

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/733/2012**

Datum: 23.02.2012

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 626 "Industrie- und Innovationszentrum Finow"**  
**Einleitung des 1. Änderungsverfahrens**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	13.03.2012	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	29.03.2012	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “ nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch ( BauGB ) wird beschlossen.

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “- 1. Änderung gehören folgende Flurstücke:

Gemarkung Finow, Flur 9, Flurstücke 58 tlw., 96, 114 tlw., 115 tlw., 116, 119, 120, 121 tlw.,

Gemarkung Finow, Flur 11, Flurstücke 57 tlw., 59, 60

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

Die Bebauungsplanänderung bezieht sich auf die im Bebauungsplan Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “ festgesetzten Gewerbegebiete GE 1 und GE 2. Zur Sicherung der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 626, der Entwicklung des Gewerbegebietes als Technologiestandort des produzierenden und arbeitsplatzintensiven Gewerbes und zur Stärkung des vorhandenen industriellen Kerns, bedarf es der nachträglichen Feinsteuerung bezüglich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung, um das derzeit im Trend liegende großflächige Errichten von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in erschlossenen Gewerbegebieten auf ein mit der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 626 vereinbares Maß zu steuern.

Die Bebauungsplanänderung dient dem Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Hingegen sollen Dach- und Fassadenanlagen auf Betriebsgebäuden zulässig bleiben.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “ ortsüblich bekannt zu machen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Boginski  
Bürgermeister

## **Anlagen**

Anlage 1 – Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 2 – rechtswirksamer BPL Nr. 626 mit Darstellung des Geltungsbereiches der  
1. Änderung

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

### Sachverhaltsdarstellung:

Um den bestehenden Industriestandort mit der Finow Automotive GmbH und dem Walzwerk zu stabilisieren, Synergien auf Grund von gewerblichen Ansiedlungen in der Nachbarschaft zu ermöglichen sowie die zukünftige verbesserte Lagegunst durch den Neubau der B 167 n effektiv zu nutzen, wurde das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “ am 18.09.2003 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 626 umfasst zwei von einander getrennte Geltungsbereiche.

Der Geltungsbereich 1 mit einer Fläche von ca. 21,6 ha, liegt unmittelbar an der Angermünder Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches 1 liegen die Gewerbegebiete und die Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich 2 mit einer Fläche von ca. 1,9 ha liegt westlich der Automotive Finow GmbH. Seine Planinhalte beschränken sich auf Festsetzungen zur naturschutzrechtlichen Kompensation der im Geltungsbereich 1 planungsrechtlich zulässigen Eingriffe.

Der Bebauungsplan Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “ ist seit 03.09.2007 rechtswirksam.

Im Geltungsbereich 1 wurden Baugebiete gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1,8 BauNVO festgesetzt.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen erfolgte eine Gliederung der Baugebiete gem. § 1 (4) BauNVO und auf Grundlage des § 1 (5) BauNVO wurden bestimmte Arten von Nutzungen ausgeschlossen oder nur ausnahmsweise zugelassen.

Zur Umsetzung der Planungsziele, der Stärkung und Entwicklung des vorhandenen industriellen Kerns, wurden ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) und die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 zeichnerisch festgesetzt.

Gewerbebetriebe haben sich im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “ bisher nicht angesiedelt. Die durch Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche wurde baulich als gemeindliche Anliegerstraße umgesetzt.

Seit einigen Jahren werden verstärkt Flächen zur Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen nachgefragt. So sind leider auch gut erschlossene Gewerbegebiete in den Fokus gerückt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind in Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Die Verwaltung sieht die Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “ akut gefährdet und möchte die erschlossenen Gewerbeflächen vorrangig für das produzierende Gewerbe und Unternehmen mit Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen und dieses Ziel planungsrechtlich sichern.

Um die Zielsetzung abzusichern, muss das Planungsrecht entsprechend, durch Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, geändert werden, aber nur im GE 1 und GE 2. Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) soll die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes an der Angermünder Straße weiterhin gegeben sein.

Da die beabsichtigten Änderungen die Grundzüge des Bebauungsplanes Nr. 626 „ Industrie- und Innovationszentrum Finow “ nicht berühren, kann die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.