

Bebauungsplan Nr. 401 „TGE – InnoZent“

in Eberswalde, Stadtbezirk Nordend

BEGRÜNDUNG

Stand 22.12.2025

INHALT

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1.	Anlass und Erforderlichkeit der Planung	4
2.	Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB	4
3.	Beschreibung des Plangebiets	
3.1	Räumliche Einbindung / Gebietsentwicklung	6
3.2	Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse	
	Geltungsbereich	6
	Eigentumsverhältnisse	7
3.3	Städtebauliche Situation und Bestand	
	Realnutzung	7
	Bebauung	7
	Städtebauliche Umgebung	8
3.4	Umweltsituation	
	Geologische und hydrologische Verhältnisse	8
	Freiraumcharakter	9
	Vegetationsbestand und Fauna	9
	Einschätzung der Eignung als Lebensraum für Tiere	10
	Vegetationsbestand	12
	Fazit, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen	13
	Altlasten	14
	Klima, Luftimmissionen	14
3.5	Geltendes Planungsrecht	15
3.6	Verkehrerschließung	
	Erschließung des Plangebiets	15
3.7	Technische Infrastruktur	15
3.8	Denkmalschutz	16
4.	Planerische Ausgangssituation	
4.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	
	Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007	16
	Landesentwicklungsplan Hauptstadtraum (LEP HR)	16
	Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim	17
4.2	Flächennutzungsplan	17
4.3	Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftsplan	17
4.4	Stadtentwicklungsplanungen	
	INSEK „Meine Stadt – Eberswalde 2035“ (Fortschreibung Integriertes Stadt- Entwicklungskonzept) und Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept (WISTEK) der Stadt Eberswalde	18
4.5	Sonstige Planungen der Stadt Eberswalde	
	Mobilitätsplan 2030+ für die Stadt Eberswalde	19
	Klimaanpassungskonzept	19
	Gewerbe- und Industrieflächen-Entwicklungskonzept (GIK)	20
	Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, Fortschreibung 2010 auf der Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2007 beschlossenen EZK (EZK 2010)	20
	Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept)	20
	Grün- und Freiflächenkonzept für das Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde	21
4.6	Angrenzende rechtswirksame und im Verfahren befindliche Bebauungspläne	
	Bebauungspläne Nr. 400 und Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark“	21
	Bebauungsplan Nr. 24 Gemeinde Schorfheide	22
	Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“	22
4.7	Planfeststellungen	23
4.8	Schutzausweisungen	
	Naturschutz	23
	Denkmalschutz	23
	Wasserschutzgebiet	24
	Hochwassergefährdung	24
	Baumschutzverordnung	24
5.	Entwicklung der Planungsüberlegung	24

II. Planinhalt und Abwägung

1.	Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt	
1.1	Planungsziele	
	Generelle Zielvorstellungen	25
	Auswirkungen der neuen Planung auf die planungsrechtliche Situation	25
1.2	Beschreibung der Planung	

Städtebauliches Konzept und Beschreibung der geplanten Bebauung.....	26
Freiflächen- und Gartenplanung.....	26
Verkehrerschließung	26
Ruhender Verkehr	26
Belange der Feuerwehr	27
Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)	27
Ver- und Entsorgung.....	27
Heiz- und Energiekonzept.....	28
2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und LaPro	28
2.1 Flächennutzungsplan	28
2.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)	28
3. Begründung der Festsetzungen	
3.1 Art der baulichen Nutzung	
Gewerbegebiet	29
3.2 Maß der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	30
Anzahl der Vollgeschosse.....	30
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	
Bauweise und Baugrenzen	31
Überbaubare Grundstücksfläche; Baugrenzen.....	31
3.4 Verkehrsflächen.....	31
3.5 Begrünung von Flächen, Pflanzgebote	32
Fassadenbegrünung.....	34
Versiegelung.....	34
Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	35
Dachbegrünung	35
Artenschutz.....	36
3.6 Sonstige Festsetzungen	
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	36
3.7 Örtliche Bauvorschriften	
Stellplatzpflicht.....	37
Versickerung.....	38
4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft	39
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	
1. Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und den Stadtraum.....	40
2. Auswirkungen auf die Umwelt und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung	40
2.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen	41
2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen	42
2.3 Sonstige Hinweise zu Umwelt und Natur	44
3. Auswirkungen auf den Immissionsschutz	45
4. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten	45
5. Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung	45
6. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung.....	45
7. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung.....	46
8. Weitere Auswirkungen und Belange	46
IV. Verfahren	
1. Aufstellungsbeschluss.....	47
2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	
2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	47
2.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	47
Rechtsgrundlagen	48

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Umnutzung einer ursprünglich für ein Abwasserhebewerk vorgesehenen baulichen Anlage zu einem Gewerbegebäude. Dazu ist eine Änderung der bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzung des betreffenden Grundstücks erforderlich (bisher gemäß des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 400 Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“).

Des Weiteren ist eine Änderung der bisher festgesetzten Baugrenzen erforderlich.

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

Mit Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes werden für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen des älteren Bebauungsplanes Nr. 400 verdrängt. Es gelten für die Zukunft nur die Festsetzungen des BPL Nr. 401 "TGE-InnoZent", solange dieser wirksam ist. Eine Neuaufstellung wurde präferiert, da alte Bebauungspläne ein hohes Risiko der Fehlerhaftigkeit tragen, und eine Neuplanung sich rechtlich sicherer für den Eigentümer (als Auftraggeber der Bebauungsplanung) darstellt. Das Plangebiet unterscheidet sich auch in den Eigentümer-, Bauungs- und Nutzungsstrukturen von den sonstigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen des alten BPL 400.

Eine Neuaufstellung wurde präferiert, da alte Bebauungspläne ein hohes Risiko der Fehlerhaftigkeit tragen, und eine Neuplanung sich rechtlich sicherer für den Eigentümer (als Auftraggeber der Bebauungsplanung) darstellt. Das Plangebiet unterscheidet sich auch in den Eigentümer-, Bauungs- und Nutzungsstrukturen von den sonstigen Gewerbe- und Industriegebietsflächen des alten BPL 400.

2. Durchführung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 401 hat zum Inhalt die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Dabei sind zwei Teilflächen zu unterscheiden:

- Bei der nördlichen, kleineren Teilfläche handelt es sich um eine nicht mehr genutzte technische Anlage (Heizhaus), das bisher als Fläche für Ver- und Entsorgung festgesetzt war und künftig einer allgemeinen gewerblichen Entwicklung zugeführt werden soll. Die alten baulichen Anlagen und Versiegelungen sind noch vorhanden. Die Böden haben im Wesentlichen noch keine Schutzwürdigkeit entwickelt, die einer „unberührten“ Fläche vergleichbar wäre. Es handelt sich somit hier um eine „**Wiedernutzbarmachung**“ im Sinne des § 13 a BauGB.
- Für den südlichen, größeren Teilbereich soll die bisherige gewerbliche Nutzung beibehalten werden. Hier sind aber Präzisierungen und Aktualisierungen der planungsrechtlichen Bestimmungen vorgesehen, die jedoch keine Ausweitung der zulässigen Nutzung bedeuten. Es handelt sich somit im Sinne des § 13 a BauGB um „**andere Maßnahmen der Innenentwicklung**“

Das gesamte Plangebiet befindet sich im **vorhandenen Siedlungsbereich** des Technologie- und Gewerbeparks Eberswalde (TGE). Nach drei Seiten wird das Plangebiet von baulich entwickelten Gewerbe- und Industrieflächen umgeben. Die derzeit noch unbebauten südöstlich angrenzenden Flächen befinden sich derzeit in der baulichen Entwicklung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 400.

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.

Anwendungsvoraussetzungen und Ausschlussgründe: Schwellenwerte

Neben den bisher dargelegten Rahmenbedingungen für die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren gelten weitere Anwendungsvoraussetzungen. Sie sind zunächst an **Schwellenwerte** gekoppelt. Gemäß § 13 a BauGB gelten als Obergrenzen eine Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. weniger als 70.000 m² (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 401 setzt eine maximale Größe der Grundfläche (GR) von rd. 17.400 m² fest. Damit ist die Voraussetzung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gegeben.

UVP-Pflicht und Störfallbetriebe i. S. v. § 50 BImSchG

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 Landesrecht (hier: Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG)) bedingen.

Gem. **§ 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** ist bei der städtebaulichen Planung die Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen zu beachten. Dazu sind ausreichende Abstände zwischen Betrieben und Anlagen (Störfallbetriebe) und schutzbedürftigen Nutzungen zu beachten. In Gewerbegebieten (GE) sind Störfallbetriebe i.S. des BImSchG nicht generell unzulässig. So befindet sich etwa 1,4 km nördlich des Plangebietes mit der Biogasanlagen der Bioenergie Uhlenhof GmbH & Co KG der nächstgelegene Störfallbetrieb.

Die möglichen Auswirkungen, die von zulässigen Störfallbetrieben ausgehen können, sind im Rahmen einer UVP zu untersuchen, womit die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nicht mehr gegeben wären. Im vorliegenden Bebauungsplan ist jedoch ein genereller Ausschluss von UVP-pflichtigen Betrieben und Anlagen mittels einer textlichen Festsetzung vorgesehen. Den Anforderungen des § 13 a BauGB wird somit wieder entsprochen.

FFH Gebiete

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten **Schutzgüter** sind nicht erkennbar. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich 2,45 km nordöstlich des Plangebietes. Das FFH-Gebiet Finowtal – Ragöser Fließ (Gebiet-ID: 3149-304) ist seit 2018 durch die sechzehnte Verordnung zur Festsetzung von Erhaltungszielen und Gebietsabgrenzungen von gemeinschaftlicher Bedeutung (Sechzehnte Erhaltungszielverordnung 16. ErhZV) festgesetzt. Negative Auswirkungen der Planung auf dieses Gebiet sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP

Die **Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP** ist gegeben. Der Flächennutzungsplan 2021 der Stadt Eberswalde stellt das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Carl-von-Linde-Straße (Straßenverkehrsfläche) als gewerbliche Baufläche dar.

Fazit

Das Verfahren wird im Sinne des § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dennoch werden die frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Auf die förmliche Durchführung einer Umweltprüfung und Erstellung eines Umweltberichts werden verzichtet. Die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden jedoch 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 (Anwendung der städtebaulichen Klimaschutzrichtlinien / Kriterien für städtebauliche Planungen in Eberswalde).

3. Beschreibung des Plangebietes

3.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Siedlungsgebietes der Stadt Eberswalde innerhalb des Technologie- und Gewerbeparks Eberswalde (TGE) nördlich der Havel-Oder-Wasserstraße.

Historische Entwicklung

Die Flächen nördlich des Oder-Havel-Kanals, zwischen der L 238 (Eberswalder Straße) und der L 237 (Britzer Straße) waren zwischen 1971 und 1991 Betriebsgelände des VEB Schweinezucht und Mast Eberswalde (SZME). Der VEB SZME mit seinen 800 Beschäftigten war zu DDR-Zeiten der wichtigste Betrieb innerhalb des Kombinats Industrielle Tierproduktion und bildete zusammen mit dem VEB Kraftfuttermischwerk Eberswalde und dem VEB Schlacht- und Verarbeitungskombinat Britz einen leistungsstarken Agrar-Industriekomplex.

1991 wurde der Betrieb stillgelegt. Die Produktionsanlagen wurden weitgehend abgerissen. Lediglich der im Zentrum des Areals liegende Verwaltungsbereich blieb erhalten. Dieser beherbergt heute das Innovations- und Gründerzentrum InnoZent, das Gegenstand der vorliegenden Planung ist.

Auf der Fläche entstand in der Folgezeit auf einer Fläche von 123 ha der Technologie und Gewerbepark Eberswalde (TGE) auf dem sich inzwischen mehr als 50 Unternehmen angesiedelt haben und hier für einen vielfältigen Branchenmix sorgen.

3.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Norden des Ortsteils 2 Nordend der Stadt Eberswalde. Er wird wie folgt begrenzt:

- Nach Norden durch die Carl-von-Linde-Straße
- Nach Osten durch die Albert-Einstein-Straße
- Nach Süden durch die Otto-Hahn-Straße und
- Nach Westen durch die Alfred-Nobel-Straße

Die Grenze des Geltungsbereichs wird jeweils durch die Straßenmitte definiert. Die Gesamtfläche beträgt ca. 1,5 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke:

- 274 und 275 (Grundstück Alfred-Nobel-Straße 1)
- 253 (Grundstück Carl-von-Linde-Straße 6 / 8)
- 567/14 (Albert-Einstein-Straße 2)
- Sowie Teile der Flurstücke 135, 137, 244 sowie 56/9 (Straßenland)

Alle genannten Flurstücke liegen in der Gemarkung Eberswalde Flur 4.

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich in Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Eberswalde mbH. Gesellschafter sind die Technischen Werke Eberswalde GmbH, die Gemeinde Schorfheide und die Gemeinde Chorin.

Das Straßenland befindet sich im Eigentum der Stadt Eberswalde

3.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Realnutzung

Abgesehen von der Straßenverkehrsfläche und der derzeit ungenutzten Flächen für die Abwasserentsorgung (Albert-Einstein-Straße 2) wird das Plangebiet gewerblich oder für technische Infrastruktur genutzt.

In den Gebäuden ist das Innovations- und Gründerzentrum InnoZent des Landkreises Barnim untergebracht. Es wird von der InnoZent GmbH betrieben. Die InnoZent GmbH wird im Rahmen eines Geschäftsführungsvertrages von der WITO Wirtschafts- und Tourismusentwicklungsgesellschaft mbH des Landkreises Barnim betrieben. In den Gebäuden stehen ca. 7.000 m² Mietfläche zur Verfügung. Die Mieterstruktur reicht von der Unternehmens- und Innovationsberatung, über Bildungsträger und PC-Service bis zum Umwelt- und Hygienelabor.

Das Gebäude Carl-von-Linde Straße 6/8 (ehemals Kreisarchiv) wird als Depot für das Stadtmuseum Eberswalde genutzt.

Bebauung

Die vorhandenen ein- bis fünfgeschossigen Gebäude gehörten ursprünglich zum VEB SZME und wurden von diesem als Büro- und Verwaltung, Betriebs-Berufsschule und Kantine genutzt. Sie wurden 1969 erbaut und nach 1991 umfassend saniert und renoviert. Die Gebäude befinden sich überwiegend in relativ gutem Zustand.

Das Gebäude Carl-von-Linde-Straße 6/8 wurde Ende der 1990er Jahre für das Kreisarchiv Barnim neu errichtet. Seit dem Umzug des Archivs in einen größeren Neubau an der Neuen Straße im Jahr 2023 wird das Gebäude durch das Stadtmuseum Eberswalde als Depot genutzt. Zur Ecke Alfred-Nobel-Straße / Carl-von-Linde-Straße ist ein kleinere Büro- und Foyer-Bereich integriert.

Das ungenutzte Gebäude auf dem Grundstück Albert-Einstein-Straße 2 (bisher Versorgungsstandort) diente ursprünglich als Heizhaus. Vom Charakter her handelt es sich um eine einfache Gewerbehalle mit einem kleinen, integrierten Bürobereich. Mit dem Gebäude verbunden angefügt ist ein freistehender Schornstein.

Städtebauliche Umgebung

Das Plangebiet liegt eingebettet in den Technologie- und Gewerbepark Eberswalde. Nach Westen, Nordosten und Osten schließen sich auf den gegenüberliegenden Straßenseiten Gewerbegrundstücke an, die mit ein- und zwei geschossigen Büro- und Gewerbebauten sowie Hallen bebaut sind. An der Ecke Carl-von-Linde- / Alfred-Nobel-Straße befindet sich ein dreigeschossiges Hotelgebäude, das - anders als die übrige Bebauung im Umfeld - als Blockrandbebauung ausgebildet ist.

Die benachbarten Flächen nördlich der Carl-von-Linde Straße werden als Solarpark genutzt. Südlich der Otto-Hahn-Straße befindet sich derzeit noch Wald, der jedoch durch den Bebauungsplan Nr. 400 überplant wird.

3.4 Umweltsituation

Geologische und hydrologische Verhältnisse

Topografie

Die Fläche ist nahezu eben mit einer durchschnittlichen Höhenlage von rd. 37,5 m NHN ü DHHN 2016 und liegt damit auf ähnlichem Höhenniveau wie der Oder-Havel-Kanal.

Das Plangebiet befindet sich im Eberswalder Urstromtal.

Baugrund / Bodenanalyse

Das Plangebiet liegt am Südrand des Thorn-Eberswalder-Urstromtals, das von Sanden mit einer Mächtigkeit von bis zu 20 m aufgebaut ist. Die Hauptterrasse des Urstromtals ist vor dem ansteigenden Barnim in West-Ost Richtung mit einer Höhe bei 36 m ü DHHN 2016 ausgebildet. In dieses ältere Tal sind zwei deutliche und erheblich jüngere Täler sowie einige kleine Wasser- und Wiesenrinnen eingeschnitten. Die beiden Täler (Finowtal und Schwärzetal) vereinigen sich im Stadtgebiet Eberswalde.

In der vegetationsarmen nacheiszeitlichen Landschaft bildeten sich lokal Dünen aus. Die Dünen- oder Flugsande schließen sich meist an die großen Flächen der Talsande an und bilden hier mehr oder weniger langgestreckte Kämme und Hügelketten mit einer westöstlichen Hauptrichtung. Die Dünnkuppen erheben sich i.d.R. bis 5 m, zuweilen 10 m bis 12 m. So entsteht ein formenreiches Relief.

Im gesamten Plangebiet sind oberflächennahe Auffüllungen (sandige bis kiesige Böden mit variierenden Beimengungen) und/oder aufgefüllte Böden sowie z. T.

geringmächtiger Oberboden festzustellen, die vielfach nach Abriss der Gebäude und Anlagen des VEB SZME aufgebracht wurden.

Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Eberswalde 1 (Stadtsee) innerhalb der Zone III. Derzeit wird das Schutzgebiet überarbeitet. Nach aktuellem Kenntnisstand wird der Standort zukünftig nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegen.

Die Grundwasserneubildungsrate liegt laut Landschaftsrahmenplan im Gebiet mit erhöhter Bildung von Grundwasser. Das Belastungsrisiko durch Schadstoffe aus dem Straßenverkehr wird mittelstark eingestuft. Eine Gefährdung des Grundwassers durch Altlasten kann nicht ausgeschlossen werden, da es in der Umgebung dokumentierte Altlasten gibt.

Entwässerung

Das Kommunale Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept) empfiehlt im Rahmen der Bauleitplanung Regelungen für das Bewirtschaften von Niederschlagswasser festzulegen. Festsetzungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Niederschlagsabflussmengen und Versiegelung bis hin zur Entwicklung von Neubaugebieten als abflusslose Siedlungsgebiete können die Vorgaben in der Bauleitplanung ergänzen.

So können Regenwasserkonzepte Bestandteil eines B-Planes sein und bestimmte Flächen zur Rückhaltung und Versickerung vorsehen. Festsetzungen zu Dachflächenbegrünung und für Versickerung geeignete Begrünung können die Regelungen ergänzen.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers gelten folgende Anforderungen:

- Niederschlagswasser sollte soweit wie möglich im Plangebiet versickert werden, sofern die Versickerungsfähigkeit des Bodens und eine Kontaminationsfreiheit gegeben sind.
- Grundsätzlich ist eine breitflächige Versickerung mit Passage der belebten Bodenzone zu bevorzugen. Die Rückhaltung von Niederschlagswasser z.B. durch die Anlage von Gründächern sollte berücksichtigt werden.
- Bei allen künftigen Vorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde zum Entwässerungskonzept empfohlen, um die Erlaubnispflicht bzw. -fähigkeit gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz prüfen zu können.

Freiraumcharakter

Das Plangebiet ist vollständig baulich entwickelt. Die Gebäude sind weitgehend genutzt und die Freiflächen gärtnerisch angelegt bzw. als Wege und Stellplätze genutzt. Das Grundstück Albert-Einstein-Straße 2 mit dem alten Heizhaus ist derzeit weitgehend ungenutzt. Lediglich die dazu gehörigen Freiflächen werden stellenweise als Lagerplatz verwendet.

Vegetationsbestand und Fauna

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 grundsätzlich keine Konflikte mit naturschutzfachlichen Belangen erkennen lässt. Dies gilt im Wesentlichen auch für eine Weiterentwicklung der Nutzung im Rahmen der vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen.

Aufgrund der Hinweise auf mögliche Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet wurde im Jahr 2025 durch die UWEG Ingenieure & Analytik GmbH ein vertiefendes Artenschutzgutachten für die Teilfläche des alten Heizhauses erstellt.

Vertiefendes Artenschutzgutachten: Methodik

Der Schwerpunkt der vertiefenden Untersuchungen konzentrierte sich auf die Innen- und Außenbereiche des alten Heizhauses. Als Hilfsmittel standen u.a. Endoskop und Batcorder zur Verfügung. Außerdem wurde eine LKW-Arbeitsbühne T 110.2 eingesetzt, um eine Begehung des Dachstuhls und eine Inspektion des Dachkastens zu ermöglichen. Die Untersuchungen fanden an fünf Terminen zwischen März und Juli 2025 statt.

Aktuelle und verlassene Niststandorte von Vögeln wurden dokumentiert. Bei den Tagesbegehungen wurden die Räume, vor allem die wandnahen Bereiche komplett und umfassend begutachtet. Es wurden potenzielle Versteckstrukturen geschützter Arten (z.B. Fledermäuse) kontrolliert, mit starken Lampen ausgeleuchtet. Im Außenbereich wurde auf revieranzeigendes Verhalten geachtet.

Alle direkten Nachweise (Sichtbeobachtungen, Totfunde, Lautäußerungen, revieranzeigendes Verhalten, Detektornachweise) und indirekte Hinweise (z.B. Kot, verlassene Nester, Schmetterlingsflügel als Fraßreste), an den Fassaden, Fensterbrettern und in unmittelbarer Gebäudenähe wurden dokumentiert

Der Zeitraum für die Dämmerungsbegehung zur Erfassung aktiver Fledermäuse wurde nach den Erfahrungen über deren Ausflugszeiten gewählt, nämlich mit Beginn des astronomischen Sonnenuntergangs für die Dauer von mindestens einer Stunde.

Einschätzung der Eignung als Lebensraum für Tiere

Fledermäuse

Das alte Heizhaus (Haus 28) 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.

Bei der ersten Begehung im August 2024 wurden Fraßspuren (Insektenreste) und Kot festgestellt, die von Fledermäusen stammen. Das genaue Alter dieser Spuren konnte nicht bestimmt werden.

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen konnten nur wenige Spuren von Fledermäusen am Tag festgestellt werden (wenig Kot, Fraßreste Schmetterlingsflügel). Auf den niedrigeren Zwischenräumen und im Dachstuhl wurden keine Spuren festgestellt. Im Juni 2025 wurde außerdem der südliche Dachkasten im Bereich von Öffnungen genauer inspiziert. Aufgrund der Lagerung von Konstruktionsmaterial war die Zugänglichkeit zum nördlichen Dachkasten nicht möglich.

Die Erfassung fliegender Fledermäuse wurde am 15.07.2025 in der Dämmerungszeit zwischen 21:00 Uhr und 22:15 Uhr bei idealer Witterung durchgeführt (warm, hohe Luftfeuchte, insektenreich). Gegen 21:40...45 Uhr wurden nur zwei jagende Tiere einer großen Fledermausart ca. 50 m südwestlich des Gebäudes beobachtet und mittels Batcorder gehört. Am Gebäude selbst konnten keine ein- oder ausfliegenden Tiere, oder Tiere, die das Gebäude umschwärmt hätten, gesehen oder verhört werden.

Die wenigen Lebensspuren von Fledermäusen deuten darauf hin, dass das Objekt nur sporadisch aufgesucht wurde und keine attraktiven Quartierstrukturen existieren bzw. regelmäßig aufgesucht werden, die dem Schutz bedürfen.

Avifauna

In einigen Bäumen wurden im Rahmen der ersten Begehungen von 2024 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. Es wurden auch einige tote Vögel auf dem Fußboden entdeckt.

Im Rahmen der vertiefenden Untersuchungen von 2025 wurden bei der Gebäudekontrolle an zwei Stellen an der Ostwand im Bereich ausgebrochener Deckenplatten altes und an einer Stelle frisches Nistmaterial festgestellt. Als mögliche Arten kommen Hausrotschwanz und Haussperling in Betracht.

Während der Begehung am 22.04.2025 wurde ein Hausrotschwanzpärchen beobachtet. Das fütternde Weibchen ist durch ein Loch an der Ostseite in das Objekt geflogen. Ein Brutnachweis wurde erbracht (Tab. 2, Abb. 30). Im Dachstuhl wurden am 06.06.25 fünf alte Nistplätze (vmtl. Hausrotschwanz oder Haussperling) festgestellt. Im Juli 2025 fanden im Dachstuhl keine Bruten statt.

Am 06.06.2025 wurden in der Halle drei tote Vögel (Hausrotschwanz) entdeckt, die offenbar das Ein-/Ausflugsloch nicht wiedergefunden hatten (Abb. 29).

An der Außenfassade bzw. dem Dach konnten keine Hinweise auf Vogelbrutplätze erbracht werden.

Im Umfeld des Objektes konnten bei den Begehungen am 18.03.25, 22.04.25, 26.05.25 und am 09.07.25 folgende Vogelarten festgestellt werden:

- Buchfink (rufendes Männchen) Gehölzbestand N
- Blaumeise mehrfach Gehölzbestand N und NO
- Grünfink Gehölz NO kurz außerhalb
- Goldammer Brachfläche Ö Albert-Einstein-Straße
- Bergfink Gehölz SW (Zugvogel auf den Rückzug)
- Heidelerche (rufendes Männchen) aus Richtung NW rufend (Solarpark?)
- Einzelne Nebelkrähe im S
- Amsel (Männchen) im SW
- Haubenmeise im Kieferngehölz N
- Ringeltaube (mehrfach im weiteren Umfeld)

Wegen mehrfachen Beobachtungen mit revieranzeigenden Verhalten der Blaumeise im angrenzenden Gehölzbestand wird von einem Revier ausgegangen. Ein

genauer Brutplatz konnte nicht ermittelt werden. Möglich wäre die Nutzung einer stehenden, aber bereits abgestorbenen Birke mit Bruthöhle.

Zauneidechsen und andere Reptilien, Amphibien

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.

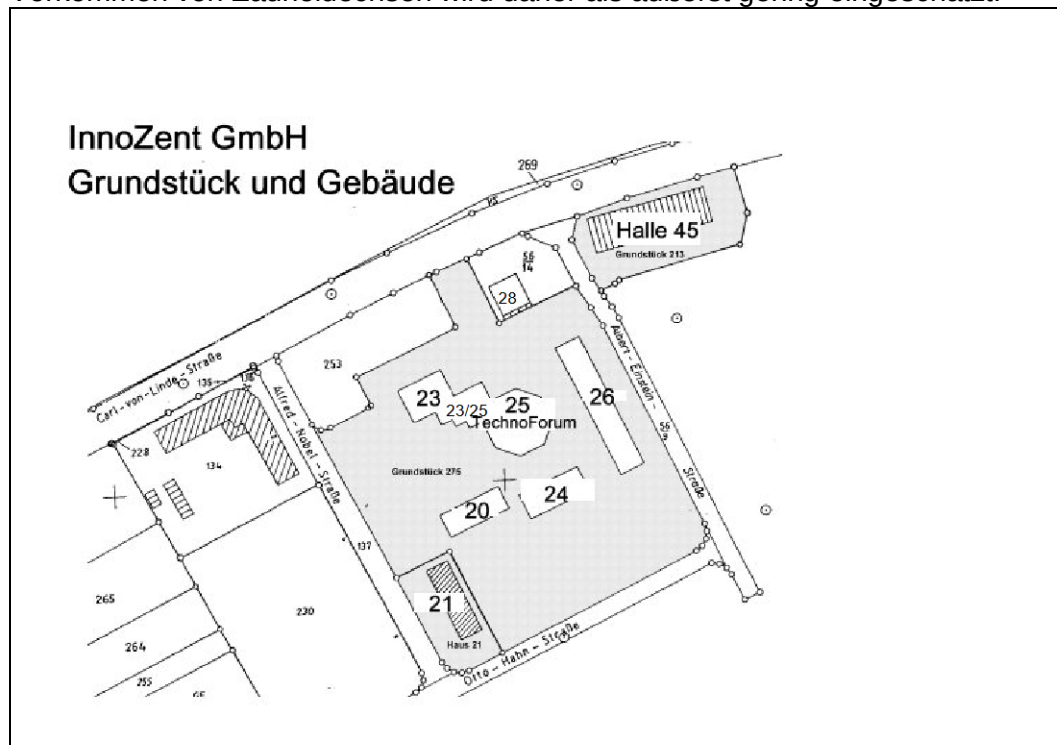


Abb.: Übersichtsplan Gebäudenummern

Da es keinerlei Feuchtgebiete oder Wasserflächen gibt, kann das Vorkommen von Kröten und Fröschen ausgeschlossen werden.

Insekten, Ameisen

Hornissen (*Vespa spec.*) und hügelbauende Waldameisen (*Formica spec.*) sind nach BNatSchG / BArtSchV besonders streng geschützt. Im Dachstuhl, Ostgiebel, wurden ein altes Hornissennest und Reste von Wespennestern entdeckt. Bei Fernglaskontrollen wurden keine ein- und ausfliegenden Tiere beobachtet. Öffnungen und Spalte am südlichen Dachkasten wurden zusätzlich mit Endoskop untersucht. Im Außengelände insbes. bei der Kieferngruppe konnten keine Nester der Ameisengattung *Formica* festgestellt werden. Ameisenhögel wurden nicht festgestellt.

Vegetationsbestand

Im Bereich des alten Heizhauses befindet sich eine kleine Baumgruppe mit älteren Kiefern (Stammumfänge teilweise über 120 cm), vereinzelte Birken sowie einer Eiche. Die Kiefern stellen ein für das Orts- und Landschaftsbild typisches Element dar, das nach Möglichkeit erhalten bleiben sollte. Insgesamt wurden hier 14 stärkere Bäume kartiert, von denen nach §2 Abs.2 Satz 1 BarBaumSchV alle Exemplare – zwölf Kiefern, eine Eiche und ein Eschenblättriger Ahorn – geschützt sind.

Bei dem Ahorn handelte es sich um ein doppelstämmiges Exemplar, welches knapp über dem Erdboden verzweigt ist

Eine weitere sehr kleine Kieferngruppe befindet sich neben dem ehemaligen Kreisarchiv. Weiterhin wurde eine Teilfläche als „Tiny Forest“ angelegt.

Auf den übrigen Teilflächen finden sich über das gesamte Gebiet verteilt Einzelbäume, bei denen es sich weitgehend um jüngere Anpflanzungen handelt.

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.

Im unmittelbaren Umfeld des alten Heizhauses wurden zwei Arten gesetzlich geschützter Pflanzenarten nachgewiesen. Auf der schattigen Nordseite des Objekts wurden zwei stattliche Exemplare der Orchideenart Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) und auf einer trockenen Brachflur wenige Exemplare der Sand-Strohblume (*Helichrysium arenarium*) nachgewiesen.

Fazit, Kompensations- und Ersatzmaßnahmen

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans bedeuten keine rechtliche Erweiterung der bisher zulässigen Nutzung zulasten von Lebensräumen für Tier oder zulasten der Vegetation.

Bezüglich des Heizhauses wären allerdings bei einer baulichen Maßnahme und Wiedernutzung der Flächen ggf. Vermeidungsmaßnahmen (V), Maßnahmen zur vorgezogenen Kompensation (CEF) bzw. zum Ersatz (E) zu berücksichtigen. Diese Notwendigkeit wird aber nicht durch die angestrebte B-Planung ausgelöst, sondern gilt in gleichem Maße bei einer Wiedernutzung im bisher bereits zulässigen Rahmen.

Fledermäuse:

Im Ergebnis der vertiefenden Untersuchungen aus dem Jahre 2025 wurde festgestellt, dass die wenigen Lebensspuren von Fledermäusen darauf hindeuten, dass das Objekt nur sporadisch aufgesucht wurde. Es existieren keine attraktiven Quartierstrukturen bzw. regelmäßig aufgesucht werden, die dem Schutz bedürfen.

Avifauna:

Im alten Heizhaus wurde ein Hausrotschwanz-Brutplatz und außerhalb im Gehölzbestand ein Revier der Blaumeise festgestellt. Bei Eingriffen in das Gebäude oder in den Gehölzbestand (z.B. Baumentnahme) während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Beeinträchtigungen der Lebensstätten oder direkte Schädigungen der Tiere möglich. Aktuelle Neststandorte bzw. die Fortpflanzungsstätten sind gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Hier sind ggf. Maßnahmen zur vorgezogenen Kompensation (CEF) oder zum Ersatz erforderlich (s. Punkt III 2).

Insekten

Es bestehen nach den vorliegenden Erkenntnissen keine Konflikte mit geschützten Insektenarten. Es ist aber nicht auszuschließen, dass sich ein Hornissenvolk (neu) einnistet, z.B. im Dachkasten oder im Dachstuhl des Heizhauses. Desgleichen ist die Gründung eines Ameisenvolkes im Umfeld der Kiefern möglich.

Pflanzen

An geschützten Pflanzen wurden mit der Breitblättrigen Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) und der Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) zwei Pflanzenarten mit einem gesetzlichen Schutzstatus nachgewiesen. Die Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) ist besonders geschützt. Die Art ist in der weiteren Umgebung zerstreut und meist in kleinen Populationen anzutreffen, aber insgesamt nicht häufig. Sie besiedeln in der Umgebung gerne leicht ruderal geprägte und halb beschattete Standorte in Waldnähe.

Die Sandstrohlume (*Helichrysum arenarium*) ist in der Umgebung weit verbreitet und besiedelt eine Vielzahl sandiger und trockener Lebensräume in der Umgebung des Eingriffsgebietes. Vergleichsweise häufig ist sie auf trockenen und mehrmals im Jahr gemähten Rasenflächen, an trockenen Weg- und Straßenrändern, lückigen Ruderalfluren sowie Sandtrockenrasen zu finden.

Je nach Ziel und Erfordernis (Herstellung Baufreiheit, Aufstellen von Werbetafeln etc.) sind Eingriffe in den Baumbestand nicht auszuschließen. Werden geschützte Bäume entnommen, sind zu ersetzen. Nach §7 Abs 3a BarBaumSchV sind Bäume einer einheimischen, standortgerechten Art zu pflanzen. Nur wenn keine Ersatzpflanzung möglich ist, kann nach §7 Abs. 4 BarBaumSchV auch eine Ausgleichszahlung von 200 € je Ersatzbaum erfolgen.

Altlasten

Das Plangebiet wird nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt. In der Bodenkarte des Landschaftsrahmenplans mit Darstellung der Beeinträchtigungen und Gefährdungen (Entwurfsstand 2018) sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.

Klima, Luftimmissionen

Der Entwurf zum Landschaftsrahmenplan Barnim (2018) verzeichnet in der thematischen Karte zu Sommertemperaturen für die Siedlungsgebiete Eberswalde und Finow erhöhte Sommertemperaturen im Vergleich zu den unbebauten Umlandgebieten. Daher werden in den Sommermonaten innerhalb der Siedlungsgebiete höhere bioklimatische Belastungen für die Menschen bestehen als im Umfeld.

3.5 Geltendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 400, der durch amtliche Bekanntmachung rechtswirksam geworden ist und die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung des Gebietes herstellt. In diesem Bebauungsplan ist das Grundstück, auf dem sich das alte Heizhaus befindet, als Flächen für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt. Hier war ein Abwasserhebewerk geplant. Diese Planung ist nicht mehr aktuell, eine andere Nutzung ist auf diesem Grundstück derzeit nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 400 setzt im Gewerbegebiet entlang der Blockränder und zum Ver- und Entsorgungsstandort hin eine Baugrenze fest, die die Anlage von Vorgartenzonen sichern soll. Der Ver- und Entsorgungsstandort liegt außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche.

3.6 Verkehrserschließung

Erschließung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt innerhalb des Technologie- und Gewerbeparks und weist eine **bedarfsgerechte Straßenerschließung** auf. Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz erfolgt im Westen an die L 238 mit Anbindung an die Bundesautobahn A 11 (Anschlussstelle Werbellin, Fahrstrecke ca. 7 km) und im Osten an die L 237 mit Anbindung an die L 200 (Fahrstrecke ca. 7 km). Die Fahrstrecke in die Eberswalder Stadtmitte beträgt ebenfalls etwa 7 km.

Durch den geplanten Neubau der B 167 n wird sich die Anbindung des TGE an das übergeordnete Verkehrsnetz verbessern. Eine Anschlussstelle ist nahe der Düsterwinkel-Brücke / Britzer Straße in etwa 2,5 km Entfernung geplant.

Weniger gut entwickelt ist die Erschließung mit **öffentlichen Verkehrsmitteln**. Der Gewerbepark wird trotz seiner vielen Arbeitsplätze in der Regel nur durch eine Busverbindung pro Stunde mit Innenstadt und dem Hauptbahnhof Eberswalde verbunden (Bus 866).

Auch die **Radwegeanbindung** ist lückenhaft. Weder über die Britzer Straße noch über die Coppistraße besteht eine durchgängige Radwegeverbindung in die Innenstadt. Innerhalb des TGE gibt es keinerlei Fahrradinfrastruktur.

3.7 Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist medientechnisch vollständig ver- und entsorgt. Für das ehemaligen Heizhaus gilt dies jedoch nur eingeschränkt. Die Ver- und Entsorgung für diese Fläche ist in Abhängigkeit von der künftigen Nutzung neu zu ordnen.

2024 wurde im Plangebiet ein neues internes Wassernetz in Betrieb genommen. Die bisherigen Hydranten werden durch einen neuen Unterflurhydranten am Haus 26 ersetzt. Zusammen mit fünf öffentlichen Hydranten, die an allen Ecken des Blockes angeordnet sind, besteht eine ausreichende Verfügbarkeit für Brandeinsätze. Ein öffentlicher Hydrant befindet sich unmittelbar am Rand der bisherigen Fläche für Versorgung, die damit auch für eine künftige gewerbliche Nutzung löschantentechnisch ausreichend versorgt ist.

3.8 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale

Im Plangebiet sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Da bei den Arbeiten jedoch unvermutet bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die Regelungen nach dem "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004" (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215 ff) zu beachten.

4 Planerische Ausgangssituation

4.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007

Die Grundsätze der Raumordnung sehen bei der Siedlungsentwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor. Priorität hat dabei u.a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bzw. der Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen (§ 5 LEPro 2007 (GVBl. S. 692).

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Eberswalde zählt als zentraler Ort zu diesen Bereichen. G 5.1 LEPro besagt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Nach Z 5.2. sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden.

Die Planung bezieht sich nur auf bereits bauliche bzw. für Ver- und Entsorgungsanlagen genutzte Flächen und qualifiziert diese für eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsgefüge. Das Vorhaben kommt somit den Grundsätzen der Raumordnung entgegen.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II 2019 Nr. 35, 13.05.2019) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im **LEP HR** sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen. Der LEP HR berücksichtigt dabei die gesamte Hauptstadtregion.

Die anhaltende Wachstumsdynamik in Berlin wirkt sich zunehmend auch auf das Umland aus. Dabei treten jene Brandenburger Städte in den Vordergrund, die innerhalb von einer Stunde mit dem schienengebundenen ÖPNV zu erreichen sind, die "Städte der zweiten Reihe", zu denen auch Eberswalde zählt. Diese Städte

können von der Nachfrage in der Hauptstadt für ihre eigene Entwicklung profitieren und im Gegenzug zur Entlastung Berlins beitragen.

Um einen Konflikt mit Ziel (Z) 2.14 LEP HR Einzelhandelsagglomeration (Agglomerationsverbot) zu vermeiden schränkt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Einzelhandel durch textliche Festsetzung dergestalt ein, dass dieser nur gewerbegebietstypische Angebote umfassen darf, die der unmittelbaren Versorgung der Beschäftigten und Besuchenden dienen.

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Vorbehaltsgebiet „Regional bedeutsames Gewerbegebiet VB 09 „TGE“ Eberswalde (G 1.1)“. In den Vorbehaltsgebieten ist der Flächenvorsorge für überörtlich bedeutsame gewerbliche Ansiedlungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen. Die Standortfaktoren der regional bedeutsamen Standorte gemäß G 1.1 und G 1.2 sollen gesichert, weiterentwickelt und gestärkt werden, dazu zählen insbesondere die Verkehrsanbindung und die digitale Infrastruktur (G1.3).

Mit der Umnutzung des Bestandes innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes ist die vorliegende Planung an die Festlegungen des integrierten Regionalplans angepasst.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2021 der Stadt Eberswalde stellt das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Carl-von-Linde-Straße (Straßenverkehrsfläche) als gewerbliche Baufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 401 gilt als aus dem FNP entwickelt.

Diese Darstellung erstreckt sich auch auf alle angrenzenden Flächen einschließlich der südlich angrenzenden Waldfläche.

4.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftsplan

Das **Landschaftsprogramm Brandenburg** wurde im Jahr 2001 aufgestellt. Es enthält die Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 401 zählt nicht zu den im Landschaftsprogramm ausgewiesenen Handlungsschwerpunkten zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und ist nicht Bestandteil der von Kernflächen des Naturschutzes oder der großräumigen, störungsarmen Landschaftsräume. Das Plangebiet ist als Bestandteil des Eberswalder Siedlungsgebiets dargestellt, für das das allgemeine Ziel der Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität aufgeführt ist. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird als „geringer bis mittel“ eingestuft.

Der Entwurf des **Landschaftsrahmenplan Barnim (2018)** als Instrument des Naturschutzes soll Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung konkretisieren (§§9 und 10 BNatSchG). Der Landschaftsrahmenplan stellt als wichtiges Instrument der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim die

wesentliche Grundlage dar für die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege und die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von aktuellen Nutzungen, geplanten Nutzungsveränderungen sowie baulichen Vorhaben.

Die Übernahme von Inhalten in die Regionalplanung schafft eine rechtliche Verbindlichkeit, der im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege“ (Landschaftsrahmenplan Barnim 2018, Teil 1: Einleitung und Methodik, Seite I–1). Die in den thematischen Karten des Landschaftsrahmenplans Barnim dargelegten Naturschutzbelange werden im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 401 berücksichtigt.

Der **Landschaftsplan Eberswalde** beinhaltet als einzige Empfehlung, die das Plangebiet tangiert, die Entwicklung der Carl-von-Linde-Straße zu einer Allee mit Straßenbäumen dar. Diese Empfehlung wurde bereits umgesetzt und spiegelt sich in einer entsprechenden textlichen Festsetzung in diesem Bebauungsplan wider.

4.4 Stadtentwicklungsplanungen

INSEK "Meine Stadt - Eberswalde 2035" (Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept) und Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept (WISTEK) der Stadt Eberswalde

Das INSEK „Meine Stadt – Eberswalde 2035“ (Redaktionsstand: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 25.04.2024 / Beschluss-Nr. 49/451/24) und Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept (WISTEK) sind die strategische und integrierte Grundlage für die künftige Stadtentwicklung. Sie werden fortlaufend bewertet und fortgeschrieben und dienen dabei sowohl als selbstbindende stadinterne Strategie wie auch als strategische Grundlage für die Fördermittelan-spruchnahme des Landes, des Bundes und der EU. Im Rahmen der Fortschreibung wurden im Jahr 2023 verschiedene Formen der direkten Beteiligung der Bewohner und Bewohnerinnen der Stadt umgesetzt (Stadttouren, INSEK Impulse Konferenz, Online-Befragungen, Zukunftsforum).

Ein Themenschwerpunkt ist neben der wachsenden Stadt, der lebendigen Stadt, der klimagerechten, digitalen und selbstbewussten Stadt auch die wirtschaftlich starke Stadt. In der Diskussion um diesen Themenschwerpunkt wurde u.a. die Bedeutung der Bereitstellung von Flächen für nachhaltige gewerbliche Nutzungen und die Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen hervorgehoben, die der Abwanderung junger Menschen entgegenwirken soll.

In Hinblick auf die wirtschaftliche Entwicklung wird Eberswalde als Regionaler Wachstumskern (RWK) mit den Schwerpunkten Metall, Energietechnik und Ernährungswirtschaft beschrieben. Der vom Land Brandenburg initiierte RWK-Prozess wurde mit der Regionalentwicklungsstrategie „Stärken verbinden“ 2021 in einen neuen Prozess überführt, der sich an den räumlichen Entwicklungsachsen orientiert. Eberswalde ist Bestandteil der Achse Berlin – Bernau bei Berlin – Angermünde – Schwedt/Oder – Stettin bzw. – Prenzlau – Stralsund.

Die Anzahl der SVP-Beschäftigten in Eberswalde ist von 2017 auf 2022 um rd. 7% gestiegen. Dafür ist v.a. ein Zuwachs im Dienstleistungssektor verantwortlich, während die Beschäftigtenzahl im produzierenden Gewerbe gesunken ist.

Im Stadtgebiet finden sich Gewerbeflächen in einer Größenordnung von gut 350 Hektar, von denen insgesamt noch knapp 60 Hektar als Entwicklungspotenziale

zur Verfügung stehen. Dabei handelt es sich vorrangig um kleinteilige Flächen. Der TGE ist einer der größten Standorte für Industrie und Gewerbe in der Stadt. Es gibt nach der Ansiedlung des Holzmodulwerks Timpla allerdings kaum noch freie Flächen im Gebiet.

4.5 Sonstige Planungen und Konzepte der Stadt Eberswalde

Mobilitätsplan 2030+ für die Stadt Eberswalde

Im Mobilitätsplan der Stadt Eberswalde werden die Bereiche Verkehrsentwicklungsplanung, Lärmaktionsplanung, Luftreinhalteplanung und Mobilitätsmanagement behandelt. Mit diesen Planwerken werden die Leitbilder für die verkehrliche Entwicklung sowie die damit verbundenen Folgewirkungen beschrieben. Insbesondere der **Verkehrsentwicklungsplan** dient als Grundlage für verkehrspolitische Entscheidungen. Dessen Inhalte sollen mit den Zielen und Maßnahmen von Lärmaktionsplanung und Luftreinhalteplan einhergehen.

Im Rahmen des integrierten Mobilitätsplan 2030+ wird der aktuelle **Lärmaktionsplan** der Stadt Eberswalde aus dem Jahre 2008 fortgeschrieben und aktualisiert. Der neue Lärmaktionsplan wird mit den anderen Bausteinen Verkehrsentwicklungsplanung, Luftreinhalteplanung und Mobilitätsmanagement abgestimmt.

In Bezug auf die **Luftreinhalteplanung** wurde die Fortschreibung des Luftreinhalteplans (LRP) Eberswalde (2008) in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt.

Den vierten Baustein des Mobilitätsplans stellt der Bereich **Mobilitätsmanagement** dar. In diesem werden "weiche" Maßnahmen in den Bereichen Information, Kommunikation/Bewusstsein, Koordination und Service entwickelt, die möglichst optimal auf die „harten“ Maßnahmen in den Bausteinen Verkehrsentwicklung, Lärmaktion und Luftreinhaltung abgestimmt sind.

Der Mobilitätsplan 2030+ wurde am 26.11.2020 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde beschlossen. Für das Plangebiet ergeben sich keine unmittelbaren, raumbezogenen Auswirkungen aus den Empfehlungen des Mobilitätsplans 2030+.

Klimaanpassungskonzept

Um den Auswirkungen des Klimawandels angemessen begegnen zu können, arbeitet die Stadt Eberswalde gemeinsam mit dem Büro „Beratungs- und Service-Gesellschaft Umwelt mbH“ (BSU) ein Konzept zu Anpassung an den Klimawandel (**Klimaanpassungskonzept**). Im Rahmen der Konzepterarbeitung wurden die Bewohner*innen der Stadt beteiligt. Die Fragestellungen dabei waren, welche Auswirkungen durch Extremwetterereignisse bereits wahrgenommen wurden. Genannt wurden dabei erhöhter Wasserbedarf, Belästigungen durch hitzebedingte Gerüche, sowie Starkregenereignisse (z.B. Kellerüberflutungen) genannt.

Im Rahmen der digitalen Befragung wurden auch Vorschläge und Ideen für Anpassungsmaßnahmen erfragt. Genannt wurden dazu v.a. Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Einrichtung von Trinkwasserbrunnen, die Offenlegung verrohrter Gewässer sowie weniger Mahd bei Grünflächen genannt. Die Pflanzung eines „Tiny Forest“ im Plangebiet kann als Beitrag zu dieser Thematik verstanden werden.

Gewerbe- und Industrieflächen-Entwicklungskonzept (GIK)

Das Gewerbe- und Industrieflächen-Entwicklungskonzept (GIK) mit Stand vom 29.5.2008 wurde vor dem Hintergrund der positiven Entwicklungen des Gewerbe- und Industriestandortes in Eberswalde angefertigt. „Eberswalde wurde im Jahre 2005 von der Landesregierung als „Regionaler Wachstumskern - RWK“ mit acht Branchen-Kompetenzfeldern - knapp die Hälfte davon im Metallbereich - eingestuft. Dies ist die umfangreichste Benennung dieser Art in Brandenburg. Um die acht Zukunftsbranchen verstärkt fördern zu können, hat die Stadt - neben der Neueinrichtung eines Amtes für Wirtschaftsförderung - im Jahre 2006 ein „Wirtschaftsstandort-Entwicklungskonzept - WISTEK“ erstellt und acht Schlüsselmaßnahmen benannt. Dessen Ziele und Ausführungen haben auch Eingang in das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept - INSEK -“ gefunden.“ (Stadt Eberswalde, GIK, Stand 2008)

Im Rahmen des GIK wurde eine Empfindlichkeits-Analyse durchgeführt, nach der das Stadtgebiet in Zonen unterschiedlicher Einschränkungsggrade gegliedert wird. Die Zuordnung resultiert zum Teil aus den Verhältnissen vor Ort, zum anderen Teil aus den Grundsätzen einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung. Der TGE liegt zum größten Teil in der Zone A, in der industrielle Nutzung generell verträglich ist.

Das Plangebiet liegt nach dem GIK in der Teilfläche 7 „TGE-Westpark“, die als überregional bedeutsamer Standort mit Entwicklungschancen charakterisiert wird. Bezüglich der Emissionssituation wird festgestellt, dass der erforderliche Prüfabstand durch das Abstandserfordernis der Industrieflächen im TGE-Ostpark überlagert wird. Störungen der benachbarten Wohngebiete sind nicht zu erwarten.

Einzelhandels-Zentrenkonzept der Stadt Eberswalde, Fortschreibung 2010 auf der Grundlage des von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2007 beschlossenen EZK (EZK 2010)

Die Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzept baut auf dem beschlossenen EZK 2007 auf: Die Bestandsaufnahme der einzelhandelsrelevanten Faktoren sowie die Erfassung der vorhandenen räumlichen Versorgungsangebote und -strukturen wurden der Fortschreibung zu Grunde gelegt und ergänzt. Die auf Basis der 2007 durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse abgeleiteten 25 Leitthesen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Eberswalde wurden ebenfalls übernommen; das daraus entwickelte Leitbild der Zentrenstruktur wurde entsprechend aktueller Entwicklungen fortgeschrieben.

Im Technologie- und Gewerbepark (TGE) befinden sich keine Einzelhandelsbetriebe. Die nächstgelegenen Einzelhandelsstandorte befinden sich in begrenztem Umfange in Lichterfelde einerseits und im Bereich Spechthäuser Straße / Eberswalde Straße / Heegermühler Straße andererseits. In jeweils etwa 2,5 km Entfernung befinden sich an ein SB-Warenhaus (Kaufland) sowie ein Backwaren-Werkverkauf.

Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept)

Das integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde zeigt auf, welche Maßnahmen die Stadt und ihre Bürger in Eberswalde durchführen können, um sich und die Stadt auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung vorzubereiten. Es setzt seinen Schwerpunkt auf die Entwicklung von Maßnahmen, also auf die Umsetzungsebene und das konkrete Handeln.

Grün- und Freiflächenkonzept für das Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde

Das Grün- und Freiflächenkonzept für das Siedlungsgebiet der Stadt Eberswalde wurde im Mai 2021 vorgestellt. Das Konzept ist ein informelles Planungsinstrument und soll die Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen regeln und eine bedürfnisorientierte Weiterentwicklung und Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb der Stadt fördern.

Für Gewerbegebiete werden in dem Konzept keine spezifischen Handlungsempfehlungen gegeben. Im Sinne des Konzeptes ist aber die Sicherung von Waldgebieten zu sehen, die den gesamten TGE gliedern und ihm insgesamt einen für ein Gewerbe- und Industriegebiet relativ ‚grünen‘ Charakter verleihen. Die Anlage des „Tiny Forest“ kommt dem im Grün- und Freiflächenkonzept formulierten Leitbild der Schaffung von Stadtoasen entgegen.

4.6 Angrenzende rechtswirksame und im Verfahren befindliche Bebauungspläne und andere Satzungen

Bebauungspläne Nr. 400 und Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark“

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“, der am 02.10.2000 durch amtliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde.

Eine 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ wurde am 20.03.2002 als Satzung beschlossen.

Die Ausfertigung der Planurkunde zum Bebauungsplan Nr. 400 – 1. Änderung – wurde am 06. Juni 2002 und damit erst nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zwecks Inkraftsetzung am 06. Mai 2002 vorgenommen. Die Ausfertigung wurde auf einer Planzeichnung vorgenommen, die den Bebauungsplan Nr. 400 in der geänderten Fassung wiedergibt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ ist nicht wirksam in Kraft getreten.

Der Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ wurde in den Jahren 2007 bis 2010 in drei Teilflächen erneut geändert. Als zu ändernder Plan wurde jeweils der B-Plan Nr. 400, 1. Änderung, benannt. Die demzufolge als 1., 2. und 3. Änderung nummerierten Änderungen erfolgten jeweils im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

- Die 1. Änderung zum B-Plan Nr. 400, 1. Änderung, wurde am 02.07.2007 zwecks Inkraftsetzung bekannt gemacht (Der Satzungsbeschluss erfolgte am 21.06.2007).
- Die 2. Änderung zum B-Plan Nr. 400, 1. Änderung, wurde am 15.03.2010 zwecks Inkraftsetzung bekannt gemacht (Der Satzungsbeschluss erfolgte am 25.02.2010).
- Die 3. Änderung zum B-Plan Nr. 400, 1. Änderung, wurde am 12.07.2010 zwecks Inkraftsetzung bekannt gemacht. (Der Satzungsbeschluss erfolgt am 24.06.2010).

Der Bebauungsplan Nr. 400 ist sodann, ausgehend von der Urfassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.10.2000, in der Fassung anzuwenden, die er durch die Teiländerungen ab 2007 gewonnen hat, jedoch ohne Berücksichtigung der fehlerbehafteten 1. Änderung aus dem Jahr 2002.

Für das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 401 "TGE-InnoZent" setzt der Bebauungsplan Nr. 400 ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO als Art der baulichen Nutzung fest. Entlang des Blockrandes setzt der BPL 400, jedoch unter Ausschluss der festgesetzten Ver- und Entsorgungsfläche, Baugrenzen fest, die die Anlage von Vorgartenzonen sichern sollen. Die Abstände zur festgesetzten Verkehrsfläche betragen überwiegend 6,50 m, entlang der Car-von-Linde-Straße jedoch nur 3,00 m.

Für die Ver- und Entsorgungsfläche wurden zum Maß der baulichen Nutzung keine Festsetzungen getroffen.

Für das Plangebiet dieses Bebauungsplanes trifft der Bebauungsplan Nr. 400 des Weiteren Festsetzungen mit folgenden Inhalten:

- Allgemeine Zulässigkeit der Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,8; maximal fünf Vollgeschosse
- Abweichende Bauweise: Gebäude können in offener oder geschlossener Bauweise oder mit einseitig seitlichem Grenzabstand bzw. einseitig grenzständig errichtet werden.
- Ausnahmen für die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten (maximale Breite 5 m, Überschreitung der Baugrenze um bis zu 1,50 m)
- Grünordnerische Maßnahmen zur Art und Umfang der Bepflanzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen, Begrünung von Stellplätzen, Fassadenbegrünung von fensterlosen Fassaden,
- Versickerung von Niederschlagswasser,
- Oberflächenbeschaffenheit von Wegen und Stellplätzen
- Nisthilfen an Fassaden

Für die umgebenden Bereiche gelten sinngemäß die gleichen Festsetzungen, wie für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans, jedoch gilt auf den nördlich, westlich und südlich anschließenden Baugebieten eine lediglich 3-geschossige Bauweise. Östlich der Albert-Einstein-Straße gelten 5-Geschosse als Obergrenze. Die Waldflächen südlich der Otto-Hahn-Straße sind weitgehend ebenfalls als Gewerbegebiete festgesetzt, die nur von einem Grünstreifen vom Kanal getrennt sind. Der Bebauungsplan setzt hier zur Erschließung dieser Flächen eine Verlängerung der Albert-Einstein-Straße als Stichstraße mit Wendekreis fest.

Bebauungsplan Nr. 24 Gemeinde Schorfheide

Ein Teil des TGE liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Schorfheide. Die Gemeinde hat für diesen Bereich einen eigenen Bebauungsplan (**Bebauungsplan Nr. 24 „TGE Gemarkung Lichterfelde“**) aufgestellt, der für die hier gelegenen gewerblichen Bauflächen ebenfalls Gewerbegebiet (GE) festsetzt.

Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“

Der Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. I "Strategische Steuerung des Einzelhandels"** erfasst die gesamte Kernstadt der Stadt Eberswalde. Um die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eberswalde zu erhalten und zu entwickeln sowie die Innenentwicklung zu fördern, lenkt der strategische Bebauungsplan die

Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit einem zentrenrelevanten Kernsortiment in die zentralen Versorgungsbereiche; der zentrenrelevante Einzelhandel wird grundsätzlich auf diese Bereiche beschränkt.

Für das Plangebiet setzt der **Bebauungsplan Nr. I** durch textliche Festsetzungen Einschränkungen für die Zulässigkeit von Einzelhandel fest. Die nach § 8 BauNVO allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandel wird ausgeschlossen. Ausgenommen sind Kioske, Trinkhallen und Backshops, die allgemein zulässig bleiben. Ausnahmsweise zugelassen können auf den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschl. Handwerksbetrieben) sofern

- sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebes einnimmt.

Weiterhin können Tankstellenshops ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

Die Festsetzung wurde sinngemäß in den Bebauungsplan Nr. 401 übernommen.

4.7 Planfeststellungen

Das Plangebiet wird von keinen Planfeststellungsverfahren direkt tangiert. Südlich des Oder-Havel-Kanals verläuft die Trasse der geplanten OU B 167 n, für die das Planfeststellungsverfahren derzeit betrieben wird. Für das Plangebiet sind aus dem Neubau keine direkten Auswirkungen zu erwarten. Durch den Bau einer Anschlussstelle an der Britzer Straße wird sich aber die Anbindung des Gebietes an das Fernstraßennetz verbessern.

4.8 Schutzausweisungen

Naturschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von naturschutzrechtlichen Schutzgebieten. Etwa 1 km nordöstlich beginnt das **Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin**.

Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich keine Bodendenkmale. Sollten bei den Erdarbeiten Bodendenkmale, z.B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Scherben, Stein- oder Metallgegenstände, Knochen o.ä., entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG). Die Bauausführenden sind über diese gesetzlichen Auflagen zu belehren.

Ein entsprechender Hinweis ist auf dem Bebauungsplan wiedergegeben.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet des Wasserwerkes Eberswalde 1 (Stadtsee) innerhalb der Zone III. Derzeit wird das Schutzgebiet überarbeitet. Die Kulisse des WSG wird derzeit überprüft (siehe hierzu auch Punkt 2.4 „Grundwasser“).

Die Ziele des Bebauungsplans Nr. 401 ist mit der Ausweisung des TWSG vereinbar. Der Ausschluss von UVP-pflichtigen Vorhaben - gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 400 - senkt das Risiko einer Gefährdung des Trinkwassers und wirkt damit positiv auf die TWSG-Ausweisung.

Hochwassergefährdung

Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwassergefährdungs- oder Überschwemmungsbereich.

Baumschutzverordnung

Für den Bebauungsplan gilt die Baumschutzverordnung des Landkreises Barnim (BarBaumSchV) mit Stand vom 12.02.2014.

5 Entwicklung der Planungsüberlegung

Die wesentliche Änderung, die durch den neuen Bebauungsplan gegenüber der bisherigen Planungsrechtlichen Situation geschaffen wird, betrifft das Grundstück Albert-Einstein-Straße 2, das bislang als Versorgungsfläche festgesetzt ist. Diese Festsetzung resultiert aus der früheren Absicht, hier ein zentrales Abwasserhebewerk zu errichten. Diese Anlage wird nicht mehr benötigt. Die Fläche und das ehemaligen Heizhaus wurden zeitweilig zu Lagerzwecken genutzt und stehen derzeit leer.

Bereits seit längerem besteht die Absicht, auf der Fläche eine dauerhafte gewerbliche Nutzung zu etablieren. Ein entsprechender Antrag auf Nutzungsänderung wurde im Dezember 2023 mit Hinweis auf den Widerspruch zur planungsrechtlichen Festsetzung abgelehnt.

Neben der Festsetzung als Versorgungsfläche ergibt sich ein weiteres Problem daraus, dass das alte Heizhaus mit einer Gebäudeseite auf der Grundstücksgrenze steht und somit die notwendigen Grenzabstände nicht einhält.

Da keine Aussicht besteht, Baurecht für das Grundstück Albert-Einstein-Straße 2 über eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erlangen wurde im März 2024 entschieden, den Umgriff des jetzigen Plangebiet mit einem qualifizierten Bebauungsplan zu überplanen.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Planungsziele

Generelle Zielvorstellungen

Der Bebauungsplan soll wie der bisher geltende Bebauungsplan Nr. 400 die Weiterentwicklung als moderner, innovativer Gewerbestandort gewährleisten. Dabei soll der für das gesamte Gebiet zentrale Charakter des Innovations- und Gründerzentrums InnoZent gesichert und fortgeführt werden. Der städtebauliche Charakter, die Erschließung sowie der Freiraumcharakter sollen beibehalten bleiben.

Eine Änderung der derzeitigen Nutzung ist für die Ver- und Entsorgungsfläche vorgesehen. Dieser wird nicht mehr weiter als künftiger Standort für Abwasserentsorgung benötigt. Stattdessen wird auch hier eine Gewerbeentwicklung angestrebt, die aber unter den gegenwärtigen Festsetzungen nicht zulässig ist. Die intendierte Nutzungsänderung für diese Teilfläche war der Auslöser für das Aufstellungsverfahren zum B-Plan Nr. 401 „TGE – InnoZent“.

Auswirkungen der neuen Planung auf die planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan bedeutet für die ehemalige Versorgungsfläche eine Änderung der Art der Nutzung und damit ein grundlegend geändertes Planungsrecht.

Für das Gewerbegebiet hingegen ändert sich lediglich der Verlauf der Baugrenze im Randbereich zur ehemaligen Versorgungsfläche. Da die zulässige GRZ jedoch unverändert bleibt, ergibt sich hieraus keine Erweiterung des Umfangs der baulichen Nutzung.

Der neue Bebauungsplan bedeutet aber eine Umstellung der Rechtsgrundlagen. Für den neuen Bebauungsplan ist die BauNVO 2017 (neugefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 I 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03.07.2023 I Nr. 176) maßgeblich, für den bisherigen Bebauungsplan Nr. 400 war dies die BauNVO 1990. Dies bringt Änderungen hinsichtlich der zulässigen baulichen Nutzung im Gewerbegebiet mit sich. Diese beziehen sich für Gewerbegebiete aber im Wesentlichen auf die Zulässigkeit von Solaranlagen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (§ 14 (3) BauNVO).

1.2 Beschreibung der Planung

Städtebauliches Konzept und Beschreibung der geplanten Bebauung

Aktuell gibt es, abgesehen von dem alten Heizhaus, keine Planungsabsichten, die eine Änderung der städtebaulichen Struktur im Plangebiet bedeuten würden. Eine bauliche Weiterentwicklung im jetzigen Gewerbegebiet wäre auch unter den bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen möglich.

Relevante Änderungen soll es hingegen auf dem Grundstück Albert-Einstein-Straße 2 geben: das leerstehende ehemalige Heizhaus soll revitalisiert werden und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Dazu ist die Änderung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für dieses Grundstücks erforderlich. Eine Bauvoranfrage, die eine einfache Nutzungsänderung zum Inhalt hatte, wurde im

Dezember 2023 ablehnend beschieden. Gründe für die Ablehnung waren dabei neben der Unvereinbarkeit der geplanten gewerblichen Nutzung mit der Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 400 wurde besonders der fehlende Grenzabstand des alten Heizhauses zum Nachbargrundstück Alfred-Nobel-Straße 1 hervorgehoben.

Vorgesehen ist nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 401 eine Neuordnung der Grundstücke vorzunehmen mit dem Ziel einen ausreichenden Grenzabstand zu sichern.

Freiflächen- und Gartenplanung

Die nicht überbauten Anteile des Plangebietes werden gärtnerisch gestaltet. Auf einer Teilfläche wurde ein „Tiny Forest“ nach den Prinzipien des Ökologen Akira Miyawaki angelegt. Das Konzept der Tiny Forests geht davon aus, auf kleinstem Raum von wenigen 100 Quadratmetern eine grüne, dichte Oase zu schaffen, die als urbane Wildnis Lebensraum schafft für eine Vielzahl verschiedener Baum- und Straucharten, für Schmetterlingen, Vögeln und bestäubenden Insekten. Auf diese Weise soll in kürzester Zeit ein stabiles und resilientes Ökosystem entstehen. Daneben können Tiny Forests auch positive soziale Effekte haben, in dem sie Menschen jeglichen Alters kleine Orte der Begegnung, Begeisterung sowie des gemeinsamen Lernens und Wachsens bieten. Der Tiny Forest auf dem Gelände des InnoZent ist auch ein identitätsstiftender Ort innerhalb des Gebietes.

Tiny Forest wird im Bebauungsplan Nr. 401 durch entsprechende zeichnerische Festsetzung zur Erhaltung festgesetzt.

Für das Grundstück Albert-Einstein-Straße 2 bedeutet die vorgesehene Umwidmung von Versorgungsstandort zu Gewerbegebiet, dass 20% des Grundstücks als nicht überbaubare Grundstücksfläche künftig im Sinne der Textlichen Festsetzung Nr. 3 zu begrünen sind, wobei ein Mindeststandard für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gilt. Die Kiefergruppe am nordöstlichen Rand des Gebietes soll als typisches Motiv des örtlichen Waldcharakters erhalten bleiben.

Verkehrerschließung

Hinsichtlich der Verkehrerschließung sind keine Änderungen geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplans treffen hierzu keine weiteren Aussagen.

Das Plangebiet wird durch vier öffentliche Straßen von allen Seiten erschlossen.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Gebietes gibt es zwei Stellplatzanlagen: eine große im Süden des Gebietes mit rd. 128 Stellplätzen sowie eine kleinere im Westen mit rd. 25 Stellplätzen. Der Stellplatzbedarf aus den Nutzungen im Gebiet kann damit weitgehend abgedeckt werden. Aktuell sind im InnoZent ca. 4.000 m² Nfl für Büro- und büroartige Nutzungen vermietet, weitere 3.000 m² Nfl für Lager und Produktion. Daraus ergibt sich nach der örtlichen Bauvorschrift (s. S. 40) ein Bedarf von rd. 110 Stellplätzen.

Ergänzend gibt es eine weitere Stellplatzanlage östlich der Albert-Einstein-Straße, die allerdings nicht dauerhaft gesichert ist. Hier ist perspektivisch eine bauliche Nutzung angedacht.

Sofern die künftige gewerbliche Nutzung auf der bisher festgesetzten Versorgungsfläche nicht im funktionalen Zusammenhang mit dem Innovations- und Gründerzentrums InnoZent stehen sollte, werden eigene Stellplätze für Mitarbeitende auf dem betreffenden Grundstück geschaffen.

Belange der Feuerwehr

Das Plangebiet ist von vier umgebenden Straßen gut erreichbar. Innerhalb des Gebietes befinden sich Wege und Aufstellflächen, deren Anordnung und Dimensionierung mit der Feuerwehr abgestimmt sind. Das alte Heizhaus kann im Brandfall direkt von den beiden angrenzenden Straßen angegriffen werden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Das gilt auch für den künftig als Gewerbegebiet festzusetzenden ehemaligen Versorgungsstandort. Die notwendigen Nebenanlagen sind bereits vorhanden. Wesentliche Veränderungen oder Erweiterungen sind nicht geplant.

Ver- und Entsorgung

Entwässerungskonzept

Die Böden im Plangebiet bestehen aus Ablagerungen der früheren Urstromtäler und Nebentäler. Als Bodentypen sind Braunerden über periglaziär-fluviatilen Sand anzunehmen. Die Bodentypen deuten auf Mittel- bis tiefgründige, trockene, oft saure Sandböden hin, z.T. mit podsoliertem Oberboden aus nährstoffarmen, eiszeitlichen Sanden und aus Flugsand. Zur Versickerung in den Untergrund sind damit sehr gute Voraussetzungen geschaffen. Es ist nicht mit Stauwasser zu rechnen. Somit sind prinzipiell alle Formen der Versickerung (Flächen-, Mulden- und Rigolenversickerung) denkbar.

Hinweise auf Altlastenvorkommen, die einer Versickerung entgegenstehen würden, liegen nicht vor. Die Kontaminationsfreiheit ist ggf. der Unteren Wasserbehörde gegenüber nachzuweisen.

Bei Auffüllungen im Baugebiet für den Ausgleich topographischer Ungleichheiten ist darauf zu achten, dass der aufgefüllte Boden mit entsprechender Durchlässigkeit ($> 5 \cdot 10^{-5}$ m/s) und ausreichender Reinigungsleistung im Bereich der Versickerungsbereiche (humoser Oberboden mit maximaler Durchlässigkeit von $1 \cdot 10^{-4}$ m/s) angelegt wird.

Trinkwasserversorgung:

Der Anschluss des Plangebietes mit Trinkwasser kann über die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung erfolgen. Die Kapazitäten sind ausreichend. Die Versorgungssicherheit ist durch die Konzeption als Ringleitung gewährleistet.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt gebündelt direkt an die Kanalisation in der Carl-von-Linde-Straße. Das Gebäude des Museumsdepots verfügt dort über eine eigene Einleitung.

Dabei ist zu beachten, dass in der Carl-von-Linde-Straße sowie in einem Teilabschnitt der Alfred-Nobel-Straße das öffentliche Schmutzwasserentsorgungsnetz als Druckentwässerungsanlage ausgeführt ist. In der Albert-Einstein-Straße befindet sich ein Schmutzwassergefällekanal.

In Abhängigkeit von künftigen Grundstücksteilungen ist nicht auszuschließen, dass für die Realisierung einer leitungsgebundenen Schmutzwasserentsorgung Erschließungsverträge abzuschließen sind.

Heiz- und Energiekonzept

Der größte Teil des Plangebietes wird über ein Blockheizkraftwerk (BHKW) und ein Nahwärmenetz mit Heizenergie versorgt. Ausgenommen ist das Grundstück des Museumsdepots, das über eine eigene Heizung verfügt sowie das alte Heizhaus, das keine einsatzbereite Heizanlage hat. Wie dieses Gebäude künftig wärmetechnisch versorgt wird, hängt von der künftigen Nutzung ab. Denkbar ist ein Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz, aber auch eine unabhängige Heizanlage.

Als Brennstoff wird im BHKW Gas verwendet. Die Vorgaben des ab 1.11.2020 geltenden neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden gem. §§ 42 bis 45 GEG erfüllt. Eine grundlegende Veränderung des Systems ist nicht geplant.

Um den negativen Auswirkungen des Klimawandels zu begegnen formuliert die „Strategie des Landes Brandenburg zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels“ Handlungsempfehlungen auf unterschiedlichen Ebenen. Im Modul Bauen werden Maßnahmen zur Klimaanpassung im Hochbaubereich formuliert. Um in einzelnen Gebäuden die Wärmebelastung zu reduzieren, sollte zunächst die Wärmedämmung zum Zuge kommen. Darüber hinaus sind sommerlicher Wärmeschutz an Fenstern in exponierten Lagen, stärker reflektierende Farben und Oberflächen sowie Lüftung wirksame Möglichkeiten zum Schutz vor Überhitzung. Ein Herunterkühlen mit Klimaanlage sollte aus Klimaschutzgründen vermieden werden, da es nur innen für Abkühlung sorgt, im Außenbereich aber die Wärmelast erhöht.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und LaPro

2.1 Flächennutzungsplan

Das Entwicklungsgebot ist eingehalten. Der Bebauungsplan setzt eine gewerbliche Baufläche fest. Dies gilt auch für den bisherigen Versorgungsstandort.

2.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm und Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR)

Die Planung ist aus den Inhalten und Vorgaben des Landschaftsprogramms und nachgeordneter Planungen entwickelbar.

Die Planung steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen. Entsprechend der Forderung der Gemeinsamen Landeplanungsabteilung wurden die Ausnahmetatbestände für eine Zulässigkeit von Einzelhandel in der Textlichen Festsetzung 1 präzisiert. Dem Ziel Z 2.14, Vermeidung Einzelhandelsagglomeration, wird damit entsprochen.

Im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Stand Satzungsbeschluss 02/2024, der 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024) ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet regional bedeutsames Gewerbegebiet dargestellt.

3. Begründung der Festsetzungen

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

Ein großer Teil der Festsetzungen wurde sinngemäß aus den Bebauungsplänen Nr. 400 und I übernommen. Die Formulierungen wurden ggf. an neuere Rechtsgrundlagen angepasst. Festsetzungen, die für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 401 nicht oder nicht mehr anwendbar sind, wurden nicht übernommen.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Alle Baugebiete im Geltungsbereich werden durch Einzeichnung im Plan als Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO) festgesetzt.

Textliche Festsetzung Nr. 1

„(1) Im Gewerbegebiet (GE) wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

Dies gilt nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

(2) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

- sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und

- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche des sonstigen Gewerbebetriebes einnimmt.

(3) Tankstellenshops können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(4) Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Liste UVP-pflichtige Vorhaben – in der jeweils geltenden Fassung aufgeführt sind, unzulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

Begründung:

Absatz 1 bis 3 der Textlichen Festsetzung, die sinngemäß aus dem Bebauungsplan Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“, TF 10 übernommen wurden, beschränken die Zulässigkeit von Einzelhandel auf gewerbegebietstypische Angebote, die der unmittelbaren Versorgung der Beschäftigten und Besuchenden dienen. Sie gewährleisten, dass durch Einrichtungen im Plangebiet ungewollte Konkurrenz- und Verdrängungseffekte zulasten zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Eberswalde bzw. zulasten dezentraler Nachversorgungsstrukturen entstehen.

Absatz 4 schließt stark emittierende Nutzungen bzw. UVP-pflichtige Vorhaben aus. Der derzeitige Charakter der Nutzungen im Plangebiet entspricht eher einem Innovations- und Gründerzentrum mit einem hohen Anteil büroartiger Strukturen sowie öffentlichen Einrichtungen (Depot des Stadtmuseums Eberswalde). Betriebe und Anlagen mit einem erhöhten Störungs- und Gefährdungspotenzial sind an diesem Standort daher nicht intendiert.

Eine allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Plangebiet, die noch im alten Bebauungsplan Nr. 400 eingeräumt wurde, soll nicht mehr festgesetzt werden. Die Nutzungsstruktur des Plangebietes begründet das nicht. Die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen bleibt aber nach § 8 Abs. 3 BauNVO bestehen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) i.V. mit Vollgeschosszahlen für das gesamte Gewerbegebiet (GE) durch Einscrieb in der Planzeichnung auf 0,6 bestimmt. Nach dem Bebauungsplan Nr. 400 galt bisher 0,8, die auch für die anderen Gewerbegebiete in der Umgebung gilt. Die 0,8 begründet sich jedoch v.a. mit dem baulichen Nutzungscharakter des Gebietes 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.

Eine Geschossflächenzahl GFZ wird nicht festgesetzt. Sie errechnet sich aus der GRZ in Verbindung mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse.

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Gewerbegebiet mit maximal 5 Vollgeschosse festgesetzt. Diese Festsetzung wird aus dem Bebauungsplan Nr. 400 übernommen. Sie reagiert auf den Bestand mit höheren Büro- und Verwaltungsgebäuden. Auf den übrigen Baugebieten in der Umgebung gilt eine Obergrenze von 3 Vollgeschossen. Die größere Gebäudehöhe spiegelt städtebaulich den zentralen Charakter wider, den das InnoZent mit seinen Einrichtungen für den gesamten TGE einnimmt

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise und Baugrenzen

Textliche Festsetzung Nr. 2

„Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise oder mit einseitig seitlichem Grenzabstand bzw. einseitig grenzständig errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Begründung:

Im TGE findet sich eine große Vielfalt an Bauweisen. Diese spiegelt die heterogene Gewerbestruktur wider. Gegen diese städtebauliche Heterogenität bestehen aus stadträumlicher Sicht an diesem Standort keine Bedenken.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 400 wurde die Festsetzung auch deshalb gewählt, um für verschiedenartige gewerbliche Nutzer angemessene baulich-räumliche Entwicklungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Überbaubare Grundstücksfläche

(Zeichnerische Festsetzung)

Im Plan werden Baugrenzen als zeichnerische Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Begründung:

Wie auch in meisten anderen Bereichen des TGE werden in den Baugebieten die überbaubaren Flächen nur durch die Festsetzung von Vorgarten- und baufreien Randbereichen eingeschränkt. Dadurch wird ein hohes Maß an Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet. Für verbindlichere Vorgaben sind keine stadträumlichen Notwendigkeiten erkennbar.

Auf der Teilfläche des alten Heizhauses wurde die Baugrenze soweit zurückgenommen, dass ein wesentlicher Teil des ortsbildprägenden Kiefernbestandes an der Carl-von-Linde-Straße gesichert werden kann.

3.4 Verkehrsflächen

(Zeichnerische Festsetzung)

Der Bebauungsplan setzt die angrenzenden öffentlichen Straßen bis zur jeweiligen Straßenmitte wie im Bestand vorhanden und gewidmet als öffentliche Verkehrsflächen fest. Entlang der bestehenden öffentlichen Straßen werden Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(Zeichnerische Festsetzung)

Vom bzw. zum Kreisverkehr an der Einmündung der Albert-Einstein- in die Carl-von-Linde-Straße können aus Gründen der Verkehrssicherheit keine Ein- und Ausfahrten zugelassen werden. Das entsprechende Verbot wird durch zeichnerische Festsetzung definiert.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

3.5 Begrünung von Flächen, Pflanzgebote

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 getroffen.

Textliche Festsetzung Nr. 3

"(1) Straßenbegleitende, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und mit Wildrasen zu begrünen.

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und 2 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten:

*Bäume: 3 x verschult, Stammumfang 16 – 18 cm
Sträucher: Mindesthöhe 60 – 100 cm"*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung

Die Bäume und Gehölze erfüllen kleinklimatische Funktionen, Lebensraumfunktionen für die Tierwelt und leisten einen Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Gebietsheimische und standortgerechte Arten sollen u.a. verwendet werden, da sie den höchsten Insektenreichtum aufweisen und somit dem Insektensterben entgegenwirken. Weiterhin profitieren Fledermäuse und Vögel von einem großen Insektenangebot. Die Anpflanzung von fremdländischen Arten oder Obstbaumhybriden, die keine oder nur eine geringe Lebensgrundlage für Insekten bieten, ist daher zu vermeiden.

Die Freiflächen innerhalb des Gebietes – ausgenommen der bisher festgesetzten Versorgungsfläche – wurden bereits gemäß der Textlichen Festsetzung entwickelt, die auch im bisherigen Bebauungsplan sinngemäß enthalten war. Für den früheren Versorgungsstandort bedeutet die Textliche Festsetzung keine wesentliche Änderung, da die Anforderungen der Textlichen Festsetzung bereits im Bestand erfüllt sind.

Schotter- und Kiesgärten erfüllen nicht die Anforderungen an eine gärtnerische Gestaltung von Flächen gem. der textlichen Festsetzung Nr. 3.

Textliche Festsetzung Nr. 4

„Auf den Baugrundstücken sind die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit Hecken zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, einheimische Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Im gesamten Gebiet schaffen die durchgängig geltenden Vorgaben zur Begrünung der Grundstücksgrenzen das Bild eines grünen Gewerbegebietes. Dieses Bild soll weiterentwickelt werden.

Die Bäume erfüllen kleinklimatische Funktionen, Lebensraumfunktionen für die Tierwelt und leisten einen Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die gebietsheimischen und standortgerechten Arten sollen verwendet werden, da sie den höchsten Insektenreichtum aufweisen und somit dem Insektensterben entgegenwirken. Weiterhin profitieren Fledermäuse und Vögel von einem großen Insektenangebot. Die Anpflanzung von fremdländischen Arten oder Obstbaumhybriden, die keine oder nur eine geringe Lebensgrundlage für Insekten bieten, sollten daher vermieden werden.

Textliche Festsetzung Nr. 5

„Entlang der Carl-von-Linde-Straße sind auf den Straßenverkehrsflächen die Straßenbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, einheimische Bäume der Pflanzliste zu ersetzen. Die Baumscheiben mit einem Durchmesser von mindestens 2 m sind dauerhaft von einer Befestigung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.“

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Diese Festsetzung gilt bereits sinngemäß für das gesamte TGE und wurde in weiten Abschnitten auch umgesetzt. Im Plangebiet befinden sich entlang des Grundstücks Carl-von-Linde-Straße 6 / 8 (Museumsdepot) auf ca. 100 m bereits ca. 10 Bäume. Der Textlichen Festsetzung wurde damit bereits entsprochen. Im Abschnitt entlang der bisher festgesetzten Versorgungsfläche befindet sich straßenseitig dichter alter Baumbestand, der ebenfalls bereits der Festsetzung gerecht wird.

Entlang der Straßen, die das Plangebiet zu den übrigen drei Seiten begrenzen, bestehen aufgrund der schmalen Gehwege keine Möglichkeiten, Straßenbäume zu pflanzen.

Textliche Festsetzung Nr. 6

„Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, einheimischer Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 6 m² und ist von Befestigungen freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.“

Für Anpflanzungen von Gehölzen und Bäumen sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten:

Bäume: 3 x verschult, Stammumfang 16 – 18 cm
Sträucher: Mindesthöhe 60 – 100 cm“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Anpflanzung von Bäumen im Stellplatzbereich dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes und der Durchgrünung des Quartiers. Zudem werden günstige kleinklimatische Effekte erzielt, indem der Schattenwurf und die Verdunstung der Bäume dazu beitragen, sommerliche Aufheizungseffekte auf den Stellplätzen zu vermindern. Durch die angegebene Mindestgröße der Baumscheiben sollen ausreichend große Standflächen auch für großkronige Bäume gesichert werden.

Fassadenbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 7

„Fensterlose Fassaden von über 20 m Länge sind mit standortgerechten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 1,50 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung soll erreichen, dass das negative Erscheinungsbild großer, fensterloser Gewerbebauten verbessert wird. Dabei werden auch positive Effekte auf klimatische und lufthygienische Bedingungen erreicht und potenzielle Lebensräume für Tiere, z.B. Vögel und Insekten geschaffen.

Für die Pflanzen sind Rank- bzw. Kletterhilfen an der betreffenden Gebäudefassade anzubringen.

Für die gegenwärtige Bebauungsstruktur hat die Festsetzung keine Auswirkungen, da es keine Wandflächen gibt, auf die die Anforderungen zutreffen würden. Da sie aber nach dem Bebauungsplan Nr. 400 für den gesamten TGE gilt, wird sie auch in diesen Bebauungsplan übernommen.

Versiegelung

Textliche Festsetzung Nr. 8

„Die Befestigungen von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sowie sonstige unbebaute Flächen auf den Grundstücken sind als offene Pflasterungen, mit Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken herzustellen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Im Plangebiet wird eine Gestaltung von Wegen und Zufahrten in nicht vollständig versiegeltem Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung

des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

Im Bestand ist diese Festsetzung, die bereits Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 400 war, nicht vollumfassend umgesetzt. Zufahrten und Wege sind teilweise asphaltiert. Diese Befestigungen sind als Altbestand zu werten, der Bestandsschutz genießt.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

(zeichnerische Festsetzung)

Der im November 2023 auf einer Teilfläche des InnoZent angelegte „Tiny Forest“ schafft auf einer verhältnismäßig kleinen Fläche eine „urbane Wildnis“ als Lebensraum für verschiedene Baum- und Straucharten und für Tiere. Der kommt gleichsam den Erholungsbedürfnissen der Beschäftigten sowie dem Orts- und Landschaftsbild zugute. Er wird daher als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Nähere Ausführungen dazu sind in Teil 1, Punkt 1.2 der Begründung wiedergegeben.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Dachbegrünung

Textliche Festsetzung Nr. 9

„Im Gewerbegebiet (GE) sind je Gebäude mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzelbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Dächer untergeordneter Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m².“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Die Dachbegrünung unterstützt das Rückhaltevermögen für das Niederschlagswasser und somit die Reduzierung des Regenwasserabflusses. Sie wirkt staubbindernd und trägt zur Verminderung negativer Auswirkungen auf das Mikroklima bei. Die Begrünung von Dächern bietet Lebensraum für zahlreichen Pflanzen- und Tierarten und fördert die biologische Vielfalt im Gebiet.

Zudem bestehen Synergieeffekte mit Zielen des Klimaschutzes in der Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude.

Der Bebauungsplan greift erst für künftig beantragte Vorhaben (Neubau, Erweiterungen). Die Bestandsgebäude, die überwiegend vor 1991 errichtet wurden sowie das neuere Gebäude des Museumsdepots sind davon nicht betroffen. Sie eignen sich aufgrund ihrer Baukonstruktion nicht für die Dachbegrünung. Die Ertüchtigung

der Konstruktion wäre mit unverhältnismäßigem Aufwand verbunden. Zudem sind die Dachflächen der Bürogebäude verhältnismäßig gering.

Artenschutz

Textliche Festsetzung Nr. 10

„Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna sind für die Beleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtengehäuse zulässig. Außerdem sind vollständig nach oben abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die kein Licht nach oben abgeben und die Nutzfläche direkt anstrahlen.“

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung:

Insekten orientieren sich normalerweise an natürlichen Lichtquellen. Den meisten Arten reicht dabei schon eine Lichtstärke von nur 0,0015 bis 0,6 Lux. Künstliche Lichtquellen überstrahlen natürliche Lichtquellen. Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich an dieser orientieren. Ein besonderes Problem stellt der Spektralbereich beziehungsweise die Wellenlänge des verwendeten Lichtes dar, quasi die Farbe der Lampe. Dabei reagieren Insekten anscheinend besonders stark auf Licht mit vielen Blauanteilen (also Licht im kurzwelligen Bereich). Licht, das besonders weiß oder "kalt" erscheint, hat viele Blauanteile. Lichter dieser Art, z.B. kaltweiße LEDs, wirken sich demnach besonders problematisch aus und sollten vermieden werden.

Weitere Maßnahmen zum Artenschutz werden durch Inhalte städtebaulicher Verträge geregelt. Die konkreten Maßnahmen sind im Teil III der Begründung beschrieben und erläutert.

3.6 Sonstige Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Textliche Festsetzung Nr. 11

„Die Fläche (a) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Sie darf, soweit sie zur nicht überbaubaren Fläche gehört, nur mit flachwurzelnden Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als festgesetzten überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Leitungsträgers nicht entgegenstehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung:

Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes an der Einmündung der Albert-Einstein- in die Carl-von-Linde-Straße befindet sich innerhalb des Baugebietes ein Abwasserpumpwerk mit einer Zuleitung aus der Albert-Einstein-Straße und einer Druckwasser-Ableitung in Richtung Carl-von-Linde-Straße. Diese Anlagen dienen der überörtlichen Entsorgung und müssen erhalten bleiben. Gleiches gilt für eine Trinkwasser-Versorgungsleitung DN 80, die unmittelbar entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze verläuft und teilweise in das Baugebiet einschneidet.

Diese Anlagen, deren Betreiber der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist, werden durch Grunddienstbarkeiten gesichert. Die Anlagen liegen teilweise innerhalb, teilweise außerhalb der Baugrenzen. Die im B-Plan festgesetzten Regelungen zur baulichen Nutzung und für Bepflanzungen gelten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen nur eingeschränkt unter der Maßgabe, dass die Belange des Leitungsträgers nicht beeinträchtigt werden dürfen.

3.7 Örtliche Bauvorschriften

Stellplatzpflicht

Textliche Festsetzung Nr. 12 (Örtliche Bauvorschrift)

„(1) Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für behinderte Menschen darf ein Richtwert von einem Stellplatz je 1.000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden.

Ausnahmsweise kann die Zahl der Stellplätze erhöht oder verringert werden, wenn die örtlichen Verhältnisse oder die besondere Art der Nutzung der baulichen Anlagen dies erfordern oder zulassen.

(2) Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

<i>Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze</i>		
<i>Nutzung</i>	<i>Zahl der Kfz-Stellplätze</i>	<i>Zahl der Fahrradstellplätze</i>
<i>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</i>		
<i>Büro- und Verwaltungsräume allgemein</i>	<i>1 je 40 m² Büronutzfläche (1), mindestens jedoch 1</i>	<i>1 je 100 m² Büronutzfläche (1)</i>
<i>Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)</i>	<i>1 je 30 m² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 3</i>	<i>1 je 70 m² Nutzfläche (2)</i>
<i>Dienstleistungsbetriebe / Miniverkaufseinrichtungen</i>		
<i>Dienstleistungsbetriebe wie Frisöre, Reinigungen, Paketshops u.ä.)</i>	<i>1 je 50 m² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2</i>	<i>1 je 70 m² Nutzfläche (2)</i>
<i>Backshops, Kioske</i>	<i>1 je 20 m² Nutzfläche, mindestens jedoch 1</i>	<i>1 je 15 m² Nutzfläche</i>
<i>Gaststätten und Beherbergungsbetriebe</i>		
<i>Gaststätten</i>	<i>1 je 10 m² Gastraum</i>	<i>1 je 12 m² Gastraum</i>
<i>Hotels, Pensionen und andere Beherbergungsbetriebe</i>	<i>1 je 6 Zimmer</i>	<i>1 je 10 Betten</i>
<i>Jugendherbergen</i>	<i>1 je 10 Betten</i>	<i>1 je 5 Betten</i>

<i>Einrichtungen für Kinder und Jugendliche</i>		
<i>Kindergärten, Kindertagesstätten u. dgl.</i>	<i>1 je 20 Kinder, mindestens jedoch 2</i>	<i>1 je 10 Kinder</i>
<i>Jugendfreizeitheime u. dgl.</i>	<i>1 je 15 Besucherplätze</i>	<i>1 je 3 Besucherplätze</i>
<i>Gewerbliche Anlagen</i>		
<i>Handwerks- und Gewerbebetriebe</i>	<i>1 je 70 m² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)</i>	<i>1 je 200 m² Nutzfläche (2)</i>
<i>Sonstige Anlagen</i>		
<i>Bei Anlagen, die von den Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den besonderen Umständen des Einzelfalls gegebenenfalls in Anlehnung an die Richtzahl vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.</i>		

Kfz-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

(3) Nicht zur Büronutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

(4) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitärräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

(5) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.“

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs.4 BbgBO)

Begründung:

Durch die Textliche Festsetzung Nr. 12 wird sichergestellt, dass je nach Nutzungsart und in Abhängigkeit von der beanspruchten Fläche das benötigte Stellplatzangebot geschaffen wird. Durch die textliche Festsetzung soll sichergestellt werden, dass ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück geschaffen und der Stellplatzbedarf aus den Nutzungen vollständig auf dem Grundstück abgedeckt werden kann. Die angrenzenden öffentlichen Straßen weisen nur in sehr begrenztem Umfang Parkmöglichkeiten auf.

Der Richtwert für die notwendigen PKW-Stellplätze wurde aufgrund der relativ ungünstigen ÖPNV-Anbindung und der ebenfalls weniger gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad gegenüber innenstadtnäher gelegenen Standorten angehoben.

Versickerung

Textliche Festsetzung Nr. 13 (Örtliche Bauvorschrift)

„Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung ausgeschlossen werden kann.“

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

Begründung:

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dadurch soll auch die Grundwasserneubildungsrate gesichert werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden. Die Möglichkeit der Versickerung auf dem Grundstück unterliegt dabei grundsätzlich der Prüfung durch die zuständigen Umweltbehörden.

Nach § 54 Abs. 4 BbgWG soll das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen auf den Grundstücken selbst versickert werden, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung ausgeschlossen werden kann. Der entsprechende Nachweis ist durch den Bauherrn zu erbringen. An Stellplätzen und Versiegelungsflächen sind Versickerungsschächte bzw. Mulden, Drainagen oder Sickerleitungen anzulegen.

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Belange von Natur und Landschaft

Gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation bedeuten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Für die bisher festgesetzte Versorgungsfläche davon auszugehen, dass eine Revitalisierung von Gebäude und Grundstück keine erkennbaren negativen Auswirkungen bedeutet. Dies wird u.a. dadurch gewährleistet, dass die wertvollen Baumbestände im Wesentlichen außerhalb der künftig überbaubaren Grundstücksfläche liegen. Einem möglichen Verlust und Brutstätten für gebäudebrütenden Arten wird durch die Festsetzung der Verpflichtung zur Anbringung von Nisthilfen entgegengewirkt (näheres zu Vermeidungsmaßnahmen s. Punkt III 2).

Private Belange

Durch den Bebauungsplan werden die Belange des Eigentümers des InnoZent berührt. Die Reduzierung der zulässigen GRZ gegenüber der bisherigen Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 400 von 0,8 auf 0,6 bedeutet zunächst eine geringe bauliche Nutzbarkeit der Fläche. Angesichts der gegenwärtigen städtebaulichen Struktur und der vom Eigentümer angestrebten künftigen Entwicklung erwachsen hieraus aber keine Beeinträchtigungen. Bisher wird im Bereich des InnoZent nur eine GRZ von unter 0,3 erreicht, damit bleibt genügend Spielraum auch für bauliche Verdichtung wie auch für die Unterbringung von Nebenanlagen.

Auf der anderen Seite bedeutet die geänderte Art der Nutzung für das Flurstück 56/14 (ehemaliges Heizhaus) in Gewerbegebiet (GE) eine neue Nutzungsmöglichkeit für diese Fläche, die zuvor nicht gegeben war.

Weitere zusätzliche Festsetzungen, die sich aus geänderten rechtlichen Rahmenbedingungen, wie der Klimaschutz-Richtlinie ergeben (z.B. Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Tiny-Forest) sind mit den Zielen des Eigentümers vereinbar. Sie bedeuten keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Plangebiet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und den Stadtraum

Auswirkungen der Planung auf die Siedlungsstruktur sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet wurde bereits bisher als Siedlungsfläche genutzt, ist baulich vorgeprägt und an vorhandene gewerbliche Bau- und Siedlungsstrukturen angeschlossen.

Der bisherige Bebauungsplan, dessen Festsetzungen im Wesentlichen übernommen wurden, lässt im Plangebiet eine städtebauliche Entwicklung zu, die an diesem Standort mehr Gestaltungsspielraum eröffnet als im übrigen TGE, indem eine größere Gebäudehöhe zugelassen wird. Mit der nunmehr vorgesehenen Einbeziehung des früheren Ver- und Entsorgungsstandortes in das Gewerbegebiet wird rechtlich auch für diese Teilfläche eine bis zu 5-geschossige Bebauung möglich. Diese Möglichkeit entspricht aber den städtebaulichen Zielvorstellungen für das Gebiet: das InnoZent wird als funktionales und stadträumliches Zentrum des TGE verstanden und die Carl-von-Linde-Straße ist die Hauptmagistrale im Gebiet. Insofern ist es stadträumlich schlüssig, dass hier prägnante Baulichkeiten entstehen. Ansätze in dieser Richtung finden sich bereits mit dem Hotel an der Ecke Alfred-Nobel-Straße und dem Gebäude des ehemaligen Kreisarchivs.

2. Auswirkungen auf die Umwelt und Hinweise zur Vermeidung und Minimierung

Das Plangebiet ist bereits vollständig gewerblich bzw. gewerbeähnlich genutzt. Die im B-Plan Nr. 400 festgesetzte Versorgungsfläche stellt vom städtebaulichen Charakter her eine Gewerbebrache dar. Der Bebauungsplan schafft - abgesehen von der Revitalisierung des alten Heizhauses - keine zusätzlichen Eingriffsrechte in die Umwelt.

Die Ortsbildprägende Kieferngruppe auf der nördlichen Ecke des Plangebietes an der Carl-von-Linde-Straße befindet sich auf einer Fläche, die bislang als Fläche für Versorgung vollumfänglich durch bauliche oder technische Anlagen genutzt werden konnte. Abgesehen von den Regelungen der Baumschutzverordnung war dieser Baumbestand bislang somit nicht planungsrechtlich gesichert. Der Entwurf zum Bebauungsplan setzt hier eine Baugrenze fest, die i.V. mit einer textlichen Festsetzung einen Teil der Baumgruppe sichert. Acht der rd. 25 Bäume auf dem Grundstück (darunter auch eine Birke und eine Eiche liegen außerhalb der Baugrenze. Weitere sieben Kiefern stehen außerhalb des Grundstücks angrenzend auf öffentlichem Straßenland. Somit ist eine Sicherung eines wesentlichen Teils der Baumgruppe künftig gewährleistet.

Ein Umbau oder Nachnutzung des alten Heizhauses ist zwar auch nach bisherigem Recht nicht ausgeschlossen, der Bebauungsplan erweitert aber das zulässige Nutzungsspektrum für das Gebäude.

Eine allgemeine Zulässigkeit von Betriebswohnungen im Plangebiet, die noch im alten Bebauungsplan Nr. 400 eingeräumt wurde, soll nicht mehr festgesetzt werden. Die Nutzungsstruktur des Plangebietes begründet das nicht. Die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulässigkeit von Betriebswohnungen bleibt aber nach § 8 Abs. 3 BauNVO bestehen. Eine Bestandsaufnahme der emissionsrelevanten Anlagen, von denen im Nachtzeitraum Geräuschemissionen ausgehen, ist deshalb

jetzt nicht notwendig. Das würde erst im Rahmen einer Ausnahmeprüfung für einen konkreten Fall durchgeführt werden. Gleiches gilt für das zu berücksichtigte Schutzniveau gegenüber den vorhandenen emissionsrelevanten Betrieben.

2.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (V)

Um negative Auswirkungen auf die Umwelt soweit wie möglich zu vermeiden gibt der Bebauungsplan die nachfolgenden Hinweise V CEF 1 bis V CEF 6, deren Rechtswirksamkeit durch städtebauliche Verträge gesichert werden soll.

Ökologische Baubegleitung (V CEF 1)

*„Für die gesamte Bauvorbereitung und Baudurchführung ist eine **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)** zu binden, die auf eine artenschutzfachlich und umweltfachlich korrekte Umsetzung des Vorhabens achtet und gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist. Die fachliche Begleitung, Koordinierung und Kontrolle umfasst insbesondere: Aufklärung aller am Bau Beteiligten über Sinn und Zweck der Artenschutz- und Umweltschutzauflagen; Kennzeichnung von Flächen, die baubedingt nicht in Anspruch genommen werden dürfen; fachliche Begleitung, Koordinierung und regelmäßige Kontrolle der Durchführung und Funktion aller vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen; Ermittlung unvorhergesehener Konflikte / Beeinträchtigungen und Entwicklung einer Lösung mit den zuständigen Fachbehörden; Dokumentation des Ist-Zustandes, Bauablaufes und der Rekultivierung.*

Für alle Aufgaben, die weitergehendes artschutzfachliches oder umweltfachliches Spezialwissen erfordern, sind Artspezialisten bzw. entsprechendes Fachpersonal hinzuzuziehen.“

Baumschutz (V CEF 2)

*„Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind vor Beginn der Bauarbeiten und evtl. erforderlicher Fällungen **Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze** in unmittelbarer Nähe zum Baubereich und den Baustelleneinrichtungsflächen zu konkretisieren. Geeignete Maßnahmen (Stamm-, Wurzel- und Kronenschutz) zum Schutz der Bestandsbäume gemäß DIN 18920 und „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB) sind zu ergreifen. Der Baumschutz ist vor Baubeginn umzusetzen, bauzeitlich zu unterhalten und nach Bauabschluss zu beräumen. Als Schutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Schutzbereiche, die nicht überfahren werden dürfen, auf denen kein Material gelagert werden darf, keine Bodenaufschüttungen und -abgrabungen stattfinden dürfen, sind zu markieren. Die Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist durch die ÖBB zu begleiten und zu kontrollieren.“*

Bauzeitenregelung und Baumfälltermine (V CEF 3)

„Bauliche Maßnahmen, einschließlich der Baufeldfreimachung, sind außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September (Vogelschutzzeit, BNatSchG) durchzuführen. Maßnahmen, die nicht innerhalb des "sicheren" Zeitfensters von Mitte September bis Anfang März abgeschlossen werden können, sollten möglichst innerhalb dieses Zeitfensters - und damit außerhalb der Brutzeit

der Vögel - beginnen. Ist dies nicht möglich oder kommt es zu längeren Unterbrechungen des Baugeschehens, ist eine vorherige Kontrolle auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Tiere durch die ÖBB durchzuführen.

Müssen geschützte Bäume entnommen werden, sind im Zuge der Ausführungsplanung entsprechende Fällanträge an die UNB LK BAR zu stellen. Die Fällung – auch kleinerer Bäume – muss im Zeitraum 1.10.-28.2. erfolgen.“

Vermeidung von Tierfallen (V CEF 4)

„Potenzielle Einflugöffnungen sollten außerhalb der Brutzeit durch die ÖBB verschlossen bzw. durch Gitter gesichert werden.“

Insektenschutz (V CEF 5)

„Jährlich ist eine Ansiedlung von Hornissen möglich. Ist dies der Fall und muss im entsprechenden Areal gebaut werden, dürfen die Tiere nicht gefangen oder getötet und ihre Nester nicht bekämpft werden. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die UNB und Umsiedlungen dürfen nur durch befugte Fachleute / -firmen (Schädlingsbekämpfer) erfolgen.

Auch eine Ansiedlung von Ameisen der Gattung Formica kann erfolgen. Entsprechende Neststandorte / Völker sind zu sichern oder, wenn ihr Schutz nicht anders möglich, umzusiedeln. Eine Ausnahme zur Umsiedlung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die UNB. Eine Ameisenumsiedlung sollte im März-Mai durch einen Mitarbeiter der Ameisenschutzwerke Brandenburg e. V. oder qualifizierten Artspezialisten erfolgen.“

Gesetzlich geschützte Pflanzen (V CEF 6)

*„Das Exemplar der **Stendelwurz (Epipactis helleborine)** ist innerhalb des Flurstücks an einen weniger frequentierten, aber halbschattigen Standort am Gehölzrand ohne starke gras- und krautartige Konkurrenz durch die ÖBB zu verpflanzen.“*

Aufgrund ihrer in der Umgebung weiten Verbreitung sowie ihrer schnellen Regenerationsfähigkeit auf sandigen und auch gestörten Standorten sind für die **Sandstrohlume (Helichrysum arenarium)** keine speziellen Maßnahmen erforderlich.

2.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (A)

Um unvermeidbaren negative Auswirkungen auf Umwelt und Natur soweit wie möglich auszugleichen gibt der Bebauungsplan die nachfolgenden Hinweise A CEF 1 und A CEF 2, deren Rechtswirksamkeit durch städtebauliche Verträge gesichert werden soll.

Baum-Ersatzpflanzungen (A CEF 1)

„Werden geschützte Bäume entnommen, sind diese zu ersetzen (Tab. 3). Nach §7 Abs 3a BarBaumSchV sind Bäume einer einheimischen, standortgerechten Art zu

pflanzen. Nur wenn keine **Ersatzpflanzung** möglich ist, kann nach §7 Abs. 4 Bar-BaumSchV auch eine Ausgleichszahlung von 200 € je Ersatzbaum erfolgen. (Ersatzmaßnahme E 1 gem. Artenschutzgutachtens).

Die **Realisierung der Bepflanzungen** (einschließlich Nachpflanzungen) soll zwei Vegetationsperioden nach Bauabschluss abgeschlossen und im Bestand gesichert sein. Weiterhin ist die regelmäßige Pflege des gesamten Gehölzbestandes vom Eigentümer bzw. Bauherren zu veranlassen, so dass die dauerhafte Erhaltung der Bestände gesichert ist. Die Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.“

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln (Teilfläche ABCDEA)

Das Artenschutzgutachten hat Hinweise auf das Vorkommen des Hausrotschwanzes festgestellt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere in und an dem Gebäude des alten Heizhauses auf der im Bebauungsplan mit ABCDEA gekennzeichneten Fläche Niststätten vorhanden sind. Dessen schadhafte Traufkästen bieten gute Voraussetzungen für Vögel und Fledermäuse

Aktuelle Neststandorte bzw. die Fortpflanzungsstätten sind gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Im alten Heizhaus gilt dies für einen Hausrotschwanz-Brutplatz und außerhalb des Gebäudes im Gehölzbestand für ein Revier der Blaumeise. Durch Eingriffe in das Gebäude, die durch die Festsetzungen des Gebäudes ermöglicht werden (z.B. Sanierung) oder in den Gehölzbestand (z.B. Baumentnahme) während der Brut- und Aufzuchtzeiten sind Beeinträchtigungen der Lebensstätten oder direkte Schädigungen der Tiere möglich.

Für die im Bebauungsplan mit ABCDEA gekennzeichnete Fläche ist bei Eingriffen am Gebäude oder auch Umnutzung und dem daraus resultierenden Verlust des Hausrotschwanz-Brutplatz ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten. Also die Installation von drei artspezifischen Nisthilfen an der Fassade des Objekts.

Hierzu gilt folgender Hinweis A CEF 2:

Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln (A CEF 2)

„Beim Verlust von potenziellen Höhlenbrüter- und Nischenbrüter-Brutplätzen sind diese durch artspezifische Nisthilfen im Verhältnis 1:3 am Gebäude oder angrenzenden Gebäuden oder am angrenzenden Baumbestand zu ersetzen (ohne „Time-Lag-Effekt“).

*Bei Eingriffen am Objekt oder auch Umnutzung und dem daraus resultierenden Verlust des Hausrotschwanz-Brutplatz ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten. Also die Installation von drei **artspezifischen Nisthilfen** an der Fassade des Objekts.*

Bei Eingriffen in den Baumbestand und dem daraus resultierenden Verlust oder der Abwertung des Blaumeisen-Reviers, ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten, also die Installation von drei artspezifischen Nisthilfen (z.B. Kleinmeisen-Kästen) am angrenzenden Baumbestand. Wenn keine geeigneten (vitale, frei anfliegbare) Bäume zu Verfügung stehen, können die Meisen-Kästen auch an die Fassade des Objekts installiert werden.

Die Installation sollte vor dem 1. März erfolgen (vor Beginn der Brutzeit).

Die Vogelkästen müssen mindestens alle zwei Jahre im Herbst oder Winter gereinigt werden.

Bei den im Gehölzbestand installierten Kästen sollten wegen des Dickenwachstums der Bäume nach 4-5 Jahren die Aluminiumnägel etwas herausgezogen oder die Aufhängung erneuert werden.“

2.3 Sonstige Hinweise zu Umwelt und Natur

Realisierung von Pflanzungen

Für die Bepflanzungen gilt die nachfolgende Pflanzliste, die im Bebauungsplan wiedergegeben ist.

*„Auswahl aus der Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten
(in Anlehnung an den Erlass des Landes Brandenburg zur Verwendung
gebietsheimischer Gehölze vom 02.12.2019)*

Bäume

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Sand-Birke</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Weißdorn</i>
<i>Corylus columa</i>	<i>Baumhasel</i>
<i>Malus sylvestris</i> agg.	<i>Holzapfel</i>
<i>Pinus sylvestris</i>	<i>Gemeine Kiefer</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Pyrus pyaster</i> agg.	<i>Wild-Birne</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Gemeine Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winter-Linde</i>

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Blutroter Hartriegel</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Gemeine Hasel</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Cytisus scoparius</i>	<i>Besen-Ginster</i>
<i>Euonymus europaeus</i>	<i>Gemeines Pfaffenhütchen</i>
<i>Rhamnus cathartica</i>	<i>Kreuzdorn</i>
<i>Rosa canina</i> agg.	<i>Hunds-Rose</i>
<i>Rosa corymbifera</i> agg.	<i>Hecken-Rose</i>
<i>Rosa rubiginosa</i> agg.	<i>Wein-Rose</i>
<i>Rosa eletica</i> agg.	<i>Keilblättrige Rose</i>
<i>Rosa tomentosa</i> agg.	<i>Filz-Rose</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Schwarzer Holunder</i>
<i>Virburnum opulus</i>	<i>Gemeiner Schneeball“</i>

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ausgeschlossen werden, dass durch die Umsetzung der Planung Schadstoffe freigesetzt oder mobilisiert werden. Sollten

dennoch im Zuge der Baumaßnahmen, z.B. bei einem Umbau des alten Heizhauses, Altlasten festgestellt werden, sind diese zu sanieren, so dass Schadstoffeinträgen in den Boden und damit Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen werden.

3. Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Anwendung des § 50 BImSchG

Nach § 50 BImSchG ist in der Bauleitplanung zu beachten, dass ausreichende Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten eingehalten werden. Das Plangebiet sowie der übrige westliche Abschnitt des TGE sind als Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Die dem Plangebiet nächstgelegenen Wohngebiete befinden sich in der Ortslage Lichterfelde (Gemeinde Schorfheide) in ca. 1 km Entfernung. Eine Störung oder Gefährdung der dortigen Wohnnutzung aus der im Plangebiet vorgesehenen Gewerbenutzung kann aufgrund der ausreichenden Entfernung ausgeschlossen werden.

4. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch die Umnutzung des ehemaligen Entsorgungsstandortes hin zu Gewerbegebiet (GE) werden hier zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen. Der Zuwachs wird aber im Verhältnis zur relativ hohen Arbeitsplatzdichte in übrigen Geltungsbereich sowie in der Umgebung marginal sein.

5. Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung

Aufgrund der relativ geringen Anzahl von zusätzlichen Arbeitsplätzen und der daher anzunehmenden geringen zusätzlichen Verkehrsbelastung wurde auf die Erstellung eines gesonderten Verkehrsgutachtens im Rahmen der Planung verzichtet. Die Erschließung für PKW und LKW ist einem modernen Gewerbegebiet entsprechend sehr gut und ausreichend leistungsfähig. Die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad und dem ÖPNV ist hingegen verbesserungsbedürftig. Die Auswirkungen der Planung auf diese Situation ist jedoch zu vernachlässigen.

6. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung.

Da Einzelhandel im Geltungsbereich nicht Gegenstand der Planung ist, sind Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung auszuschließen.

Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird weiterhin in rechtlich gleichen Rahmen wie bisher geregelt. Die Beschränkungen der Zulässigkeit soll gewährleisten, dass durch Einrichtungen im Plangebiet ungewollte Konkurrenz- und Verdrängungseffekte zulasten zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Eberswalde und zulasten dezentraler Nachversorgungsstrukturen entstehen.

Die Versorgung der Beschäftigten und Besucher des Gebietes ist durch Einzelhandel in der weiteren Umgebung gewährleistet.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Kantine, die auch für Beschäftigte in der näheren Umgebung genutzt wird.

7. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Die Erschließungskosten sowie die Aufwendungen für Planung und erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung werden durch den Betreiber des InnoZent getragen.

8. Weitere Auswirkungen und Belange

Um Verluste denkmalrelevanter Gegenstände und Sachverhalte zu vermeiden wird in den Bebauungsplan der Hinweis auf § 11 BbgDSchG aufgenommen: Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat in ihrer Sitzung am 26.09.2024 die Einleitung des Verfahrens über den Bebauungsplan Nr. 401 "Quartier InnoZent" gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 2/20/24).

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt Nr. 09/2024.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

2.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Zum Zwecke der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ein Informationsblatt erstellt, das in der Zeit vom 25.11.2024 bis zum 13.12.2024 im Internet bereitgestellt wurde. Während dieser Zeit bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen elektronisch per E-Mail an das Stadtentwicklungsamt zu übermitteln. Ergänzend bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen auch schriftlich an das Stadtentwicklungsamt zu senden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen während des gesamten Zeitraums der Beteiligung auch im Stadtentwicklungsamt zur Einsicht aus.

Es wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgebracht.

2.1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde im November bis Dezember 2024 durchgeführt. Mit Schreiben vom 12. November 2024 wurden die Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Insgesamt 14 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Oktober 2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

Waldgesetz des Landes Brandenburg (LaLWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 Nr. 06, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, Nr. 24).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13 Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25 Nr. 17)

Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17/EU des Rates vom 13. Mai 2013 anlässlich des Beitritts Kroatiens zur Europäischen Union

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 282) geändert worden ist.