

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/544/2011**

Datum: 06.04.2011

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 136 "Friedrich-Ebert-Straße Süd"
- Aufhebung Satzungsbeschluss
Bebauungsplan Nr. 136/1 "Friedrich-Ebert-Straße Süd"
- Einleitung eines Aufstellungsverfahrens

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	10.05.2011	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	26.05.2011	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Beschluss Nr. 41-782/97 über den Bebauungsplan Nr. 136 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ wird aufgehoben.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ wird gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB beschlossen.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 136 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ gehören folgende Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstücke 1105 tlw., 1147, 1148, 1149, 1151 – 1159, 1162, 1163, 1164/1, 1164/2, 1166-1170, 1794, 1795, 2125, 2126, 2133, 2134, 2176, 2177.

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) der Anlage 1 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Der Bebauungsplan Nr. 136/1 dient der Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Quartiers durch Wiederherstellung der historischen Blockrandbebauung an der Friedrich-Ebert-Straße / Ecke Puschkinstraße.

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte und speziell zur Entwicklung der Friedrich-Ebert-Straße als Einkaufsstraße kommt dem Plangebiet und damit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Kern- und Mischgebiet besondere Bedeutung für den Einzelhandel der Stadt zu. In den Obergeschossen soll ein attraktives Angebot für altengerechtes Wohnen in der Innenstadt geschaffen werden.

Der Bereich Schicklerstraße / Ecke Puschkinstraße soll entsprechend dem Bestand weiterhin dem innerstädtischen Wohnen vorbehalten bleiben.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich) des Aufstellungsbeschlusses

Fin. Auswirkungen: Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand
a) Ergebnishaushalt:					
2012	Aufwand	51.12	543100	0	25.000,00
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer:)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung: Vorbehaltlich HH-Planung 2012					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung fasste am 21.10.1993 den Beschluss Nr. 43 – 620/93 zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Quartier Friedrich-Ebert-Straße / Puschkinstraße / Am Kienwerder / Schicklerstraße einschließlich der angrenzenden Straßenflächen.

Zuvor wurde 1992 in Kooperation mit der BB-Grundfonds ein Auswahlverfahren unter zwei Planungsbüros durchgeführt, um Lösungsansätze für ein städtebauliches Konzept zu erhalten.

Dem Bebauungsplanverfahren wurde der Siegerentwurf zu Grunde gelegt. Am 23.01.1997 fasste die Stadtverordnetenversammlung den Satzungsbeschluss. Auf Grund formeller Mängel war der Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig. Er hat keine Rechtswirksamkeit erlangt.

Letztlich scheiterte das Investitionsvorhaben 1998, weil die tragende Säule der Finanzierung, der Ankermieter für die Obergeschosse, nicht gefunden werden konnte und Grundstückseigentümer keine Verkaufsbereitschaft zeigten.

Durch das Paul-Wunderlich-Haus wurde ein bedeutender Schritt zur Revitalisierung der Altstadt vollzogen. Das *Haus am Markt* beseitigte einen weiteren städtebaulichen Missstand. Die neugeschaffenen Verkaufsflächen generierten eine Verlagerung von Läden aus der Friedrich-Ebert-Straße (Friedrich-Ebert-Zentrum) in die 1a-Lage (Markt-Pavillonplatz), so

dass ein Attraktivitäts- und Funktionsverlust im westlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße zu verzeichnen war.

Um dem entgegenzuwirken, ist die städtebaulich-funktionale Entwicklung der Friedrich-Ebert-Straße Süd als größtes räumliches Entwicklungspotenzial des zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte von entscheidender Bedeutung für die Zentrumsentwicklung. Aktuelle Untersuchungen zum innerstädtischen Einzelhandel haben hervorgehoben, dass durch das Verkaufsflächenpotenzial von 2000 m² Verkaufsfläche an diesen Standort ein zusätzlicher Magnet geschaffen werden kann, der die Geschäftslage nördlich der Friedrich-Ebert-Straße aufwerten und die 1 a Lage bis an die Puschkinstraße erweitern kann. Die Friedrich-Ebert-Straße Süd ist damit funktionales Bindeglied zwischen Innenstadt / Markt und der Eisenbahnstraße / Karl-Marx-Platz.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden verschiedene städtebaulich-funktionelle Varianten untersucht und wirtschaftliche Betrachtungen angestellt.

Die Vorzugsvariante soll nun planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan abgesichert werden.

Der Satzungsbeschluss Nr. 41-782/97 über den Bebauungsplan Nr. 136 soll aus Gründen der Rechtsklarheit aufgehoben werden, um das B-Planverfahren Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ mit geändertem Geltungsbereich (ohne angrenzende Straßenflächen) neu zu starten.