

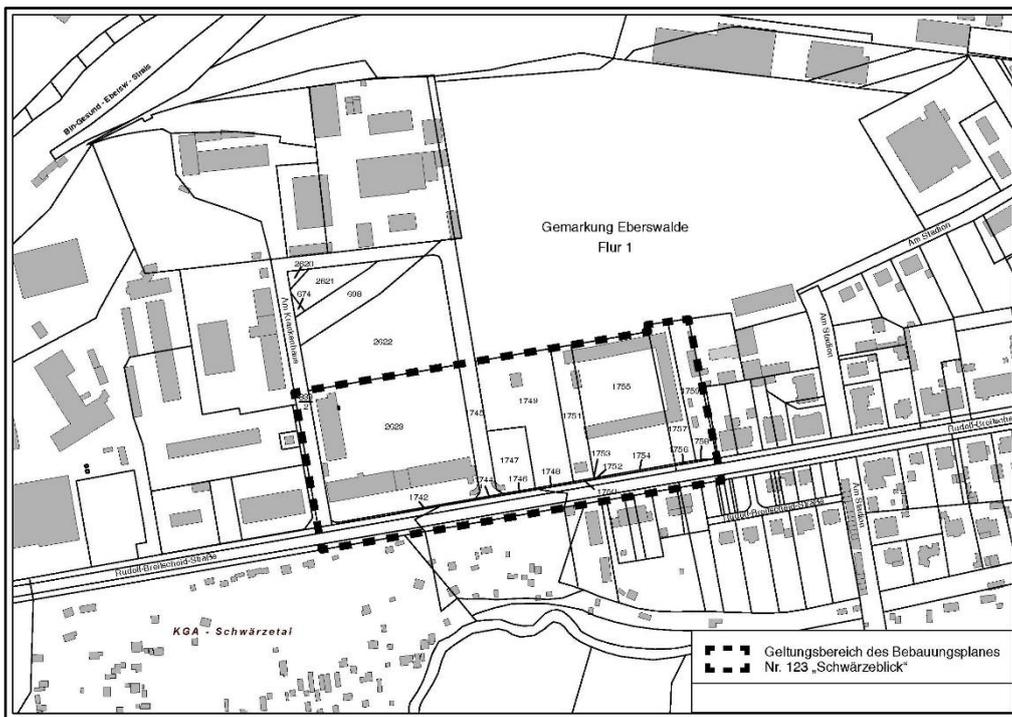


Stadt Eberswalde

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

für den

Bebauungsplan Nr. 123 "Schwärzeblick"



Eberswalde, April 2020

Planzeichnung des Bebauungsplans Nr. 123

FEDERFÜHRUNG

Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 41-44
16225 Eberswalde

BEARBEITUNG

Christoph Kohl Stadtplaner Architekten GmbH
Mommsenstraße 5, 10629 Berlin

Mitwirkung:
M. Sc. F. Wackernagel

GfP - Gesellschaft für Planung
Ahornstraße 1, 10787 Berlin

Mitwirkung:
Dipl.-Ing. I. Sperling

Verfahrensstand:

Satzungsfassung

Textfassung vom 07.04.2020

1.	Plangebiet.....	4
2.	Ziele der Planung	5
3.	Verfahrensablauf	6
4.	Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan	10
5.	Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan	12
6.	Städtebaulicher Vertrag	14
7.	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15

1. Plangebiet

Das ca. 3,2 ha große Plangebiet befindet sich im zentrumsnahen Stadtgebiet der Stadt Eberswalde in unmittelbarer Nähe zum westlich gelegenen Werner Forßmann Krankenhaus. Es wird im Süden durch die Rudolf-Breitscheid-Straße, im Westen durch die Straße „Am Krankenhaus“, im Norden durch einen Parkplatz sowie den Sportplatz des Fritz-Lesch-Stadions und im Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 1759 begrenzt.

Zuletzt wurde das Gelände von der NVA bis zur Aufgabe der Nutzung als Lagerobjekt für Funktechnik und Reparaturstützpunkt genutzt (Nachrichtenwerkstatt und -lager 15, Tarnname Kornelia). Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Gebäude, das Areal stellt sich als eine brachliegende Fläche dar. Es ist teilweise versiegelt und zeigt einen Ruderalbewuchs mit Gräsern, Stauden, Kiefern, Pappeln, Weiden und Eichen.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen (Am Krankenhaus, Rudolf-Breitscheid-Straße) Flurstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eberswalde bzw. der Bundesrepublik Deutschland:

800 (teilweise)
829
836
839/2 (teilweise)
840 (teilweise)
843 (teilweise)
844 (teilweise)
845
846
847
848 (teilweise)
1742
1744
1746
1748
1750
1752
1753
1754
1756
1758
1839 (teilweise)

Die folgenden Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum:

1745 (teilweise)
1747
1749
1751
1755
1757 (teilweise)
1759 (teilweise)
2623

Alle Flurstücke sind Teil der Flur 1 der Gemarkung Eberswalde, Kreis Barnim.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 123 wird die Umnutzung des ehemaligen NVA-Geländes in der Rudolf-Breitscheid-Straße planungsrechtlich vorbereitet. Das ehemalige Militärgelände liegt seit dessen Stilllegung nach der Wende brach. Die Fläche selbst ist aktuell durch leerstehende Gebäude und sonstige Bodenversiegelungen gekennzeichnet. Neben den vereinzelt vorhandenen Baracken ist das Gelände vorwiegend durch Wildwuchs geprägt. Zudem besteht ein beträchtlicher schützenswerter Baumbestand

aus amerikanischen Roteichen auf dem Gelände sowie entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße. Dieser Baumbestand muss aufgrund des schützenswerten Charakters erhalten werden.

Das Umfeld ist maßgeblich durch eine heterogene Bebauung geprägt, weist jedoch keine einheitliche Bebauungsstruktur auf. Südlich an das Gebiet grenzt das Schwärzetal mit dem Fluss Schwärze, der es durchfließt, sowie die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins „Schwärzetal e.V.“ an. Das östlich angrenzende Gebiet setzt sich vorwiegend aus Wohnbebauung in Form von Stadtvillen und Einfamilienhäusern zusammen. Die Bebauung erfolgt entlang der Straße sowie vereinzelt in zweiter Reihe. Nördlich an das Plangebiet grenzen die Flächen des Fritz-Lesch-Stadions sowie ein großflächiger Parkplatz an. Westlich sowie nordwestlich befinden sich vorwiegend Anlagen des Werner Forßmann Krankenhauses in Form von grobstrukturellen Solitärbauten mit vorwiegend gewerblicher Nutzung. Die Anordnung dieser Gebäude folgt keinem erkennbaren Muster, Freiräume zeichnen sich durch eine Vielzahl von Stellplätzen entlang der Straße und auf eigens dafür versiegelten Flächen aus.

Der Geltungsbereich ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße und die Straße „Am Krankenhaus“ an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Rudolf-Breitscheid-Straße bindet das Plangebiet als eine der Hauptstraßen von Eberswalde an die Innenstadt sowie das überörtliche Verkehrsnetz an. Die äußere Verkehrserschließung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist über die Rudolf-Breitscheid-Straße sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung mit Anschlüssen an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz (B 167) gewährleistet. Die Straße Am Krankenhaus erfüllt die Funktion einer nachgeordneten Erschließungsstraße, die als Stichstraße nur im Süden einseitig an die Rudolf-Breitscheid-Straße angeschlossen ist.

2. Ziele der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung einer seit den 1990er Jahren brachliegenden, ehemals durch die Nationale Volksarmee (NVA) der DDR genutzten Fläche sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld. Die ungenutzte Grundstücksfläche des ehemaligen NVA-Geländes zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Straße „Am Krankenhaus“ bietet eine hervorragend geeignete Ressource, der Nachfrage nach Wohnraum in Eberswalde zu entsprechen. Mit der Entwicklung der Fläche für den Wohnungsbau sollen die städtebaulichen Missstände in diesem Bereich und die städtebaulichen Unzulänglichkeiten im Umfeld dieser Liegenschaft zwischen Rudolf-Breitscheid-Straße, der Straße Am Krankenhaus, dem Parkplatz des Krankenhauses sowie dem Fritz-Lesch-Stadion beseitigt und die Brachfläche reaktiviert werden.

Für die brachliegende Fläche im ca. 32.780 m² großen Geltungsbereich soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 123 „Schwärzeblick“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohngebietsentwicklung auf dem Grundstück geschaffen werden.

Es ist beabsichtigt eine Bebauung mit einer Mischung aus Mehrgeschosswohnungsbauten sowie Reihenhäusern auf der Grundlage eines städtebaulichen Strukturkonzepts. Unter Berücksichtigung des Ziels einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von Flächen bietet sich das Plangebiet aufgrund der besonderen Lage inmitten eines bestehenden Siedlungsbereichs in besonderem Maße für eine bauliche Entwicklung an.

Das städtebauliche Konzept sieht eine teilweise aufgelockerte Blockrandbebauung mit innenliegenden Hofhäusern vor. Aufgeteilt ist das Plangebiet in zwei Baugebiete angrenzend an die Straßen Rudolf-Breitscheid-Straße sowie „Am Krankenhaus“, auf denen Wohnnutzung geplant ist. Im östlichen Baugebiet ist ein Hofensemble aus Geschosswohnungsbauten und innenliegenden Reihenhäusern vorgesehen. Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße greift das Konzept die durch Solitärbauten und Stadtvillen geprägte Bestandsstruktur auf und sieht eine aufgelockerte Bebauung vor.

Das westliche Baugebiet greift entsprechend der städtebaulichen Ausgestaltung des östlichen Baugebietes den Geschosswohnungsbau auf und wird ergänzt durch eine Garage. Das Konzept verfolgt die Vision eines nahezu autofreien Wohnquartiers, so dass zur Bündelung des ruhenden Verkehrs eine Garage vorgesehen ist, welche den Stellplatzbedarf für das gesamte Quartier decken soll.

Für das Plangebiet ist eine Ringschließung ausgehend von der Rudolf-Breitscheid-Straße über die Bestandsstraße „Am Krankenhaus“ vorgesehen. Die mittig durch das Plangebiet verlaufende historische

Herbert-Rochus-Straße soll in Form einer privaten Anliegerstraße reaktiviert werden und die Baugebiete WA 1 und WA 2 zweihüftig erschließen. Das vorhandene und geplante Straßensystem teilt das Plangebiet in zwei Baugebiete auf, welche von umgehend befahrbaren Straßen und privaten Wohnwegen erschlossen werden.

Je nach Aufteilung können auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts ca. 12 Reihenhäuser/Wohneinheiten sowie ca. 250 Wohnungen in Form von Mehrgeschosswohnungsbauten entstehen.

3. Verfahrensablauf

Aufstellung des Bebauungsplans § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB

Am 29.06.2017 hat die Stadtverordnetenversammlung Eberswalde die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Schwärzeblick“ beschlossen. Mit Aufstellungsbeschluss wird das Planungsrecht für die angestrebte Wohngebietsentwicklung geschaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 wurde gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde demnach im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB eingeleitet.

Der Bebauungsplan Nr. 123 sollte der Schaffung des Planungsrechts für ein allgemeines Wohngebiet sowie zwei Mischgebieten dienen. Der Geltungsbereich hatte eine Größe von ca. 40.400 m². Der Eigentümer dieser Fläche beabsichtigte eine Bebauung mit einer Mischung aus Mehrgeschosswohnungsbauten, Reihenhäusern, Bauten mit gesundheitsbezogener Nutzung sowie einer Garage auf der Grundlage eines städtebaulichen Strukturkonzepts.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Planungsziele erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde – Eberswalder Monatsblatt-, Jahrgang 25, Nr. 7 am 19.07.2017. Gleichzeitig wurde bekannt gemacht, dass das Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Mit dem Schreiben vom 25.09.2017 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB um eine Stellungnahme gebeten.

Es haben sich insgesamt 18 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanvorentwurfs Stellung genommen:

- Technische Infrastruktur
- Ziele der Raumordnung
- Lärmbelastung/Schallschutzmaßnahmen
- Ökologische Belange
- Altlastensanierung
- Abfallentsorgung
- Verkehrserschließung, Leistungsfähigkeit
- Eigentum

Im Rahmen der Zuständigkeit für die Raumordnung teilte das Referat GL 5 der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zu der Planung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die Ziele und Grundsätze der Raumordnung mit.

1. Planungsabsicht

Über einen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes mit Gesundheitseinrichtungen geschaffen werden. Bei dem im Siedlungsgebiet von Eberswalde liegenden Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende militärische Konversionsfläche. Der Geltungsbereich des Planes umfasst eine Fläche von ca. 4 ha.

2. 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 (LEPro 2007) (GVBI. I S. 235) und
- der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. IV 2015 (GVBI. II - 2015, Nr. 24), in Kraft getreten mit Wirkung vom 5. Mai 2009.

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Ziele der Raumordnung:

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

- 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.
- Grundsatz 4.4 Absatz 1 LEP B-B: Konversionsflächen im räumlichen Zusammenhang zu vorhandenen Siedlungsgebieten können bedarfsgerecht für Siedlungszwecke entwickelt werden.
- 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.
- Grundsatz aus § 6 Abs. 3 LEPro 2007: Sicherung und Entwicklung siedlungsbezogener Freiräume für die Erholung.

Beurteilung:

Die Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen. Die genannten Grundsätze der Raumordnung sind im weiteren Planverfahren angemessen zu berücksichtigen.

Das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Behördenbeteiligung hatte Auswirkungen auf die Planinhalte.

Unter Würdigung der vorgebrachten Anregungen sowie erfolgter Abstimmungen mit der Stadt Eberswalde sind folgende Änderungen an der Planung erfolgt:

- Verzicht auf die Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche Planstraße A
- Reduzierung und Anpassung des Geltungsbereichs
- Verzicht auf die Festsetzung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 zugunsten einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet WA 2
- Ergänzung eines Geh- und Fahrrechts im WA 1 zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Anpassung der Nutzungsmaße sowie der Bauweise

Alle Prüfungsaufträge und Gutachten wurden erledigt bzw. erstellt. Die Ergebnisse fanden in der Entwurfserarbeitung Eingang. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung wurden entsprechend ergänzt und geändert.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen werden der Stadtverordnetenversammlung im weiteren Verfahren in Form einer Synopse zur Kenntnis gegeben.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden im Regelverfahren des Bebauungsplans herangezogen, eine erneute Durchführung ist nicht erforderlich.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen in der Zeit vom 21.09.2017 bis einschließlich 13.10.2017 unterrichtet und die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Bekanntgabe des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde – Eberswalder Monatsblatt-, Jahrgang 25, Nr. 9 am 13.09.2017. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Stadtentwicklungsamt Eberswalde, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde (Rathauspassage) sowie im Internet unter www.eberswalde.de unter Stadtentwicklung/Aktuelles/Bürgerbeteiligungen. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine schriftlichen Äußerungen ein.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden in der weiteren Planung verarbeitet. Die Stadtverordnetenversammlung nahm in ihrer Sitzung am 29.04.2019 die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung zur Kenntnis.

Erneuter Aufstellungsbeschluss

Für die brachliegende Fläche im ca. 32.800 m² großen Geltungsbereichs soll im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 123 „Schwärzeblick“ die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Wohngebietsentwicklung auf dem Grundstück geschaffen werden.

Am 30.06.2017 wurde daher von der Stadtverordnetenversammlung Eberswalde (StVV) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Schwärzetal“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen.

Ursprünglich geplant war die Realisierung einer Mischung aus Mehrgeschosswohnungsbauten, Reihenhäusern und Bauten mit gesundheitsbezogener Nutzung, davon wurde jedoch aufgrund veränderter Rahmenbedingungen im Laufe des Verfahrens teilweise Abstand genommen.

Vormalig waren auch die Flurstücke 674, 698, 2620, 2621, 2622 im Norden des Geltungsbereichs, die derzeit einen großflächigen Parkplatz umfassen, Teil des Bebauungsplangebiets Nr. 123 „Schwärzeblick“. Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zum Bebauungsplanentwurf hat sich der Träger des der Planung zu Grunde liegenden Bauvorhabens jedoch mitgeteilt, dass eine Einbeziehung dieser Flurstücke nicht weiter verfolgt werden soll. Aufgrund der damit verbundenen Änderungen innerhalb des der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts ist eine Anpassung der Planinhalte erforderlich.

Darüber hinaus wurde im Ergebnis einer Ortsbegehung und Vorprüfung der Unteren Naturschutzbehörde aufgrund umfangreicher Umweltbelange das Erfordernis einer Umweltprüfung festgestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist demnach eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden. Somit war das Verfahren vom beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in ein Regelverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 BauGB umzustellen. Demnach war ein neuerlicher Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung zu fassen. Am 29.04.2019 hat die StVV die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 „Schwärzeblick“ im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplan Nr. 123 umfasst neben der Einschränkung des Geltungsbereichs demnach eine Anpassung der zulässigen Nutzungen. Die übergeordnete städtebauliche Konzeptidee wird weiterhin verfolgt.

Da der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde mit seiner Darstellung als Gemischte Baufläche den Planungszielen des Bebauungsplans Nr. 123 in Teilen entgegen steht, erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) eine Änderung des geltenden Flächennutzungsplans.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Mit dem Schreiben vom 13.05.2019 wurden 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme gebeten.

Es haben sich insgesamt 14 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit einer Stellungnahme an der Planung beteiligt.

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde insbesondere zu den folgenden Themen und Inhalten des Bebauungsplanvorentwurfs Stellung genommen:

- Technische Infrastruktur
- Lärmbelastung/Schallschutzmaßnahmen
- Ökologische Belange
- Belange des strengen und besonderen Artenschutzes
- Altlastensanierung
- Abfallentsorgung
- Niederschlagswasserversickerung
- Redaktionelle Hinweise zur Planzeichnung und Begründung
- Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren

Zum Thema Lärmschutz und Artenschutz gab es mit den Einwendern (Landesamt für Umwelt und Untere Naturschutzbehörde) in der Phase der Vorbereitung der Abwägung intensive Abstimmungen, die zu Überarbeitungen ihrer ursprünglichen Stellungnahmen führten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle zusammengefasst und der Stadtverordnetenversammlung zur Behandlung vorgelegt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 24.05.2019 bis einschließlich 28.06.2019 öffentlich ausgelegt und die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Bekanntgabe des Zeitraums der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde – Eberswalder Monatsblatt-, Jahrgang 27, Nr. 05 am 15.05.2019. Während des Zeitraumes der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte die Bereitstellung der Informationen im Stadtentwicklungsamt Eberswalde, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde (Rathauspassage) sowie im Internet unter www.eberswalde.de unter Stadtentwicklung/Aktuelles/Bürgerbeteiligungen.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde – Eberswalder Monatsblatt -, Jahrgang 27, Nr. 06 vom 12.06.2019 wurde die Auslegungsfrist aufgrund der Nachreichung der Schalltechnischen Untersuchung bis zum 15.07.2019 verlängert.

Von Seiten der Öffentlichkeit ergingen während der öffentlichen Auslegung keine Hinweise und Einwendungen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan

Beschluss und Inkrafttreten

Für das in Kraft treten des Bebauungsplanes bedarf es einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung für das Abfangen der Zauneidechsen aus dem Plangebiet, eine Genehmigung vom Landesamt für Umwelt (LfU) gem. § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für das Aussetzen der Tiere auf die Ersatzfläche sowie die Ausnahmegenehmigung für die Beseitigung des gesetzlich geschützten Biotops (Trockenrasen) im Plangebiet. Die Genehmigung nach § 40 BNatSchG wurde durch das LfU am 27.03.2020 unter Az: N4-4746-2-0551/2020 erteilt.

Sollte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch keine Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde (uNB) gem. § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen, kann der Satzungsbeschluss nur unter der Maßgabe gefasst werden, dass die Schlussbekanntmachung des Bebauungsplanes nur erfolgen darf, wenn die Ausnahmegenehmigung der uNB gem. § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.04.2020 den Satzungsbeschluss mit der o. g. Maßgabe gefasst.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Eberswalde ist der Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ rechtswirksam.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Das Plangebiet ist durch eine Nutzungsunterlassung und dadurch eingetretene natürliche Dynamiken gekennzeichnet. Etwa 16.937 m² der Fläche im Bestand sind durch ehemalige Kasernengebäude und Wegeflächen vollversiegelt. Davon bleiben 5.910 m² als öffentliche Verkehrsfläche unverändert bestehen.

Es haben sich auf natürliche Weise besonders und streng geschützte Fledermaus-, Brutvogel- und Reptilienarten auf dem Gelände angesiedelt. Außerdem hat sich ein geschütztes Biotop in Form eines Trockenrasens mit dem Vorkommen einer besonders geschützten Pflanzenart, der Sand-Strohblume, entwickelt. Für zwei Fledermausarten und die Zauneidechse bildet das Plangebiet den Hauptlebensraum, der durch das Vorhaben erheblich beeinträchtigt wird.

Insgesamt ist aufgrund des Vorkommens der besonders und streng geschützten Arten und der unterlassenen Nutzung des Geländes, die das Plangebiet als Rückzugsort für spezialisierte als auch weit verbreitete Arten auszeichnet, trotz der überprägten Biotope der naturschutzfachliche Wert der Fläche als hoch einzustufen.

Für andere Schutzgüter weist das Plangebiet keine nennenswerten Funktionen aus, die durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden.

Aufgrund der unvermeidbaren erheblichen Beeinträchtigung der Lebensräume von besonders und streng geschützten Arten ist die Darlegung der Gründe für eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung notwendig. Die Maßnahmen zur Herstellung der Ersatzlebensräume soll zu einem umfassenden Teil auf der Altenhofer Str. 23 durchgeführt werden. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Eine Erhöhung der Schadstoff- und Lärmbelastung ist aufgrund der geplanten Nutzung als Wohngebiet nicht zu erwarten. Der Anteil an Grün- und Offenlandflächen, die der bioklimatischen Funktion des

Plangebietes aber auch der Erholungsnutzung dienen, soll möglichst groß gehalten werden. Insgesamt kommt es durch die Umsetzung der Planung inklusive öffentlicher Verkehrsflächen zu einer planungsbedingten Beanspruchung von 21.545 m² und somit zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 4.608 m² gegenüber dem Bestand innerhalb des Plangebietes. Aufgrund von Retentionsflächen kann eine vollständige Versickerung des auf den versiegelten Bereichen des Grundstücks anfallenden Niederschlagswassers vor Ort gewährleistet werden.

Durch die planungsrechtliche Sicherung des Geltungsbereichs erfolgt eine sinnvolle Eingliederung des Plangebiets in die bestehende Siedlungsstruktur, während die Funktion der Lebensräume für geschützte Arten durch Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erhalten bzw. neu geschaffen werden können.

Schutzgut Boden

- Bodensanierung von mit Altlasten belasteten Flächen im Plangebiet
- Abriss und Entsiegelung eines externen Bestandsobjektes

Schutzgut Pflanzen

- Erhalt der geschützten Allee an der Rudolf-Breitscheid-Straße
- Verbringung der Sand-Strohblume auf eine geeignete Ersatzfläche
- Maßnahmen nach Baumschutzverordnung
- Herstellung von höherwertigen Biotopen auf externer Fläche

Schutzgut Tiere

- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten (V_{ASB1})
- Baumfällungen und Strauchrodungen außerhalb der Vegetationsperiode (V_{ASB2})
- Gebäudeabriss und Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial für Fledermäuse und Niststätteneignung für in Höhlen brütende Vögel in den Wintermonaten (V_{ASB3})
- Kontrolle potenzieller Fledermausquartiere auf Besatz (V_{ASB4})
- Abzäunung und Absammlung der von Zauneidechsen besiedelten Bereiche vor Durchführung der Baumaßnahmen (V_{ASB5})
- Bauzeitenregelung zum Zweck des Zauneidechsen- und Blindschleichenschutzes (V_{ASB6})

Schutzgut Wasser

- Vollständige Versickerung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 123 auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers vor Ort
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen
- Pflanzung von 53 Einzelbäumen im Plangebiet

Schutzgut Klima/Luft

- Herstellung einer möglichst günstigen bioklimatischen und lufthygienischen Funktion des Plangebiets durch Baumplantungen

Schutzgut Mensch, menschliche Gesundheit, Bevölkerung

- Errichtung von Lärm- und Staubschutzwänden während der Bauphase an den äußeren Grenzen des aktiven Baubereichs
- Schaffung von Grün- und Erholungsflächen innerhalb des Plangebiets

Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

- Förderung der ortstypischen städtebaulichen Struktur durch Baumaterialien und die Form der Bebauung

Maßnahmen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Schutzgut Pflanzen

- Herstellung eines Ersatzstandorts für gesetzlich geschützte Trockenrasen und Übertragung von besonders geschützten Pflanzenarten
- Herstellung von höherwertigen Biotopen auf externen Flächen

Schutzgut Tiere

- Anbringen von Fledermauskästen als Ersatzquartiere (V_{CEF7})
- Anbringen Ersatzquartieren gebäudebewohnender Fledermäuse an den geplanten Gebäuden (V_{CEF9})
- Nist- und Quartierhilfen für Brutvogelarten (V_{CEF8})
- Gebüschpflanzungen und Schaffung von linearen Gehölzstrukturen (V_{CEF10})
- Herstellung von Ersatzlebensräumen und Umsiedlung der besonders geschützten Reptilienarten (V_{CEF11})

5. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplan

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die abschließende Abwägung eingestellt.

In der Abwägung wurden insbesondere folgende Einwände zur Kenntnis genommen und jeweils Stellung bezogen:

- Hinweise zur schalltechnischen Untersuchung im Zusammenhang mit Anforderungen zum Schallschutz
- Mitteilung der Feuerwehr über ausreichende Löschwasserversorgung
- Hinweise zur Beachtung von Telekommunikationsbelangen
- Hinweise zu artenschutzrechtlichen und naturschutzfachlichen Belangen

Das Ergebnis der abschließenden Abwägung der Beteiligung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung. Die Änderungen sind geringfügig und betreffen den Eigentümer bzw. Investor. Dieser hat den Änderungen zugestimmt.

Folgende Einwände wurden zurückgewiesen:

- Einwände zum Prognosezeitraum für die Auswirkungen des Schienenverkehrslärmes

Es wurde folgende redaktionelle Änderungen in der Planzeichenerklärung vorgenommen:

- Korrektur der Erläuterung der Knotenlinie in der Planzeichenerklärung um „(Baugebiete, Maß der Nutzung“ zur Klarstellung
- Korrektur der Erläuterung der „Bereiche für Ein- und/oder Ausfahrten“ in der Planzeichenerklärung

Die Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde auf Grund von Hinweisen oder aus eigenen Erkenntnissen in folgenden Punkten ergänzt, korrigiert oder konkretisiert:

- Im Kapitel I 2.11, II 1.4 und II 2.1 der Begründung sind die Hinweise der Unteren Wasserbehörde (UWB) ergänzt worden
- Im Kapitel A.I.3 wurden die Aussagen zum LEP HR hinsichtlich seines Inkrafttretens ergänzt
- Verwendung der Wildformen in der Pflanzliste zur textlichen Festsetzung Nr. 8
- Das Inhaltsverzeichnis der Begründung wurde aktualisiert
- Korrektur der Angaben zu den Eigentumsverhältnissen des Flurstücks 1759 im Kapitel A.I.2.2
- Die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 3 wurde ergänzt
- Die Begründung zur Erhöhung der GRZ auf 0,5 im WA 2 wurde angepasst
- Die Begründung zur Fläche G3 und der textlichen Festsetzung Nr. 15 wurde ergänzt
- Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 7 hinsichtlich Klarstellung zu Garagengeschossen, Höhe der baulicher Anlagen auf 39 m ü. NHN zugunsten der Möglichkeit zur Errichtung einer KITA, Ausschluss von Stellplätzen und Garagen zugunsten eines autofreien Quartiers, Konzentration auf Parkgarage, Ausnahmsweise Zulässigkeit von Tiefgaragen
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 8, Pflanzqualität auf 18-20 cm
- Ergänzung und Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 9, Ausgleichmaßnahmen, Strauchpflanzungen
- Ergänzung und Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 20, Verpflichtende Herstellung von Spielplatzflächen
- Kapitel III. 4.4 Immissionsschutz wurde auf die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ Eberswalde von ISU Plan, Februar 2020 angepasst
- Änderung der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz auf Grundlage der Ergebnisse der v. g. Schalltechnischen Untersuchung vom Februar 2020
- Ergänzung/Abschluss des Kapitel V. Verfahren
- Aktualisierung der Begründung anhängenden Anlagen

Die Planzeichnung wurde in folgenden Punkten ergänzt, korrigiert oder konkretisiert:

- Die Katasterangaben der Planzeichnung wurden aktualisiert.
- Ergänzungen der Fläche G2 im Kurvenbereich, um die öffentlich-rechtliche Ver- und Entsorgung zu sichern
- Kennzeichnung der Bereiche für Ein- und/oder Ausfahrten klarstellend gesetzt
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO
- Anpassung der GRZ im WA 2 auf 0,5
- Ergänzung der Fläche G3 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Besucher und Benutzer der Fläche A3 i. V. m. der textlichen Festsetzung Nr. 15
- Anpassung der textlichen Festsetzungen Nr. 4, 5 und 7 hinsichtlich Klarstellung Garagengeschossen, Höhe der baulicher Anlagen auf 39 m ü. NHN zugunsten der Möglichkeit zur Errichtung einer KITA, Ausschluss von Stellplätzen und Garagen zugunsten eines autofreien Quartiers, Konzentration auf Parkgarage, Ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 8, Pflanzqualität auf 18-20 cm, Verwendung der Wildformen in der Pflanzliste
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 9, Ausgleichmaßnahmen Strauchpflanzungen
- Ergänzung von Pflanzlisten
- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 20, Verpflichtende Herstellung von Spielplatzflächen
- Anpassung der Fläche G1 auf 4.75m
- Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 zum Immissionsschutz auf Anregung des Landesamtes für Umwelt
- Ergänzung von Nebenzeichnungen zum Immissionsschutz
- Anpassung des Layouts der Planzeichnung
- Aktualisierung des Plankopfs

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Punkte ergänzt, korrigiert oder geändert:

- Beurteilung des Sportlärms
- Aussagen zur Verlärmung der Außenwohnbereiche durch Verkehrs- und Sportlärm
- Aussagen zu den Prognosedaten des Schienenverkehrs

Dies hatte Auswirkungen auf die Festsetzungen, siehe Erläuterung zuvor.

Im Umweltbericht und dem Artenschutzfachbeitrag wurden folgende Punkte ergänzt, korrigiert oder geändert:

- Überarbeitung der Eingriffsbewertung, auch in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 3
- Überarbeitung des Artenschutzfachbeitrags entsprechend der Hinweise der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim
- Ermittlung der Kompensationsmaßnahmen und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs sowie auf dem Grundstück Gemarkung Finow, Flur 9, Flurstücke 8 und 109
- Die Festsetzung Nr. 8 wurde aufgrund des Kompensationsbedarfs angepasst und die Festsetzung Nr. 9 wurde in die Planung mit aufgenommen

Es wurden folgende Informationen an den Vorhabenträger weitergeleitet:

- Information zur Beachtung des Digi-Netz-Gesetzes
- Hinweise zur Durchführung der Baufeldfreimachung
- Hinweise zur fachlichen Begleitung und Dokumentation und Nachweis der Gefahrenfreiheit vor dem Hintergrund der Altlastenthematik
- Notwendigkeit eines Abfallwirtschaftskonzepts bei der Baufeldfreimachung bzw. etwaiger Bodensanierung
- Hinweise der Telekom

Detaillierte Informationen sind in der Verfahrensakte zu finden.

Die Konflikte konnten im Planverfahren gelöst werden. Die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit des Vorhabens „Entwicklung eines Wohngebiets – Wohnquartier Schwärzeblick“ konnten über die Planung geschaffen werden.

6. Städtebaulicher Vertrag

Zur Umsetzung der Planung wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eberswalde und dem/den Bauherren abgeschlossen.

Der Vertrag regelt folgende Themen:

1. Bau von Spielflächen im Vertragsgebiet
2. Versetzung und Neubau der Bushaltestellen „Schwärzetal“, beidseitig
3. Geh, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten Dritter und der Allgemeinheit; Bau eines Unterflurhydranten DN 100; Errichtung Trafo
4. Pflanzmaßnahmen im Vertragsgebiet
5. Artenschutzrechtlicher Ausgleich im Plangebiet
6. Artenschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebiets
7. Anpassungen im Verkehrsraum gemäß Gutachten Prof. Stadt
8. Sicherung der Durchführung des Lärmschutzkonzeptes
9. Neubau einer Kindertagesstätte

7. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 123 liegt in einem verdichteten Siedlungsbereich und wird im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde von 2014 mit Einleitung des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde (rechtswirksam seit 17.11.2014) gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 29.04.2019 als gemischte Baufläche ausgewiesen und damit nicht vollständig mit dem geplanten Vorhaben vereinbar. Das Plangebiet ist umgeben von Wohn-, Misch- und Sonderbauflächen. Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Wohnraum in der Region bietet die Fläche wegen der bereits bestehenden Versiegelung und stark durch menschliche Nutzung überprägten Biotopstrukturen ideale Voraussetzungen zur Entwicklung des Standorts zu einem Wohngebiet. Angrenzende Nutzungen werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt und die geplante Bebauung fügt sich funktionell sinnvoll in die städtebauliche Situation ein. Darüber hinaus ergeben sich durch die Entwicklung des Standorts Bestrebungen, die Erschließung des Standortes und somit auch der umgebenen Grundstücke zum Bahnhof und der Innenstadt zu verbessern.

Die Belange des gesetzlichen Biotop- und Artenschutzes als Eingriffsschwerpunkt der Planung können durch geeignete Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichmaßnahmen in räumlich funktionellen Zusammenhang erhalten bleiben. Die Planung verursacht am Standort darüber hinaus keine erheblichen Beeinträchtigungen der abiotischen Schutzgüter.

Insgesamt sind daher, auch aus naturschutzfachlicher und landschaftspflegerischer Sicht, alternative Möglichkeiten zur Verwirklichung der Planung nicht sinnvoll.