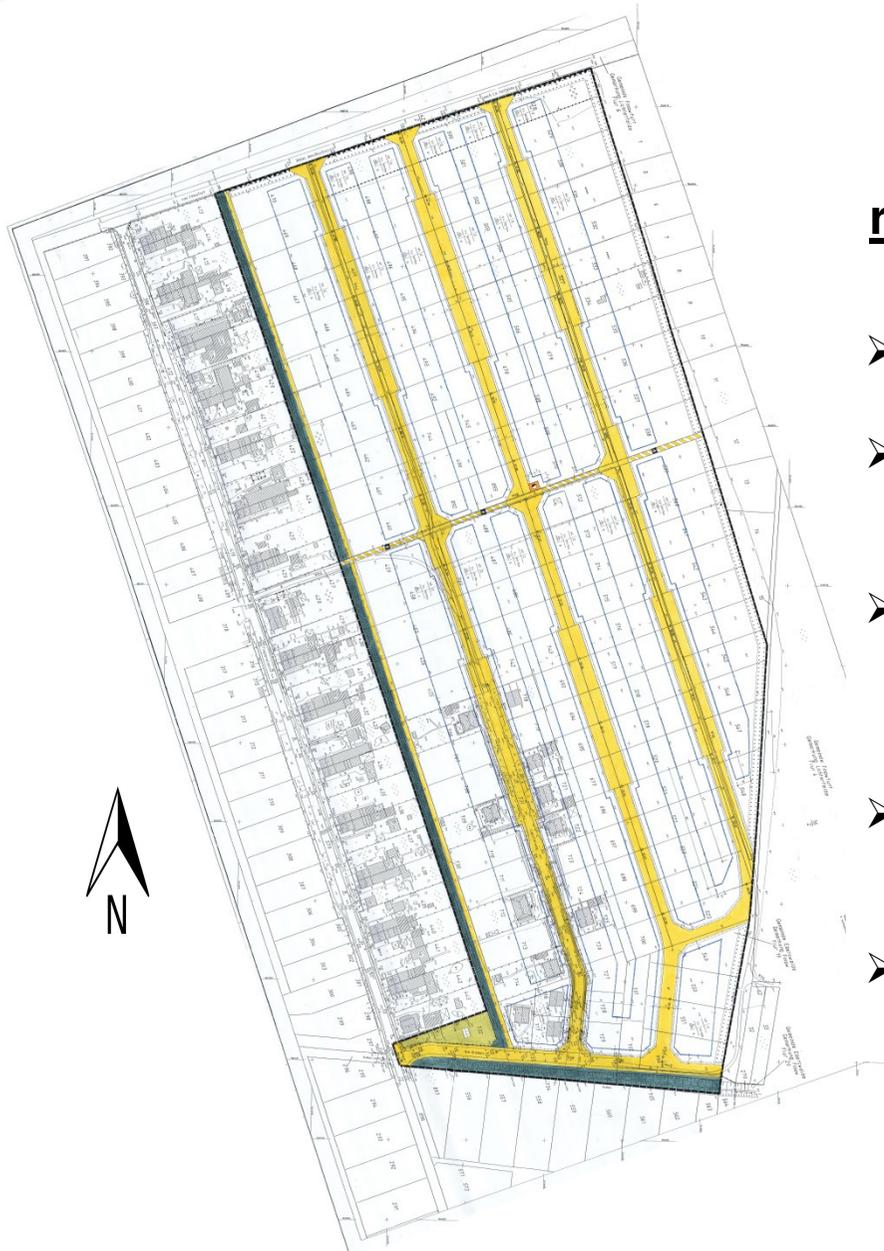


Bebauungsplan Nr. 708

„CLARA-ZETKIN-SIEDLUNG – HINTER DER FLIEDERALLEE“

2. Änderung



rechtswirksam seit: 05.07.2004

- drei Erschließungsstraßen
- Grundstücksgrößen um 500 m² und um 1100 m²
- Verkehrsflächen mit Aufweitungen entsprechend des Straßenrasters der historischen Siedlung
- Ortsrandeingrünung im Norden und im Osten des Plangebietes
- Bodenordnungsverfahren erforderlich

- Umsetzung des Bebauungsplanes durch Zuschnitt der Flurstücke und der vielfältige Eigentümerstruktur nur über Bodenordnung möglich
- Durchführung des Bodenordnungsverfahrens für das gesamte Plangebiet war unmöglich
- Freiwilliges Bodenordnungsverfahren 1994-1999 nur für einen kleinen 1. Abschnitt am Ligusterweg gelungen
- seit 2000 Durchführung eines gesetzlichen Bodenordnungsverfahrens gemäß §§ 45 ff BauGB (3 Abschnitte für Ligusterweg)

- abschnittsweise Bodenneuordnung und Erschließung
 - 1. BA – 1999; 2. BA – 2009;
 - 3. BA – 2012; 4. BA – 2015;
 - Stadt ist Erschließungsträger seit dem 2. Bauabschnitt
- 
- Vorfinanzierungsvereinbarungen zwischen Stadt und Einzeleigentümern
 - langwieriges Verhandlungsverfahren mit bauwilligen Eigentümern
 - Grundstücksübernahme durch Stadt bei nicht bauwilligen Eigentümern ist entlang des Ligusterweges erfolgt (9 von 10 wieder verkauft)
 - Straßen- und Leitungsbau erfolgte abschnittsweise
 - Nachfrage an erschlossenen Baugrundstücken ist gestiegen

Gründe für das angestrebte Änderungsverfahren

- Nachfrage nach erschlossenem Bauland in der Clara-Zetkin-Siedlung vor allem für mittlere Grundstücke (ca. 700 m²)
- Erschließungsnotwendigkeit von gefangenen Grundstücken, die durch Teilungen entstanden sind
- Reduktion von Erschließungsaufwand
- Zurücknahme von Bauland am Stadtrand



Änderungsverfahren

Anwendung § 13a Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- zwei Erschließungsstraßen (inkl. Ligusterweg)
- Grundstücksgrößen zwischen 700 m² und 950 m²
- keine Aufweitungen in der zweiten Verkehrsfläche (Kostenreduktion)
- Fläche für Landwirtschaft im Osten des Plangebietes (gemäß Bestand)

Weiterführung des Bodenordnungsverfahrens

August 2015 – Erstellung eines Infoblattes für die frühzeitige Beteiligung zur 2. Änderung des BPL Nr. 708 1. Änderung

24.08.2015 – Beteiligung von 45 TÖB zur geplanten 2. Änderung des BPL (Frist 28.09.2015)

26.08.2015 – Information und Beteiligung der 84 Eigentümer im Plangebiet , welche von der geplanten 2. Änderung betroffen sind, durch Anschreiben (Frist 05.10.2015)

21.09.2015 – Beginn der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur geplanten 2. Änderung des BPL (bis 05.10.2015)

Eigentümer:

- Insgesamt sind 79 Flurstücke vom Änderungsverfahren betroffen. Davon gehören der Stadt Eberswalde 8 potenzielle Baugrundstücke und die vorh. Verkehrsflächen
- Von 84 angeschriebenen Eigentümern haben 22 reagiert, 8 Eigentümer lehnen die 2. Änderung ab, davon 5 im zukünftigen Grünbereich
- 14 Eigentümer haben sich positiv geäußert
- Größtenteils haben die Ablehner in der Zwischenzeit bereits woanders gebaut und wollen keine weiteren finanziellen Aufwendungen.
- Bisher 8 Eigentümer bieten ihre Grundstücke der Stadt zum Kauf an, 2 davon im zukünftigen Grünbereich. Da 3 davon die BPL-Änderung nicht befürworten, könnte sich durch Erwerb seitens der Stadt die Zahl der derzeitigen Ablehnungen auf 5 reduzieren (ca. 6 %)

TÖB:

- Keine negativen Äußerungen

Bürgerbeteiligung:

- keine Äußerungen abgesehen von den Eigentümern

- Im Bodenordnungsverfahren regelbar im Einverständnis der jeweils Betroffenen
 - Zuteilung eines Grundstücks in anderer Lage (Tausch)
 - Abfindung in Geld, wenn die Zuteilung eines Baugrundstückes nicht gewünscht ist - Zuteilung erfolgt an Stadt
 - Entschädigung (Aufwüchse, Aufbauten)

- Grunderwerb durch die Stadt außerhalb des Bodenordnungsverfahrens
Vorteil: schnellere Umsetzung

- Einleitung des Änderungsverfahrens mit parallel durchzuführendem Bodenordnungsverfahren
- Straßenplanung
- Zweckverband frühzeitig einbeziehen – Investition einplanen

- Keine größeren Konflikte
- Betroffenheiten können gelöst werden
- Bodenordnungsverfahren und Änderungsverfahren sind erfolgsversprechend
- Bericht über die frühzeitige Beteiligung und Einleitungsbeschluss im November 2015