

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0209/2015**

Datum: 08.10.2015

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 708 "Clara-Zetkin-Siedlung - Hinter der Fliederallee",
2. Änderung
Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	10.11.2015	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	26.11.2015	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ 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. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“ gehören die folgenden Flurstücke: Gemarkung Finow; Flur 19 Flurstücke 500-502, 504-506, 508-510, 511, 512-539, 541-552, 677, 678, 679, 693-702, 704, 705, 743, 828, 830, 832, 834, 836, 838, 840, 842, 844, 846, 848, 851, 853, 855, 857, 1020, 1065, 1066. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 14 ha.

Das Verfahren dient der Änderung einer Teilfläche des seit 05.07.2004 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 708 "Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee" 1. Änderung.

Planungsziel ist die Reduzierung der Erschließungsfläche und –aufwand sowie die Schaffung nachfragegerechter Grundstücksgrößen von 700 – 900 m².

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung nach § 2 Abs. 1 BauGB

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

Boginski
Bürgermeister

Anlage

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Fin. Auswirkungen: Ja: <input checked="" type="checkbox"/> Nein: <input type="checkbox"/>					
Haus- haltsjahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt (in €)	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand (in €)
a) Ergebnishaushalt:					
2016	Aufwand	51.10	521100	26.480,00	8.000,00
2017	Aufwand	51.10	521100	29.480,00	12.000,00
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer:)					
2016	Auszahlung	51.10	721100	26.480,00	8.000,00
2017	Auszahlung	51.10	721100	29.480,00	12.000,00
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input checked="" type="checkbox"/>					
Erläuterung: Die Beauftragung erfolgt nach dem Beschluss des Haushaltes 2016 ff.					
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:

Seit Januar 1993 ist der BPL Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung- Hinter der Fliederallee“ (BPL 708) rechtswirksam und setzt auf einer ehemaligen Ackerfläche (heute überwiegend Grünland) reines und allgemeines Wohngebiet fest. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt 140.930 m².

Im Zuge des ersten Erschließungsabschnittes des Ligusterweges im Jahr 1999 hat sich herausgestellt, dass der BPL 708 Mängel hat, die zu ungewollten Einschränkungen für die Bauherren führten und die Bebauung erschwerten.

Aus diesem Grund wurde ein erstes Änderungsverfahren dieses BPL durchgeführt. Der BPL 708 1. Ä ist seit Juli 2004 rechtswirksam.

Er setzt als Art der baulichen Nutzung ein Reines Wohngebiet (79.217 m²) und im Westen ein Allgemeines Wohngebiet (31.428 m²) fest. Als Maß der baulichen Nutzung sind eine GRZ von 0,4 und eine Zweigeschossigkeit mit einer maximalen Firsthöhe von 10 m (bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche) in offener Bauweise festgesetzt worden. Der erste Bauabschnitt entlang des Ligusterweges (ca. 1/3 des Plangebietes) ist bereits voll erschlossen und weitgehend bebaut.

Mit der Einleitung der 2. Änderung soll für die bisher noch nicht erschlossenen Flächen das Erschließungssystem geändert werden. Statt der 2 noch nicht hergestellten Erschließungsstraßen soll nur noch eine hergestellt werden. Dabei soll die Straßenachse in östlicher Richtung verschoben werden. Die Verschiebung der Straßenachse ermöglicht neue Grundstücksgrößen, die zwischen 700 und 900 m² liegen. Die Flurstücke 528 - 539, 1020, 541 – 548 am östlichen Plangebietsrand sollen private Grünfläche werden.

Da die Lage und die Zuschnitte der im Änderungsgebiet liegenden Flurstücke eine Umsetzung dieser Planungskonzeption nicht ermöglichen, ist das bereits eingeleitete Bodenordnungsverfahren (gesetzliche Umlegung) gemäß §§ 45 ff BauGB weiterhin erforderlich und zum Abschluss zu bringen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum August/Oktober 2015 durchgeführt. Diese führte zu dem Ergebnis, dass von den Trägern Öffentlicher Belange keine negativen Stellungnahmen eingegangen sind. Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit haben sich nur betroffene Eigentümer gemeldet. Diese wurden auch persönlich angeschrieben. 22 Eigentümer haben reagiert, 8 Eigentümer lehnen die 2. Änderung ab, davon 5 im zukünftigen Grünbereich. 8 Eigentümer bieten der Stadt ihre Grundstücke zum Kauf an. 2 davon im zukünftigen Grünbereich.

Konflikte sind im Bodenordnungsverfahren durch Zuteilung eines Grundstücks in anderer Lage, Abfindung in Geld bzw. Entschädigung regelbar.