
    - a abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - offentliche Straßenverkehrsfläche
    - private Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
    - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
    - Fußgängerbereich
    - P öffentlich zugänglicher Parkplatz
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - private Grünfläche
  - Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
    - Fläche für Wald
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Maßnahmenfläche einschließlich Ordnungsziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
    - Zonierung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Maßße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 10 Abs. 5 BauNVO)
- | Nutzungsschablone |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| WA1 o             | Art der baulichen Nutzung            |
| 0,4 VI            | Grundflächenzahl                     |
|                   | Bauweise                             |
|                   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Einzeldenkmal das Denkmalschutz unterliegt

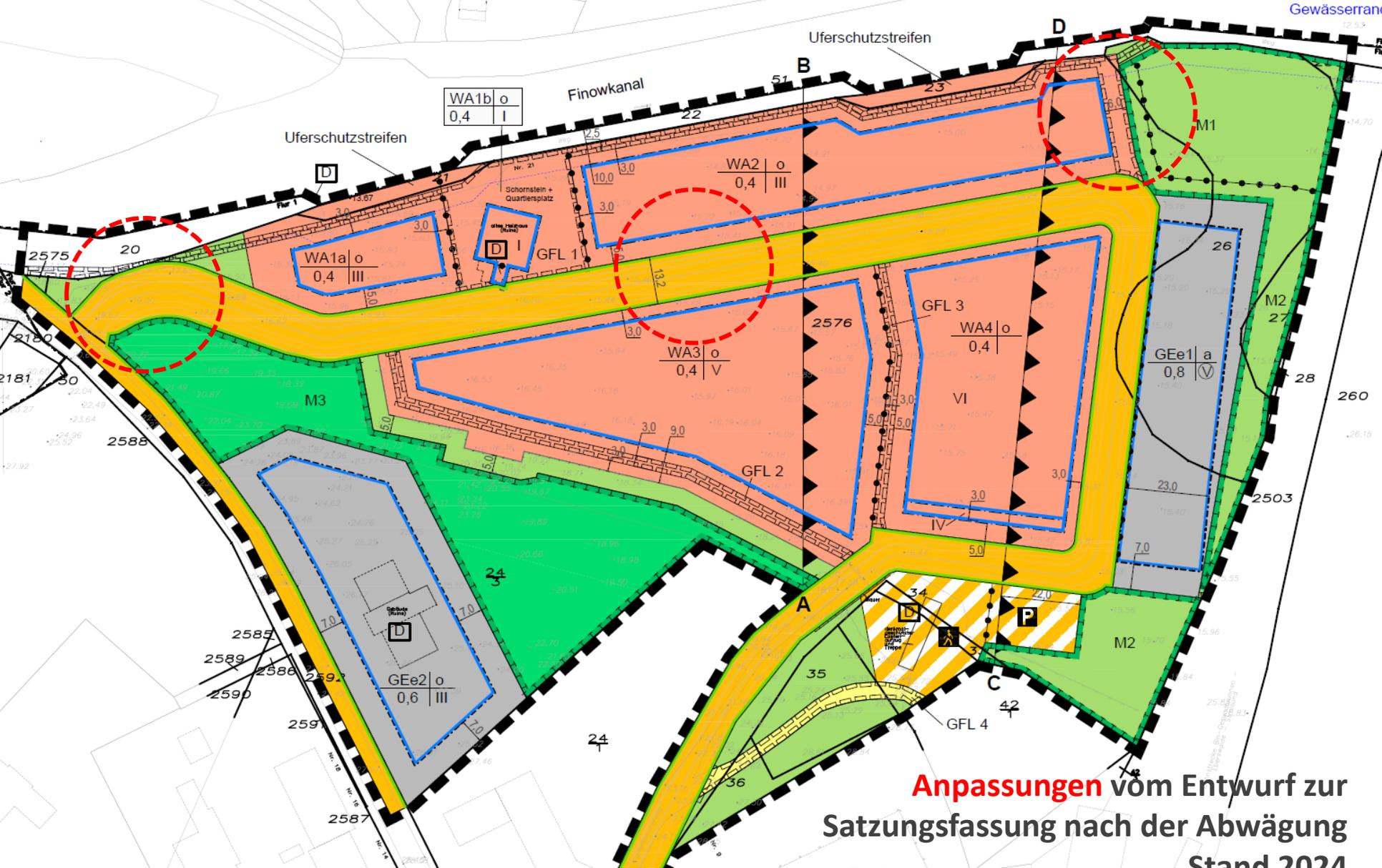
# Planstand B-Plan Satzungsfassung

Stand 2024



- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - WA1** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) einschließlich Teilgebietsbezeichnung
    - GEe1** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) einschließlich Teilgebietsbezeichnung
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - 0,4 Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 und 19 BauNVO)
    - VI / V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / zwingend
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
    - o offene Bauweise
    - a abweichende Bauweise
    - Baugrenze
  - Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
    - öffentliche Straßenverkehrsfläche
    - private Straßenverkehrsfläche
    - Straßenbegrenzungslinie
    - private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
    - Fußgängerbereich
    - P öffentlich zugänglicher Parkplatz
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
    - private Grünfläche
  - Fläche für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
    - Fläche für Wald
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
    - Maßnahmenfläche einschließlich Ordnungsziffer (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung der Flächen für für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)**
    - Zonierung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 10 Abs. 5 BauNVO)
- | Nutzungsschablone |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| WA1   o           | Art der baulichen Nutzung            |
| 0,4   VI          | Grundflächenzahl                     |
|                   | Bauweise                             |
|                   | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Einzeldenkmal das Denkmalschutz unterliegt

# B-Plan Satzungsfassung



**Anpassungen** vom Entwurf zur  
Satzungsfassung nach der Abwägung  
Stand 2024

Satzungsbeschluss  
Sitzung 17.09.2024



Stadt  
Eberswalde



Vielen Dank