

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0138/2015**

Datum: 20.04.2015

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 134/2 "Töpferhöfe"
Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	12.05.2015	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	28.05.2015	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ wird gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ gehören die folgenden Flurstücke:
Gemarkung Eberswalde, Flur 14, Flurstück 902, 905, 906, 909, 910, 1003, 916, 919, 732.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,26 ha.

Das Verfahren dient der Änderung einer Teilfläche des seit 11.01.2010 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 134/1 "Töpferstraße".

Das seit 2008 bekannte Projekt "Töpferhöfe" soll nun als 4-geschossige Wohnanlage mit Gewerbeeinheit zur Umsetzung gelangen. Dementsprechend muss über das neue Bebauungsplanverfahren Nr. 134/2 "Töpferhöfe" das festgesetzte Mischgebiet 2 (MI 2) hinsichtlich der zulässigen Anzahl der Geschosse geändert werden. Geringfügige Anpassungen der Baulinie im Einmündungsbereich der Kreuzstraße und modifizierte Regelungen zur Herstellungspflicht von Stellplätzen werden ebenfalls erforderlich.

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)
Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“

Fin. Auswirkungen: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer: _____)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung: Die Kosten des Planverfahrens trägt der Bauherr.					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

Sachverhaltsdarstellung:

Erstmals wurden die Flächen hinter der Rathauspassage 1995/1996 durch den Bebauungsplan Nr. 134 „Rummelplatz“ als Mischgebiet überplant. Der Bebauungsplan Nr. 134 wurde aber auf Grund eines formellen Mangels nicht rechtswirksam. Der aus diesem Bebauungsplan resultierende 1. BA, der jetzige Komplex der Rathauspassage, erhielt seine Baugenehmigung auf Grundlage des § 33 BauGB und wurde 1996 eröffnet. Im Mai 2003 hat sich der Investor der Rathauspassage von dem Bau des 2. BA distanziert.

Am 18.09.2003 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für den bisher nicht umgesetzten 2. BA des Bebauungsplanes Nr. 134 durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung eingeleitet. Das eingeleitete Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ wurde aber nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nicht fortgesetzt.

Erst 2008 mit der Idee der Töpferhöfe, einer 3-geschossigen Mehrfamilienhausbebauung mit Eigentumswohnungen zwischen Töpferstraße und Nagelstraße, fand das eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 134/1 „Töpferstraße“ seine Fortsetzung. Auf Grund der indessen geänderten inhaltlichen Anforderungen (Projektbezogenheit) und geänderten Rechtsvorschriften sollte das Verfahren nun als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss wurde dies öffentlich klargelegt. Der Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ wurde am 11.01.2010 rechtswirksam.

Das Projekt der Töpferhöfe ist bis heute nicht umgesetzt worden. Mangelnde Nachfrage nach Eigentumswohnungen, die Kosten des Projekts oder die zu geringe wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks haben Investoren mehrmals zu Absagen bewogen.

Das Projekt der Töpferhöfe wurde auf Grund der Erfahrungen bei der Suche nach Investoren weiterentwickelt. Statt einer 3-geschossigen Bebauung soll nun eine 4-geschossige Bebauung verwirklicht werden. Ein Investor ist für das 4-geschossige Projekt bereits gefunden.

Derzeit widerspricht die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse (Mindestanzahl der Geschosse: 2, Höchstanzahl der Geschosse: 3) des Bebauungsplanes Nr. 134/1 „Töpferstraße“ dem 4-geschossigen Vorhaben.

Deshalb muss über ein neues Bebauungsplanverfahren die zulässige Geschossigkeit geändert werden. Anpassungen auf Grund des geänderten Projektes sind nach derzeitigem Kenntnisstand auch bezüglich der Herstellungspflicht von Stellplätzen und punktuell an der Baulinie notwendig. Alle anderen im Bebauungsplan Nr. 134/1 „Töpferstraße“ getroffenen Festsetzungen zum Quartier der Töpferhöfe (MI 2), wie Grundflächenzahl (GRZ), Baugebiet, Abstandsflächenregelung, u. a., sollen uneingeschränkt für den Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ weiter gelten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ umfasst nur die zu ändernde Teilfläche (siehe Anlage 2).

Der Bebauungsplan Nr. 134/2 „Töpferhöfe“ soll wieder als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Zur weiteren Straffung des Verfahrens soll von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange abgesehen werden.

Die Bereiche des BPL Nr. 134/1 „Töpferstraße“, die nicht durch den Geltungsbereich des BPL 134/2 „Töpferhöfe“ erfasst werden, bleiben vom dem Änderungsverfahren unberührt. Die Festsetzungen sind weiterhin verbindlich.