

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 133 „Barnimhöhe“ dient zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes. Es soll hier zur Stärkung des Wohnstandortes Eberswalde ein zentrumsnahes Einfamilienhausgebiet entstehen.

Der Bebauungsplan sichert über Mindestfestsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ausreichend die städtebauliche Ordnung ab. So wird individuelles Bauen im Plangebiet ermöglicht und über die Eigentumsbindung die Bevölkerungsentwicklung in Eberswalde durch die Ansiedlung von Familien mit Kindern positiv beeinflusst.

In Betracht kommende Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde speziell hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung des Gebietes verschiedene Varianten zur Diskussion gestellt.

Allen vorgestellten Varianten lagen folgend aufgeführten Planinhalte zu Grunde: Als Art der baulichen Nutzung wurde „Allgemeines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO angedacht. Das Maß der baulichen Nutzung wurde durch die Grundflächenzahl und die Angabe der Vollgeschosse als Höchstmaß in der Planung bestimmt. Ausgehend von dem Ziel einer Minimierung der Versiegelung war eine GRZ von 0,3 vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse wurde unter Beachtung der unmittelbaren Lage am Wald und dem Ziel eines anspruchsvollen Eigenheimbaus auf zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.

Dem Bebauungsplan ist eine Kombination aus der Variante 2 Ringstraße mit dem Böschungsfestsetzungsvorschlag gemäß der Variante 1a (tw. Baugrundstück und tw. Straßenverkehrsgrün) zu Grunde gelegt worden. Die Ringerschließung ist für die Ver- und Entsorgung des Gebietes über Leitungen oder Fahrzeuge und den Rettungsdienst funktionaler und stellt eine nachhaltige Lösung dar. Eine Erreichbarkeit der Grundstücke ist bei punktuellen Baumaßnahmen/Sperrungen immer noch gegeben.

Auch wenn nach der Erfahrung der Brandenburgischen Boden GmbH sich die Grundstücke besser vermarkten lassen, wenn die Böschungsflächen nicht zum Baugrundstück gehören, wurde die Böschungsnutzung gemäß Variante 1a durch die Verwaltung favorisiert. Die Verwaltung hat aus Kostengründen nur an, für den ordnungsgemäßen Betrieb der H.-Heine-Straße notwendigen Flächen Interesse. Und diese Flächen wurden in der Variante 1a bestimmt. Die fehlende optische Verbindung wird sich im Zuge der Baumfällung und der Baufeldfreimachung / Geländeprofilierung relativieren und eine Vermarktung nicht behindern.

Umweltbelange

Das Gelände war bis Anfang der 2000er Jahre mit einem „Ruhmesmuseum“ und weiteren Objekten der GUS-Truppen bebaut. In Randlage des Plangebietes insbesondere entlang der

angrenzenden Straßen gibt es noch Reste der ehemaligen Waldbestände, die jedoch starke Schädigungen aufweisen.

Die nach Abzug der GUS-Truppen leerstehenden Gebäude wurden im Jahr 2001 bis auf die Verkaufsstelle und den Sockel des Lenindenkmals komplett abgerissen.

Das Gelände unterlag seitdem der natürlichen Sukzession. Dadurch haben sich auf den ehemals bebauten Flächen, ausgehend von den angrenzenden Waldflächen, Gehölze ausgebreitet, wodurch das Plangebiet heute überwiegend Waldfläche entsprechend den Bestimmungen des § 2 LWaldG ist.

Mit Umsetzung der Planung wird die im Plangebiet vorhandene Waldfläche (20.233 m²) insgesamt umgenutzt. Damit gehen auch Nahrungs- und Fortpflanzungsstätten für diverse Tierarten verloren.

Durch die Erstaufforstung von 26.576,50 m² auf dem Flurstück 370 (Gemarkung Eberswalde, Flur 12) und die Anlage eines 20 m breiten Waldsaums durch Unterpflanzung von der Heinrich-Heine-Straße bis zur Bernauer Heerstraße zum Schutz der angrenzenden Wälder wird der Waldverlust kompensiert.

Durch die Integration von 10 Fledermauskästen sowie von 20 Nistkästen mit verschiedenen Einfluglöchern für diverse Vogelarten innerhalb des neu zu schaffenden Waldsaums bzw. in den angrenzenden Waldbeständen kann der Lebensraumverlust für die nachgewiesenen Brutvögel und die erfassten Fledermausarten stark minimiert werden. Bei fachkundiger Umsetzung der zwei vorhandenen Waldameisennester im Plangebiet ist davon auszugehen, dass hier ein Eingriff vermieden werden kann.

Festsetzungen zur Straßenbaumbepflanzung und zur Begrünung des Hanges an der Heinrich-Heine-Straße tragen zur Gestaltung und Einbettung in das Landschaftsbild bei.

Bei Realisierung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichmaßnahmen ist davon auszugehen, dass erhebliche Beeinträchtigungen mit Umsetzung der Planung nicht verbunden sind.

Ergebnisse der Beteiligung

Folgende Änderungen wurden in der vorliegenden Satzungsfassung vom 19.10.2016 auf Grund des Abwägungsergebnisses eingearbeitet:

Die Naturschutzverbände kritisierten die in der Pflanzliste 1 aufgeführten nicht heimischen Arten.

Nach Überprüfung der Artenliste wurde ein niedrigwüchsiger Holunder aufgenommen und nicht heimische Arten wurden dafür reduziert.

Die Naturschutzverbände wandten ein, dass die faunistischen Untersuchungen nicht ausreichend seien. Die Einwände konnten zurückgewiesen werden, jedoch soll sichergestellt werden, dass vor der Fällung die vorhandenen Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Winterquartieren kontrolliert werden.

Auf Grund der Anregung des Landkreises Barnim wurde im Bebauungsplan eine Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ entlang der Heinrich-Heine-Straße ergänzt und ein Hinweis ohne Normcharakter zur Versickerung umformuliert.

Das Landesumweltamt beanstandete die Festsetzung der Lärmpegelbereiche auf der Grundlage der Lärmkartierung des Landes Brandenburg und empfahl eine Ermittlung nach DIN 4109 oder eine Berechnung nach RLS 90 und wies auf inhaltliche Defizite in der Begründung hin. In einem Lärmgutachten wurde eine Berechnung nach RLS 90 durchgeführt und die Verläufe der Isophonen in der Planzeichnung korrigiert. In der Begründung sind die entsprechenden Texte zum Immissionsschutz mit dem Landesumweltamt abgestimmt und überarbeitet worden.

Die Untere Forstbehörde beanstandete die Artenliste für den stufigen Waldrandaufbau. Der Wacholder wurde aus der Artenliste genommen und die Arten und deren Anteil in Abstimmung mit der Forstbehörde und dem Stadtförster neu bestimmt und eine Auflage aus der Genehmigung zur Erstaufforstung in die Begründung aufgenommen.

Der Leitungs- und Anlagenbestand der E.DIS wurde informell in die Planzeichnung übernommen.

Einwendungen eines Bürgers, die Planung widerspreche dem Stadtentwicklungskonzept und dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz, konnten ausgeräumt werden. Die Forderung nach mehr gestalterischen Festsetzungen wurde begründet zurückgewiesen.

Die Planung hat nachgewiesen, dass die durch die Planung ermöglichten Eingriffe in die Umwelt ausgeglichen werden können. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens "Entwicklung des Wohngebietes Barnimhöhe" konnten über die Planung geschaffen werden.

Eberswalde, den 25.11.2016

Boginski
Bürgermeister