

# !

# Bebauungsplan Nr. 134/2

# „Töpferhöfe“

Begründung

**Planung: Schuster Architekten Frankfurt (O) Sophienstraße 1415230 Frankfurt (O)**

**Auftraggeber: Mark-Andre Krüger Bauunternehmung GmbH Mühlenstraße 4-6 16321 Bernau**

Stand: Satzungsfassung, 10.12.2015

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Erfordernis .....	4
2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes .....	5
2.1 Abgrenzung/Standort .....	5
2.2 Planungsrechtliche Bestandssituation .....	5
2.3. Historische Entwicklung des Stadtgebietes .....	5
2.4 Topographie .....	6
2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen .....	6
2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung .....	6
2.7 Verkehrserschließung .....	7
2.8 Technische Infrastruktur .....	7
2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation.....	8
2.10 Altlasten.....	9
2.11 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7.....	12
2.12 Lärmschutz .....	13
2.13 Sonstige Nutzungseinschränkungen .....	14
3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen .....	16
3.1 Bestehende Planungen.....	16
3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	17
4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes .....	19
5. Planinhalt und Festsetzungen .....	21
5.1. Einzelbegründung der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter .....	21
5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	21
5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	21
5.1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung .....	22
5.1.4 Hinweise ohne Normcharakter .....	22
6. Verfahren .....	23
6.1 Aufstellungsbeschluss .....	23
6.2 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB .....	23
6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.....	23
6.4 Förmliche Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB .....	24
6.5 Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung.....	24
6.6 Satzungsbeschluss .....	25

Abbildung 1: Übersichtsplan zum Geltungsbereich.....	5
Abbildung 2: Auszug aus dem FNP 2014, Stadt Eberswalde .....	16
Abbildung 3: Abgrenzung des ZVB "Stadtmitte", EZK 2010 .....	16
Abbildung 4: Auszug aus der Fortschreibung III Rahmenplan Sanierungsgebiet .....	17
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße" , rechtswirksam seit 2010.....	19

## 1. Anlass und Erfordernis

Mit dem Satzungsbeschluss vom 24.09.2009 wurde der Bebauungsplan 134/1 „Töpferstraße“ durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde verabschiedet. Seit dem 11.01.2010 ist dieser Bebauungsplan rechtswirksam.

Eine Teilfläche des Bebauungsplanes – MI 2 - soll geändert werden. Durch die Stadt Eberswalde wurde dazu die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gehören die folgenden Flurstücke: Gemarkung Eberswalde, Flur 14, Flurstück 902, 905, 906, 909, 910, 1003, 916, 919, 732

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,26 ha.

Das seit 2008 bekannte Projekt „Töpferhöfe“ soll nun als 4-geschossige Wohnanlage mit Gewerbeeinheit zur Umsetzung gelangen. Dementsprechend muss über das neue Bebauungsplanverfahren Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ das festgesetzte Mischgebiet 2 (MI 2) hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Geschosse geändert werden.

Geringfügige Anpassungen der Baulinien im Einmündungsbereich der Kreuzstraße/Töpferstraße/Nagelstraße und modifizierte Regelungen zur Herstellungspflicht von Stellplätzen werden ebenfalls erforderlich.

Alle textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ uneingeschränkt fort.

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2. wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ neu gefasst.

Seit 2008 haben sich mehrere potentielle Investoren mit der Umsetzung des Projektes Töpferhöfe befasst. Aus überwiegend wirtschaftlichen Gründen wurde die Projektumsetzung bislang nicht vollzogen. Ein aktueller Investor hat den Projektstand aufgegriffen und bei gleichartiger Bebauungsstruktur die in Teilen 4-geschossige Bebauung zur wirtschaftlichen Umsetzung als Erfordernis dargestellt.

Im Folgenden werden entsprechend des Begründungstextes zum Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“, nach gleicher Gliederung, die Änderungen für den Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ dargestellt.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Abgrenzung/Standort

Das Plangebiet wird im Westen durch die Töpferstraße, im Norden durch die Neue Steinstraße, im Osten durch die Nagelstraße und im Süden durch die Kreuzstraße begrenzt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst 1 Quartiersfläche, Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 134/2 beträgt ca. 0,26 ha.

Das Planungsgebiet umfasst in der Gemarkung Eberswalde, Flur 14 folgende Flurstücke: 902, 905, 906, 909, 910, 1003, 916, 919, 732.

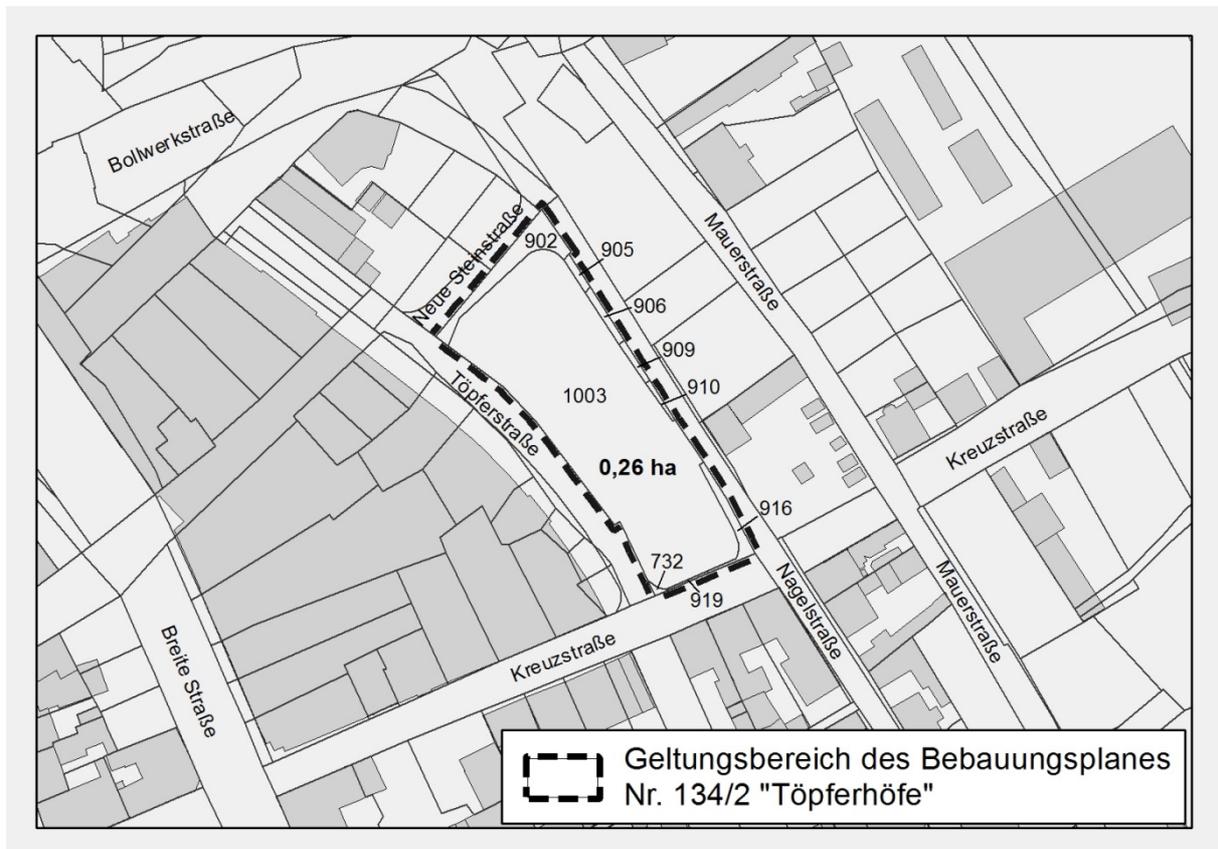


Abbildung 1: Übersichtspland zum Geltungsbereich

### 2.2 Planungsrechtliche Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich. Die derzeitige Prüfnorm ist der Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“.

### 2.3. Historische Entwicklung des Stadtgebietes

Das Plangebiet an der Töpferstraße ist seit Stadtgründung Bestandteil der Altstadt von Eberswalde.

Hinter der Bebauung an der Breiten Straße gelegen, waren an der Töpferstraße und der Nagelstraße überwiegend 2 - geschossige Häuser mit Nebengebäuden im Hofbereich angeordnet. Die westliche Seite der Töpferstraße und der Nagelstraße waren jeweils als geschlossene Bebauung in Parzellengliederung im Bestand. Die Westseite der Nagelstraße und der Mauerstraße waren heterogen mit meist gewerblich genutzten Nebengebäuden bebaut, eine durchgängige Bauflucht bestand nicht.

## 2.4 Topographie

Das Plangebiet ist in beiden Ausdehnungen nahezu eben. Die Höhenlagen der bestehenden Straßen bestimmen wesentlich die jeweiligen Anbindungen der Quartier- bzw. Grundstücksflächen.

## 2.5 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die bestehenden Straßen im Plangebiet prägen die Struktur. Zerstörungsbedingt besteht keine räumliche Struktur. Die vorhandenen Quartiersflächen zwischen der Töpferstraße und der Nagelstraße lassen, geometriebedingt, keine beidseitig straßenbegleitende Bebauung zu.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bebauungen der Kreuzstraße sind vorwiegend 3- bis 4-geschossige Häuser mit Wohnnutzungen in den Obergeschossen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen. Die bestehenden Gebäude an der Kreuzstraße sind räumlich prägend.

Die Ostseite des Einkaufszentrums ‚Rathauspassage‘ ist eine geschlossene Bebauung entlang der Töpferstraße.

## 2.6 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut.

Die angrenzende Quartiersfläche des Einkaufszentrum ‚Rathauspassage‘ wird in 3 bis 4 Geschossen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung, Vergnügungsstätten, Gewerbe und Wohnen genutzt. In Richtung Töpferstraße sind im 1. und 2. OG die Parkdecks des Einkaufszentrums angeordnet. Deren Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Bollwerkstraße. Die zentrale Anlieferung des Einkaufszentrums liegt an der Töpferstraße als Innenraum-Anlieferung. Die Anlieferungen erfolgen montags-sonnabends teilweise in den Nachtstunden und regulär ab ca. 5.30 Uhr.

Nördlich des Plangebietes grenzt ein gewerblich genutztes Grundstück mit einer Vergnügungsstätte an. Die Flächen östlich des Plangebiets werden als Stellplatzanlage durch den Landkreis genutzt und in einem zweigeschossigen Gebäudebestand von einer Tauchschule.

Den Erwartungen zum Schutz des Baugebietes wird entsprochen. Der plangebietsübergreifende Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße" hat sich intensiv mit den angrenzenden Nutzungen auseinandergesetzt. Es wurde abgewogen, dass künftige Bauvorhaben im Plangebiet die Einhaltung der Vorschriften der DIN 4109, welche als Technische Baubestimmungen auf Grund des § 3 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung eingeführt worden sind, im Baugenehmigungsverfahren nachweisen müssen.

Auf die Festsetzung eines resultierenden Schalldämmmaßes für schutzwürdige Räume wurde verzichtet; eine abschließende Konfliktlösung ist im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt.

## 2.7 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die Neue Steinstraße, die Töpferstraße, die Nagelstraße und die Kreuzstraße verkehrlich erschlossen.

Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes erfolgt hauptsächlich durch den zentralen Umsteigepunkt Am Markt, der von den O-Buslinien und sonstigen Busverkehren angefahren wird.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebietes mit einer großen Anzahl von Zielen in kurzer Entfernung und aufgrund der Nähe zum Landschaftsraum Finowkanal kommt dem Fuß- und Radverkehr eine große Bedeutung zu.

Stellflächen des ruhenden Verkehrs sollen nach Möglichkeit im Plangebiet untergebracht werden.

## 2.8 Technische Infrastruktur

Der Standort ist mit allen Medien der Ver- und Entsorgung ausgestattet.

Im Plangebiet befinden sich öffentliche Trinkwasserversorgungsleitungen und Schmutzwasserleitungen. Die künftigen Baugrundstücke sind somit erschlossen. Nach Antragstellung und Erteilung der entsprechenden Genehmigung durch den ZWA Eberswalde auf Anschluss an die öffentliche Anlage, können die Grundstücksanschlüsse hergestellt werden.

Im Plangebiet befinden sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens Edis AG. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Vor der Durchführung von Bauarbeiten ist sich mindestens 14 Tage vor Baubeginn mit der E.ON edis AG in Verbindung zu setzen, um konkrete Unterlagen zum Anlagenbestand zu erhalten.

Durch die Nähe zum Finowkanal steht Löschwasser im ausreichenden Maße zur Verfügung. Die im Plangebiet vorhandenen Unterflurhydranten sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes W 405 der „Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.“ für die Gewährleistung der Löschwasserversorgung heranzuziehen.

Der Landkreis Barnim (LK) hat in seiner Eigenschaft als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger dafür zu sorgen, dass die ihm obliegenden hoheitlichen Aufgaben aus dem Kreislaufwirtschaftsgesetz, dem Brandenburgischen Abfallgesetz, den dazu ergangenen Verordnungen sowie der derzeit gültigen Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim umgesetzt und durchgeführt werden. Entsprechend § 9 der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Barnim muss jedes Grundstück, auf dem Abfälle anfallen können, an die Abfallentsorgung angeschlossen werden (Anschlusszwang).

Im Landkreis Barnim erfolgt die Durchführung der Abfallentsorgung von durch den öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger beauftragten Entsorgungsunternehmen mittels 3-achsiger Entsorgungsfahrzeuge mit einer Gesamttonnage von 26 t.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Errichtung neuer Telekommunikationslinien durch Telekom ist zurzeit nicht geplant.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet ist die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der Verkehrswege sicher zu stellen, eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen ist vorzunehmen. Eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Leitungsbau erfolgt durch den Erschließungsträger.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **2.9 Natur und Landschaft, Boden, Wasser, Klima – Ausgangssituation**

Das Zentrum von Eberswalde wird durch kompakte Stadtquartiere, Straßen- und Stadträume geprägt. Der Finowkanal durchzieht die Stadt von West nach Ost und bindet, insbesondere im Osten, die angrenzenden Landschaftsräume ein. Die Potentiale dieser Anbindung für die Lebensqualität in der Stadt sollen entwickelt werden. Diese Aufgabe ist jedoch mit der Revitalisierung des Plangebietes nur bedingt leistbar.

### Geländeverhältnisse

Bereits im Mittelalter war eine ein- bis zweigeschossige Wohn- und Gewerbebebauung auf der Fläche vorhanden. Im Laufe der Jahrhunderte, insbesondere nach dem Abriss der Stadtbefestigung und der Verfüllung der Wall-Grabenanlage, mit Anbindung an die Finow, ist das ursprünglich tiefer liegende Gelände bis auf das heutige Niveau aufgefüllt worden.

### Boden - Geologische Verhältnisse

Mit dem geotechnischen Bericht- Dr. Dietrichs HF 08-123 v. 24.11.2008 wurde festgestellt, dass auf der Fläche zwischen Töpferstraße und Nagelstraße der Baugrund bis in eine Tiefe von 2,50 m aus bindigen Bodenschichten, teilweise organisch, besteht. Bestandteil dieser Schicht sind bis in eine Tiefe von 1,40 m aufgefüllte, mit Bauresten durchsetzte Bodenschichten. Diese Schichten sind gering tragfähig. Durch den Gutachter wurde als Gründungsvariante eine Baugrundverbesserung mittels Kies-Rüttelstopfsäulen vorgeschlagen. Die Kies-Rüttelstopfsäulen werden im Bohrverfahren im Abstand von ca. 0,5 m bis Oberkante des tragfähigen Baugrundes, am Standort in der Regel -2,5 m unter Oberkante Gelände, eingebracht. Die Befüllung der Bohrröhre mit ungebundenem Kies erfolgt im Zuge des Ziehens der Röhre im Rüttelverfahren. Dadurch entsteht ein homogener Kieskörper, der den Lasteintrag auf den tragfähigen Baugrund sichert. Eine ‚Einspannung‘ der Säulen erfolgt nicht im Baugrund. Mit dem Verfahren können unterirdische Bauhindernisse (Findlinge) in den Kieskörper integriert werden. Das Verfahren gilt als Baugrundverbesserung. Nur bei Lastkonzentrationen wird einzelnen Säulen ein Bindemittel beigemischt.

#### Wasser - hydrologische Verhältnisse

Die Grundwasserverhältnisse werden im Wesentlichen durch die Wasserführung des Finowkanals und der Grundwasserströme in dessen Richtung bestimmt.

Das Grundwasser ist unterhalb der vorgefundenen bindigen Böden in einer Tiefe von 1,60 m bis 2,70 m unter OK Gelände gespannt. Das temporär aufstauende Schichtenwasser kann bis zu einer Tiefe von – 0,50 m aufsteigen.

Die Kieskörper stellen somit keine die Grundwasserströme beeinflussende Baugrundveränderung dar. Die Durchströmung der Kieskörper wird bauartbedingt gesichert. Das Verfahren stellt keine Pfahlgründung dar. Im Zuge der Herstellung sind für die Baugrundverbesserung keine grundwasserhaltenden Maßnahmen erforderlich. Dieses wird gegebenenfalls erst für den Einbau der Unterfahrten für die Aufzugsanlagen partiell notwendig.

#### Finowkanal

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft zum Finowkanal am rechten Ufer bei km 77,90. Belange des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde sind nicht betroffen, auch keine Liegenschaften.

Sollte es dennoch Berührungspunkte mit der Wasserstraße geben ( z.B. eine geplante Ableitung von Oberflächenwasser in den Finowkanal, die Erneuerung bzw. Erweiterung von vorhandenen Einleitungsbauwerken), ist das Wasser- und Schifffahrtsamt zu beteiligen.

### 2.10 Altlasten

Für das Plangebiet (MI 2) ist eine Altlastenerkundung durchgeführt worden. Der Untersuchungsbericht Altlastenerkundung BPL-Gebiet Nr. 134/1 „Töpferstraße Eberswalde“ MI 2 und MI 3 vom 03.04.2009 der Firma UWEG, Coppistraße 10, 16227 Eberswalde kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die vorliegenden Ergebnisse der Altlastenerkundung belegen eine umweltrelevante Kontamination des unterschiedlich mächtigen Auffüllungshorizontes vor allem mit den Schwermetallen Kupfer und Blei sowie punktuell auch mit PAK.*

*Als Ursache hierfür sind die siedlungs- bzw. nutzungsbedingten Einträge von Bauschutt-, Asche- und Kohleresten in die oberen Bodenhorizonte zu nennen.*

*Für das Schutzgut Grundwasser konnten keine schädlichen Verunreinigungen nachgewiesen werden.*

- *Exposition von Schutzgütern und Wirkungspfade*

*Ausgehend vom nachgewiesenen Schadstoffpotenzial sowie der gegenwärtigen und zukünftigen Nutzung sind für den Standort als relevante Schutzgüter die menschliche Gesundheit, das Grundwasser und der Boden einzuschätzen.*

*In Bezug auf eine potentielle Beeinträchtigung von Schutzgütern sind die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser von Interesse.*

- *Wirkungspfad Boden - Mensch*

*Die unter Bezugnahme auf die einschlägigen Prüfwerte der BBodSchV bzw. BL nachgewiesenen Bodenverunreinigungen konzentrieren sich räumlich auf den erkundeten Auffüllungshorizont. Da derzeit eine flächendeckende, schützende Vegetationsschicht ausgebildet ist, kann eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit auf dem Direktpfad ausgeschlossen werden.*

*Allerdings sind im Zuge von Erdbaumaßnahmen im Bereich des Auffüllungskörpers gesundheitliche Gefährdungen der im kontaminierten Bereich Tätigen nicht auszuschließen.*

- *Wirkungspfad Boden-Grundwasser*

*Prinzipiell ist das Grundwasser des oberen, unbedeckten GWL 1 gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt. Die Eluatanalysen von Feststoffproben haben gezeigt, dass Auswaschungen von bodenbürtigen Schadstoffen (vor allem Schwermetalle) mit witterungsbedingt anfallenden Niederschlags- bzw. Sickerwässern möglich sind.*

*Die Grundwasseruntersuchungen haben allerdings gezeigt, dass eine nennenswerte Verfrachtung von bodenbürtigen Schadstoffen ins Grundwasser nicht stattfindet. Hierfür könnten möglicherweise Sorptionsvorgänge in den die Auffüllungen direkt unterlagernden schluffig - tonigen Bodenschichten bzw. Torflinsen einerseits sowie Verdünnungsvorgänge im Grundwasserleiter, der mit relativ großem hydraulischem Gefälle Richtung Finowkanal entwässert andererseits verantwortlich gemacht werden.*

*Eine vertikale Migration von Schadstoffen bis in den zur Trinkwassergewinnung genutzten, abgedeckten Hauptgrundwasserleiter ist wegen der anzunehmenden flächendeckenden Ausbildung einer mächtigen Grundwasserstauerschicht aus Geschiebemergel unwahrscheinlich. Außerdem wirkt das nach oben gerichtete Druckpotential des gespannten Grundwassers einer Schadstoffmigration entgegen.*

*Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes menschliche Gesundheit über den Trinkwasserpfad ist deshalb nach Auffassung des Gutachters ebenfalls nicht zu besorgen.*

- *Gefährdungsbeurteilung*

*Das Schutzgut Boden ist unter Bezugnahme auf die geplante sensible Bodennutzung punktuell bzw. kleinräumig mit den Schwermetallen Kupfer und Blei sowie vereinzelt mit der Schadstoffgruppe PAK kontaminiert.*

*Eine akute Gefährdung der menschlichen Gesundheit auf dem Direktpfad durch inhalative und/oder dermale Aufnahme schadstoffbelasteter Bodenpartikel kann aktuell wegen der vorhandenen schützenden Vegetationsdecke ausgeschlossen werden. Dagegen ist eine latente Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit im Zuge von Erdbaumaßnahmen zu besorgen.*

*Das Schutzgut Grundwasser des oberen, unbedeckten GWL 1 ist unter Bezugnahme auf die Geringfügigkeitsschwellenwerte (GFS) der LAWA nicht kontaminiert. Aufgrund der auf den lokalen Vorfluter Finowkanal gerichteten Grundwasserströmungsverhältnisse sind Schadstoffeinträge vom nördlich angrenzenden Altstandort „AS 14/13 Textilreinigung Sponholz Eberswalde“ nicht nachgewiesen worden. Eine vermutete Beeinflussung des Grundwassers durch potenzielle Schadstoffeinträge der Altlastenverdachtsfläche „AS 14/72 ehemalige PGH Schädlingsbekämpfung“ ist ebenfalls nicht zu besorgen.*

*Aufgrund der Kontaminationsfreiheit des GWL 1 ist eine grundstücksursächliche Belastung des zur Trinkwassergewinnung genutzten GWL 2 auszuschließen.*

- *Bodenschutzrechtliche Bewertung der Untersuchungsergebnisse und Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise*

*Mit Blick auf die geplante sensible Nutzung der untersuchten Grundstücke (Wohnnutzung) sind in den bis zu 1,88 m mächtigen Auffüllungen punktuell schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) festgestellt worden.*

*Vorbehaltlich der Einschätzungen durch die zuständige untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Barnim ist nach Auffassung des Gutachters die Vorhabenfläche als Altlast (Altstandort) im Sinne des § 2 Abs. 5 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) einzustufen.*

*Sämtliche Arbeiten auf einem behördlich als Altlast eingestuften Grundstück sind durch einen Sachverständigen zu begleiten.*

*Die Erkundungsdichte für die Vorhabenfläche wird als ausreichend eingeschätzt. Ein weitergehender Untersuchungsbedarf ist nicht begründbar.*

*Ein dringlicher Handlungsbedarf ist aus den vorliegenden Befunden nach Auffassung des Gutachters nicht abzuleiten.*

*Nach den gegenwärtig vorliegenden Bebauungsplänen für die Vorhabenfläche sind Reihenhäuser mit Grünflächenanteilen, die möglicherweise auch als Hausgärten genutzt werden sollen, vorgesehen.*

*Es ist deshalb aus Vorsorgegründen zur Gefahrenabwehr im Zuge von Umnutzungen der Flächen bzw. Baumaßnahmen im Minimum ein flächendeckender Bodenaustausch in einer Mächtigkeit von 0,5 m und die Wiederverfüllung mit kontaminationsfreiem Boden der Qualität Z 0 gemäß LAGA TR Boden vorzusehen.*

*Anfallender Erd- bzw. Bauschuttashub ist unter abfallrechtlichem Aspekt zu behandeln, d.h. er muss durch ein akkreditiertes Labor gemäß den Technischen Regeln der LAGA M 20 untersucht und der Verwertungs- bzw. Beseitigungsweg festgelegt werden.*

*Die vorliegenden Untersuchungsergebnisse von Boden- bzw. Bauschuttmischproben aus dem Auffüllungshorizont gemäß den Technischen Regeln der LAGA M 20 lassen Zuordnungswerte zwischen Z 0 und Z 2 erwarten. Damit würde es sich um nicht gefährlichen Abfall zur Verwertung handeln. Es ist jedoch auch nicht auszuschließen, dass einzelne Bodenpartien stärker kontaminiert sind und damit in die Kategorie > Z 2 (gefährlicher Abfall) eingestuft werden müssen.*

In der Planzeichnung des Bauungsplanes kann auf eine Kennzeichnung der Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB verzichtet werden. Eine Kennzeichnung soll nur bei Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, erfolgen. Die ausführlichen Untersuchungsergebnisse sind dem Untersuchungsbericht Altlastenerkundung BPL-Gebiet Nr. 134/1 „Töpferstraße Eberswalde“ MI 2 und MI 3 vom 03.04.2009 der Firma UWEG, Copistraße 10, 16227 Eberswalde zu entnehmen.

## 2.11 Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 und 7

Im Plangebiet wurde auf den ehemals bebauten Grundstücken Rasenflächen als Zwischennutzung ohne besondere gestalterische Qualität angelegt, die regelmäßig gemäht werden. Hier ist davon auszugehen, dass der Gebäudeabriss nur bis zu einer geringen Tiefe erfolgt ist und anschließend Oberboden aufgetragen wurde, so dass auch hier von keinem natürlichen Bodenaufbau auszugehen ist. Auf Grund der bereits gestörten Bodenverhältnisse ( Fundamentreste, nutzungsbedingte Einträge von Bauschutt, Asche und Kohlereste verbunden mit umweltrelevanten Kontaminationen in den Auffüllungshorizonten) sowie des sehr hohen Grundwasserstandes führt der planerisch ermöglichte Eingriff zu keiner zusätzlichen Bodenstörung.

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	Grad der Versiegelung in %	Versiegelte Fläche
Rasenflächen	1963	50	982
Verkehrsflächen	637	100	637
Plangebiet insgesamt	2600	63	2207

Das Plangebiet mit einer Größe von rund 0,26 ha liegt in der Innenstadt von Eberswalde, außerhalb von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass deren Erhaltungsziele und Schutzzweck nicht beeinträchtigt werden.

Ebenso sind entsprechend der Bestandssituation die Vorschriften zur Beachtung des Artenschutzes gemäß §§ 39, 44 Bundesnaturschutzgesetz für die Planung nicht relevant. Innerhalb des Plangebietes sind keine Brut- und Lebensstätten von besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten bekannt und entsprechend der Biotopstruktur zu erwarten.

Auch nach der Brandenburger Baumschutzverordnung geschützte Einzelbäume sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Da das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ keine weiteren Bodeneingriffe gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ vorbereitet, sondern nur die Zahl der zulässigen Vollgeschosse von III auf IV ändert und die Regelungen zur Herstellungspflicht von Stellplätzen anpasst, wird die Eingriffsregelung wie bereits auch im BPL-Verfahren Nr. 134/1 „Töpferstraße“ nicht angewendet.

## 2.12 Lärmschutz

Der Lärmschutz ist im Bebauungsplanverfahren Nr. 134/1 „Töpferstraße“ ausführlich für das festgesetzte Mischgebiet betrachtet worden. Die im BPL Nr. 134/1 getroffenen textlichen Festsetzungen zur baulichen Art der Nutzung Mischgebiet sollen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fort gelten.

Da die Gebäudehöhe nicht über die Ebene des vorhandenen Parkdecks hinausragt, ergeben sich keine anderen Ausbreitungsbedingungen bezüglich der Immissionsorte. Die einwirkenden Lärmimmissionen auf das MI wurden bereits bei der Genehmigung der Rathauspassage berücksichtigt. Der, der Genehmigung der Rathauspassage, zu Grunde liegende Bebauungsplan Nr. 134 "Rummelplatz" hatte bereits 1995 die hinter der Rathauspassage befindlichen Flächen als MI erstmalig überplant.

Auch auf die vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser in der Kreuzstraße musste durch die Rathauspassage immissionsschutzrechtlich Rücksicht genommen werden. Im nachfolgenden Bauantragsverfahren soll die Einhaltung der Vorschriften der DIN 4109 nachgewiesen werden. Für die Gebäude im MI 2 müssen geeignete bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gemäß DIN 4109 und DIN 18005 planerisch angesetzt und ausgeführt werden.

Diese können zum Beispiel folgende Maßnahmen sein:

-Grundrisszonierung, Lage der Fensteröffnungen in Wohnräumen an den zur Lärmquelle abgewandten Seiten

-Konstruktion, Errichtung von massiven Wandkonstruktionen und Fenstern mit erhöhter Schallschutzklasse.

Erneute Betrachtungen zu den einwirkenden Lärmimmissionen sind deshalb nicht notwendig. Dieser Abwägungsvorschlag wurde mit dem LUGV abgestimmt.

## 2.13 Sonstige Nutzungseinschränkungen

### **Bodendenkmale:**

Der Planbereich berührt das ortsfeste Bodendenkmal „mittelalterlich/- neuzeitliche Altstadt und Befestigung“. Baumaßnahmen führen zur Veränderung/Teilzerstörung des Bodendenkmals.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege, stellte im Rahmen der Beteiligung als zuständige Denkmalfachbehörde für das Schutzgut Bodendenkmale mit Stellungnahme vom 19.03.2009 das Benehmen zur Erteilung der denkmalrechtlichen Erlaubnis unter der Voraussetzung her, dass in den Erlaubnisbescheid/Baugenehmigungsbescheid folgende Nebenbestimmungen aufgenommen werden:

#### I. Bedingungen

1. Der Bauherr hat die wissenschaftliche Dokumentation und Bergung der im Boden verborgenen archäologischen Funde und Befunde im öffentlichen Interesse dadurch zu gewährleisten, dass er baubegleitend archäologische Untersuchungen durchführen lässt.
2. Der Bauherr darf von der Erlaubnis erst Gebrauch machen, nachdem diese mit allen Nebenbestimmungen bestandskräftig geworden ist oder er schriftlich auf die Einlegung von Rechtsbehelfen verzichtet hat.

#### II. Auflagen

1. Die Erdarbeiten dürfen nur unter Aufsicht und nach Maßgabe der zuständigen Mitarbeiter der Denkmalfachbehörde durchgeführt werden. Im Einvernehmen mit der Denkmalfachbehörde ist eine archäologische Fachfirma mit der Durchführung der archäologischen Dokumentation und Bergung zu beauftragen.
2. Angeschchnittene und über die zu bebauenden Flächen hinausreichende archäologische Befunde sind nach den Umständen des Einzelfalls auf Verlangen der Denkmalfachbehörde vollständig zu untersuchen und zu dokumentieren, soweit dies verhältnismäßig ist. Rechte Dritter bleiben hiervon unberührt.
3. Die Denkmalbehörden bestimmen vor Ort Art und Umfang der jeweils vorzunehmenden archäologischen Maßnahmen.
4. Die Bauausführenden sind über die Nebenbestimmungen der denkmalrechtlichen Erlaubnis zu belehren.

### **Kampfmittelbelastung:**

Mit Schreiben vom 28.10.2015 teilte der Kampfmittelbeseitigungsdienst mit:

*Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g.*

*Fläche des B-Planes ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.*

*Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, 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.*

*Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.*

### **Trinkwasserschutz:**

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III des Wasserwerkes Eberswalde I (Stadtsee), nicht jedoch in einer Schutzzone des Wasserwerkes II. Das mit Beschluss Nr. 87-14/1981 vom 01.07.1981 des Kreistages Eberswalde für das Wasserwerk II Eberswalde-Finow festgesetzte Wasserschutzgebiet wurde inzwischen durch die zweite Verordnung über die Aufhebung von Wasserschutzgebieten vom 26. April 2012 [GVBl. Bbg. Teil II, Nr. 29 vom 30.04.2012] aufgehoben.

### 3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

#### 3.1 Bestehende Planungen

Im zurzeit geltenden Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde ist das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Die blaue Linie stellt die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die rote Linie grenzt den Bodendenkmalbereich ab.

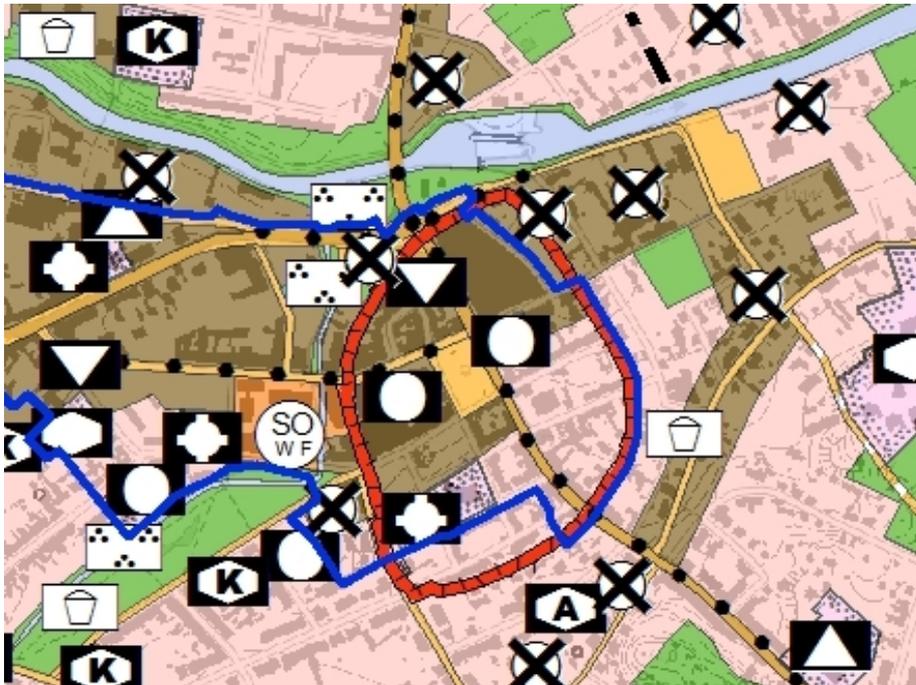


Abbildung 2: Auszug aus dem FNP 2014, Stadt Eberswalde

Das Einzelhandels-Zentrenkonzept 2010 bestimmt die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt, diese stellen die räumliche Konzentration von öffentlichen und privatwirtschaftlichen Dienstleistungen und Gütern dar. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Stadtmitte. Die Töpferstraße ist die östliche Grenze des Zentralen Versorgungsbereiches. Eine Erweiterung über die Rathauspassagen hinaus ist unerwünscht, denn es hätte schädigende Auswirkungen auf die Zentrenstruktur.

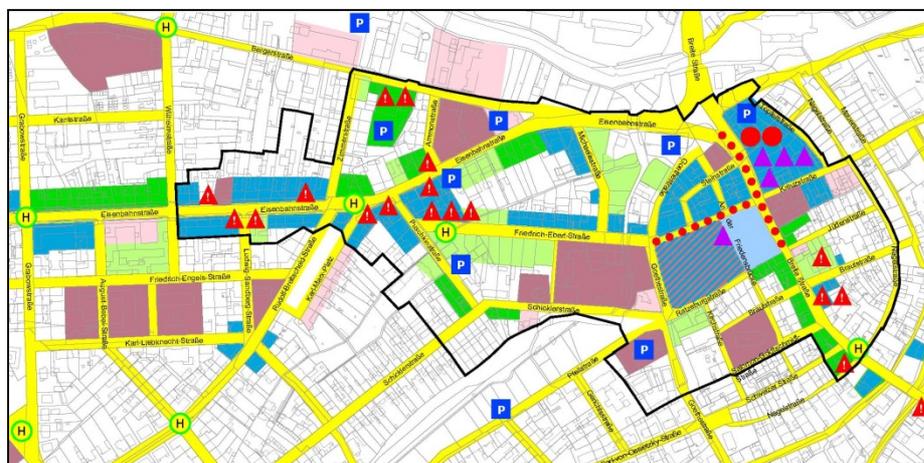


Abbildung 3: Abgrenzung des ZVB "Stadtmitte", EZK 2010

Der Standort liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Stadtzentrum Eberswalde“. Zu den Zielen der Sanierung im Plangebiet gehören:

- + Neubebauung des Bereiches zwischen Töpferstraße und Mauerstraße entsprechend historischer Blockgliederung
- + Geschlossene Bebauung mit Wohnhäusern mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zwischen Töpfer- und Nagelstraße



Abbildung 4: Auszug aus der Fortschreibung III Rahmenplan Sanierungsgebiet

Das Stadtumbaukonzept der Stadt bestimmt das Plangebiet als Vorranggebiet Wohnen. Es befindet sich in der Förderkulisse des Stadtumbaus „Erhaltungsgebiet mit besonderem Handlungsbedarf“. Aufwertungsschwerpunkt ist die Förderung von Wohneigentum östlich der Rathauspassagen zur weiteren Attraktivierung des Stadtzentrums.

## 3.2 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### Beurteilung der Planungsabsicht

#### Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Für die angezeigte Planung ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne von § 3 Raumordnungsgesetz (ROG) aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPr0 2007) (GVBl. 1 S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. 11-2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 15. Mai 2009.

### Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziel 2.9 LEP B-B: Die Stadt Eberswalde ist Mittelzentrum.

Grundsatz 2.10 LEP B-B: In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Siedlungsfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden.

Ziel 4.5 LEP B-B: In Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich.

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

Grundsätze aus § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B: vorrangige Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur; Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung; Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen; Entwicklung verkehrsvermeidender Siedlungsstrukturen durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung; räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung.

### Beurteilung

Für die dargelegte Planungsabsicht kann die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung bestätigt werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden. Die Planung zielt im Sinne der o. g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf die Entwicklung einer Wohnsiedlungsfläche innerhalb des Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Eberswalde. Die Planungsziele berücksichtigen zudem den Vorrang der Innenentwicklung aus den Grundsätzen der Raumordnung in § 5 Abs. 2 und Abs. 3 LEPro 2007 sowie 4.1 LEP B-B.

## 4. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der seit 2010 rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ gibt für seinen Geltungsbereich verbindliche Grenzen für das Nutzungsmaß vor und sichert damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung ab.

Das festgesetzte Mischgebiet korrespondiert mit den vorhandenen Nutzungen im Plangebiet: Tanzgaststätte, Tauchladen, leerstehendes Wohnhaus und eine private Stellplatzanlage, den angrenzenden Nutzungen: Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und den angrenzenden kerngebietstypischen Nutzungen: Parkhaus, Spielhalle, Lieferzone des Einkaufszentrum sowie den Vorgaben aus den beschlossenen städtebaulichen Konzepten wie: Wohnvorranggebiet, Wohneigentumsförderung, keine schädigende Einzelhandelsentwicklung.

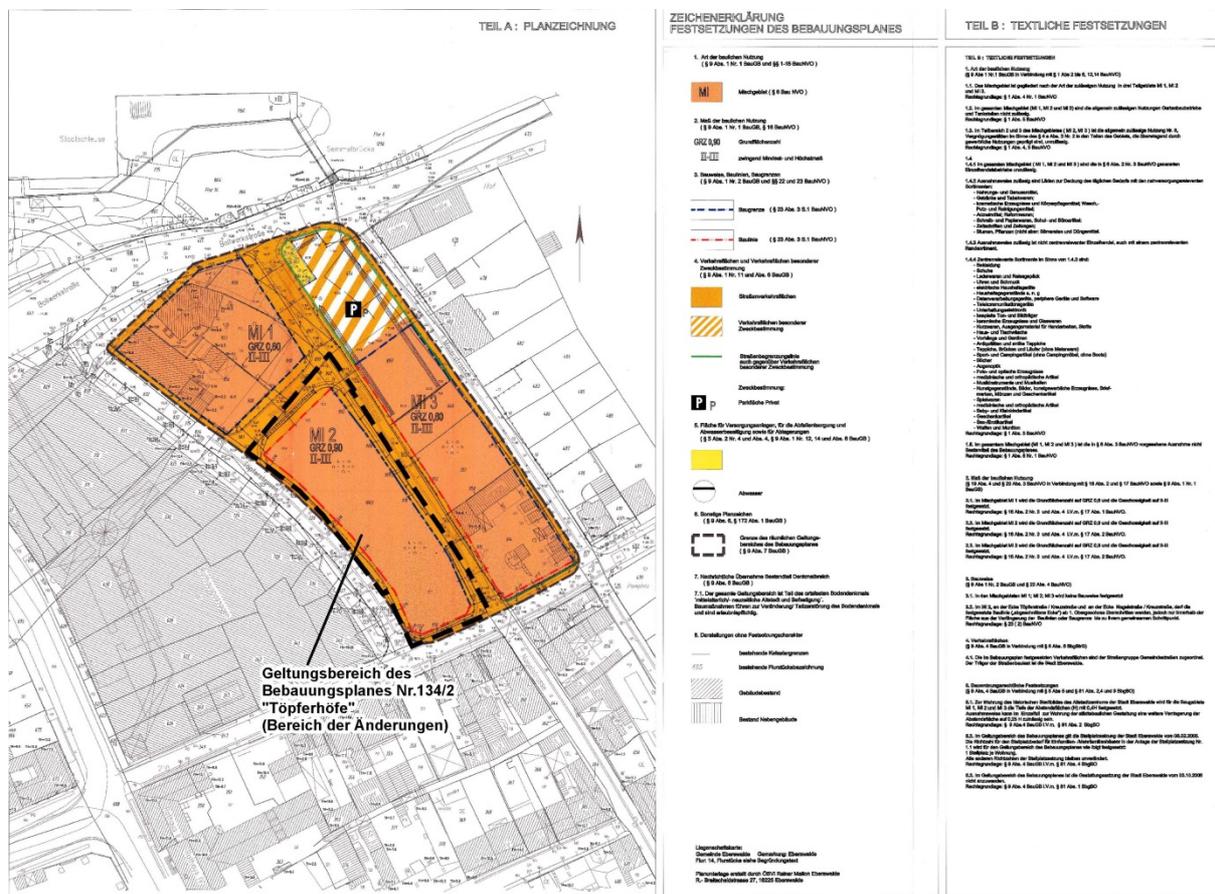


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 134/1 "Töpferstraße", rechtswirksam seit 2010

Für das Quartier Töpferstraße / Neue Steinstraße / Nagelstraße / Kreuzstraße, einer Teilfläche des BPL Nr. 134/1 „Töpferstraße“, festgesetzt als MI 2, wurde 2008 das Projekt der sogenannten „Töpferhöfe“ entwickelt.

Das Projekt der Töpferhöfe ist bis heute nicht umgesetzt worden. Mangelnde Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die Kosten des Projekts oder die zu geringe wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks haben Investoren mehrmals zu Absagen bewegt.

Das Projekt der Töpferhöfe wurde unterdessen auf Grund der Erfahrungen bei der Suche nach Investoren weiterentwickelt. Statt einer 3-geschossigen Bebauung soll nun eine 4-geschossige Bebauung verwirklicht werden. Ein Investor ist für das 4-geschossige Projekt bereits gefunden.

Derzeit widerspricht die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse (Mindestanzahl der Geschosse: 2, Höchstanzahl der Geschosse: 3) des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ dem 4-geschossigen Vorhaben.

Deshalb muss über dieses Bebauungsplanverfahren Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ die zulässige Geschossigkeit geändert werden. Anpassungen auf Grund des geänderten Projektes sind auch bezüglich der Herstellungspflicht von Stellplätzen und punktuell an der Baulinie notwendig. Alle anderen im Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ getroffenen Festsetzungen zum Quartier der Töpferhöfe ( MI 2), wie Grundflächenzahl (GRZ), Baugebiet, Abstandsflächenregelung, u.a., sollen uneingeschränkt für den Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ weiter gelten.

## 5. Planinhalt und Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ dient der Änderung der zeichnerischen Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse im festgesetzten Mischgebiet MI 2 und der textlichen Festsetzung Nr. 5.2 zur Stellplatzherstellungspflicht des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“. Geringfügig angepasst werden auch die zeichnerisch festgesetzten Baulinien im Baufeld des MI 2 an der Kreuzstraße. Nicht durch dieses Planverfahren geänderte Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ bezogen auf das MI 2 sollen für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fortgelten.

### 5.1. Einzelbegründung der textlichen Festsetzungen, der nachrichtlichen Übernahmen und der Hinweise ohne Normcharakter

#### Textliche Festsetzung:

Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ gelten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ uneingeschränkt fort.

*Begründung: Diese Festsetzung stellt klar, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ uneingeschränkt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöhe“ fortgelten, sofern nachfolgend keine abweichenden Regelungen getroffen sind.*

#### 5.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### Nutzungsschablone in der Planzeichnung:

**MI 2:** *ungeändert aus dem Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ übernommen*

**GRZ 0,9:** *ungeändert aus dem Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ übernommen*

##### **Geschossigkeit: II-IV**

*Begründung: Die Geschossigkeit wird mit II-IV (Mindest- und Höchstmaß) bestimmt. Die maximal zulässigen 4 Geschosse entsprechen in Gebäudehöhen denen der Bestandsgebäude in der Töpferstraße (Rathauscenter) und in der Kreuzstraße und ermöglichen eine wirtschaftliche Projektentwicklung.*

*Rechtsgrundlage: § 16 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauNVO*

#### 5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

##### Planzeichnung:

##### **Überbaubare Grundstücksfläche: Baulinien und Baugrenzen**

*Begründung: Die städtebauliche Grundform des Quartiers MI 2 wird mit Baulinien entlang der Töpferstraße, Neue Steinstraße und Kreuzstraße und einer Baugrenze an der Nagelstraße definiert. Die Baulinien dienen der räumlichen Fassung des jeweiligen Straßenraumes und bilden dabei in den Grundzügen den historischen Straßengrundriss nach. Von der angestrebten geschlossenen Bebauung entlang der Töpferstraße wird als zusätzlicher Effekt eine Minderung der Immissionen des Lieferverkehrs der Rathauspassagen erwartet.*

*Rechtsgrundlage: § 23 (1) BauNVO*

### 5.1.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzung

#### Textliche Festsetzung:

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 5.2 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ wie folgt neu gefasst:

#### **5.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gilt eine Herstellungspflicht von**

- **0,5 Stellplätzen je Wohnung .**
- **1 Stellplatz je 80 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche für Verkaufs,-Büro- und Verwaltungsräume**

*Begründung: Das Grundstück des MI 2 wird intensiv mit 4-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Die möglichen Stellplätze werden, mit direkter Zufahrt, jeweils von der Töpferstraße sowie der Nagelstraße auf dem Grundstück errichtet. Die Richtzahl mindestens von 0,5 Stellplätzen je Wohnung wird mit der Lage des Grundstückes in der Stadt Eberswalde und der damit verbundenen unmittelbaren Nähe zu einer Vielzahl fußläufig erreichbarer sozialer, kultureller und verkehrlicher Infrastrukturen sowie der Konzentration des öffentlichen Personen-Nah-Verkehrs im Bereich des Marktplatzes begründet. Weiterhin steht für das Parken von Besuchern die Stellplatzanlage des angrenzenden Rathauscenters an der Töpferstraße zur Verfügung. Auf der Grundlage des Radverkehrskonzeptes der Stadt Eberswalde wird auch die verkehrsartgerechte Verbindung des Stadtzentrums mit vielen Teilen der Stadt weiter ausgebaut.*

*Auf dem Grundstück soll das Mehrgenerationenwohnen mit barrierefrei erschlossenen Gebäuden umgesetzt werden. Das geplante Spektrum der zu errichtenden Wohnungen soll unterschiedlichen Haushaltsgrößen entsprechen. Als Zielgruppe werden auch ältere Bewohner angesprochen.*

*Der Stellplatzbedarf wird unter Wertung der beschriebenen Rahmenbedingungen als reduziert bewertet und mit 0,5 Stellplätze je Wohnung als sachgerecht eingeschätzt.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 4 BbgBO*

### 5.1.4 Hinweise ohne Normcharakter

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. 1 Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

*Begründung: Der Hinweis stellt die Rechtslage klar.*

## 6. Verfahren

### 6.1 Aufstellungsbeschluss

Am 28.05.2015 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ wurde gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Das Verfahren dient der Änderung einer Teilfläche des seit 11.01.2010 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 134/1 "Töpferstraße".

Das seit 2008 bekannte Projekt "Töpferhöfe" soll nun als 4-geschossige Wohnanlage mit Gewerbeeinheit zur Umsetzung gelangen. Dementsprechend muss über das neue Bebauungsplanverfahren Nr. 134/2 "Töpferhöfe" das festgesetzte Mischgebiet 2 (MI 2) hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Geschosse geändert werden. Geringfügige Anpassungen der Baulinie im Einmündungsbereich der Kreuzstraße und modifizierte Regelungen zur Herstellungspflicht von Stellplätzen werden ebenfalls erforderlich.

Der Beschluss und die Planungsziele sind am 17.06.2015 im Amtsblatt der Stadt Eberswalde, dem Eberswalder Monatsblatt, bekannt gemacht worden. Gleichzeitig wurde bekanntgemacht, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

### 6.2 Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.05.2015 bestimmt, von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abzusehen. Die Öffentlichkeit konnte sich daher im Stadtentwicklungsamt über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen ab dem Tage der Bekanntmachung im EMB am 23.07.2015 bis zum 07.08.2015 frühzeitig informieren.

### 6.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 24.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die öffentliche Auslegung vom 22.10.2015 bis 24.11.2015 wurde im Amtsblatt der Stadt Eberswalde am 14.10.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Von Seiten der Öffentlichkeit ergingen während der öffentlichen Auslegung folgende Hinweise und Einwendungen:

#### **6.4 Förmliche Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.09.2015 gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Zur Stellungnahme lag ihnen der Entwurf einschließlich Begründung vor. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.02.2016 zur Behandlung der Stellungnahmen und Abwägung vorgelegt.

Von Seiten der Behörden und Träger öffentlicher Belange ergingen folgende Hinweise und Einwendungen:

- wasser- und abwasserseitige Erschließung des Plangebietes
- geänderte Trinkwasserschutzzone
- Mitteilungen zum Bau des Knotenpunktes Friedensbrücke 2016/17, der Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung, über die Kampfmittelfreiheit des Plangebietes, zu den Eigentümerpflichten nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG), zur wasserrechtlichen Erlaubnispflicht, zur öffentlich-rechtlichen Entsorgung, zum Leitungsbestand der Edis im Plangebiet
- Empfehlung zur Aufzählung der überplanten Flurstücke auf der Planzeichnung
- Empfehlung zur Ermittlung und Betrachtung der einwirkenden Lärmimmissionen
- Informationen zum Gebietsdenkmal
- Hinweise zum Bodenschutz
- Information zur Telekommunikation

#### **6.5 Behandlung der Stellungnahmen / Abwägung**

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander hat die Stadtverordnetenversammlung über die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ entsprechend den in der Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 10.12.2015 enthaltenen Beschlussvorschlägen entschieden.

Aus der Abwägung resultieren folgende Änderungen:

Die Hinweise zur Wasser- und abwasserseitigen Erschließung des Plangebietes sind in die Begründung aufgenommen worden.

Der Trinkwasserschutzstatus wurde in der Begründung aktualisiert, ebenso die Mitteilung zur öffentlich-rechtlichen Entsorgung.

Die Rechtsgrundlagen sowie die Ziele und Grundsätze der landesplanerischen Beurteilung haben zur Überarbeitung des entsprechenden Kapitels in der Begründung geführt.

Die Ausführungen zur Kampfmittelfreiheit des Plangebietes sind in der Begründung aktualisiert worden.

Auf Grund der Hinweise des LUGV sind Ausführungen ergänzt worden, wie den Erwartungen zum Schutz des Baugebietes entsprochen wird und weshalb erneute Betrachtungen zu den einwirkenden Lärmimmissionen nicht erforderlich sind.

Die Hinweise ohne Normcharakter wurden auf der Planzeichnung und in der Begründung erweitert durch Aufnahmen von Hinweisen zum Wasserhaushaltsgesetz, Bodenschutzgesetz, Denkmalschutz.

Die mitgeteilten Leitungen, die innerhalb des Plangebietes liegen, wurden informell in die Planzeichnung aufgenommen. Die Aufzählung der von der Änderung betroffenen Flurstücke ist vollständig in die Planzeichnung übernommen worden.

Die Hinweise und Sachverhaltsdarstellung der Telekom sind im Kapitel 2.8 Technische Infrastruktur ergänzt worden.

## **6.6 Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ der Stadt Eberswalde Stand: 10.12.2015 wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 25.02.2016 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde gebilligt.