

INGENIEURBÜRO WOLFF

**Nagelstraße 23
16225 Eberswalde**

Fon 03334 / 28 86 46
Fax 03334 / 28 86 47
Funk 0171/2052879
E-Mail ing.buero.wolff@t-online.de

Planungsvorhaben

VEP Nr. 310 „Ackerstraße 6“

Lage des Plangebietes

**Ackerstraße 6
16225 Eberswalde**

Vorhabenträger

**Olf Rieger
Hauptstraße 6K
18317 Berlin**

Planungsphase

**Frühzeitige Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

Projektnummer

2023- 03

Datum

05.06.2023

Bearbeiter

Architektin Dipl.- Ing. Helga Wolff

Geschäftsführer

Dipl.- Ing. Bernd Wolff

Unterschrift

Unterschrift

Planungsanlass

Für das Grundstück Ackerstraße 6 wird eine Entwicklung der Fläche als Wohnstandort mit nicht störendem Gewerbe im Sinn des Flächennutzungsplanes angestrebt. In diesem Zusammenhang erfolgte bereits eine umfangreiche Bestandsaufnahme.

Im Flächennutzungsplan ist ein Teil der zu überplanenden Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Über diese Fläche hinaus reicht ein stark überbauter Bereich, welcher durch den Schleusengraben begrenzt wird.

Zur Absicherung einer geordneten Nachnutzung des Objektes soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert werden.



Übersichtsplan Topografische Karte-Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)



Blick in die Ackerstraße Richtung Breite Straße

Lage

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums.

Der zu überplanende Bereich liegt zwischen der Ackerstraße und dem Erschließungsweg der Kleingartenanlage St. Georg mit angrenzendem Schleusengraben.

Sowohl östlich als auch westlich begrenzen Flächen von Kleingärten das Plangebiet.

Insgesamt ist die Fläche durch die dominante gewerbliche Nutzung geprägt.

Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Gemarkung: Eberswalde

Flur: 6

Flurstücke: 738/2 (tlw.), 1634

Abgrenzung

- Norden Ackerstraße
- Osten Wohnbebauung, Kleingärten
- Süden Schleusengraben, Erschließungsweg Kleingärten
- Westen Wohnbebauung, Kleingärten

Verfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll auf Grundlage § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das dargestellte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,38 ha.

Bei der angestrebten Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO i.V.m § 19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich eine Grundfläche von 5.520 qm, liegt somit unter der Obergrenze von 20.000 qm.

Es ist vom Vorhabenträger geplant, die Planzeichnung zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Bebauungsplanduktus unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form zu erarbeiten.



Erschließungsweg Kleingärten- Blick Richtung Breite Str

Bestand

Die Bebauung der Ackerstraße erfolgte mit der Stadterweiterung im 19. Jahrhundert.

1915 wurden die Grundstücke Ackerstraße 5 und 6 von F. Neuhaus für die aus Neubrandenburg umgesiedelte Fabrik erworben und ausgebaut. In der Fabrik wurden Saatveredelungsmaschinen hergestellt. Die Maschinenfabrik wurde nach dem 2. Weltkrieg verstaatlicht. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden überwiegend als Lager und Werkstätten genutzt.

Derzeit befindet sich das Gelände wieder in Privatbesitz.

Im Plangebiet befand sich auch eine gewerblich betriebene Gärtnerei.



Bebauung aus der Zeit der Fabrikgründung

Im Wesentlichen sind im Plangebiet drei unterschiedlich zu bewertende **Nutzungen** vorhanden, welche die Bebauungsstruktur beeinflussen:

✓ *Wohnbauflächen*

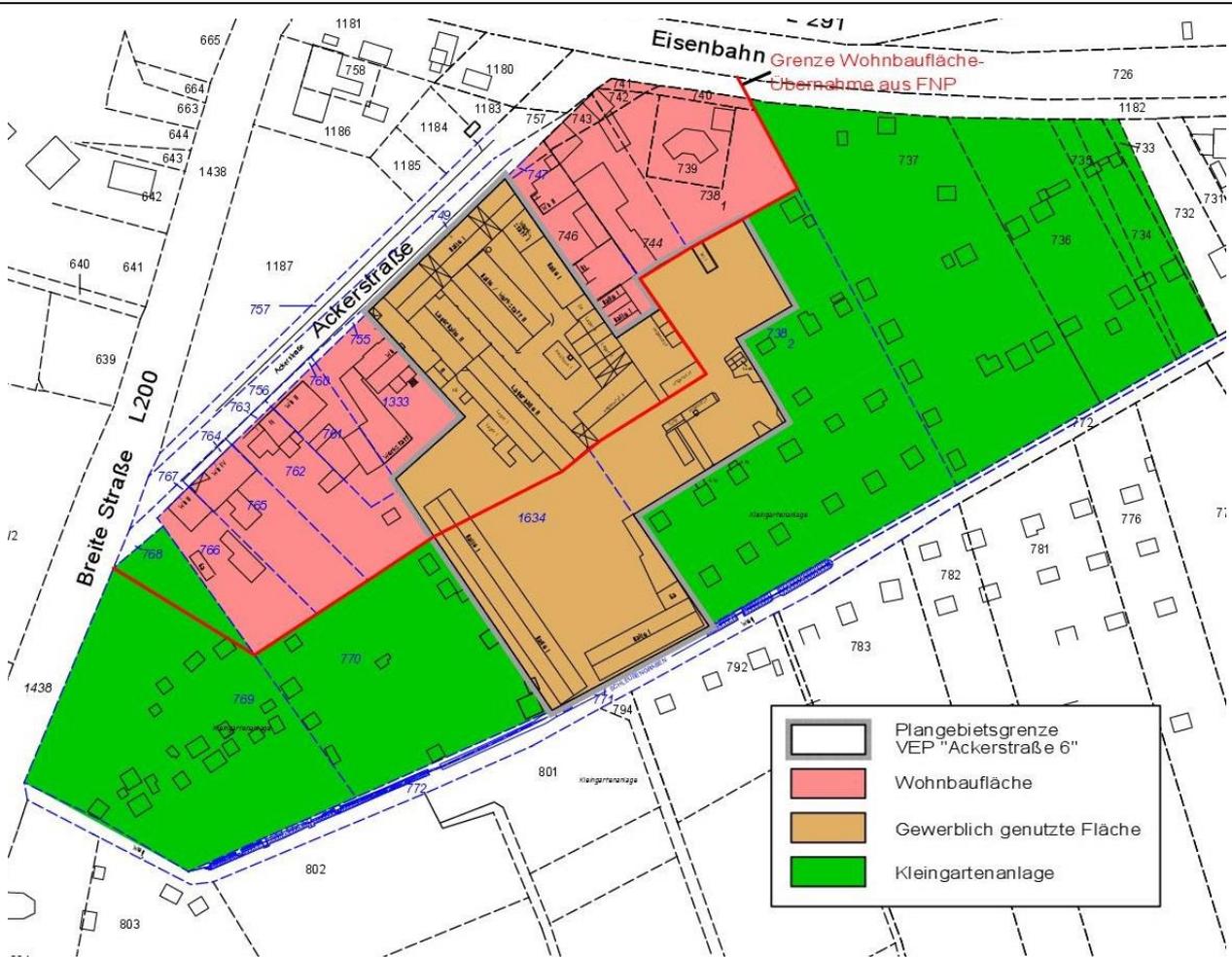
Ein- und mehrgeschossige Wohngebäude entlang der Ackerstraße mit Gewerbe

✓ *Grünflächen Zweckbestimmung: Kleingarten*

Die Kleingärten wurden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen nach 1945 eingerichtet.

✓ *Gewerbeflächen*

Gewerbliche Nutzung in den Gebäuden der ehemaligen Maschinenfabrik aus dem 19. Jahrhundert und in den nach dem 2. Weltkrieg errichteten Lagerhallen, Anlagen einer Gärtnerei (nicht mehr genutzt)



Vorhabenbeschreibung

Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik plant der Vorhabenträger die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau. Neben der Errichtung ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhäuser, eines maximal viergeschossigen Mehrfamilienhauses und eines Ersatzbaus an der Ackerstraße ist der Ausbau vorhandener baulicher Anlagen, welche in die Gründungszeit der Maschinenfabrik fallen, vorgesehen. Die Wohnbebauung soll im Sinn des § 4 BauNVO unter Zulassung nichtstörender Gewerbes entwickelt werden, wobei der Schwerpunkt für Gewerbe im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik liegt. In diesem Bereich ist der Um- und Ausbau zwei der vorhandenen Gebäude vorgesehen. Entlang der Ackerstraße wird ein Neubau die marode Bebauung ersetzen. Insgesamt sollen ca. 50 Wohnungen verschiedener Größe entstehen.



Zufahrt von der Ackerstraße

In diesem Bereich soll die Bebauung (links in Bild) für Wohnen mit nicht störendem Gewerbe ausgebaut werden.



Blick von der alten Gärtnerei zu den Gebäuden der alten Maschinenfabrik

Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ackerstraße. Geplant sind zwei Zufahrten für die innere Erschließung in Form von Mischverkehrsflächen, welche durch Anliegerwege ergänzt werden. Zu dem südlich gelegenen Erschließungsweg der Kleingartenanlagen ist die Anbindung eines Fußweges über den Schleusengraben geplant.

Natur- und Artenschutz

Um die kommende Vegetationsperiode zu nutzen, sind bereits die entsprechenden Untersuchungen geplant.

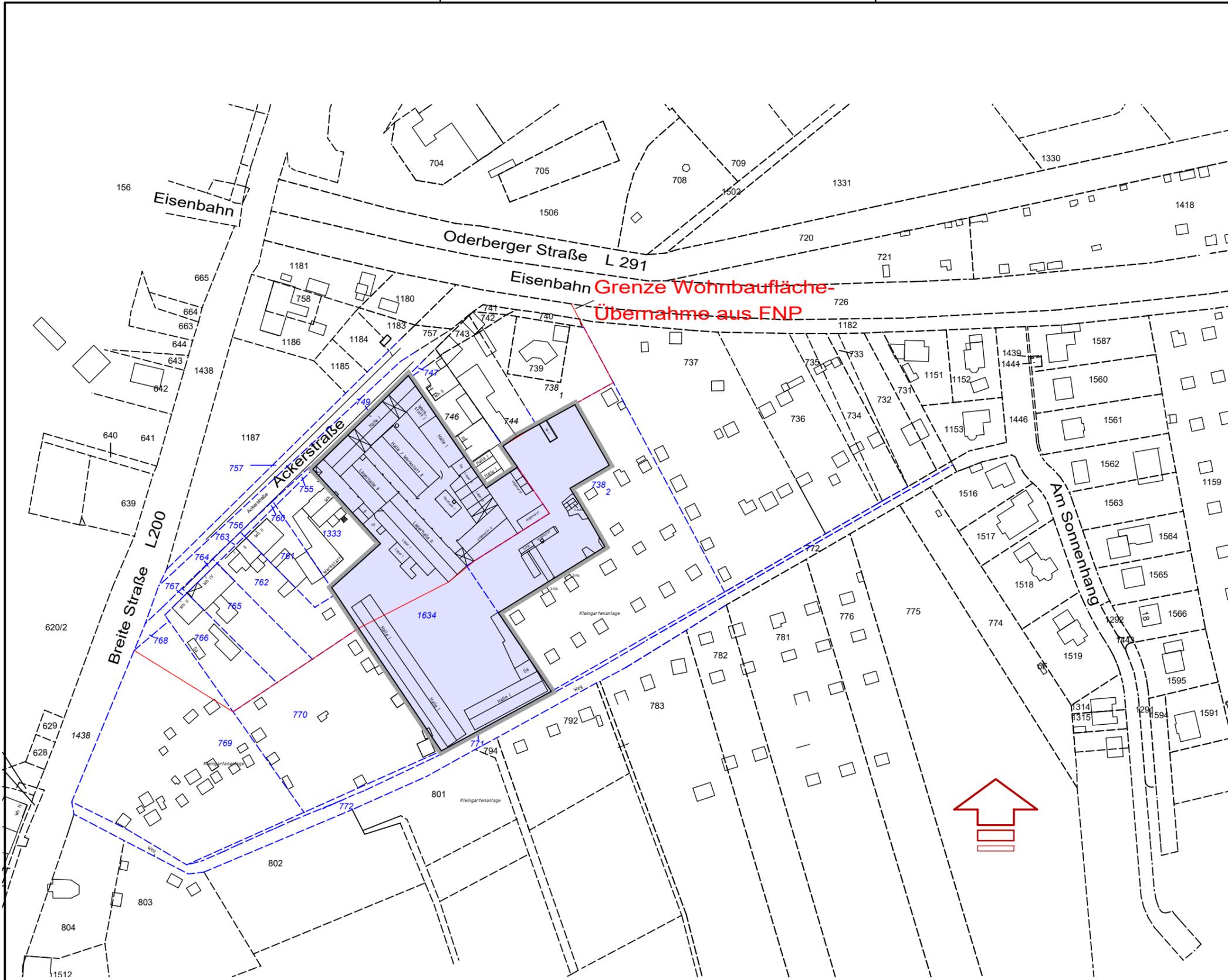
Flächenübersicht

Gesamtfläche Plangebiet: 1,38 ha

Wohnbaufläche	9.950 qm
Verkehrsfläche	3.250 qm
Öffentliche Grünfläche	630 qm



Gewerbefläche mit stark versiegelten Verkehrsflächen
Entsiegelung für Wohnungsbau



Grenze Wohnbaufläche-
Übernahme aus ENP

	17.2.23		
Index	Datum	Bearbeiter	Änderung
Projektbezeichnung VEP "Ackerstraße 6"			
Ackerstraße 6 16225 Eberswalde			

Bauherr Olf Rieger Hauptstraße 6 K 18317 Berlin	Unterschrift
---	--------------

Bearbeiter Dipl.-Ing. Arch. Helga Wolff	Geschäftsführer IB Wolff
Zeichner H. Wolff	Dipl.-Ing. Bernd Wolff

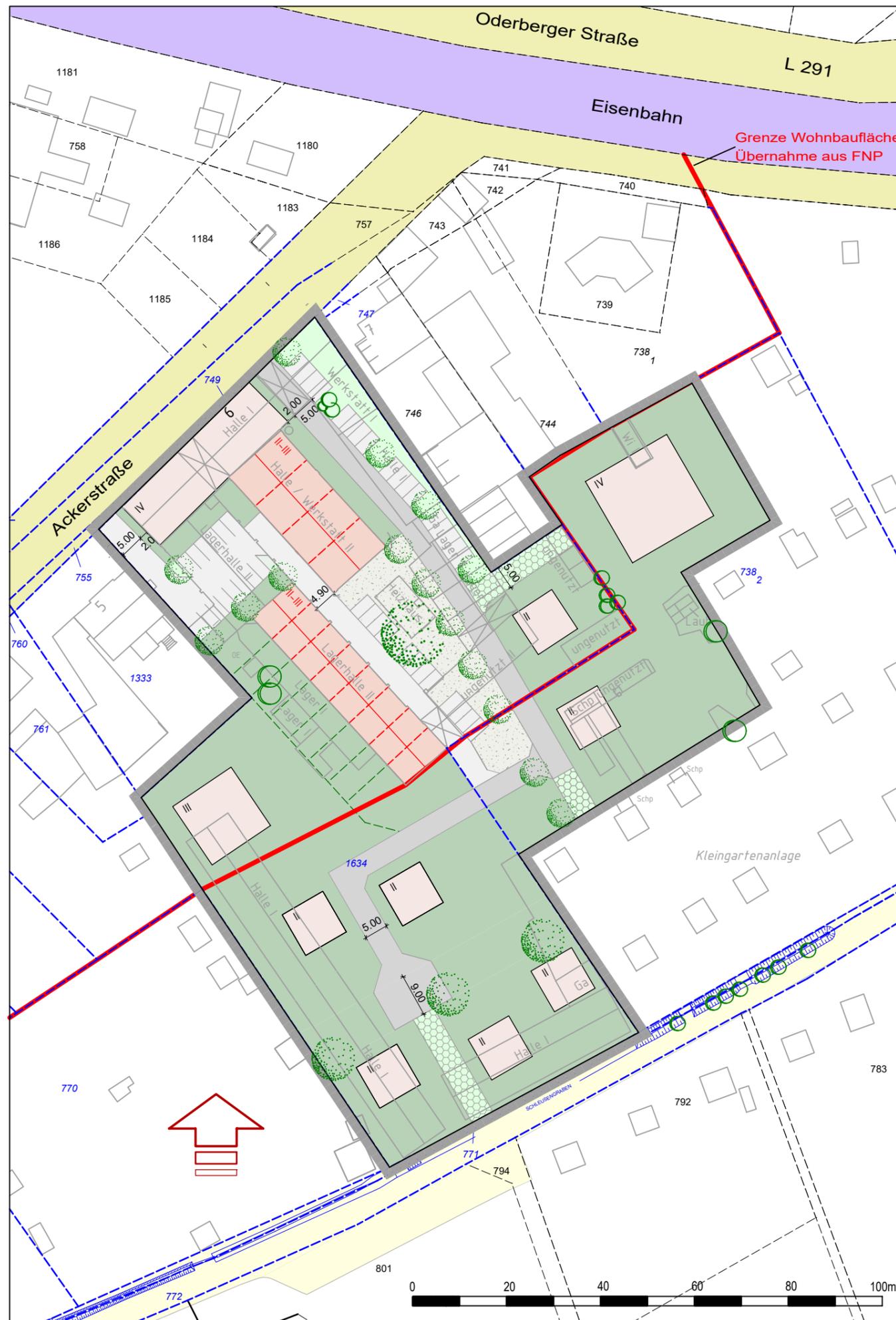
Ingenieurbüro Wolff
Nagelstr. 23 in 16225 Eberswalde
Tel. 03334-288646 Fax 03334-288647
Funk 0171-2052879
E-Mail ing.buero.wolff@t-online.de

- Grenze Plangebiet VEP "Ackerstraße 6"
- Fläche Plangebiet
- Flurstücksgrenze- vermessen
- Flurstücksgrenze- übernommen
- Abgrenzung Wohnbaufläche Übernahme aus ENP



Planbezeichnung Bestand			
Teilobjekt	Planungsstand GE		
Geschoss	Datum 17.2.23		
Maßstab 1: 2000	Projektnummer 2021-11	Blattnummer GE 1	Index

H/B = 297 / 420 (0.12m²)



Legende Planungskonzept

- Grenze Plangebiet
- Verkehrsflächen Bestand**
 - Öffentliche Verkehrsflächen
 - Erschließungsweg Kleingartenanlage
 - Bahnanlage
 - Grenze Wohnbaufläche Übernahme aus FNP
- Flächennutzung**
 - Bauflächen
- Grundstücksabgrenzung**
 - Flurstücksgrenze (vermessen)
 - Flurstücksgrenze (übernommen)
 - Grundstücksteilung entsprechend Planung
- Bausubstanz**
 - Bestandsgebäude
 - Um- und Ausbau
 - Platzhalter Neubau**
 - ein- max. zweigeschossig
 - mehrgeschossig
- Verkehrsfläche**
 - Anliegerstraße
 - Flächen zur Erschließung der Grundstücke
 - Anliegerwege
 - Öffentliche Grünflächen
 - Straßenbegleitgrün/ Mulden
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Baumbestand
 - Schleusengraben

	24.2.23		
Index	Datum	Bearbeiter	Änderung
Projektbezeichnung VEP "Ackerstraße 6"			
Ackerstraße 6 16225 Eberswalde			

Bauherr Olf Rieger Hauptstraße 6 K 18317 Berlin Unterschrift
---	-----------------------

Bearbeiter Dipl.-Ing. Arch. Helga Wolff	Geschäftsführer IB Wolff
Zeichner H.Wolff	Dipl.-Ing. Bernd Wolff

Ingenieurbüro Wolff
Nagelstr. 23 in 16225 Eberswalde
Tel. 03334-288646 Fax 03334-288647
Funk 0171-2052879
E-Mail ing.buero.wolff@t-online.de

Planbezeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan			
Teilobjekt		Planungsstand GE	
Geschoss		Datum 1.3.23	
Maßstab 1:1000	Projektnummer 2023-03	Blattnummer GE 2	Index