

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0439/2017**

Datum: 14.02.2017

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	14.03.2017	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	30.03.2017	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1) Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Eberswalde, Flur: 1, Flurstück: 2, 3

Gemarkung: Eberswalde, Flur: 2, Flurstück: 54, 55

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,95 ha.

Das Ziel der Bebauungsplanung ist die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine offene mehrgeschossige Wohnbebauung im Plangebiet, ggf. ergänzt durch gewerbliche wohnverträgliche Nutzungen im Erdgeschoss.

Der Übersichtsplan (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2) Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

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

3) Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlage

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

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 Maßnahmennummer:)					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung: Die Kosten des Planverfahrens trägt der Investor im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages.					
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:

Auf den Plangebietsflächen an der Heegermühler Straße stand bis vor kurzem die Fabrikantenvilla des ehemaligen Direktors der Märkischen Eisengießerei. Nach dem Konkurs des Unternehmens diente das Gebäude noch als Kommandantur für die sowjetischen Truppen. Mit deren Abzug konnte der Villa für die kommenden Jahre keine anschließende Nutzung zugeführt werden und so verblieb diese und das dazugehörige Grundstück anteilig im Eigentum der Stiftung Preußischer Kulturbesitz und bei der Erbin Quiring. Im vergangenen Jahr erwarb die Ney Immobilien KG das Grundstück zum Zwecke einer baulichen Entwicklung.

In der Sitzung des Ausschusses am 07.02.2017 wurde eine erste Konzeption zur Grundstücksentwicklung durch das Architektenbüro Schwarzer vorgestellt. Die präsentierten Ideen zielen auf eine Wohnbebauung in Form zweier Punkthäuser ab.

Das innenliegende Areal soll freiraumgestalterisch qualifiziert und im unterirdischen Bereich als (Tief)Garage genutzt werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans im Normalverfahren. Das Planerfordernis ergibt sich aufgrund des geplanten Bauvolumens. Im Verfahren ist insbesondere zu prüfen, welche Geschossigkeit im Plangebiet städtebaulich verträglich ist.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Im nördlichen Bereich schließt sich eine Grünfläche an. Das Vorhaben liegt innerhalb der Grenzen der dargestellten Wohnbaufläche. Die beabsichtigte Entwicklung des Standortes entspricht demzufolge den Zielen der Flächennutzungsplanung.

Der dem Plangebiet zugehörige Ortsteil Westend gilt aufgrund der sehr guten Nahversorgung, der naheliegenden Naturräume und der sehr guten Anbindung zum Bahnhof sowie ins Stadtzentrum als ein angesehener Wohnstandort für Zu- und Umzügler. Die Revitalisierung der nicht genutzten Flächen ergänzt somit in sinnvoller Weise das Wohnraumangebot in Bahnhofsnähe. Grundsätzlich sind im Zusammenhang mit übergeordneten Stadtentwicklungszielen für das Thema Wohnen zentrale Herausforderungen zu berücksichtigen: Unter anderem sind sowohl die Schaffung attraktiver Wohnangebote als auch die Funktions- bzw. Nachverdichtung von Bedeutung. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen, indem es einen Wohnstandort realisiert, der qualitatives Wohnen in geeigneter Lage ermöglicht sowie vorhandene Brachflächen einer Nutzung zuführt und somit Funktionszusammenhänge stärkt.