

# Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin ist Eigentümerin der Flächen und beabsichtigt hier die Entwicklung eines Wohnungsbauvorhabens. Dabei wird das Ziel der Schaffung einer hohen Wohnqualität bei einer gleichzeitig wirtschaftlichen Umsetzung, die zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums führt, verfolgt.

Das Vorhabengrundstück war bereits bis 2006 mit mehreren Mehrfamilienhäusern aus den 1930er Jahren bebaut. Nach deren Abriss sollte die Fläche mit Doppelhäusern bebaut werden. Diese Pläne wurden jedoch nicht umgesetzt, da die Entwicklung dieses Standortes wegen anderer Projekte nicht im Fokus der Vorhabenträgerin lag.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde stellt den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Nördlich angrenzend sind Kleingartenanlagen dargestellt, deren Ausdehnung sich mit der aktuellen Nutzung decken. Die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan ist damit gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Fläche für Wohnen fest. Die Fläche ist kleiner als ein ha. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung kann somit aus der Darstellung im FNP (Wohnbaufläche) abgeleitet werden.

Zur Ergänzung des Gebäudebestandes des Vorhabenträgers sollen nun auf den freigelegten Flächen wieder Wohngebäude in moderner Architektursprache und mit nachfragegerechten Grundrisslösungen entstehen. Die Stadthäuser werden in offener Bauweise in einem durchgrünten Freiraum ein Bindeglied zwischen der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung und der offenen Zeilen- und geschlossenen Bebauung sein. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan soll hierzu die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen.

### 2. Verfahrensablauf

Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 27.07.2020 die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Käthe-Kollwitz-Straße 34, 36, 38, 40, 42 im Stadtbezirk Nordend beantragt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat in ihrer Sitzung am 24.09.2020 die Einleitung des Verfahrens über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 "Käthe-Kollwitz-Straße" gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 / 2020.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 22. Oktober und 06. November 2020 durchgeführt. In diesem Zeitraum konnte der Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich seiner Erläuterungen im Stadtentwicklungsamt Eberswalde eingesehen werden und Stellungnahmen eingereicht werden.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Oktober 2020 durchgeführt.

Mit Schreiben vom 06. Oktober 2020 wurden die Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im November bis Dezember 2022 durchgeführt. Mit Schreiben vom 24. November 2021 wurden die Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Insgesamt 15 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich, wobei von mehreren Trägern Sammelstimmungen von unterschiedlichen Abteilungen und Fachbereichen vorliegen.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit zwischen dem 10. Januar 2022 und 11. Februar 2022 durchgeführt. In diesem Zeitraum konnte der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einschließlich seines Begründungsentwurfs im Stadtentwicklungsamt Eberswalde eingesehen werden und Stellungnahmen eingereicht werden.

Aus den Beteiligungsverfahren ergab sich keine Notwendigkeit wesentlicher inhaltlicher Änderungen an den Festsetzungen. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 324 wurde am 28. Juni 2022 als Satzung beschlossen.

### 3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht (UB) mit artenschutzrechtlicher Beurteilung erstellt. Im Umweltbericht wurden die Naturausrüstung des Plangebietes sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Im Ergebnis verbleiben mit Umsetzung der Planung und der Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter. Im Einzelnen kommt die Umweltprüfung zu folgenden Ergebnissen:

Durch die geplante Bebauung wird im Bereich der neuen Wohnbauflächen und der Verkehrsflächen eine maximale **Neuversiegelung** von rund 0,43 ha unversiegelter Fläche vorbereitet (bei Anrechnung der rechnerischen Bestandsversiegelung beträgt die kompensationspflichtige Neuversiegelung nur noch 0,26 ha). Da für weitere Entsiegelungsmaßnahmen keine versiegelten Böden zur Verfügung stehen, wird die Kompensation für das Schutzgut Boden sichergestellt, indem innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs umfangreiche Gehölzanzpflanzungen durchgeführt werden.

Das anfallende **Niederschlagswasser** wird vollständig auf den Baugrundstücken versickert. Durch Festsetzung zum wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Terrassen, Wegen und Zufahrten innerhalb der begrünbaren Flächen, die Festsetzung von Dachbegrünungen und die Anlage von Mulden auf Grundlage eines fachgutachterlichen Regenwasserversickerungskonzepts verbleibt das Regenwasser an Ort und Stelle. Der örtliche Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sowie die Wassergewinnung im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Eberswalde I (Stadtsee) werden ausgeschlossen.

Für das **Schutzgut Klima und Lufthygiene** sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der örtlichen Klimaverhältnisse durch Bebauung und Nutzung zu erwarten. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von im Sommer möglicherweise auftretenden kleinklimatischen Belastungssituationen ergriffen. Die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen und die Anpflanzung von schattenwerfenden Bäumen und Sträuchern tragen dazu bei, nachteilige sommerliche Aufheizungseffekte kleinräumig zu mindern und auszugleichen. Durch diese Maßnahmen werden auch ggf. auftretende bioklimatische Beeinträchtigungen für Menschen vermieden bzw. verringert. Hierzu trägt auch die geplante Regenwasserversickerung an Ort und Stelle bei.

Aufgrund des verhältnismäßig geringen Verkehrsaufkommens und der Lage am Stadtrand ist zu erwarten, dass die Werte für die relevanten **Luftschadstoffe** Stickstoffdioxid/Stickoxid (NO<sub>2</sub>/NO<sub>x</sub>), Ozon (O<sub>3</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) die Jahresgrenzwerte zum Gesundheitsschutz (gemäß EU-Richtlinie 1999/30/EG bzw. 2008/50/EG) sowie die Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit (gemäß Anlage 11 der 39. Bundesimmissionsschutz-Verordnung) unterschritten werden.

Für die **Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** sind zur Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen schutzgutspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Dies sind u.a. der Erhalt eines Teils des Baumbestandes, die Begrünung der nicht überbaubaren Flächen, Baum und Strauchanpflanzungen, sonstige Freiraumbegrünungen sowie Dachbegrünungen auf allen Gebäuden und Carports. Weiterhin werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf verfügbaren Freiflächen 19 zusätzliche gebietsheimische Bäume sowie Sträucher angepflanzt. Für den Verlust eines Zauneidechsenhabitats wurde bereits im Frühjahr 2021 auf einer Brachfläche südlich des Sonnenweges ein Ersatzhabitat eingerichtet. Die Tiere wurden von Frühjahr 2021 bis September 2021 umgesiedelt.

Eingriffe in die **Lebensraumstrukturen von Vögeln und Fledermäusen** werden kompensiert, indem die nicht überbaubaren Flächen begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, so dass diese als Habitate von der Tierwelt genutzt werden können. Weiterhin werden an Bäumen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs sowie an Gebäuden in fachgutachterlich festgelegter Anzahl insgesamt 55 Nistkästen für Vögel angebracht bzw. integriert (45 an Bäumen und 10 an Gebäuden). Für die nachgewiesenen Fledermausvorkommen werden 10 Fledermauskästen an die neu zu errichtenden Gebäude angebracht bzw. integriert.

Das **Landschafts- und Ortsbild** wird mit Realisierung der Planung aufgewertet, da das zuletzt brachgefallene Grundstück zu einem Wohnquartier entwickelt wird. Durch den Erhalt eines Teils des Baumbestands und die Begrünung mit Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation wird das Vorhabengebiet in den durchgrünten Siedlungsraum der Umgebung eingebunden.

Für das **Schutzgut Mensch und seine Gesundheit** sind mit Umsetzung des Bebauungsplans positive Wirkungen verbunden, da auf dem zuletzt ungenutzten Grundstück benötigte Wohnungen bereitgestellt werden. Die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Anlage von begrünten Freiräumen, einem Kinderspielplatz sowie Dachbegrünungen werden zu einem gesunden Wohnumfeld beitragen und Freiraum- und Erholungsnutzungen ermöglichen.

Die verkehrsbedingten Emissionen werden voraussichtlich leicht zunehmen, stellen jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung dar, da aufgrund der Lage und des erwarteten Verkehrsaufkommens anzunehmen ist, dass sich die Luftgüte nicht wesentlich nachteilig verändern wird. Hierzu tragen begünstigend auch die klimatischen Bedingungen wie die durchgrünte und teils bewaldete weitere Umgebung des Plangebiets bei, wodurch für eine Frischluftzufuhr und Durchmischung der Luft gesorgt wird.

Angesichts der relativ geringen Anzahl der Wohneinheiten sowie des ausreichenden Abstandes von den nächstgelegenen Wohnhäusern, bewegen sich die vom Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen insgesamt in einer für ein Siedlungsgebiet mit mittlerer baulichen Dichte üblichen Größenordnung. Besondere Vorkehrungen gegen Schall sind nicht erforderlich.

Im Hinblick auf **Kultur- und Sachgüter** teilte das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum mit, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 324 keine denkmalgeschützten Gebäude oder Denkmalschutzbereiche vorkommen. Zudem sind im Vorhabenbereich bisher keine Bodendenkmale bekannt. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

#### 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit äußerte sich ein Anwohner schriftlich zum Vorhaben. Aufgrund der Stellungnahme wurde ein vorgesehener Standort für Abfallbehälter versetzt.

#### 5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die nachfolgenden Punkte wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebracht

Das **Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände** fordert, dass die Anlage von Schottergärten grundsätzlich ausgeschlossen werden soll. Dazu wird festgestellt, dass die Textliche Festsetzung Nr. 5 eine Verpflichtung zum Anpflanzen, zum gärtnerischen Anlegen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen regelt. Die TF ist ausreichend formuliert, so dass Schottergärten planungsrechtlich ausgeschlossen sind. In der Begründung wurde diesbezüglich ein klarstellender Satz zum Ausschluss der Schotter- und Kiesgärten aufgenommen.

Das **Landesamt für Umwelt - Technischer Umweltschutz 2 – Überwachung Schwedt** fordert eine Klarstellung zum planungsrechtlichen Schutzanspruch des Plangebietes (WR oder WA). In der Abwägung wird festgestellt, dass die damit verbundenen immissionsschutzrechtlichen Bedenken auf einer missverständlichen Formulierung und einem Tippfehler in der Begründung basieren. Der Schutzanspruch der Wohnnutzung soll dem eines allgemeinen Wohngebietes entsprechen. Die Überwindung der immissionsschutzrechtlichen Bedenken erfolgte durch Korrekturen und Ergänzungen in der Begründung gemäß Abwägungsvorschlag.

Das **Bauordnungs- und Planungsamt des Landkreises Barnim** fordert, dass auf der Planzeichnung deutlich kenntlich gemacht wird, welche Darstellungen Festsetzungscharakter haben und welche lediglich informellen Charakter haben (z.B. Ansichten). Dieser Forderung wurde durch entsprechende Hinweise und Ergänzungen auf der Planzeichnung entsprochen.

Die **Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim** fordert, zur Sicherstellung der notwendigen 20-jährigen Pflege der Ersatzfläche für die aus dem Vorhabengebiet umgesiedelten Zauneidechsen ist ein Pflegekonzept zu erstellen und im weiteren Planungsverlauf vorzulegen. Dazu wurde festgestellt, dass ein entsprechendes Pflegekonzept zur Sicherstellung der 20-jährigen Pflege der Ersatzfläche für die aus dem Vorhabengebiet umgesiedelten Zauneidechsen erarbeitet wurde. Es wurde nachfolgend mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Es ist Anlage des Durchführungsvertrages.

#### 6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige Lösungsvorschläge kamen nicht zur Prüfung.

Eberswalde, den

Götz Herrmann

Bürgermeister