

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem wirksam gewordenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Diese erläutert, wie die Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Planungsprozess einbezogen wurden. Zudem wird dargelegt, aus welchen Gründen der Plan – nach sorgfältiger Abwägung aller geprüften, in Frage kommenden alternativen Planungsmöglichkeiten – ausgewählt wurde.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am 27.02.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur weiteren Entwicklung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung und der verkehrlichen Erschließung aufzustellen (Beschluss-Nummer BV/0122/2020). Zudem handelt es sich um einen waldderechtlich qualifizierten Bebauungsplan, somit wird das Verfahren zur Waldumwandlung in den Bebauungsplan integriert und dieser damit waldderechtlich qualifiziert.

Das Plangebiet umfasst etwa 5,07 Hektar und liegt im Stadtteil Westend in Eberswalde, begrenzt durch den Finowkanal, den Kupferhammerweg, einen Gewerbebetrieb und die Bahnstrecke Berlin–Stralsund. Es handelt sich um eine ehemalige Industriefläche, die seit den 1990er Jahren brachliegt. Das Ziel der Planung ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebiets mit bis zu 260 Wohneinheiten, sozialer Infrastruktur und der Erhaltung denkmalgeschützter Gebäude.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltprüfung (UP) ist in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 422 „Hufnagelquartier“ der Stadt Eberswalde untersucht. Der Inhalt dieser Prüfung richtet sich unter anderem nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, der die zu prüfenden Kriterien festlegt, darunter:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne der Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Fachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Ziel der Umweltprüfung ist es, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich möglicher negativer Auswirkungen zu berücksichtigen. Bei der Umweltprüfung steht eine flächenbezogene Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen im Vordergrund. Grundlage für die Beschreibung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen im Umweltbericht sind die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der Ergebnisse der erarbeiteten Untersuchungen.

Um sicherzustellen, dass keine Ge- oder Verbote des gesetzlichen Artenschutzes durch die Planung verletzt werden, wurde parallel ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB) als separate Unterlage erstellt. Dieser enthält Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte, die auch im Umweltbericht aufgeführt sind. Die Grundlage bildeten umfangreiche faunistische Kartierungen der Fledermäuse und Brutvögel. Um diese geschützten Arten zu erhalten, wurden gezielte Maßnahmen erarbeitet, darunter die Schaffung von Ersatzlebensräumen sowie Begrünungsmaßnahmen, um verlorene Vegetationsflächen zu kompensieren und neue Habitate zu schaffen.

Zur Kompensation von Eingriffen in das Nahrungsquartier des Bibers werden naturnahe Ersatzlebensräume geschaffen, die ihm Zugang zu Wasser und geeigneter Vegetation bieten. Dies umfasst die Anpflanzung von Weiden, Erlen und anderen Laubgehölzen entlang neu gestalteter Uferzonen und die Schaffung flacher Gewässerabschnitte, die für die Bibernahrung besonders wichtig sind. Zusätzlich werden Bereiche ohne intensive Nutzung ausgewiesen wie beispielsweise die Entwicklung eines naturnahen (temporären) Kleingewässerkomplexes, um dem Biber ein ruhiges, stabiles Umfeld zu sichern. Solche Maßnahmen fördern nicht nur den Biberbestand, sondern stärken auch die Biodiversität und die natürliche Dynamik der Gewässerökosysteme.

Das Projekt betrifft vor allem eine ehemalige Industriebrache, die bereits anthropogen verändert ist. Der Boden zeigt aufgrund der industriellen Vornutzung Belastungen auf, weshalb Altlastenuntersuchungen durchgeführt wurden. Der Eingriff in den Boden wird durch die Wiedernutzung bereits bebauter Flächen minimiert, und Maßnahmen zur Bodenversiegelung werden auf das notwendige Maß beschränkt, um den natürlichen Bodenfunktionen möglichst wenig zu schaden.

Zur Kompensation des Waldverlusts durch das Bauprojekt wurde eine Ersatzaufforstung auf 3,7 ha außerhalb des Plangebietes umgesetzt. Diese Neupflanzung umfasst standortgerechte Laubbäume wie Hainbuche und Traubeneiche, um die ökologischen Funktionen des Waldes zu erhalten. Die Maßnahme stellt sicher, dass die Schutzfunktionen und die biologische Vielfalt des Waldes nachhaltig ausgeglichen werden.

Die Nähe des Plangebiets zum Finowkanal erfordert besondere Sorgfalt im Umgang mit dem Wasserhaushalt. Eine direkte Versickerung des Regenwassers ist auf dem Gelände nicht möglich, weshalb eine Ableitung in den Kanal vorgesehen ist. Es werden Maßnahmen ergriffen, um die Wasserqualität zu schützen und potenzielle Verunreinigungen zu vermeiden. Die naturnahe Gestaltung des Uferbereichs soll die Wasserökosysteme stabilisieren und aufwerten.

Das Projekt berücksichtigt die Auswirkungen auf das lokale Klima durch Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen. Dazu gehören eine durchdachte Bebauung mit einem hohen Anteil an Begrünung, die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs durch verkehrsberuhigte Zonen sowie der Einsatz energieeffizienter Bauweisen. Dies trägt dazu bei, die Luftqualität im Quartier zu verbessern und die CO₂-Emissionen zu reduzieren.

Das Bebauungsgebiet liegt in einer innerstädtischen Lage und Maßnahmen zur Landschaftsgestaltung, wie die Begrünung von Freiflächen und die Integration der denkmalgeschützten Gebäude, tragen jedoch dazu bei, das Gebiet ästhetisch und ökologisch aufzuwerten. Die biologische Vielfalt wird durch den Erhalt von Grünflächen und die Pflanzung heimischer Baumarten unterstützt, um die Verbindungen zwischen städtischen und natürlichen Lebensräumen zu fördern.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 422 „Hufnagelquartier“ wurden die potenziellen Auswirkungen auf benachbarte oder relevante Natura 2000-Gebiete geprüft. Obwohl das Plangebiet selbst kein solches Schutzgebiet umfasst, werden Maßnahmen ergriffen, um mögliche Beeinträchtigungen auf angrenzende Schutzräume zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 422 „Hufnagelquartier“ auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt wurden umfassend geprüft. Zu den Hauptaspekten zählen die Lärmbelastung durch nahegelegene Verkehrswege, die Luftqualität und die Versorgung mit Grünflächen. Durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen, wie eine durchdachte Anordnung der Gebäude, werden gesundheitliche Beeinträchtigungen durch Lärm minimiert. Diese wurden nach der Frühzeitigen Beteiligung optimiert und durch Festlegung von eingeschränkten Zulässigkeiten angepasst.

Die geplanten Grünflächen und Spielplätze tragen zur Verbesserung des Wohnumfelds bei, fördern das Wohlbefinden der Bevölkerung und unterstützen das lokale Mikroklima. Zudem werden durch die geplante Reduzierung des Autoverkehrs und den Ausbau von Rad- und Fußwegen Maßnahmen ergriffen, um die Luftqualität zu verbessern und die allgemeine Lebensqualität in dem neuen Wohnquartier zu erhöhen.

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter beziehen sich hauptsächlich auf den Schutz und die Integration denkmalgeschützter Bauten, wie des Schornsteins und des Waggonaufzugs der ehemaligen Hufnagelfabrik. Diese historischen Strukturen werden in die Planung integriert, um ihr kulturelles Erbe zu bewahren und ihre Bedeutung für die Stadtgeschichte hervorzuheben. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass durch die Bauarbeiten keine Beeinträchtigungen dieser Sachgüter auftreten. Die öffentliche Zugänglichkeit und Sichtbarkeit der Denkmale wird verbessert, indem sie in das städtebauliche Konzept eingebunden und um Platz- und Grünflächen herum gestaltet werden. Somit bleibt das historische Erbe nicht nur erhalten, sondern wird auch aufgewertet und für die Bevölkerung erlebbar gemacht.

Die Wechselwirkungen zwischen den oben genannten umweltbezogenen Belangen sind im Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ von zentraler Bedeutung, da sich die einzelnen Faktoren wie Natur, Klima, Mensch und Kultur wechselseitig beeinflussen. So wirken sich beispielsweise Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt positiv auf das Mikroklima aus, was wiederum die Gesundheit der Bevölkerung fördert. Ebenso führen der Erhalt und die Integration historischer Gebäude nicht nur zum Schutz des kulturellen Erbes, sondern bereichert auch das Landschaftsbild und steigert die Wohn- und Lebensqualität im Quartier. Die geplante Begrünung wirkt sich nicht nur positiv auf Flora und Fauna aus, sondern trägt auch zur Luftreinhaltung bei, was die Gesundheit der Anwohner fördert. Durch die ganzheitliche Betrachtung dieser Wechselwirkungen stellt der Plan sicher, dass die verschiedenen Umwelt- und Schutzgüter in Einklang gebracht werden und gemeinsam zu einer nachhaltigen und lebenswerten Quartiersentwicklung beitragen.

Zusammenfassend stellt die Umweltprüfung sicher, dass die vielfältigen Umweltbelange im Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ berücksichtigt und ausgewogen in die Planung integriert wurden. Durch Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich potenzieller negativer Umweltauswirkungen wird gewährleistet, dass die Entwicklung des Quartiers in Einklang mit ökologischen, gesundheitlichen und kulturellen Zielen erfolgt. Dies fördert nicht nur den Erhalt von Flora, Fauna und

Bodenfunktionen, sondern verbessert auch die Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner durch die Schaffung einer klimafreundlichen, gesunden und attraktiven Umgebung.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan „Hufnagelquartier“ der Stadt Eberswalde wurden die Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuchs (BauGB) in mehreren Schritten durchgeführt. Dabei erfolgten sowohl eine frühzeitige als auch eine förmliche Beteiligung der relevanten Akteure, um deren Stellungnahmen in den Planungsprozess einfließen zu lassen. Die Verfahrensschritte gliederten sich wie folgt:

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit E-Mail vom 27.03.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Vorentwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 26.03.2020 bis 15.04.2020
- Beteiligung der Behörden zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit E-Mail vom 31.03.2021
- Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 30.04.2021 bis 04.06.2021
- Eingeschränkte und verkürzte Beteiligung der Behörden gem. § 4a Abs. 3 BauGB vom 09.06.2022 bis 15.07.2022

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen und der Beteiligungen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach BauGB wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Themen gegeben:

- Geschossigkeit der geplanten Gebäude und deren Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Waggonaufzugs (Denkmal)
- Sichtverhältnisse und Aufstellflächen bei der Anbindung an den Kupferhammerweg
- Leistungsfähigkeit der Lichtsignalanlage an der Kreuzung Kupferhammerweg/B 167
- Erhaltungsfähigkeit der denkmalgeschützten Fabrikantenvilla
- Schutz der Außenwohnbereiche vor Lärmbelastung während des Tag- und Nachtzeitraums
- Vorkommen von Ameisennestern und deren Schutz
- Schalltechnische Berechnungen in Bezug auf den Schienenverkehr
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Nachvollziehbarkeit der Kompensation für Neuversiegelungen
- Vereinbarkeit der Planung mit den Regelungen des § 61 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz)

Abschließend lässt sich festhalten, dass die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Hufnagelquartier“ der Stadt Eberswalde durchgeführten Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit wesentliche Anregungen und Hinweise geliefert haben. Diese Rückmeldungen betrafen vor allem Aspekte des Denkmalschutzes, der Verkehrsführung, des Lärmschutzes sowie des Artenschutzes. Die gewonnenen Erkenntnisse fließen in die weitere Planung ein, um sowohl städtebauliche als auch ökologische und verkehrstechnische Belange bestmöglich zu berücksichtigen. Durch die transparente und umfassende

Beteiligung konnte eine fundierte Grundlage für die Planung geschaffen werden, die den vielfältigen Interessen gerecht wird und zur ausgewogenen Entwicklung des Quartiers beiträgt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 422 „Hufnagelquartier“ wurden verschiedene Alternativen für die Planung geprüft, bevor die bevorzugte Lösung ausgewählt wurde. Angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum in Eberswalde entschied man sich, ein Wohnquartier zu entwickeln, das den verfügbaren Platz optimal nutzt. Dabei wurde darauf geachtet, die historische Bedeutung des Geländes zu bewahren und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner zu gewährleisten.

In diesem Zusammenhang wurden drei verschiedene städtebauliche Nutzungskonzepte für die Gestaltung des Wohngebiets entwickelt. Die Vorzugsvariante, zeichnet sich durch eine offene und gleichmäßig verteilte Anordnung der Gebäude aus, die eine gute Verbindung zum Finowkanal ermöglicht. Dieses Konzept kombiniert eine attraktive Freiraumgestaltung mit vielfältigen Wohnformen, um eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Im Gegensatz dazu legte eine alternative Variante den Schwerpunkt auf eine dichtere Bebauung entlang der Straßen, was zwar mehr Wohneinheiten ermöglicht, aber die Freiraumqualität und den Zugang zur Natur einschränkt. Schema C sieht eine großflächigere Blockbebauung vor, was zu einer geringeren Durchlässigkeit des Quartiers und weniger inneren Grünflächen führt. Diese dichteren Strukturen würden den Charakter des Gebiets und die Aufenthaltsqualität weiter beeinträchtigen.

Die Wahl der Vorzugsvariante stellt somit den besten Ausgleich zwischen den städtebaulichen Zielen, der Schaffung von Wohnraum und den Anforderungen an den Denkmalschutz dar. Es ermöglicht eine harmonische Einbettung der Bebauung in die Umgebung und sorgt dafür, dass der Finowkanal als wichtiges Erholungsgebiet und Beispiel einer historischen Siedlungsentwicklung für die Öffentlichkeit wieder zugänglich wird und bleibt.