



Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB



Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ der Stadt Eberswalde

- Satzung -

Stand: 23. März 2018

Impressum

Federführung:

Stadt Eberswalde

Stadtentwicklungsamt

Breite Straße 39

16225 Eberswalde

Verfasser:

Wieferig & Suntrop

Stadtplanung - Städtebau - Projektentwicklung

Potsdamer Straße 12b

14 513 Teltow

fon 03328 472298

fax 03328 472059

mail wieferig.suntrop@t-online.de

Inhalt	Seite
1 Ziel und Zweck der Planung	3
2 Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"	3
3 Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	4
3.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich	5
3.3 Wald	5
3.4 Immissionen	5
3.5 Verschattung	5
4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden	6
4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	6
4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	6
4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	8
4.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)	8
5 Fazit	9

1 Ziel und Zweck der Planung

Für das Grundstück Heegermühler Straße 14, begrenzt durch die Heegermühler Straße im Süden, die Grundschule mit Hort „Kinderakademie“ im Norden, Wohnbebauung im Westen, dem Gastronomie- und Hotelbetrieb sowie Kleingartennutzung im Osten, soll Bauplanungsrecht für Geschosswohnungsbau als städtebauliche Landmarke geschaffen werden. Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" als allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Bauplanungsrecht für ein allgemeines Wohngebiet,
- ökonomisch sinnvolle Nutzung vorhandener Erschließungsanlagen,
- Schaffung eines grünordnerischen Ausgleichs für den baulichen Eingriff.

2 Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet mit den folgenden Regelungen:

- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4,
- einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2,
- einer zwingend einzuhaltenden Höhe der baulichen Anlagen von VII (sieben Geschosse) bzw. VIII (acht Geschosse),
- eine offene Bauweise mit Einzelhäusern,
- das oberste Geschoss (Dachgeschoss) ist als Staffelgeschoss auszubilden,
- je Wohnung und je 80 m² Hauptnutzfläche sonstiger Nutzungen ist ein Stellplatz herzustellen,
- die Stellplätze sind in einer Tiefgarage herzustellen,
- die Anbindung des Grundstücks an die Heegermühler Straße ist ausschließlich innerhalb des festgesetzten Bereiches der Zu- und Ausfahrt zulässig,
- Festsetzung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche,
- aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegen Anlagenlärm sowie passive Schallschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm,
- Festsetzung von natur- und artenschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

In der Kombination der Festsetzung zu der zwingend einzuhaltenden Höhe der baulichen Anlage und Baugrenzen wird der einzuhaltende Abstand nach den Maßgaben des § 6 Abs. 5 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) auf dem Grundstück selbst erbracht.

Der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ ist entsprechend dem „Gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung und des Ministeriums für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 3 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg auf Bebauungspläne“ vom 14. August 2008

waldrechtlich qualifiziert. In diesem Zusammenhang sind mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – der forstrechtliche Kompensationsumfang, der Standort der Waldkompensation sowie die Qualitäten der Waldkompensation abgestimmt worden.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange sind entsprechend den gesetzlichen Maßgaben gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und geprüft worden und gemäß § 2a BauGB in den Umweltbericht eingeflossen. Hier sind sämtliche Schutzgüter vor dem Hintergrund bestehender oder auch eintretender Auswirkungen untersucht worden. Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist ermittelt worden und die Empfehlungen der Gutachterin für Ausgleichsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen bzw. als vertragliche Regelungsbestandteile festgelegt worden. Der natur- und artenschutzrechtliche Ausgleich wird danach vollumfänglich erbracht.

3.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Für die Schutzgüter „Kultur und sonstige Sachgüter“, „Flora und Fauna“, „Luft und Klima“, „Boden“ und „Wasser“ werden mit der Umsetzung der Planung Eingriffe festgestellt. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches durch festgesetzte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Minimierungsmaßnahmen sind:

- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen,
- Versickerung des auf dem Baugrundstück anfallenden Niederschlagswassers auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen,
- Regulierung von Abgrabungen und Aufschüttungen innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ausschließlich bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1 m.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Anpflanzung von mindestens 5 großkronigen Laubbäumen parallel zur Heegermühler Straße,
- Anpflanzung von 5 m breiten und mindestens dreireihig bepflanzten baumüberstandenen Hecken unter Verwendung von jeweils mindestens 10 Laubbäumen an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze,
- Anpflanzung einer dreireihigen Hecke auf einer Fläche von mindestens 450 m² und in einer Mindestbreite von 3 m mit 5 Heister und 30 Sträuchern je 100 m² Fläche und mindestens 18 Bäumen,
- Anpflanzung von mindestens 10 Laubbäumen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Begrünung der Tiefgarage auf einer Fläche von mindestens 50 v.H.,
- Begrünung der Dachflächen zu mindestens 50 v.H.,
- Begrünung der Schallschutzwand auf einer Fläche von 160 m².

3.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Für den festgestellten Eingriff in Brutstätten von Vogelarten ist abweichend eine Verbesserungsmaßnahme für Mauersegler festgelegt worden. Denn dessen Lebensstätten sind in der Stadt Eberswalde eher bedroht, als die von siedlungsangepassten Vogelarten, die mit den vorhandenen Vegetationsbeständen im Umfeld des Geltungsbereiches ausreichend Ausweichmöglichkeiten vorfinden.

Die Artenschutzmaßnahme ist:

- Integration von insgesamt zwölf Mauersegler- Nisthilfen in einer Höhe von mindestens sieben Metern in die baulichen Anlagen.

3.3 Wald

Der Waldausgleich wird im Stadtwald Eberswalde als waldverbessernde Maßnahme vorgenommen. In diesem Zusammenhang werden in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg – untere Forstbehörde – insgesamt 0,77 ha Wald mit dem Faktor 1:1 ausgeglichen.

3.4 Immissionen

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden mit den getroffenen umfangreichen Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.

Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Anlagenlärm:

- Errichtung einer Schallschutzwand ohne seitliche Abstandsfläche an der östlichen Grundstücksgrenze mit 3 m Höhe und mit einer Länge von 65 m,
- Ausschluss von Fenstern von Schlafräumen ab dem 3. Obergeschoss bis einschließlich zum 5. Obergeschoss in Richtung Osten.

Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärm:

- Ausrichtung der Aufenthaltsräume und Schlafräume in Richtung Norden innerhalb der mit „III“ bis „V“ zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche bzw. Verwendung von schalldämmten Dauerlüftungseinrichtungen oder anderen Maßnahmen mit gleicher Wirkung, wenn diese Grundrissausrichtung nicht möglich ist,
- Schalldämmung der Fassaden entsprechend der gekennzeichneten und zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche,
- Schalldämmende bauliche Vorkehrungen bei Balkonen, Terrassen, Loggien, etc.

3.5 Verschattung

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Verschattung und damit Entzug von Licht und Sonne sind nach den Ergebnissen des Verschattungsmodells nicht zu erwarten.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 "Heegermühler Straße 14" ist am 30. März 2017 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen worden.

Aus den Beteiligungsverfahren kann zusammenfassend festgehalten werden, dass mit den Beteiligungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen gegeben wurden, die weitgehend bezgl. der Planungsinhalte berücksichtigt worden sind. Anregungen, die auf eine anderweitige Planung hinausgelaufen wären, sind nicht berücksichtigt worden.

4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 13. April 2017 bis einschließlich zum 28. April 2017 in Form der öffentlichen Auslegung sowie per Internet.

Es ist eine Stellungnahme, von mehreren Personen unterzeichnet, eingegangen, mit der Einspruch gegen die geplante Höhe der baulichen Anlagen mit acht Geschossen erhoben wird. Begründet damit, dass die so geplanten Gebäude die vorhandene Bebauung deutlich überragen würden und damit nicht in das Stadtbild zu integrieren wären. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes ist daraufhin die Differenzierung erfolgt, dass das Wohngebäude an der Heegermühler Straße um ein Geschoss reduziert und damit nur noch siebengeschossig ausgebildet wird. Insgesamt wird dieses Gebäude aufgrund der heute üblichen Geschosshöhen die an der Heegermühler Straße vorhandene Gründerzeitstruktur nicht wesentlich überragen. Darüber hinaus beabsichtigt die Stadt Eberswalde, den Anteil an Wohnungen in zentraler Lage maßgeblich auch im Sinne des Umweltverbundes zu erhöhen. Daher hat sie nach Abwägung sämtlicher Belange entschieden, die Entwicklung von hohen und kompakten Gebäuden mit einem hohen Anteil an Wohnungen zulasten des ohnehin nicht einheitlichen Stadtbildes zu favorisieren.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 31. März 2017 bis einschließlich zum 5. Mai 2017.

Der Hinweis des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zur Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung bei konkreten Bauvorhaben ist in die Planurkunde und in die Begründung aufgenommen worden.

Die Anregung der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim hinsichtlich qualifizierter Untersuchungen zu dem Vorkommen geschützter Tierarten und ggf. Festlegung daraus abgeleiteter notwendiger Maßnahmen ist zu dem Entwurf des Bebauungsplanes erfüllt worden.

Der Hinweis des Strukturentwicklungs- und Bauordnungsamtes des Landkreises Barnim hinsichtlich der nicht mehr umsetzbaren, im Vorentwurf vorgestellten, Bebauungsvariante unter Einbeziehung der ursprünglichen Villa wurde mit der Begründung zurückgewiesen, dass im Vorfeld der Planung sämtliche Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks „Heegermühler

Straße 14“ untersucht worden sind. Diese Untersuchungsergebnisse sind der Öffentlichkeit vorgestellt worden.

Dem Hinweis, dass zu dem Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen noch kein Urbanes Gebiet (MU) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definiert war und somit auch noch nicht festgesetzt werden konnte, wird mit der planerischen Vorausschau auf das erwartete In-Kraft-Treten der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) 2017 begegnet. Danach handelt es sich bei der vorgestellten Variante mit einem MU um eine ernsthafte Alternative zur Baugebietskategorie "Allgemeines Wohnen" (WA) sobald die gesetzlichen Voraussetzungen dafür im Laufe des Bebauungsplanverfahrens vollzogen waren.

Der Anregung zu einer Erhöhung der Stellplätze in der Tiefgarage wird nicht gefolgt, da die allgemeinen Entwicklungsziele der Stadt Eberswalde eine verträgliche Gestaltung des Verkehrs vorsehen, bei der sowohl Stadt-, Wohn- und Umweltqualitäten berücksichtigt werden. Danach soll ein Stellplatzschlüssel von 1:1 festgelegt werden.

Der Anregung zu einem weitgehenden Erhalt des alten Baumbestandes, wird insofern gefolgt, als er im Rahmen der Umweltprüfung in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung einfließt. Jedoch ist in diesem Zusammenhang die Festlegung der Waldflächen nach Waldgesetz berücksichtigt worden, wonach die Bäume auf diesen Flächen der naturschutzrechtlichen Prüfung entzogen sind. Daher ist auch der Hinweis, dass der Gehölzbestand der Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim (BarBaumSchV) unterliegt, insofern zu differenzieren, als der definierte Anteil an Waldflächen nach dem Waldgesetz kompensiert wurden.

Der Hinweis des Sachgebietes Öffentlich-rechtliche Entsorgung des Landkreises Barnim hinsichtlich des Anschlusses von Grundstücken an die Abfallentsorgung ist in die Entwurfsplanung aufgenommen worden. In räumlicher Nähe zu der Heegermühler Straße wird im Zusammenhang mit der internen Erschließung des Grundstücks ein Standort für die Abfallbehälter vorgesehen.

Die in der überfachlichen Betrachtung des Landkreises Barnim angeregte umfassendere Rahmenplanung zur städtebaulichen Gesamtbetrachtung des Stadtquartiers von Westend wird zwar als grundlegend gute Idee bewertet, jedoch abgelehnt, weil die Stadt Eberswalde zeitnah eine städtische Landmarke auch als einen ersten Baustein der Wohnungsbaupolitik für eine mögliche Gesamtentwicklung des bislang sehr heterogenen Stadtraumes bevorzugt.

Der Anregung des Landesbetriebes Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde, wird insofern gefolgt, als auf dem privaten Grundstück, parallel zur Heegermühler Straße, Baumpflanzungen zur Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes vorgenommen wurden. Weiterhin weist er auf die Lärmsituation aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens auf der Heegermühler Straße und empfiehlt die Ausrichtung von Schlafräumen zu den lärmabgewandten Seiten. Nach den Ergebnissen des zu dem Entwurf des Bebauungsplanes erarbeiteten Schallgutachtens sind zahlreiche passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz gegen den ermittelten Verkehrslärm – so auch die empfohlene Grundrissausrichtung – vorgenommen worden. Hinsichtlich der Anbindung des Baugrundstückes an die Heegermühler Straße wird empfohlen, nach der dann ausgewählten fortzuführenden Variante die Zufahrten abzustimmen. Insbesondere solle eine reine Rechtsabbiegeregelung geprüft werden. Im Zuge der Entwurfsbearbeitung ist ein zulässiger Bereich für die Zu- und Ausfahrt des Grundstückes derart festgesetzt worden, dass ausschließlich Rechtsabbiegebeziehungen möglich sind.

Der Anregung der Industrie- und Handelskammer Frankfurt/Oder zur Einbeziehung der unmittelbar nachbarschaftlichen gewerblichen Nutzung Gasthof und Hotellerie "Zum wilden Eber" in die Planungsabsichten ist insofern berücksichtigt worden, als auf der Ebene des Bebauungsplanentwurfes der Schallsituation durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen

begegnet wird, deren Ausführung durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Gastronom im Detail organisiert wird und die Verschattung der gewerblichen Nutzung durch die geplanten Gebäude mit dem Ergebnis geprüft wurde, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Licht- und Sonnenentzug entstehen.

Mit dem Landesbetrieb Forst Brandenburg, Untere Forstbehörde, ist das Erfordernis zur Waldumwandlung derart abgestimmt worden, dass der Bebauungsplan auch im walddrechtlichen Sinn qualifiziert und damit die Waldausgleichsmaßnahmen abschließend zur Umsetzung verbindlich geregelt sind. Dazu sind die vorgeschlagenen walddverbessernden Maßnahmen im Stadtwald Eberswalde vertraglich geregelt worden.

4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in Form der öffentlichen Auslegung sowie per Internet vom 23. November 2017 bis einschließlich zum 22. Dezember 2017 erfolgt.

Den Einwendungen eines Bürgers hinsichtlich der nachteiligen Auswirkung auf seinen benachbarten Gewerbebetrieb aufgrund von Verschattung sowie dem festgesetzten, nicht ausreichenden Schallschutz konnte insofern begegnet werden, als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen im gesetzlichen Sinne ausreichend und erhebliche Beeinträchtigungen durch Verschattung nach dem vorgelegten Verschattungsmodell nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus hat der Bürger mit Schreiben vom 1. März 2018 seine Bedenken nach erfolgter privatrechtlicher Regelung zu der Detailausführung der Schallschutzwand zurückgezogen.

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit verwies im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf den Einsatz von Holz beim Bauen und der Holzbauweise im Allgemeinen. Dem Investor wurde die Stellungnahme übermittelt. Planungsrechtlich ist der Einsatz von Baumaterialien nicht durchsetzbar.

4.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarkommunen gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 27. Oktober 2017 bis einschließlich zum 1. Dezember 2017.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) beanstandete die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Lösung des Anlagenlärmkonflikts im Nachtzeitraum allein durch die festgesetzte Grundrisslösung. Die Einwendung wurde im Bebauungsplan insofern berücksichtigt, dass den im Schallschutzgutachten festgestellten Überschreitungen in der Nacht nun sowohl durch aktive (Schallschutzwand) als auch durch passive (Grundrisslösung) Schallschutzmaßnahmen begegnet wird. Dieser Kombination an Maßnahmen stimmte das LfU mit Schreiben vom 22. Februar 2018 zu.

Aufgrund des Hinweises zu einem ausreichenden Schutz vor Lärmbelastigungen der Außenwohnbereiche – hier der Freiflächenbereich zwischen südlicher Baugrenze und Heegermühler Straße – wurde in der Begründung noch einmal deutlicher herausgestellt, dass ein dauerhafter Aufenthalt in dem Bereich zwischen südlicher Baugrenze und Heegermühler Straße gemäß den Festsetzungen nicht vorgesehen ist.

Der Anregung des Landesbüros der Naturschutzverbände, die Errichtung der Fledermausnistkästen nicht allein auf die Planfläche zu beziehen, wurde dahingehend begegnet, dass im Umweltbericht zum Bebauungsplan nun ausgeführt ist, dass der Ausgleich für Lebensräume von Fledermäusen im Plangebiet selber und/oder im Umfeld durch das Aufhängen von 6 Ganzjahreskästen vorgenommen wird. Die Bedenken hinsichtlich des nicht ausreichenden Kompensationsumfangs für den Eingriff in Vogelarten werden zurückgewiesen, da mit dem faunistischen Fachgutachten ein mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmter vollumfänglicher Kompensationsumfang ermittelt wurde, der als Regelungsbestandteil in den Bebauungsplan übernommen wurde. Auch die bevorzugte Abwandlung der Kompensationsmaßnahmen zugunsten des Mauerseglers ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde erfolgt, um dieser Art verbesserte Habitatstrukturen anzubieten. Die von der Planung eigentlich betroffenen Vogelarten gelten als siedlungsangepasst und finden nach Auffassung der Fachleute im Umfeld des Plangebietes ausreichenden Lebensraum.

Aufgrund des Vorbehaltes der Industrie- und Handelskammer Frankfurt/Oder bezüglich der kombinierten Schallschutzfestsetzung zur Bewältigung des Verkehrs- und Anlagenlärms sind die Festsetzungen dahingehend angepasst worden, dass strikt zwischen Maßnahmen für Anlagenlärm und Verkehrslärm differenziert wird.

Die in der überfachlichen Betrachtung des Landkreises Barnim bemängelte, nicht der Umgebung angepasste, Gebäudeplanung wird zurückgewiesen. Denn die Stadt Eberswalde gewichtet die räumlich verdichtete Bauweise mit den sieben- und achtgeschossigen Gebäuden als Beitrag einer minimierten Flächeninanspruchnahme sowie einer Stärkung des Umweltverbundes und daher als vorzugswürdig gegenüber einer der Umgebungsstruktur unmittelbar entsprechenden Höhenentwicklung der Gebäude. Die Schaffung eines nennenswerten Wohnraumangebotes in zentraler Lage und Bahnhofsnähe sowie die gute Umsetzung der Umweltziele entsprechen den stadtentwicklungspolitischen Zielen.

5 Fazit

Aufgrund der abwägenden Betrachtung sämtlicher Belange ist die Stadt Eberswalde zu dem Ergebnis gekommen, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Konzept erarbeitet wurde, mit dem ein städtebaulicher Missstand behoben und darüber hinaus ein Anteil der erforderlichen Wohnungen in zentraler Lage auch als Beitrag zum Umweltverbund geschaffen werden kann.

Die städtebauliche Entscheidung für den vorliegenden Bebauungsplan entspricht den Zielen der Stadtentwicklungsstrategie im Jahr 2017, basierend auf zahlreichen Studien zur Stadtentwicklung, nach der ein nennenswerter Anteil an Wohnnutzung in zentraler Lage auch durch die Reaktivierung von Brachflächen und der Nutzung der Entwicklungspotenziale kleinteiliger Investitionsmaßnahmen geschaffen werden soll.

In dem vorgegebenen umwelt- und bauplanungsrechtlichen Rahmen kann mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Baustein der Stadtentwicklungsziele umgesetzt werden.

Denn die Aktivierung von Brachflächen im Innenbereich trägt grundsätzlich zur Verringerung der Flächenversiegelung bei und vorliegend soll das Verhältnis von umbautem Raum zu Freifläche auch dadurch günstig gestaltet werden, dass in die Höhe gebaut wird. Auch die vertikale Verdichtung ist ein Beitrag zu dem bundesgesetzlich geforderten schonenden Umgang mit Grund und Boden. Mit der fußläufigen Erreichbarkeit zum Bahnhof Eberswalde und zu zentralen sowie nahversorgungsrelevanten Einrichtungen des täglichen Lebens kann ein

Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und darüber zur CO₂ Reduktion geleistet werden.

Gleichzeitig kann mit den in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen ein Beitrag zur Sicherung und zum Erhalt des ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches „Westend“ und damit zur Sicherung der verbrauchernahen Versorgungsstrukturen und Förderung der Innenentwicklung geleistet werden.

Eberswalde, 27.04.2018

Boginski
Bürgermeister