

# Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

## Bebauungsplan Nr. 401 „TGE – InnoZent“ der Stadt Eberswalde

### PLANUNGSANLASS

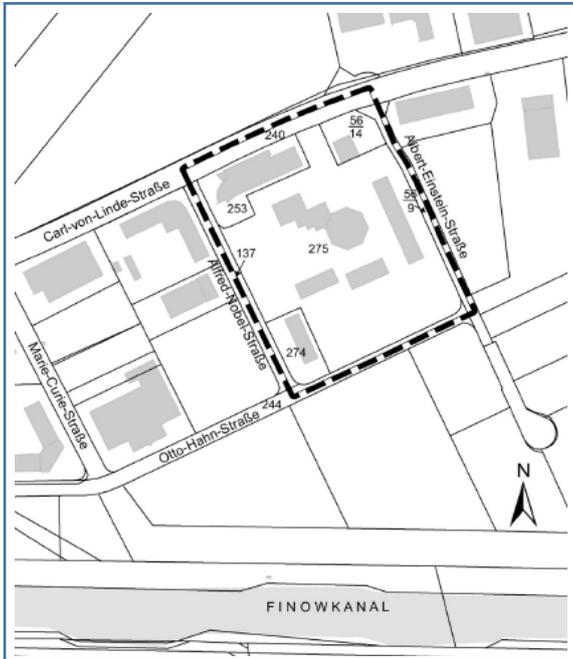


Abb. 1: Übersichtsplan mit Plangebiet

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Umnutzung einer ursprünglich für ein Abwasserhebwerk vorgesehenen und später als Heizhaus verwendeten baulichen Anlage innerhalb des Technologie- und Gewerbeparks Eberswalde (TGE). Die derzeit ungenutzte Anlage soll zu einem Gewerbegebäude umgebaut werden. Dazu ist eine Änderung der bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzung des betreffenden Grundstücks erforderlich (bisher gemäß des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 400 als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt).

Des Weiteren ist eine Änderung der bisher festgesetzten Bau-  
grenzen erforderlich.

Die Änderung der planungsrechtlichen Bestimmungen sollen über einen qualifizierten Bebauungsplan erreicht werden.

### ZIEL DER PLANUNG

Die derzeit im Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ (BPL 400) als Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzte Fläche wird nicht mehr benötigt und soll deshalb für eine gewerbliche Nutzung planerisch vorbereitet werden. Es ist beabsichtigt, die Versorgungsfläche in das bereits im Plangebiet bestehende Gewerbegebiet einzubeziehen. Daher sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 400 grundsätzlich in den neuen Bebauungsplan Nr. 401 „InnoZent“ (BPL 401) übernommen und um Festsetzungen zur Stellplatzpflicht und zu Anpassungen an den Klimawandel und Klimaschutz erweitert werden. Im Plangebiet sollen Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht besteht, ausgeschlossen werden. Das Plangebiet soll den emissionsärmeren Nutzungen zukünftig vorbehalten sein.

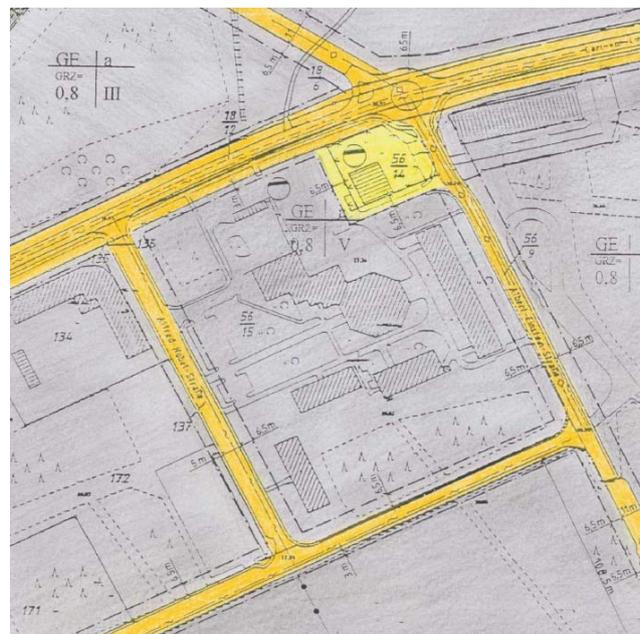


Abb. 2: Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 400

## **VERFAHREN**

Der Bebauungsplan Nr. 401 soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Die Voraussetzungen dafür sind gem. BauGB gegeben:

- Das gesamte Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 400. Es handelt sich somit um eine Überplanung eines Gebietes mit einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Der Änderungs- bzw. Neuaufstellungsbereich liegt im Siedlungszusammenhang.
- Die Schwellenwerte für den Umfang der Planung werden eingehalten. Gemäß § 13 a BauGB gelten als Obergrenzen eine Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Im Bebauungsplan Nr. 401 soll eine maximale Größe der Grundfläche (GR) von rd. 17.400 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Damit ist die Voraussetzung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gegeben.
- Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB ist, dass im Plangebiet keine Betriebe und Anlagen zulässig sind, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach BbgUVPG bedingen. Im B-Plan Nr. 401 ist ein genereller Ausschluss von UVP-pflichtigen Betrieben und Anlagen mittels einer textlichen Festsetzung vorgesehen. Den Anforderungen des § 13 a BauGB wird somit entsprochen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht erkennbar.
- Die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP ist gegeben.

Das Verfahren kann somit im Sinne des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

In einem beschleunigten Verfahren wird auf die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung und auf die Erstellung eines gesonderten Umweltberichts verzichtet. Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch im Rahmen der B-Plan-Bearbeitung umfassend ermittelt und in die Abwägung eingestellt. So wurde u.a. eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt, die keine Hinweise auf Bedenken gegen die Planung erbrachte und auch keine Maßnahmenanforderungen aufzeigte. Ein besonderes Augenmerk wurde auch auf die Belange des Klimaschutzes gelegt.

## **BERÜCKSICHTIGUNG ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplans können aus dem Flächennutzungsplan 2014 in der Fassung seiner Neubekanntmachung am 19.01.2022 (kurz: FNP 2021) entwickelt werden. Eine Änderung des FNP ist nicht erforderlich.

Die Planung ist aus den Inhalten und Vorgaben des Landschaftsprogramms und nachgeordneter Planungen entwickelbar. Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar. Im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Genehmigungsbescheid am 24. September 2024 erteilt) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet dargestellt.

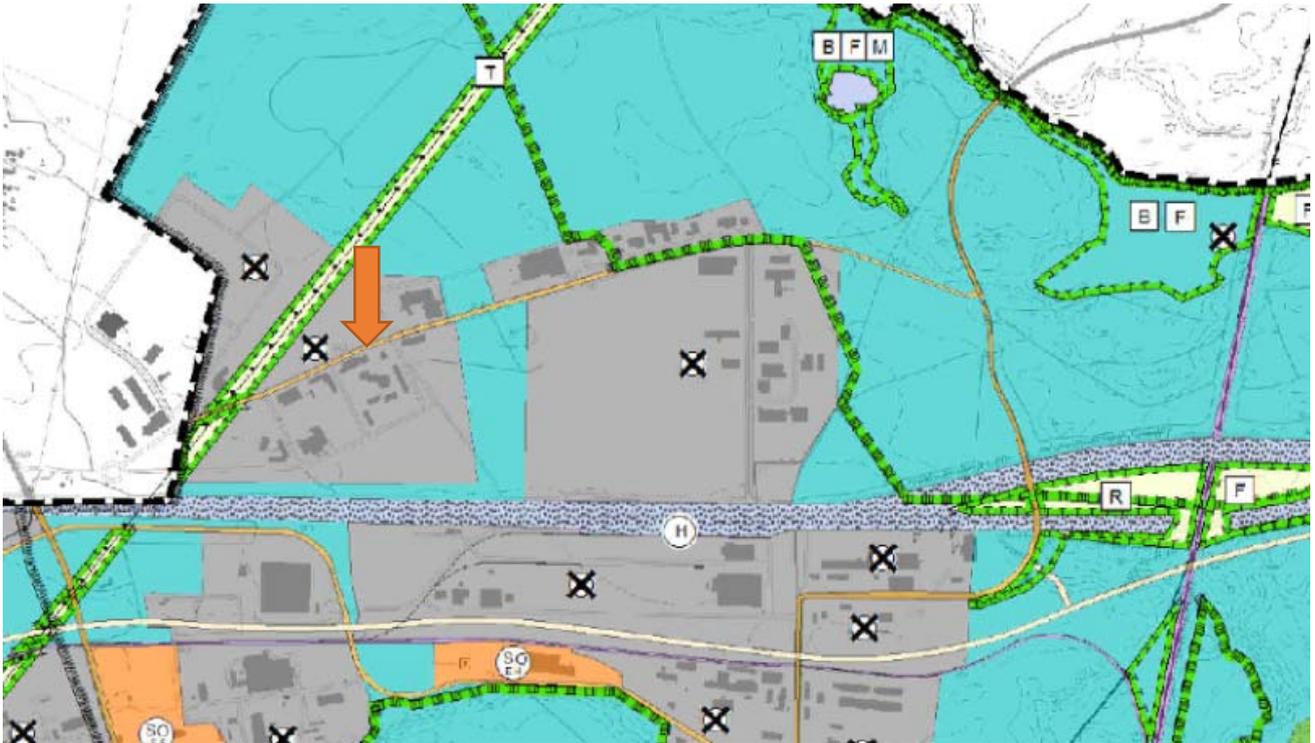


Abb. 3: Ausschnitt aus dem FNP2021: Areal des TGE

### ORT DER EINSICHTNAHME UND ERÖRTERUNG

Dieses Informationsblatt ist im Internet unter <https://www.eberswalde.de/beteiligung-bauleitplanung> einsehbar und wird zusätzlich zur Einsicht bereitgehalten.

**Ort der Einsichtnahme:** Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde

**Auslagefrist: vom 25.11. bis 13.12.2024**

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen:

**Mo, Mi, Do 8-16 Uhr, Di 8-18 Uhr und Fr 8-12 Uhr**

Auskünfte zur Planung werden im Stadtentwicklungsamt während der üblichen Sprechzeiten erteilt:

**Di 9-12 Uhr und 13-18 Uhr und Do 9-12 Uhr und 13-16 Uhr**

Stellungnahmen können per E-Mail auch unter [Stadtentwicklungsamt@Eberswalde.de](mailto:Stadtentwicklungsamt@Eberswalde.de) eingereicht werden oder postalisch an: Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39, 16225 Eberswalde.

### VORAUSSICHTLICHE PLANINHALTE

Nachfolgend werden die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans wiedergegeben und erläutert. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen unterschieden.

Gegenüber dem Festsetzungsrahmen der bisher maßgeblichen Bebauungspläne Nr. 400 sowie des Bebauungsplan Nr. I "Strategische Steuerung des Einzelhandels" wurden verschiedene neue Festsetzungen aufgenommen, die vor allem der Umsetzung der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinien – Kriterien für städtebauliche Planungen in Eberswalde“ dienen.

- Alle Baugrundstücke im Plangebiet sollen als Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt werden. Eine ausnahmsweise Zulässigkeit von bestimmten Wohn- und Handelsformen soll eingeräumt werden.
- Das Maß der baulichen Nutzung soll durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,6 i.V. mit Vollgeschosszahlen für das gesamte Gewerbegebiet (GE) bestimmt werden. Nach dem Bebauungsplan Nr. 400 gilt bisher 0,8. Diese begründet sich jedoch v.a. mit dem baulichen Nutzungscharakter der umgebenden Flächen mit großflächigen Produktions- und Lagerhallen. Der Standort des InnoZent unterscheidet sich mit seiner aufgelockerten Anordnung mehrgeschossiger Bürogebäude, kleineren Sonderbauten und gärtnerisch gestalteten Freiflächen deutlich von der Umgebung. Dieser Charakter soll erhalten und weiterentwickelt werden.
- Die Anzahl der Vollgeschosse soll für das gesamte Gewerbegebiet mit maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt werden. Weiterhin soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden (offene oder geschlossene Bauweise).
- Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden gesichert.
- Durch eine Durchgrünung sollen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht und die Aufenthaltsqualität für Mitarbeitende erhöht werden. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Begrünung der Grundstücke einschließlich der Stellplatzflächen sowie Dach- und Wandflächen von Gebäuden getroffen. Dazu gehören auch Festsetzungen bezüglich der Pflege der Vegetation. Der „Tiny Forest“ wird zur Erhaltung festgesetzt.
- An Gebäuden sollen Festsetzungen die Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse gewährleisten.
- Bei baulichen Anlagen soll die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend vorgegebener Richtzahlen nachgewiesen werden. In diesem Zusammenhang wird auch ein Mindestwert für Stellplätze für behinderte Menschen definiert. Eine Festsetzung zum Stellplatznachweis gab es im bisherigen B-Plan Nr. 400 vor dem Hintergrund der damals noch wirksamen Stellplatzsatzung der Stadt Eberswalde noch nicht.

#### **BERÜCKSICHTIGUNG VON ARTEN-, NATUR- UND UMWELTSCHUTZBELANGEN**

Zur Klärung der Auswirkungen der Planung auf die Flora, die Fauna und sonstige Umwelt wurde im Rahmen der Bebauungsplanbearbeitung eine Untersuchung der Belange des Artenschutzes durchgeführt.

Eine erste Einschätzung der Ergebnisse ergibt folgendes:

## **Natura 2000-Gebiete**

Durch die Planung sind keine Gebiete des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Etwa 1 km nordöstlich beginnt das Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.

### **Umweltbelange: Eingriff und Ausgleich**

Das gesamte Plangebiet wird aktuell bzw. wurde früher für Gewerbe und technische Infrastrukturen genutzt. Die unbebauten Flächen sind weitgehend gärtnerisch angelegt bzw. dienen als Zier- und Abstandsgrünflächen.

Die Planung bedeutet keine geänderten rechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten mit Ausnahme der Nachnutzung des Grundstückes des alten Heizhauses, das künftig ebenfalls gewerblich genutzt werden soll. Weder die Sicherung des heutigen Bestandes noch die Änderung des Nutzungsspektrums für das Grundstück des Heizhauses bedeuten eine nennenswerte Beeinträchtigung für die Umwelt sowie die Menschen im Gebiet bzw. in der Umgebung.

Auch auf die vorhandene Vegetation ergeben sich keine Auswirkungen. Ggf. könnte es erforderlich werden, einige Baumexemplare aus der Kiefergruppe am alten Heizhaus heraus zu nehmen. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür ändern sich jedoch durch den Bebauungsplan nicht. Der „Tiny Forest“ soll durch den Bebauungsplan nunmehr gesichert werden.

Die Planung bedeutet keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, da keine planungsrechtlichen Spielräume eröffnet werden, die über die bisherigen Regelungen hinaus gehen.

Im Bebauungsplan wird eine textliche Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers aufgenommen. Ziel der Planung ist eine weitgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, da dieser keine Hindernisse entgegenstehen. Maßnahmen zum Schutz vor Hochwasser sind nicht erforderlich.

### **Umweltbelange: Artenschutz**

Zur Einschätzung des Vegetationsbestandes und der faunistischen Situation wurden im April 2024 und August 2024 mehrere Begehungen mit Sachverständigen der jeweiligen Fachgebiete durchgeführt. Grundsätzlich wurde dabei festgestellt, dass die gegenwärtige Nutzung keine Konflikte mit naturschutzfachlichen Belangen erkennen lässt. Dies gilt im Wesentlichen auch für eine Weiterentwicklung der Nutzung im Rahmen der vorgesehen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Das Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt. Die Gebäude sind weitgehend genutzt und die Freiflächen gärtnerisch angelegt bzw. als Wege und Stellplätze genutzt. Die Freiflächen auf dem Grundstück des alten Heizhauses werden stellenweise als Lagerplatz verwendet.

Es finden sich über das gesamte Gebiet verteilt Einzelbäume, bei denen es sich weitgehend um jüngere Anpflanzungen handelt. Im Bereich des alten Heizhauses befindet sich eine kleine Baumgruppe mit älteren Kiefern (Stammumfänge teilweise über 120 cm), vereinzelt Birken sowie einer Eiche. Die Kiefern stellen ein für das Orts- und Landschaftsbild typisches Element dar, das nach Möglichkeit erhalten bleiben sollte. Eine weitere sehr kleine Kieferngruppe befindet sich neben dem ehemaligen Kreisarchiv. Weiterhin wurde eine Teilfläche als „Tiny Forest“ angelegt.

Totbäume, die Lebensräume für Höhlenbrüter und Insekten bieten, gibt es im Gebiet praktisch nicht. Eine Ausnahme stellt eine abgestorbene Birke am Rande des Grundstücks des alten Heizhauses dar. Auch bei dieser konnten aber keine Höhlen festgestellt werden, die als Niststätten genutzt sein könnten.

Generell ist davon auszugehen, dass die umgebenden Waldflächen bessere Lebensbedingungen anbieten können als das Plangebiet und daher von Tieren eher bevorzugt werden würden.

Das alte Heizhaus weist eine Öffnung in der Fassade auf, die als Einflugöffnung für Fledermäuse und Vögel geeignet ist. Das Gebäude weist einen unzugänglichen Dachbodenraum auf. Die Zwischendecke ist teilweise schadhaft. Bruchstellen und Löcher stellen potenzielle Zuwege für Tiere dar. Auch die Traufkästen sind bzw. waren schadhaft. Insbesondere dieser Dachraum muss als potenzieller Lebensraum für Vögel und Fledermäuse angenommen werden. Bei einer Begehung im August 2024 wurden Fraßspuren (Insektenreste) und Kot festgestellt, die von Fledermäusen stammen. Das genaue Alter dieser Spuren konnte nicht bestimmt werden.

In einigen Bäumen wurden Vogelnester festgestellt. Von welchen Arten sie genutzt wurden, war im Rahmen der durchgeführten Erkundungen nicht auszumachen. Im Bereich von Büschen und Hecken wurden Vögel beobachtet, jedoch keine streng geschützten Arten. Für Bodenbrüter finden sich keine geeigneten Lebensräume.

Ob die Traufkästen des Heizhauses möglicherweise von Schwalben oder Mauerseglern genutzt wurden, ist nicht erkennbar. Da das Gebäude zumindest eine Außenwandöffnung aufweist, durch die Vögel einfliegen können, ist es möglich, dass Vögel im Haus nisten. Bei einer Begehung im August 2023 wurden auch einige tote Vögel auf dem Fußboden entdeckt.

Die Rasenfläche zwischen Haus 20 und Haus 21 bietet von der Oberflächenbeschaffenheit, Vegetation und Besonnung grundsätzlich einen potenziellen Lebensraum für Zauneidechsen. Allerdings fehlen Verstecke und Schutzstrukturen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen wird daher als äußerst gering eingeschätzt.



Abb. 4 und 5: Ansicht des alten Heizhauses von der Albert-Einstein-Straße, Kieferngruppe an der Carl-von-Linde-Straße.