

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0240/2016**

Datum: 11.01.2016

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528/1 "TOOM-Baumarkt"
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.02.2016	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	25.02.2016	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Behandlung der Stellungnahmen

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird über die Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ Stand: Mai 2015 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 30.11.2015 enthaltenen Beschlussvorschlägen entschieden.

2. Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ der Stadt Eberswalde Stand: 08.12.2015 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
Die Begründung wird gebilligt.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen und die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Nr. 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 30.11.2015

Nr. 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ in der Fassung vom
08.12.2015

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:					
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:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.11.2014 die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ gemäß § 12 BauGB i. V. m § 13 a BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich aber über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtentwicklungsamt unterrichten und sich bis zum 19.01.2015 zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern.

Am 25.06.2015 billigte die Stvv den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 30.07.2015 bis 01.09.2015 und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i.S. des § 1 (7) BauGB zu behandeln.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopsis) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gab es keine Einwendungen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ in der vorliegenden Fassung vom 08.12.2015 ist materiell abgeschlossen. Die aus dem Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen, die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf eingegangen sind, resultierenden Ergänzungen bzw. Änderungen sind eingearbeitet.

Das Landesumweltamt wies darauf hin, dass die getroffenen Aussagen zum Immissionsschutz nicht ausreichend sind und empfahl, evt. Änderungen im Bereich der Anlieferung zu berücksichtigen und weitere Maßnahmen, die der Vermeidung der Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft dienen im Sinne der Konfliktvermeidung und Vorsorge zu untersuchen und ggf. in die Festsetzungen aufzunehmen. Da keine Änderungen im Bereich der Anlieferung beabsichtigt sind, ist eine Änderung der immissionsschutzrechtlichen Situation nicht zu erwarten. Der VHT hat zum Nachweis dessen, auf Grund der Einwendungen, eine Schallimmissionsprognose erarbeiten lassen. Die Berechnungen weisen aus, dass zusätzliche Maßnahmen organisatorischer Art, um die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs zu vermindern, nicht erforderlich sind. Der Abschnitt Immissionsschutz ist in der Begründung um eine kompakte Darstellung der Inhalte des schalltechnischen Gutachtens erweitert worden.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung konnte der Begründung nicht entnehmen, wie das raumordnerische Beeinträchtigungsverbot und Kongruenzverbot eingehalten wird. Die Begründung erhielt ergänzende Ausführungen zum Nachweis der Einhaltung des raumordnerischen Beeinträchtigungsverbotes und des Kongruenzverbotes. Mit der Ergänzung des Kapitels 3.2.4 der Planbegründung sind die Bedenken hinsichtlich der Übereinstimmung der Planung mit Ziel 4.7 Abs. 2 und 3 LEP B-B ausgeräumt.

Die Untere Wasserbehörde beanstandete einen Widerspruch zwischen geplanter Versickerung von Niederschlagswasser und Aussagen im Geotechnischen Bericht zu im Boden vorhandenen Verunreinigungen. Der VHT hat eine einvernehmliche Lösung mit der UWB gefunden. Ein Bodenaustausch soll den geplanten Versickerungsort von Verunreinigungen befreien, so dass über eine Rigolenanlage Niederschlagswasser versickert werden kann. Versickerungsort und Bodenaustausch sind planungsrechtlich und vertraglich gesichert worden.

Zur besseren Information wurden Hinweise ohne Normcharakter zu Erkundungspegeln und Beobachtungsmessstellen zur Gewässerbewirtschaftung, Bodenschutz und Kampfmittel in die Begründung aufgenommen.

Mitgeteilte Bestandsleitungen der EWE, des ZWA und der Telekom wurden informell in die Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

Der Durchführungsvertrag (DV) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Der DV regelt alle die Maßnahmen, die nicht im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzungsfähig sind, wie z. B. die Qualität der Pflanzlöcher oder Sanktionen bei Nichterfüllung von Verpflichtungen oder regelt Dinge und Sachverhalte, auf die der Bebauungsplan nicht normativ vorgreifen soll, wie z. B. mieterspezifische Werbung an den Gebäuden und verpflichtet den Vorhabenträger zur Durchführung seines Vorhabens in bestimmter Zeit. Vor Satzungsbeschluss muss der Stadt zumindest ein vom Vorhabenträger unterzeichnetes Vertragsangebot vorliegen. Der DV ist vor dem Satzungsbeschluss auch durch die Stvv zu beschließen.

Sofern das geschehen ist, kann der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 528/1 „TOOM-Baumarkt“ gefasst werden.