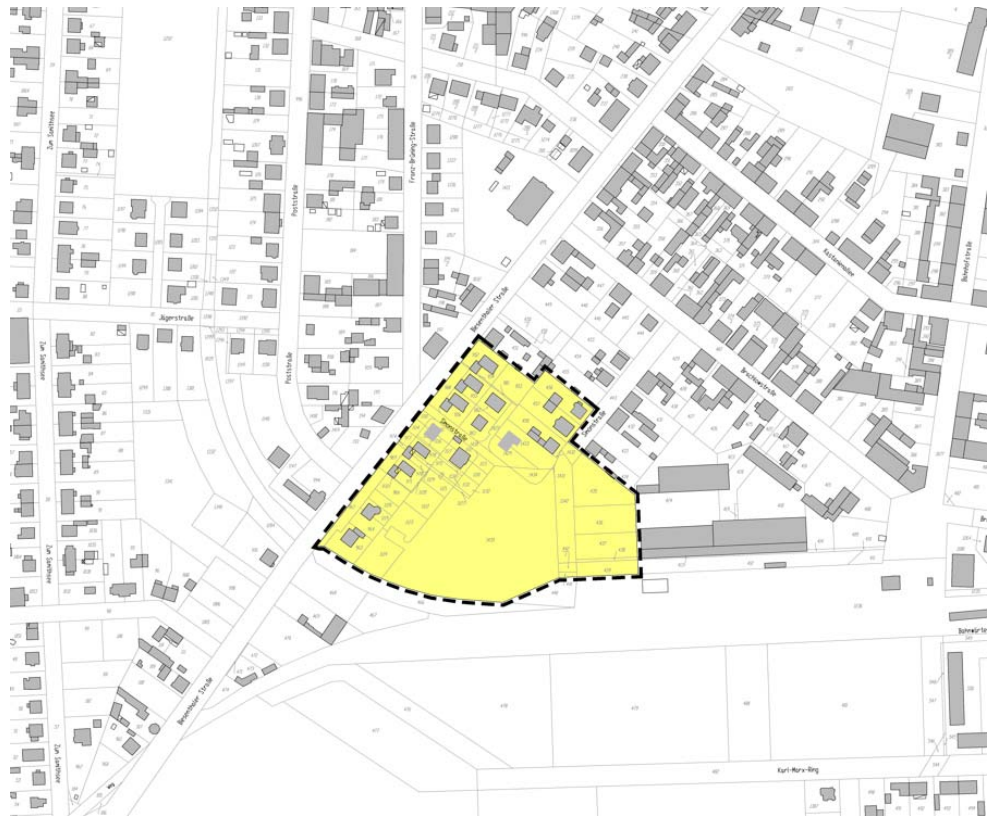


Stadt Eberswalde **Bebauungsplan Nr. 601/1 "Wohnpark Finow"**



Der Bürgermeister
Stadt Eberswalde
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

Bearbeitung:

FIRU mbH
Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und
Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH
Niederlassung Berlin
Chausseestraße 29
10115 Berlin
Tel.: 030 / 288775-0
Fax: 030 / 288775-29
e-mail: firu-berlin@firu-mbh.de Internet: www.firu-mbh.de

Inhalt

1	Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	3
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
1.2	Lage im Raum, Geltungsbereich.....	3
1.3	Geschichtliche Entwicklung.....	5
2	Umweltprüfung	6
3	Planerische Vorgaben, Regionalplanung.....	8
3.1	Ziele der Raumordnung.....	8
3.2	Vorhandene Planungen.....	9
3.2.1	Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.2.2	Landschaftsplan.....	9
3.2.3	Verkehrsentwicklung.....	9
3.2.4	Sonstige Vorplanungen	10
4	Planinhalt	10
4.1	Entwicklung des Gebiets und derzeitiger Bestand	10
4.1.1	Historische Entwicklung.....	10
4.1.2	Bestand	10
4.1.3	Verkehr, Erschließung	10
4.2	Intention des Plans, Planungsziele.....	11
4.3	Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung.....	12
4.3.1	Art der baulichen Nutzung	12
4.3.2	Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung	12
4.3.3	Bauweise	13
4.3.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)	13
4.3.5	Nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	14
4.3.6	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	14
4.3.7	Verkehrsfläche.....	14
4.3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	15
4.3.9	Grünordnung / Maßnahmen zur Vermeidung	15
4.4	Einzelbegründung der Textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter	16
5	Auswirkungen.....	18
5.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	18
5.2	Auswirkungen auf die Infrastruktur	18
5.3	Soziale Belange und Maßnahmen	18
5.4	Bodenordnung.....	19
5.5	Grunderwerb	19
5.6	Kosten	19
6	Verfahren und Abwägung.....	19
6.1	Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“	19
6.2	Aufstellungsbeschluss.....	21
6.3	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	21
7	Flächenbilanz.....	21
8	Rechtsgrundlagen	22

1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 601/1 soll der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 601 ersetzt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden.

Vorgesehen ist, den Standort weiter zu erschließen und somit baureifes Land für Wohnungsbau in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern zu schaffen und zu sichern. Die im Ortsteil Finow bestehende Nachfrage nach erschwinglichen Eigenheimen begründet die Entwicklung des Standortes.

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Stadtverordnetenversammlung hatte im Jahr 1993 die Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 601 „Wohnpark Finow“ und im Jahr 1995 als Satzung beschlossen. Die Umsetzung der Planung erfolgte ungenügend. Die Nachfrage nach Baugrundstücken innerhalb der Stadt Eberswalde erfordert die Bereitstellung von individuell bebaubaren Baugrundstücken. Insbesondere entsprachen das Erschließungssystem und die damit verbundenen Grundstücksbildungen nicht den heutigen Vorstellungen. Daher wird eine neue städtebauliche Struktur vorgeschlagen, die weitestgehend alle bisherigen Festsetzungen sowie umgesetzten Bauprojekte in einem geänderten Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 601/1 erfolgt auf Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§2 Abs.1 i.V.m. §13a BauGB) vom 29.04.2010. In der gleichen Sitzung wurde das Aufhebungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 601 durch Beschluss eingeleitet. Mit der Rechtswirksamkeit der neuen Bebauungsplanung Nr. 601/1 soll gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 601 außer Kraft treten.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß §13a BauGB für 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 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB) festgesetzt wird.

Ziel der Planung ist eine Entwicklung des Wohnungsmarktes, die einer Ergänzung des kleinteiligen privaten Wohnungsangebotes und der Eigentumsbildung dient.

Die Planung dient der städtebaulichen Abrundung des Stadtkörpers und soll die vorhandenen Erschließungspunkte verbinden sowie die vorhandene Brache für eine Entwicklung vorbereiten.

1.2 Lage im Raum, Geltungsbereich

Die kreisangehörige Stadt Eberswalde, Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Barnim, liegt im nordöstlichen Brandenburg. Sie bildet den Kern des Siedlungsraums Finowtal. Die Stadt liegt nordöstlich von Berlin (Entfernung ca. 50 km) und südöstlich der Erholungsgebiete der norddeutschen Seenplatte sowie der Ostseeküste im Norden. Die Einwohnerzahl beträgt 41.331 (Dezember 2008).

Die zu überplanende Fläche befindet sich südlich des Ortsteiles Finow der Stadt Eberswalde. Eingegrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

Norden: Wohnbebauung der Simon- bzw. Biesenthaler Straße

Osten: Betriebsgelände

Westen: Biesenthaler Straße

Süden: ehemalige Bahntrasse

Folgende Flurstücke werden überplant:

Gemarkung: Finow / Flur: 1,

Flurstücke: 427, 435, 436, 437, 438, 439, 441, 443 (teilweise), 456, 457, 458, 952, 954, 955, 956, 963, 964, 966, 967, 969, 970, 971, 972, 974, 975, 977, 978, 980, 982, 983, 1110, 1111, 1112, 1113, 1114, 1115, 1116, 1117, 1118, 1119, 1120, 1121, 1122, 1123, 1124, 1126, 1127, 1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1342, 1429, 1430, 1431, 1432, 1433, 1434, 1435, 1442.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 2,59 ha.

Die zu überplanende Fläche ist relativ eben. Auf einer Länge von 120 m steigt das Gelände um max. 2 m.

Luftbild des Plangebietes (Quelle: Stadt Eberswalde)



1.3 Geschichtliche Entwicklung

Als Gründungsjahr der Stadt Eberswalde gilt das Jahr 1254. In diesem Jahr soll Markgraf Johann I. der Gemeinde ihren Namen verliehen haben. Die erste urkundliche Erwähnung stammt aus dem Jahr 1276. Mit der Verlegung der Handelsstraße Frankfurt / Oder – Stettin über Eberswalde gewinnt der Ort für den Handel an Bedeutung. Da der erste Finowkanal im Dreißigjährigen Krieg zerstört wurde, wurde im Jahr 1747 der zweite Finowkanal eröffnet. Dieser verbindet die Havel mit der Oder und entwickelte sich zur wirtschaftlichen Lebensader der Region. Es entstanden in der Folgezeit zahlreiche Industrien der Metallverarbeitung. Als der Finowkanal trotz dauernder Ausbesserungen und Veränderungen dem Verkehrsaufkommen, der Schiffstechnik und dem Energiebedarf nicht mehr gewachsen war, wurde der neue Oder-Havel-Kanal (damals Hohenzollernkanal) geschaffen und 1914 eingeweiht. Hierdurch wurde die Rolle des Finowkanals deutlich zurückgedrängt.

Im Jahre 1842 wurde die Bahnlinie Berlin – Eberswalde – Stettin eröffnet.

Im Zweiten Weltkrieg wurde die Innenstadt im April 1945 durch Bombardierungen zerstört.

1970 wurden die beiden benachbarten Städte Eberswalde und Finow zusammengeschlossen. Im Jahre 1993 wird die Stadt Kreisstadt des neugebildeten Landkreises Barnim.

Die zu überplanende Fläche befindet sich in dem Ortsteil Finow der Stadt Eberswalde. Da der Zusammenschluss der Städte Eberswalde und Finow erst in jüngster Vergangenheit erfolgte, ist Finow ein in seiner städtebaulichen Struktur selbstständiger Siedlungskörper. Finow war im Gegensatz zu Eberswalde nicht an die Enge einer innerhalb von Stadtmauern errichteten Stadt gebunden. Dies führte zu einer großzügigen Anlage der Wohnbauflächen. Ausgehend von einem kleinen Zentrum (Kirche, Rathaus) entwickelte sich zunächst ein kleiner Ort. Bald wurde die Verbindungsstraße von Eberswalde nach Finowfurt / Berlin zur Hauptstraße, an welcher Geschäfts- und Wohnhäuser errichtet wurden. Von ihr aus entwickelte sich ein strahlenförmiges Straßennetz, welches durch einzelne Querstraßen verbunden ist. An den Straßen wurden verhältnismäßig kleingeschossige Gebäude errichtet (1-2 max. 3 geschossig). Die hinter der Bebauung liegenden Bereiche werden durch Gärten geprägt.

An einer dieser Sammelstraßen (Biesenthaler Straße) liegt die zu überplanende Fläche. Durch die vorhandene Bahnanlage ist sie nach Süden abgegrenzt. Die Straßenführung (Biesenthaler Straße / Simonstraße / Brachlowstraße) lässt vermuten, dass ein Ringschluss geplant war. Nach dem zweiten Weltkrieg wurde die Liegenschaft von den sowjetischen Militärstreitkräften als militärischer Stützpunkt genutzt. Nach Abzug der Truppen wurde der Bereich von allen noch vorhandenen Baulichkeiten geräumt und entspricht demzufolge weitestgehend einer Konversion.

Die heutige Kreisstadt des Kreises Barnim setzt nach dem Niedergang der großen Industriebetriebe und Forschungszentren als Verwaltungszentrum auf die Förderung des Mittelstandes. Insbesondere der Niedergang der innerstädtischen Nutzungsintensität der letzten Jahrzehnte erzeugte einen Handlungsbedarf für den Aufbau und die Wiederbelebung des Stadtzentrums mit innenstadtrelevanten Infrastrukturen und einer Instandsetzung der historisch noch erhaltenen Wohnsubstanz. Gleichzeitig bedarf es der Bereitstellung von Wohnbauflächen für den individuellen kleinteiligen Wohnungsmarkt. Hierzu sollen insbesondere bereits erschlossene integrierte Wohnbaupotenziale aktiviert werden.

2 Umweltprüfung

Das Aufstellungsverfahren erfolgt gemäß §13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung, welche beschleunigt durchgeführt werden. Entsprechend der geplanten geringen Grundfläche von weniger als 20.000 m² bedarf der Bebauungsplan keiner förmlichen Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB. Die im Rahmen des Plan-Aufstellungsverfahrens ansonsten geforderte Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter im Umweltbericht entfällt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 601 bereits berücksichtigten Maßnahmen zur Minderung von Eingriffen sowie die bereits dargestellte Konfliktbewältigung werden weitestgehend übernommen. Eine wesentliche Erhöhung von Eingriffen über das derzeit planungsrechtlich zulässige Maß ist nicht abzuleiten.

Biotopstruktur

Die Vegetation im Plangebiet wird durch artenarme Ruderalfluren trockener bis frischer Standorte bestimmt. Bestandsbestimmend sind *Calamagrostis epigejos*, *Tanacetum vulgare*, *Berteroa incana*, *Echium vulgare*, *Rumex thyrsoflora* und stellenweise *Solidago canadensis*. Innerhalb des Plangebietes konnten bei der Bestandserfassung im September 2010 keine geschützten Pflanzenarten gemäß Bundesartenschutzverordnung und Roter Liste Brandenburgs festgestellt werden. Aufgrund der Biotopstruktur sind solche Pflanzenarten auch nicht zu erwarten. Die Anfang der 90-er Jahre im Plangebiet noch vorhandenen frühen Sukzessionsstadien auf offenen Sandflächen mit selteneren Arten trockener Standorte sind im Gebiet infolge fehlender Nutzung vollständig verschwunden.

Die vorhandene Biotopstruktur im Plangebiet lässt darauf schließen, dass hier keine besonders oder streng geschützten Tierarten Fortpflanzungs- und Ruhestätten haben. Die zu erwartenden Tiere sind meist häufig vorkommend und haben in unmittelbarer Umgebung ausreichend Ausweichflächen. Eventuelle Brutquartiere innerhalb der vorhandenen Birken wurden bei der Bestandserfassung nicht weiter untersucht. Sollte es sich ergeben, dass für die Errichtung der Wohnhäuser baubedingt einzelne Birken gefällt werden müssen, ist in diesem Zusammenhang zu ermitteln, ob es sich um Quartierbäume handelt und es sind gegebenenfalls Ersatzlebensräume zu schaffen.

Baumschutz

Innerhalb des Plangebietes haben sich stellenweise Espen (*Populus tremulum*) zu dichten inselartigen Beständen etabliert. Weiterhin prägen einige alte Birken (*Betula pendula*) das Landschaftsbild. Diese fallen unter dem gesetzlichen Schutz der Landesbaumschutzverordnung.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Straße sind keine Bäume, welche unter die Baumschutzverordnung fallen würden, betroffen.

Hingegen stehen auf den zukünftigen Baugrundstücken bereits Bäume, die einen gewissen Schutzstatus besitzen. Im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen im Baugebiet ist die gültige Baumschutzverordnung bezüglich notwendiger Baumfällungen oder Ersatzpflanzungen von vorhandenen Bäumen anzuwenden. In der Regel sind die betroffenen Bauherren selbst bestrebt, Bäume zu erhalten oder entsprechend neu zu pflanzen. Bei notwendigen Fällungen oder Ersatzpflanzungen ist die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen – (BarBaumSchV vom 01.01.2010) zu beachten. In der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September dürfen aus artenschutzrechtlichen Gründen

Bäume generell nicht beseitigt werden. Ist die Beseitigung unumgänglich, muss vorher eine Befreiung von dem Verbot eingeholt werden.

Boden

Unabhängig von der Tatsache, dass die Fläche bereits baulich genutzt wurde, muss die Überbauung von Brach- oder Freiflächen als Eingriff in die Bodenstruktur gewertet werden. Im Verhältnis zur ursprünglichen Planung, mit einer theoretischen Versiegelung von 12.620 m² ergibt sich aus dem überarbeiteten Entwurf eine Versiegelung von 12.170 m² wobei die Straße und die Flächen der Fahrrechte als vollversiegelte Flächen bewertet werden. Es ergibt sich hierdurch eine leichte Verbesserung.

Denkmale

Bau- oder Bodendenkmale sind durch die Planung nicht betroffen. Sollten dennoch übliche Anzeichen von Bodendenkmalen gefunden werden, sind diese gem. §11 Abs.1 u. 2 BbgDSchG anzuzeigen.

Altlasten

Die Liegenschaft wird aufgrund ehemaliger Nutzungen als vorbelastet im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Gemäß vorliegenden Untersuchungen bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine generellen Einwände gegen die Umsetzung der Planung. Es ergeht die Forderung, dass aufzunehmender Boden bzw. anfallender Bauschutt als Abfall einzustufen ist und demzufolge besonders behandelt bzw. gelagert, bewertet und dementsprechend entsorgt werden muss.

Immissionsschutz

Nach §50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf den konkreten Standort sowie die beabsichtigte Nutzung sind in vorliegender Planung immissionsschutzrechtliche Belange berührt.

Der Standort befindet sich im Innenbereich von Finow. Die Umgebung ist neben vorhandenen Wohnnutzungen insbesondere durch einen Schienenverkehrsweg und östlich durch gewerbliche Nutzungen (Hallen) geprägt. In weiterer Nachbarschaft befindet sich der Flugplatz von Finow.

Entlang des Plangebietes wirkt die Biesenthaler Straße als wesentliche Lärmquelle. Die in der Verkehrsuntersuchung 2006 (Büro SVU) ermittelte IST-Belegung der Biesenthaler Straße beträgt 1.270 DTV.

Im ursprünglichen Prognosenullfall wurde die Belegung der Biesenthaler Straße mit 1.900 DTV angegeben. Im Verkehrsentwicklungsplan 2008 wurden Planfälle mit und ohne OU 167 n untersucht. Die L 293 (Biesenthaler Straße) als Verbindungsstraße nach Biesenthal hat für die Eberswalder Verkehrsplanung in beiden beschlossenen Szenarien des VEP 2008 keine Verkehrsbedeutung mehr. In den langfristigen Konzepten beider Szenarien werden für die Biesenthaler Straße Belegungszahlen von 1.300 DTV oder 1.600 DTV prognostiziert. Um nachhaltig Schutz vor Außenlärm zu gewähren, wird mit der Belegung des Planfalls Szenario 1 (Verkehrsbelegung 1.600 DTV) die immissionsschutzrechtliche Situation im Plangebiet bewertet und Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm abgeleitet.

Die schalltechnischen Rahmenbedingungen haben sich demzufolge gegenüber der ursprünglichen planungsrechtlichen Situation geändert. Bei allen bisher durchgeführten Baumaßnahmen galt die Festsetzung: „An den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außen-

bauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden. Alle Außenbauteile müssen ein Schalldämmmaß (erf. R_wres) von 30 dB ausweisen berücksichtigt werden.“ Dies entspricht der Lärmpegelstufe II der DIN 4109.

Nach der Neubewertung der Lärmeinwirkung auf das Gebiet wird eine geänderte Lärmpegelfestsetzung empfohlen. Nach Prüfung der Einwirkungen wird festgestellt, dass lediglich für den Bereich der ersten Bautiefe - mit der Ausweisung der eingeschossigen Bauhöhe im WA1 und WA2 - ein Lärmpegelbereich III relevant ist. Die dahinterliegenden Flächen der Baugebiete entsprechen den Rahmenbedingungen des Lärmpegels II. Da im Neubau ohnehin durch den Nachweis des Wärmeschutzes erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile erforderlich werden, werden hierdurch in der Regel die die Normen des Schallschutzes bezogen auf das erforderliche „bewertetes resultierenden Schalldämm-Maß R_wres des Außenbauteils“ von 30 dB(A) gemäß Lärmpegel II für Wohn- und Aufenthaltsräume eingehalten. Im Sinne der Planungssicherheit wirkt somit die ursprüngliche Festsetzung und erfüllt somit die Rahmenbedingung des Lärmschutzes. Eine gesonderte Festsetzung ist aus Gründen der Überregulierung demnach nicht mehr sinnvoll und erforderlich.

Aus der geänderten und optimierten internen Erschließung lässt sich kein geändertes Bild der Lärmbeeinflussung innerhalb des Plangebietes ableiten.

Auf der östlich angrenzenden Flächen befindet sich eine genehmigte Autorecyclewerkstatt. Die Genehmigung erfolgte unter Beachtung des ursprünglichen Bebauungsplanes mit der Ausweisung eines Wohngebietes. Die Nutzung ist demzufolge mit Auflagen mischgebietsverträglich genehmigt worden. Hierzu zählt u.a. die Auflage, dass alle lärmintensiven Arbeiten innerhalb der vorhandenen Hallen erfolgen müssen. Eine relevante Beeinflussung des Plangebietes kann demzufolge nicht abgeleitet werden.

Das südlich verlaufende Bahngleis ist in Teilen bereits demontiert und im Bereich der Kreuzung mit der Biesenthaler Straße vollständig beseitigt. Demzufolge ist die Bahntrasse nicht im Bestand sondern planungsrechtlich relevant. Die Trasse selbst unterliegt der Zuständigkeit der DB Netz und gilt derzeit als stillgelegt. Im Rahmen einer Aktivierung sind die Bahngleise dem Stand der Technik anzupassen und demzufolge auch im Sinne der schalltechnischen Bewertung neu zu definieren. Durch Ausweisung eines Baufensters ist der Mindestabstand von Hochbauten zur alten Gleisanlage von 11 m gewahrt. Die vorhandene Schutzmauer soll erhalten bleiben und kann demzufolge als Schallschutzwand wirken.

3 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

3.1 Ziele der Raumordnung

Die Stadt Eberswalde ist als Mittelzentrum (Ziel 2.9 EEP B-B) und als Entwicklungszentrum des Städtekranses definiert. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B).

Siedlungsentwicklung soll vorrangig unter Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete erfolgen (Grundsatz 4.1 LEP B-B).

In „Zentralen Orten“ ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich (Ziel 4.5 LEP B-B).

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B).

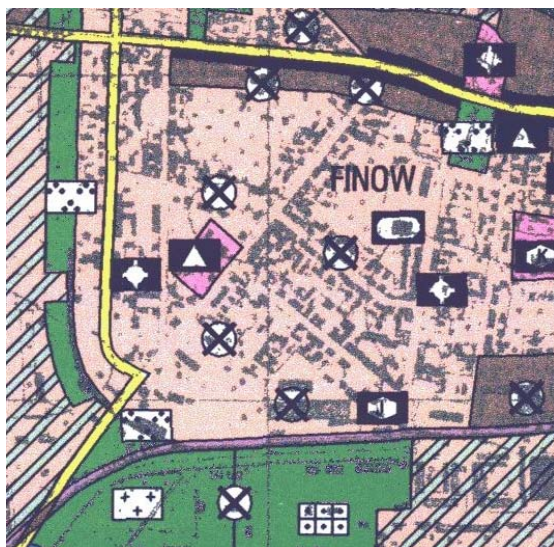
Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Die für diese Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt.

Die Planung zielt im Sinne der o. g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf die Entwicklung einer Wohnsiedlungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Eberswalde.

3.2 Vorhandene Planungen

3.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Stadt verfügt seit 1998 über einen rechtswirksamen FNP. Der demographische Wandel und die erhöhten Anforderungen an gesunde Lebensverhältnisse und eine intakte Umwelt (die Folge vor allem verschärfter Änderungen des europäischen Gemeinschaftsrechtes sind) erfordern eine Anpassung an die geänderten Rahmenbedingungen und eine Überarbeitung des FNPs.



Im rechtswirksamen FNP (s. Bild) der Stadt Eberswalde ist als stadtplanerisches Ziel die Sicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen dargestellt. Der südlichste Abschnitt der Biesenthaler Straße ist als Teil des Hauptstraßennetzes in Verbindung mit der Poststraße gekennzeichnet. Im Bereich des Plangebietes erfolgte die Kennzeichnung „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ als Kennzeichnung ohne Flächendarstellung.

Südlich angrenzend erfolgt die Darstellung einer Bahntrasse sowie von Grünbereichen als Parkanlagen, Friedhof oder Kleingärten.

Zurzeit wird der FNP der Stadt Eberswalde angepasst. Als wesentliche Änderung ist eine Neuausweisung der vollständigen Biesenthaler Straße als Teil des Hauptstraßennetzes anzunehmen. Inwieweit die südliche Bahntrasse weiterhin vollständig als Bahnfläche ausgewiesen wird, ist noch offen.

3.2.2 Landschaftsplan

Für das Plangebiet gibt es keine landschaftsplanerischen Vorgaben.

3.2.3 Verkehrsentwicklung

Das Vorhabengebiet befindet sich in der Ortslage Eberswalde östlich der L 293.

Die L 293 ist Bestandteil des Umstufungskonzeptes zur B 167 n. Es ist eine Umstufung zur Stadtstraße vorgesehen. Dies soll im neuen FNP berücksichtigt werden.

3.2.4 Sonstige Vorplanungen

Das Plangebiet entspricht weitestgehend dem Bebauungsplan 601, welcher im Jahr 1995 als Satzung beschlossen wurde. Von den geplanten 70 Wohneinheiten sind 12 Bauprojekte gemäß den damals getroffenen Festsetzungen im Plangebiet umgesetzt worden. Desweiteren erfolgte teilweise eine Grundstücksneuordnung in Anlehnung an die geplante Verkehrs- und Erschließungsstruktur. Der Bebauungsplan 601 soll parallel zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes 601/1 aufgehoben werden. Im Sinne einer langfristigen Planungssicherheit werden die Festsetzungen in den bereits überbauten Planbereichen weitestgehend übernommen.

4 Planinhalt

4.1 Entwicklung des Gebiets und derzeitiger Bestand

4.1.1 Historische Entwicklung

Das Plangebiet ist seit Jahrzehnten Bestandteil des bebauten Ortsteils Finow der Stadt Eberswalde,

4.1.2 Bestand

Das Bebauungsplangebiet umfasst einen Teil der östlichen Bauflucht der Biesenthaler Straße und den angrenzenden Innenbereich, welches durch die beiden Straßenstiche der Simonstraße erschlossen wird. Das Gebiet ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohngebäude und eine große Brachflächen.

Die Bauflucht entlang der Biesenthaler Straße ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 601 gegenüber der üblichen Bauflucht zurückgesetzt. Teilweise sind die Gebäude mit einem einseitigen Grenzabstand errichtet worden, so dass der Eindruck einer Gebäudegruppe oder Reihenhausbauung entstand. Ansonsten überwiegt das Bild einer freistehenden Einzelhausbebauung mit Siedlungscharakter.

Die Brachfläche wird eingegrenzt durch Zaunanlagen entlang der östlich angrenzenden Gewerbefläche und einer Mauer entlang der südlich angrenzenden stillgelegten Bahntrasse. Neben der Gras- und Wiesenlandschaft sind bereits Baugruppen oder Einzelbäume nachgewachsen. Hierbei dominieren Birken das Landschaftsbild.

4.1.3 Verkehr, Erschließung

Straßenverkehr

Das Plangebiet kann hauptsächlich über die Biesenthaler Straße und Brachlowstraße erreicht werden. Von diesen Straßen führen die Straßenstiche der Simonstraße in das Plangebiet und übernehmen die eigentliche Erschließung. Der ursprünglich geplante Zusammenschluss der beiden Straßenstiche der Simonstraße ist noch nicht ausgeführt worden. Geplant ist hier ein Ringschluss. Die Grundstücke entlang der Biesenthaler Straße werden durch eine separate gemeinsame Zufahrt parallel zur Biesenthaler Straße erschlossen. Als Oberflächenmaterial sind hier Betonrasengittersteine verwendet worden. Der eigentliche Anbindepunkt liegt hier im Bereich der westlichen Simonstraße. Die

vorgelagerten Flächen werden als Grünstreifen oder Stellplätze genutzt. Angrenzend liegt der öffentliche Fußweg Biesenthaler Straße. Im Plangebiet selbst sind bereits Erschließungsstiche zu den innenliegenden Baugrundstücken vorhanden. Mit Ausnahme des westlichen Anbindepunktes (Großpflastersteine) ist die Simonstraße noch nicht ausgebaut.

Technische Infrastruktur

Das B-Plangebiet ist bereits teilweise von der Biesenthaler Straße her über die Simonstraße mit öffentlichen Trinkwasser- und Schmutzwasserleitungen des ZWA erschlossen. Die Erschließungen sind durch den Vorhabenträger fortzuführen. Hierzu sind Erschließungsverträge mit dem ZWA abzuschließen. Voraussetzung für eine Erschließungsvereinbarung ist, dass die Straßengrundstücke im kommunalen Eigentum stehen und öffentlich gewidmet sind. Für die Einleitung von Schmutzwasser gelten die technischen Parameter des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde.

Die Grundstücke sind nicht durch die EWE GmbH (Erdgasversorgung) erschlossen. Für die Erschließung des Grundstückes gilt der mit der Stadt abgeschlossene Konzessions- bzw. Wegenutzungsvertrag und die Niederdruckanschlussverordnung mit den „Ergänzenden Bedingungen“ der EWE GmbH.

Durch die E.ON edis AG liegen bereits Anschlüsse für die Energieversorgung vor. Es bedarf einer Grunderschließung für die Versorgung der innenliegenden Baugrundstücke.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Die Versorgung erfolgt aus Richtung der Simonstraße.

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche als auch im Bereich der Leitungsrechte (GFL 1-3) besteht die Möglichkeit das Plangebiet ausreichend mit den erforderlichen Medien und Trassen zu versorgen.

4.2 Intention des Plans, Planungsziele

Der Plan dient dazu, den bereits begonnenen Bauprozess im Bereich der Simonstraße für die Zukunft neu zu ordnen und den aktuellen Planungsvorstellungen anzupassen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die Verkehrsflächen im Bestand gesichert und zugleich die bereits geplanten Verkehrsflächen optimiert werden sowie eine effiziente Erschließung bei möglichst flexiblen Grundstücksgestaltungsmöglichkeiten. Ziel ist eine Brachfläche als Wohnbaufläche zu aktivieren. Insbesondere sollen die städtebaulichen Missstände im Bereich der Simonstraße abgebaut und eine zukunftsorientierte Entwicklungschance für das gesamte Quartier ermöglicht werden.

Das naturschutzrechtliche Vermeidungs- bzw. Minimierungsgebot erfährt eine besondere Ausprägung durch die Forderung, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 1 BauGB) und den Flächenverbrauch auf das Notwendige zu beschränken (§ 10 Abs. 1 LNatSchG). Im Planverfahren wurde geprüft, inwieweit das Planungsziel mit einem geringen Eingriff in den Boden, sei es quantitativ oder qualitativ, erreicht werden kann. Eingriffe aufgrund eines Bebauungsplanes sind zu erwarten, wenn er bauliche oder sonstige Nutzungen i. S. der Eingriffsdefinition festsetzt. Dies gilt auch dann, wenn der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Bebauungspläne, die lediglich den baulichen Bestand oder zulässige, aber noch nicht realisierte Eingriffe festschreiben, Nutzungsänderungen im Bestand ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor. Gleiches gilt bei Überplanungen bereits beplanter Be-

reiche, wenn die Änderung keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet (§1a Abs. 3 letzter Satz BauGB).

4.3 Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

4.3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

„In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Kennzeichnung „WA-1 bis WA-3“ sind die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans“

Textliche Festsetzung Ziffer 1

Rechtsgrundlage

§ 3 Abs. 3 Nr. 1 u. 2 sowie Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO

In den allgemeinen Wohngebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig. Die Wohnbaufläche eröffnet Entwicklungsperspektiven einer geordneten Nachnutzung einer brachgefallenen Baufläche und dient der Sicherung einer geplanten Wohnnutzung. Im festgesetzten Wohngebiet sind Wohngebäude gemäß § 4 Abs.2 BauNVO zulässig. Dadurch wird dem Gebietscharakter Rechnung getragen und sichergestellt, dass keine wohnunverträglichen Nutzungen zulässig sind. Insbesondere sollen Funktionen mit erhöhter Besucher- oder Kundenfrequenz eingeschränkt werden. Die ausgeschlossenen Nutzungen finden ausreichend Entwicklungschancen und bessere städtebauliche Verknüpfungen in anderen Baugebieten des Stadtgebietes.

4.3.2 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

In der Nutzungsschablone werden die von § 17 BauNVO 1990 empfohlenen Höchstwerte übernommen.

Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Vollgeschosse	I und II

Rechtsgrundlage

§9 Abs.1 Nr.1 BauGB.

Begründung

Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete gemäß §17 Abs.1 BauNVO.

Entlang der Biesenthaler Straße erfolgte eine Bebauung mit vorgelagerter eingeschossiger Bebauung. Hierbei handelt es sich in der Regel um Garagen oder Nebengebäude. Der Bebauungsplan trägt dieser Entwicklung durch eine gesonderte Ausweisung der Vollgeschosse Rechnung.

Die Angaben zur Grundflächenflächenzahl sowie die Festlegung der Vollgeschosse bestimmten die Gestaltung der Baukörper. Wichtig für die Anpassung an die in der Nachbarschaft vorhandene Bebauung ist die Einschränkung auf zwei Vollgeschosse.

Bezüglich der luftrechtlicher Belange entspricht die geplante Bauhöhe von zwei Vollgeschossen den Rahmenbedingungen des Einzugsbereiches des Flugplatz Eberswalde-Finow. Die Bauhöhe gilt auch für die zum Einsatz kommenden Baugeräte. Anderenfalls ist die Gemeinsame Obere Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

4.3.3 Bauweise

Es ist eine offene und eine von der offenen (o) oder geschlossenen abweichende (a) Bauweise vorgesehen.

Rechtsgrundlage

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die offene Bauweise entspricht einer Bebauung mit seitlichem Grenzabstand gemäß §22 Abs.2 BauNVO.

Mit der abweichenden Bauweise wird der durch die Bauherrn bereits erfolgten Bebauung – Gartenhofhäuser – Rechnung getragen. Abweichend von der offenen Bauweise müssen die Gebäude nur an einer seitlichen Grundstücksgrenze einen Abstand einhalten. Aus diesem Grund erfolgte eine kompaktere Bebauung entlang der Biesenthaler Straße, wodurch der Schallschutz als auch die Ausnutzung der Grundstücke begünstigt werden.

4.3.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung der Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 1 BauNVO in der Planzeichnung bestimmt. Die Bauflächen entsprechen in ihrer Lage und Größe den städtebaulichen Erfordernissen von Allgemeinen Wohngebieten und dem vorab abgestimmten groben Vorentwurf einer städtebaulichen Baukonzeption.

Rechtsgrundlage

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Im Plangebiet werden aufgrund des Bestandes und der konkreten Bauabsichten Baufenster festgesetzt. Das zukünftige städtebauliche Bild lässt sich demzufolge ableiten. Die Baufenster werden für den Bestand weitestgehend übernommen um für die umgesetzten Bauprojekte Planungssicherheit zu garantieren. Entlang der Biesenthaler Straße wird die faktische Bauflucht der Hauptbaukörper übernommen und das Baufenster in ein- und zweigeschossige Bauhöhen unterteilt. Dies entspricht der tatsächlichen Umsetzung der Bauprojekte mit vorgelagerten eingeschossigen Garagen-/Nebengebäuden. Für die noch nicht bebauten Bereiche wird ein weitestgehend flexibles Baufenster entlang der inneren Erschließung vorgeschlagen.

Im Plangebiet wird durch die festgesetzten Baufenster eine möglichst ausreichende Flexibilität für die Verwirklichung der als zulässig geplanten Nutzungen angestrebt. Gleichzeitig dienen diese der Sicherung einer geordneten Entwicklung, in dem sie Baufluchten entlang der Straßenachsen vorgeben und teilweise die Lage oder Mindestabstände von Gebäuden sowie deren Abschirmungswirkung auf den zukünftigen Grundstücken definieren.

4.3.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen leiten sich aus der Planzeichnung ab.

In den Baugebieten WA tritt längs der Erschließungsstraßen die Baugrenze gemessen von der Straßenbegrenzung in der Regel um 4 m zurück.

Rechtsgrundlage

§9 Abs.1 Nr.2 BauGB

Die differierenden Abstände ergeben sich aus dem Ergebnis des städtebaulichen Konzeptes. Während die in der Biesenthaler Straße bereits errichteten Hauptgebäude um ca. 11 m zurückspringen, sollen entlang der Erweiterung der Simonstraße die Gebäude um 4 m zurückspringen. Der Abstand berücksichtigt das Anlegen von Vorgärten und begünstigt die Ausbildung von Zufahrten. Die hinteren Baugrenzen definieren eine rückwertige Bauflucht zur Sicherung von siedlungstypischen Gartenbereichen oder Abstandsflächen.

Im Bereich der südlichen Baugrenze tritt diese soweit zurück, dass ein Mindestabstand von Hochbauten entlang von Bahntrassen von 11 m berücksichtigt wird.

Die Errichtung der Baukörper erfolgt gemäß den Vorschriften der Landesbauordnung Brandenburg.

4.3.6 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

„Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs.1 und Abs. 2 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.“

Textliche Festsetzung Ziffer 2

Rechtsgrundlage

§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 i.V. m. §23 Abs. 5 BauNVO sind

Die verkehrsmäßige Erschließung des Wohnparks erfolgt über die Wohnstraße Erweiterung Simonstraße (Querschnitt 8,0 m) oder Wohnwege / Fahrrechte (Querschnitt ca. 4,0 bzw. 4,7 m). Öffentliche Stellplätze sind hier nicht geplant. Die privaten Stellplätze werden demzufolge auf den privaten Grundstücken organisiert. Um hier eine geordnete Entwicklung vorzugeben und weitestgehend die Gartenbereiche von Stellplätzen freizuhalten erfolgt die getroffenen Einschränkung.

Die ursprünglich entlang der Biesenthaler Straße ausgewiesene Stellplatzzone wurde von den Anwohner nicht angenommen. Hier erfolgt keine weitere Festsetzung, so dass die hier verbleibenden nichtüberbaubaren Grundstücksflächen begrünt werden.

4.3.7 Verkehrsfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Erschließung der Baugebiete und gewährleisten somit eine gesicherte Erschließung im Sinne des § 30 BauGB.

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Textliche Festsetzung Ziffer 3

Rechtsgrundlage

§9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Bei der Überplanung des bisher rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde insbesondere das Erschließungssystem optimiert. Das System orientiert auf ein Mindestmaß einer inneren öffentlichen Erschließung mit einem Querschnitt von mindestens 8 m Breite. Der Fahrbahnausbau muss mit einer Mindestbreite von 4,75 m für den Begegnungsfall PKW / LKW (Straßenbreite für Entsorgungsfahrzeuge) erfolgen.

Die Festsetzung des Bebauungsplanes „Straßenverkehrsfläche“ (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB) dient der Sicherung der Erschließung des Gebietes sowie des fachgerechten Ausbaus der Verkehrsanlagen. Die Einteilung der Verkehrsfläche ist im Sinne einer Selbstbindung der Stadt Eberswalde kein Gegenstand der Festsetzungen. Bei der Herstellung der Verkehrsflächen sind die gesetzlichen Regelungen einzuhalten. Insbesondere ergeht der Hinweis, den Straßenaufbau und die Traglast mit der Abfallwirtschaft abzustimmen. Die leitungsgebundene Erschließung ist im Bereich der Verkehrsfläche gesichert.

4.3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

„Die mit „GFL1“, „GFL2“ und „GFL3“ festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.“

Textliche Festsetzung Ziffer 4

Rechtsgrundlage

§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Festsetzungen dienen der Sicherung der städtebaulichen Ziele, indem die vorhandenen bzw. genehmigten Wegeverbindungen erhalten werden und die geplanten Bauflächen entwickelbar sind. Sie dienen der Erschließung und sichern eine Verbindung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den internen Erschließungsanlagen der Wohnsiedlung. Sie stehen den Anliegern sowie den Unternehmensträgern oder zuständigen Leitungsverwaltung zur Verfügung. Eine offene Gestaltung und Zugänglichkeit ist geboten. Zur Beachtung des Bodenschutzes ist die Befestigung von GFL-Flächen nur mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernder Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind zu vermeiden.

4.3.9 Grünordnung / Maßnahmen zur Vermeidung

Innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 601 wurde die Eingriffsregelung nach BauGB bearbeitet. Dem Ausgangszustand der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurden die Eingriffe gegenübergestellt, die mit der Realisierung des B-Planes einhergehen würden. Zur Vermeidung und zur Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgten Festsetzungen von Maßnahmen.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Teilgebietes WA1 und WA2 tragen zur Durchgrünung und Gestaltung und damit zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Siedlungsgebiet bei. Die geschlossenen Gehölzpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern dienen gleichzeitig als straßenbegleitender Grünzug und bieten andererseits Lebensraum für andere Pflanzen und einheimische Tiere. Sie dienen weiterhin der Verbesserung des Stadt- und Landschaftsbildes.

Rechtsgrundlage

§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Entlang der Biesenthaler Straße wird eine Fläche mit dem Planzeichen 13.2.1 der PlanzV 90 festgesetzt als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.“

Die Fläche dient der Eingrünung des Gebietes und ist bereits im Bebauungsplan Nr. 601 festgesetzt worden. Die Begründung des grünordnerischen Begleitplanes¹ ist auf den ursprünglichen Zustand und auf das planerische Gesamtkonzept des Bebauungsplanes Nr. 601 ausgelegt. Im grünordnerischen Begleitplan zum Bebauungsplan wurden die Eingriffe in den Naturhaushalt ermittelt und Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, um den Auswirkungen der geplanten Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu begegnen. Diese werden als zeichnerische Festsetzung in der Planzeichnung durch die gekennzeichneten Flächen (gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB) und im Einzelnen als Hinweise im Bebauungsplan Nr. 601/1 übernommen.

Die folgenden Hinweise entsprechen teilweise den vorgeschlagenen Maßnahmen. Da eine kalkulatorische Eingriffsbewertung im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung entfällt, besitzen die folgenden Hinweise keinen Normcharakter und unterliegen den allgemein gültigen Bedingungen des Bodenschutzes und des §1 Abs. 5 BauGB.

Hinweise:

1. Die Versickerung der Dachwässer der Hochbauten erfolgt vor Ort.
2. Es wird empfohlen je private Parzelle zwei mittelhohe Sträucher einheimischer Art und je einen hochstämmigen Laub- oder Obstbaum einheimischer Art zu pflanzen.
3. Im Fall der Wahl eines Zaunes statt einer Hecke als Einfriedungselement zur Straßenseite ist dieser durch eine freiwachsende Hecke bis 1,2 m Wuchshöhe oder Klettergehölze zu begrünen.

4.4 Einzelbegründung der Textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter

Folgender Hinweis erfolgt im Rahmen der Stellungnahme zum Bodenschutz und Altlasten: Das Vorhaben ist auf der ehemaligen Militärliegenschaft „02 FRAN 081 A Wohnsiedlung Biesenthaler Str.“ und unmittelbar angrenzend zur Fläche „S 14/058 a Ingenieurerdbau GmbH“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG).

Der UB liegen folgende Gutachten zu der Militärfäche vor:

Bestandsaufnahme der ALVF, Anlage	Umweltanalytik	Nov 91
Erstbewertung / Erfassung ALVF	Umweltanalytik	Dez 91
Gefährdungsabschätzung	Geotechnik	Jul 93
Eingrenzung Schadstoffablagerung Wohnpark	Marx & Partner	Mai 94
Abschlußbericht Sanierung Altlastenfläche Wohnpark	Marx & Partner	Jul 94
Detailuntersuchung Wohnpark	Marx & Partner	Nov 94
Kontrollbegehung nach erfolgter vorläufiger Entsorgung	UVE	Jan 96

¹ vgl.: IBP, Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 601 / 1995

Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Einwände gegen das Vorhaben. Jedoch ist zu beachten, dass die durchgeführten Untersuchungen nicht den aktuellen Stand wiedergeben und darüber hinaus auch nur eine punktuelle Betrachtung darstellen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Vorhabenbereich insbesondere punktuelle Einträge fester oder flüssiger Schadstoffe befinden, die bisher nicht bekannt sind.

Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. anfallender Bauschutt ist als Abfall einzustufen und insbesondere entsprechend zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen.

Folgender Hinweis erfolgt im Rahmen der denkmalpflegerischen Stellungnahme:

Sollten bei den Erdarbeiten – in Abwesenheit von Mitarbeiter der Denkmalbehörde oder außerhalb der bekannten Bodendenkmalfächen – Bodendenkmale entdeckt werden (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä.), sind die Denkmalfachbehörde sowie die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (§11 Abs.1 und 2 BbgDSchG). Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11 Abs.3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §11 Abs.4, 12 Abs. 1 BbgDSchG abgabepflichtig. Falls archäologische Dokumentationen und Bergungen notwendig werden sollten, die die Kapazitäten der Denkmalfachbehörde / Denkmalschutzbehörde übersteigen, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des Vorhabens zu tragen (§7 Abs.3 und 4 BbgDSchG). Dies ist bei entsprechenden finanziellen und terminlichen Planungen rechtzeitig und ausreichend zu berücksichtigen. Die Bauausführenden sind über diese Auflagen zu belehren.

Folgender Hinweis erfolgt im Rahmen der umweltschutzrelevanten Stellungnahme:

Sollten sich im Verlauf des geplanten Vorhabens umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UB zu informieren (§ 31 Absatz 4 BbgAbfG). Ggf. vorhandene Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§4 BBodSchG). Nach §1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Darüber hinaus ist dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen vorzubeugen, indem Bodeneinwirkungen vermieden oder nach Möglichkeit vermindert werden (§§ 7, 9, 12 BBodSchG).

Folgende Hinweise erfolgten im Rahmen der Kampfmittelerkundung: Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie daraufhin, dass es nach §3 Absatz 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 ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren

Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet, diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Folgende Hinweise erfolgten im Rahmen des Wasserschutzes: Gegen den B-Plan bestehen aus wasserbehördlicher Sicht grundsätzlich keine Einwände.

Der Standort befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde III (Finow). Die Schutzzonen werden in einem derzeit laufenden Verfahren neu festgesetzt. Nach Abschluss des Verfahrens wird sich der Standort zukünftig voraussichtlich in der **Schutzzone IIIA** befinden. Entsprechende Verbote und Nutzungsbeschränkungen wären zu beachten.

5 Auswirkungen

5.1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Natur und Landschaft, Artenschutz

Das Plangebiet weist im Hinblick auf Natur und Landschaft sowie Artenschutz keine besonders wertvollen Bestandteile auf. Es werden Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe vorgeschlagen, die als Hinweise übernommen wurden. Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten. Gegenüber der bisher planungsrechtlich möglichen Überbauung ergibt sich durch die Neuplanung eine geringe Verbesserung.

5.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Straßenbau

Der Plan setzt die notwendigen Verkehrsflächen fest. Diese müssen im Rahmen der Erschließung neu erstellt und mit den potenziellen Versorgungsträgern abgestimmt werden. Weitere Auswirkungen bestehen nicht.

Wasserwirtschaft

Die wasserwirtschaftlichen Belange Wasserbewirtschaftung, Hydrologie, Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz werden nicht berührt. Es ergeht der Hinweis auf die derzeitige Trinkwasser-Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde III (Finow).

5.3 Soziale Belange und Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht erforderlich. Im Rahmen der Umsetzung des privaten Wohnungsbaus kann damit gerechnet werden, dass durch Familienzuzug die Zahl der Kinder im Plangebiet steigt. Dies stabilisiert die vorhandenen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Gebiet.

5.4 Bodenordnung

Die derzeitigen Flurstückszuschnitte entsprechen nicht in jedem Fall der zukünftigen Nutzung. Demzufolge sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Teilweise entsprechen Grundstücksteile bereits gewidmeten oder tatsächlichen Straßenfluchten oder Verkehrsflächen.

5.5 Grunderwerb

Die Stadt Eberswalde ist selbst Grundstückseigentümer der zu entwickelnden Flächen.

5.6 Kosten

Der Stadt Eberswalde entstehen Kosten durch die Beauftragung eines Planungsbüros mit der Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplans.

Weitere Kosten entstehen durch die Umsetzung des Straßenbaus. Diese werden durch den Verkauf der angrenzenden baureifen Grundstücksflächen kompensiert.

6 Verfahren und Abwägung

6.1 Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“

In der StVV am 29.04.2010 wurde die Einleitung der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“ vom 22.12.1994 gem. § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB beschlossen.

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Flur 1, Gemarkung Finow, Flurstücke 271 tlw., 435-439, 441, 443 tlw., 456-458, 952, 954-956, 963, 964, 966, 967, 969-972, 974, 975, 977, 978, 980, 982, 983, 1110-1124, 1126-1132, 1342, 1427, 1429-1435, 1442 .

Das durch den Bebauungsplan Nr. 601 verfolgte und durch den Erschließungsträger geprägte Bauungs- und Erschließungskonzept von 1994 ist auf Grund veränderter Rahmenbedingungen hinsichtlich Eigentum, Erschließungspflicht, Wirtschaftlichkeit und Grundstücksnachfrage nicht mehr umsetzbar und ist daher auf zu heben.

Begründung:

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde wurde am 25.11.1993 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 601 „Wohnpark Finow“ gefasst. Der Standort sollte durch einen Erschließungsträger zum Zwecke der Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser erschlossen werden. Der Bebauungsplan Nr. 601 wurde am 21.12.1994 rechtswirksam. Die plangemäße Erschließung des Bebauungsplangebietes wurde durch den unterdessen insolventen Erschließungsträger nicht erbracht. Auf Grund der fehlenden Erschließung konnten ca. 60 % des Rohbaulandes bisher nicht bebaut werden.

Das 1994 im Bebauungsplan Nr. 601 zum Tragen gekommene, hoch verdichtete Bebauungs- und Erschließungskonzept des Erschließungsträgers sollte den erhöhten Wohnbedarf der Stadt decken. Die Erschließung des Gebietes wurde dem Erschließungsträger, der gleichzeitig Flächeneigentümer war, zu dessen Lasten übertragen.

Dieses Bebauungs- und Erschließungskonzept ist nicht mehr zeitgemäß.

Zum einen sind die sehr kleinen Baugrundstücke nicht mehr Nachfrage gerecht, zum anderen ist die Frage der Erschließungskosten wirtschaftlich darzustellen, um vermarktungsfähige Grundstücke zu erhalten. Diesen neuen Anforderungen wird das Bebauungs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Nr. 601 nicht gerecht. Der Bebauungsplan Nr. 601 ist daher durch selbständigen Aufhebungsbeschluss aufzuheben. Die Aufhebung soll auch dann Bestand haben, wenn das neue Recht unwirksam werden sollte. Damit soll eine Normenkollision ausgeschlossen werden.

Die Stadt Eberswalde hat durch Beschluss H 48/13/09 das im Eigentum des Erschließungsträgers befindliche Rohbauland unterdessen erwerben können. In Eigenregie der Stadt soll eine Erschließung und Vermarktung des Gebietes durchgeführt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 601 soll parallel zum Aufhebungsverfahren neu überplant werden. Mit der Rechtswirksamkeit der neuen Bebauungsplanung Nr. 601/1 soll gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 601 außer Kraft treten.

Auswirkungen der Aufhebung der rechtswirksamen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 601 „Wohnpark Finow“ vom 22.12.1994:

Mit Wirksam werden des BPL 601/1 wird der BPL 601 aufgehoben. Die Festsetzungen des neuen Rechtes ersetzen die alten mit Auswirkungen wie folgt:

- Verringerung Versiegelungsgrad;
- Minimierung Straßenunterhaltung für die Stadt;
- für den baulichen Bestand wurden die Festsetzungen des BPL 601 zwecks Übernahme in das neue Recht (BPL 601/1) kritisch geprüft, ob Änderungen sinnvoll bzw. notwendig sind. Änderungen sind: Wegfall der Festsetzung konkreter Stellplatzflächen, Vereinfachung der Baufenster, Differenzierung nach Geschosshöhen, diese führen nicht zu baurechtlichen Einschränkungen, Eine Wertminderungen der Grundstücke ist hieraus nicht abzuleiten;
- Änderungen des Baugebietstyp von WR zu WA verringern den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch, jedoch werden die allgemein zulässigen Nutzungsmöglichkeiten erweitert, WR: ausschließlich Wohnen ; WA: vorwiegend Wohnen;
- Der Flächenbezug für Maßnahmen des passiven Lärmschutzes entfällt zukünftig. Eine Untersuchung der schalltechnischen Auswirkungen (bezogen auf die Reduzierung der prognostizierten Belegungszahlen der Biesenthaler Straße) ermöglicht diese Vorgehensweise. Die Berechnungen für die Ist- und Prognosebelegung der Biesenthaler Straße ergeben, dass die Lärmbeeinträchtigungen sinken, sich aber die Lärmpegelbereiche kaum ändern und für Außenbauteile dadurch kein wesentlich höheres erforderliches Schalldämmmaß im Baugenehmigungsverfahren ableiten lässt. Dafür ist die Aufhebung der BPL 601 bzw. die Neuaufstellung des 601/1 nicht ursächlich, sondern die allgemeine verkehrliche Entwicklung. Die DIN 4109 wäre auch im unbeplanten Innenbereich für Vorhaben, deren Zulässigkeit sich nach den Vorschriften des § 34 BauGB richtet, anzuwenden und der Nachweis gesunder Wohnverhältnisse durch ausreichenden Schutz vor Außenlärm zu führen. Die DIN 4109 ist als technische Baubestimmung der BauO Brandenburg eingeführt.

6.2 Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.04.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 601/1 „Wohnpark Finow“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch beschlossen und am 17.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Aufstellungsverfahren wird gemäß §13a BauGB für 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 20.000 m² (§13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB) festgesetzt wird.

6.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB und §4 Abs. 1 BauGB fand im beschleunigten Verfahren (i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB) in Form eines Informationsblattes als Briefsendung (Anschreiben v. 29.6.2010 mit der Frist einer Stellungnahme bis 31.07.2010) und Aushang im Stadtentwicklungsamt (Breite Straße) in der Zeit vom 20.07.2010 bis 04.08.2010 statt.

Aus der frühzeitigen Beteiligung ergaben sich u.a. folgende Hinweise und Fragen:

- Notwendigkeit einer Prüfung der schalltechnischen Auswirkungen
- Notwendigkeit einer Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange
- Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet
- Hinweise auf Versorgungsgrad des Plangebietes

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und dem Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt (ABPU-Sitzung) in seiner Sitzung am zur Kenntnisnahme genommen und am in der StVV-Sitzung vorgelegt.

Die bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen wurden in der weiteren Planung berücksichtigt.

7 Flächenbilanz

	Fläche	Anteil in %
Wohnbauflächen	23.609 m ²	91,2
davon:		
Geh.-, Fahr.- u. Leitungsrechte	744 m ²	
Pflanzbindung	282 m ²	
Verkehrsfläche	2.280 m ²	8,8
Gesamt:	25.889 m ²	100,0

8 Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung v. 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 G v. 31.7.2009 (BGBl. I S. 2585).*
- *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)*
- *Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)*
- *Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung des Ersten Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes, BGBl. Teil I Nr. 63, ausgegeben zu Bonn am 17.12.2007.*

Eberswalde,

.....

Der Bürgermeister

Stadt Eberswalde