

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0210/2015**

Datum: 08.10.2015

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 112 "Pfeilstraße"
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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Pfeilstraße“ 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. 112 „Pfeilstraße“ gehören die folgenden Flurstücke:
Gemarkung: Eberswalde, Flur: 14, Flurstück: 119, 122, Flur: 15, Flurstück: 33, 35, 41, 201.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,60 ha.

Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung / Weiterentwicklung des Standortes Polizeirevier zu einem Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Nach Aufgabe des Polizeistandortes droht das Plangebiet in eine unerwünschte städtebauliche Konfliktlage zu geraten. Es muss planerisch geklärt werden, ob eine Nachnutzung des Hauptgebäudes, eine Nachverdichtung oder eine städtebauliche Neuausrichtung der Bebauungsstruktur als Entwicklungsziel für diesen innerstädtischen zentralen Standort gesichert werden soll und ob bzw. welche sozialen, kirchlichen, kulturellen, gesundheitlichen und sportlichen Einrichtungen, mit den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen städtebaulich vertretbar sind, ohne bodenrechtliche Spannungen auszulösen.

Es besteht ein Planerfordernis mit dem Ziel zu klären, welche Schutzbedürftigkeit die in der Umgebung vorhandenen Nutzungen haben und welche, der in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen zukünftig zulässig sein sollen, um das Entstehen bodenrechtlicher Spannungen durch eine klare Nutzungszuweisung - evtl. verbunden mit einer Gliederung des Allgemeinen Wohngebietes - zu vermeiden.

Der Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ist durchzuführen.

2. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes und Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu den Zielen und Zwecken der Planung 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	5.000,00
2017	Aufwand	51.10	521100	29.480,00	2.500,00
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)					
2016	Auszahlung	51.10	721100	26.480,00	5.000,00
2017	Auszahlung	51.10	721100	29.480,00	2.500,00
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:

Das Plangebiet erfasst ausschließlich die Flächen des Polizeireviers in der Pfeilstraße.

Das Polizeirevier ist noch bis Ende 2015 in dem 1879 errichteten Gerichts- und Gefängnisgebäude untergebracht.

Nach der absehbaren Nutzungsaufgabe wird das Land Brandenburg die Liegenschaft einer anderweitigen Nachnutzung zur Verfügung stellen, ggf. durch Veräußerung.

Durch die Nutzungsaufgabe erhält die Stadt die Möglichkeit, die unbefriedigende städtebauliche Situation grundsätzlich neu zu ordnen, und steuernd mit den Mitteln des Städtebaurechts auf eine Nachnutzung bzw. Entwicklung des Plangebiets einzuwirken.

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen grundsätzliche städtebauliche Lösungen erarbeitet und diskutiert werden und die gefundene städtebauliche Vorzugsvariante dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde gelegt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.
Das Plangebiet grenzt an den zentralen Versorgungsbereich „Stadtmitte“.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer formalisierten Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzustellen.

Auf Grund seiner Größe und Lage im Stadtgebiet erfüllt das Planvorhaben die Anforderungsvoraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB:

- Das bereits anthropogen überformte Plangebiet liegt inmitten der Siedlungsflächen der Stadt Eberswalde und soll nachgenutzt werden. Damit dient der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die durch den Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO wird deutlich weniger als 20.000 m² betragen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b benannten Schutzgüter– also für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, Beeinträchtigungen von Schutzgebieten sind nicht zu befürchten.

Nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren bei der Aufstellung eines Bebauungsplans allerdings dann ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG unterliegt. Das ist nicht der Fall.