

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 214/1**

**„Waldstraße I“**

**- BEGRÜNDUNG -**

Stadt Eberswalde  
Referat für Stadtentwicklung  
Fachdienst Stadtplanung  
Dr. Zinn-Weg 18  
16225 Eberswalde

02. November 2001

## **INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. ANLASS DER PLANUNG</b>                                                | <b>3</b> |
| <b>2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG</b>                                        | <b>3</b> |
| <b>3. LAGE UND ABGRENZUNG</b>                                               | <b>3</b> |
| <b>4. ENTWICKLUNGSGEBOT</b>                                                 | <b>4</b> |
| <b>5. FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES</b>               | <b>4</b> |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung                                              | 4        |
| 5.2. Maß der baulichen Nutzung                                              | 4        |
| 5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche                                | 4        |
| 5.4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | 5        |
| 5.5. Verkehrliche Erschließung, Verkehrsflächen                             | 5        |
| 5.6. Grünordnerische Festsetzungen                                          | 6        |
| 5.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen                                    | 7        |
| 5.8. Nachrichtliche Übernahmen                                              | 7        |
| 5.9. Kennzeichnung von Flächen                                              | 7        |
| <b>6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>                                          | <b>8</b> |
| 6.1. Ausgleichsmaßnahmen                                                    | 8        |
| 6.2. Bodenordnerische Maßnahmen                                             | 8        |
| 6.3. Ver- und Entsorgung                                                    | 8        |
| <b>7. FLÄCHENBERECHNUNGEN</b>                                               | <b>8</b> |
| <b>8. VERWIRKLICHUNG</b>                                                    | <b>9</b> |

### **ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

## 1. ANLASS DER PLANUNG

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flurstücke 277 und 446 im Flur 11 der Gemarkung Eberswalde in ihrer gesamten Flurstückstiefe einer Wohnnutzung zuzuführen. Er ersuchte daher um die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes als Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB.

Der Vorhabenträger hat einen Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen ausgearbeitet und sich zur Planung und Durchführung der Erschließungsmaßnahmen, zur Realisierung des Bauvorhabens sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten im Durchführungsvertrag vom 11.07.2001 in Verbindung mit der 1. Änderung des Durchführungsvertrages vom 12.10.2001 verpflichtet.

## 2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Einfamilienhäusern und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen geschaffen werden. Im Plangebiet sollen unter Beachtung der Grundsätze der Bauleitplanung § 1 BauGB 10 Einfamilienhäuser errichtet werden.

Die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 214/1 „Waldstraße I“ als vorhabenbezogener Bebauungsplan dient der Schaffung von angebotsbezogenen Baugrundstücken. Damit soll der Abwanderung in das Umland von Eberswalde zum Zwecke der Schaffung von Wohneigentum entgegengewirkt werden.

Durch Nachverdichtung einer Innenbereichsfläche wird der planerische Grundsatz „Innenbereich vor Außenbereich“ Rechnung getragen.

## 3. LAGE UND ABGRENZUNG

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eberswalde, Flur 11, Flurstücke 277 und 446 im Stadtgebiet Ostende. Bei dem Gelände handelt es sich um ca. 6000 m<sup>2</sup> brachliegendes Gartenland, tlw. mit einem Bungalow bebaut.

Das Plangebiet wird begrenzt im

- ⇒ Norden durch die Freienwalder Straße und das Flurstück 278
- ⇒ Osten durch das Flurstück 279
- ⇒ Süden durch das Flurstück 112 aus der Flur 12
- ⇒ Westen durch die Flurstücke 264, 273, 274 und 275.

Das Plangebiet befindet sich direkt an der B 167 und ist somit verkehrsmäßig gut erschlossen.

#### **4. ENTWICKLUNGSGEBOT**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde stellt das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als durchgrünte Wohnbaufläche dar. Damit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB eingehalten. Hier wird auf den Planausschnitt des FNP als Anlage 1 der Begründung verwiesen.

#### **5. FESTSETZUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES**

##### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Die Umgebungsbebauung des Plangebietes wird durch Wohnnutzungen geprägt. Vereinzelt befinden sich auch dem Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbe- bzw. Handelsbetriebe im angrenzenden Bereich. Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als durchgrünte Wohnbaufläche aus. Diesen Tatsachen folgend, erfolgt die Festsetzung der Art der Nutzung nach § 4 BauNVO. Um den fast ausschließlichen Nutzungen zu Wohnzwecken der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen, wird von der Zulässigkeit der in § 4 (3) BauNVO möglichen Ausnahmen abgesehen.

Die Lage des Planbereiches an der B 167 ist immissionsschutzrechtlich problematisch. Die verkehrliche Vorprägung erfordert zusätzliche immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, um rechtssicher ein WA festsetzen zu können.

##### **5.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am baulichen Bestand entlang der Freienwalder Straße. Hier sind 1- bis 2-geschossige Gebäude vorherrschend. Eine Ausnahme bildet lediglich das 3-geschossige Wohnhaus unmittelbar angrenzend an das Plangebiet. Die Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der zulässigen Obergrenze der BauNVO. Mit einer festgesetzten GRZ von 0,4 soll die im FNP dargestellte Durchgrünung umgesetzt werden.

##### **5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Die Bauweise wird als offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Dabei wird von der Ortstypik ausgegangen. Auch diese Festsetzung trägt mit zur Durchgrünung des Wohngebietes bei. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung von Baugrenzen gebildet. Damit wird eine Grundordnung bei der Stellung der baulichen Anlagen auf dem jeweiligem Grundstück erreicht. Die festgesetzte Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen von 10, 12 oder 14 m ermöglicht eine individuelle Platzierung der Baukörper auf den jeweiligen Grundstücken im Interesse der einzelnen Bauherren.

#### **5.4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bereich der Freienwalder Straße erfordert auf Grund der verkehrlichen Vorbelastung die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind für Vorhaben im gekennzeichneten Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im Baugenehmigungsverfahren folgende Nachweise zu erbringen:

- die zum Aufenthalt bestimmten Freiflächen wie Terrassen und Balkone sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Hausseite anzuordnen
- für die ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ist bei Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile eine Luftwechselrate von 20 m<sup>3</sup>/h und Person zu gewährleisten
- die Außenbauteile von Gebäuden, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen müssen so ausgeführt werden, dass die Immissionsrichtwerte innen tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) eingehalten werden
- die Wohn- und Schlafräume und die Kinderzimmer der Wohngebäude sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Hausseite anzuordnen

#### **5.5. Verkehrliche Erschließung, Verkehrsflächen**

Das Gesamtgrundstück grenzt unmittelbar an die Freienwalder Straße (Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 167). Die Erschließung der einzelnen Baugrundstücke im hinteren Bereich erfolgt über eine private Anliegerstraße (Sackgasse) mit Wendehammer. Die Anliegerstraße wird als Pflasterstraße hergestellt und hat eine Fahrbahnbreite von 4,00 m mit beidseitig angeordneten Mehrzweckstreifen für eventuellem Begegnungsverkehr mit LKW. Diese werden mit Rasengitterplatten befestigt. Die Länge beträgt ca. 88 m. Der Wendehammer (Wendeanlagentyp 3) ist für Lastkraftwagen bis 10 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug, Feuerwehr, LKW 22,0 t) ausgelegt. Die Anbindung an die Haupterschließung erfolgt als Grundstückszufahrt entsprechend den geltenden Richtlinien. Die vorhandene Grundstückszufahrt (MFH) wird aufgegeben und die Erschließung dieses Flurstückes ebenfalls über die neue Anbindung realisiert.

## 5.6. Grünordnerische Festsetzungen

Die Umsetzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser lässt sich mit Umsetzung des Planungsziels, Entwicklung eines Wohngebietes für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, nicht vermeiden. Mit der städtebaulichen Verdichtung von Innenquartieren für den Einfamilienhausbau soll vielmehr der Zersiedelung des bisher nicht bebauten Stadtrandes entgegengewirkt werden. Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 1 a BauGB wurde während der Planaufstellung des BPL eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (6) BauGB in den BPL eingeflossen.

Die Bestandsaufnahme hat ergeben, dass innerhalb des Plangebietes keine geschützten Biotope gemäß § 32 Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) vorhanden sind. Vielmehr sind die vorgefundenen Biotope artenarm und durch die gärtnerische Nutzung anthropogen geprägt. Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kam zu dem Ergebnis, dass die Umsetzung des Planungszieles einen Eingriff in die Schutzgüter Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Landschaftsbild sowie Arten und Biotope darstellt und hat geeignete Maßnahmen zur Minderung und Kompensation aufgezeigt.

Zur Minderung des Eingriffs werden folgende Maßnahmen mit bodenrechtlicher Relevanz im vorhabenbezogenen BPL festgesetzt:

- ⇒ **Erhalt der vorhandenen, geschützten 4 Birken und der Esche** (Schutzstatus gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde) gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- ⇒ **Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen und weiteren unbelasteten Flächen auf dem eigenen Grundstück** (Minderung der Eingriffe in das Schutzgut Grundwasser, Erhalt der Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet)
- ⇒ **Begrenzung der zulässigen Versiegelung** durch Festsetzung eines maximal zulässigen Abflussbeiwertes von 0,5 für Zugänge, Zufahrten und PKW-Stellplätze zur Einschränkung der Eingriffe in das Schutzgut Boden und zum Erhalt der Grundwasserneubildungsrate.

Aufgrund der städtebaulichen Unbegründbarkeit der Festsetzung zum Schutz des Mutterbodens wurde nach der TÖB-Beteiligung auf die Festsetzung dieser im vorhabenbezogenen BPL verzichtet. Die Umsetzung dieser Maßnahme ergibt sich jedoch aus § 202 BauGB und dem Bundesbodenschutzgesetz.

Zur Kompensation des Eingriffes sind des Weiteren Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs erforderlich, um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht nachhaltig negativ zu beeinflussen.

Aus diesem Grund werden entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und nach Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB nachfolgende Festsetzungen im vorhabenbezogenen BPL getroffen:

- ⇒ **Begrünung der Wohngrundstücke** durch gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und Bepflanzungsvorgaben für die privaten Freiflächen sowie Fassadenbegrünung von Wandflächen ohne Fenster- und Türöffnungen, zum Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter Landschaftsbild, Flora/Fauna
- ⇒ **Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze zur B 167** (wobei die Ergänzung der vorhandenen Hecke im Vordergrund steht) zum Ausgleich für die Beseitigung von nicht erhaltenswertem Altbobstbestand im Plangebiet

Eine Festsetzung zu Art und Umfang der Straßenbeleuchtung zum Schutz von nachtaktiven Insekten entsprechend der Vorgaben der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zum Vorhabenbezogenen BPL kommt auf Grund der städtebaulichen Unbegründbarkeit nicht in Frage.

Mit diesen Maßnahmen ist es möglich, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und weitgehend auszugleichen. Der verbleibende Eingriff in Natur und Landschaft, insbesondere durch die Neuversiegelung, ist nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange (Deckung des Bedarfes an Einfamilienhausgrundstücken innerhalb des Stadtgebietes von Eberswalde, Vermeidung der Zersiedelung von Außenbereichsflächen am Stadtrand) gemäß § 1 (6) BauGB vertretbar. Von der Festsetzung zusätzlicher Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wurde deshalb nicht Gebrauch gemacht.

### **5.7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Zur Wahrung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes sind neben der festgesetzten Geschossigkeit nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 28° - 45° zulässig sowie Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m.

Das Plangebiet befindet sich lt. Schallimmissionsplan der Lärmminierungsplanung der Stadt Eberswalde in einem Bereich mit einem mittleren Schallpegel zwischen 50 dB (A) an der Südgrenze und 70 dB (A) an der Freienwalder Straße. Weitere Schallimmissionen sind vom östlich angrenzenden Gewerbebetrieb „Steinke“ während der Geschäftszeiten zu erwarten. Bei der Planung der Wohngebäude ist zu prüfen, ob Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 zu berücksichtigen sind.

### **5.8. Nachrichtliche Übernahmen**

Im Plangebiet sind keine Denkmale o. ä. bekannt. Gleiches gilt für übergeordnete Fachplanungen, so dass nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB nicht notwendig sind.

### **5.9. Kennzeichnung von Flächen**

Ein Altlastenverdacht für das Plangebiet besteht nicht. Auch eine Kennzeichnung aus anderen Gründen ist nicht notwendig.

## 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 6.1. Ausgleichsmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zur weitestgehenden Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft werden innerhalb des Plangebietes realisiert und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich oder zeichnerisch festgesetzt. Deren Umsetzung ist somit gegeben. Darüber hinaus sind im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 214 /1 „Waldstraße I“ zwischen dem Vorhabensträger und der Stadt Eberswalde vertragliche Regelungen getroffen worden, um die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen zu gewährleisten.

### 6.2. Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen in Form einer Umlegung sind nicht erforderlich (§ 45 BauGB) Private Grenzregelungen bleiben unberührt.

### 6.3. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist äußerlich erschlossen. Für die innere Erschließung werden die notwendigen Versorgungsleitungen im Bereich der Verkehrsfläche verlegt.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Stadt Eberswalde, ebenso die Abwasserentsorgung.

## 7. FLÄCHENBERECHNUNGEN

| Flächenbezeichnung                 | Gesamtfläche in<br>m <sup>2</sup> |
|------------------------------------|-----------------------------------|
| Fläche des Geltungsbereiches       | 6.000 m <sup>2</sup>              |
| Fläche      Allgemeines Wohngebiet | 5.340 m <sup>2</sup>              |
| davon: überbaubare Fläche          | 2.450 m <sup>2</sup>              |
| nicht überbaubare Fläche           | 2.890 m <sup>2</sup>              |
| Fläche      Grünfläche             | 60 m <sup>2</sup>                 |
| Straßenverkehrsfläche              | 600m <sup>2</sup>                 |

## **8. VERWIRKLICHUNG**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Bauvorhaben bis Ende 2003 zu verwirklichen. Entsprechende Baufristen ergeben sich aus dem Durchführungsvertrag vom 11.07.2001 in Verbindung mit der 1. Änderung des Durchführungsvertrages vom 12.10.2001. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan keine öffentlichen Flächen festsetzt, brauchen keine Regelungen über die Herstellung und Übergabe der Erschließungsreinrichtungen getroffen werden.

Aufgestellt am 02.11.2001