

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0478/2017**

Datum: 04.04.2017

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 406/1 "Wohnquartier Westend-Center"
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	13.06.2017	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	29.06.2017	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Behandlung der Stellungnahmen

Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird über die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ Stand: 18.01.2017 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 25.04.2017 enthaltenen Beschlussvorschlägen entschieden.

2. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ der Stadt Eberswalde Stand: 10.05.2017 wird gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
Die Begründung wird gebilligt.

Sachverhaltsdarstellung:

Der Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ wurde am 24.09.2015 als Satzung beschlossen. Zu dieser Zeit war die VSP Grundbesitz 4 GmbH noch Eigentümerin der Flächen. Die Verwaltung wurde bezogen auf das In Kraft treten des Bebauungsplanes dahingehend von der Stv beauftragt, dies erst zu tun, wenn der Erschließungsvertrag, der die Herstellung der Erschließungsanlagen durch den Eigentümer absichert, rechtswirksam abgeschlossen ist. Zu dem Abschluss des Erschließungsvertrages kam es nicht, so dass der Bebauungsplan nicht in Kraft getreten ist.

In der Stv am 21.02.2017 wurde der Satzungsbeschluss aufgehoben, um wieder in das Bebauungsplanverfahren einzutreten.

Gleichzeitig wurde der neue Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 18.01.2017, der die Zulässigkeit des geänderten städtebaulichen Konzeptes sichern soll, durch die Stadtverordneten gebilligt und zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die Träger öffentlicher Belange und Behörden wurden mit Schreiben vom 27.02.2017 aufgefordert, eine Stellungnahme bis zum 31.03.2017 abzugeben.

Die Öffentlichkeit hatte während der öffentlichen Auslegung vom 24.03.2017 bis zum 24.04.2017 die Möglichkeit, sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopsis) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gab es Einwendungen durch einen betroffenen Nachbarn und ein Bürger brachte einen Hinweis zur Niederschrift.

Der Bebauungsplan Nr. 406/1 „Wohnquartier Westend-Center“ in der vorliegenden Fassung vom 10.05.2017 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 (Lfd. Nr. 8 bis 10) forderte 1.) die Berücksichtigung der vorhandenen südlichen Gewerbebetriebe und Darlegung, dass sich das zu berücksichtigende Schutzniveau nicht ändert, 2.) die Berücksichtigung der umgesetzten Wärmepumpe im nördlichen Bereich als relevanter Immissionsbeitrag, 3.) die Darlegung, ob innerhalb des Geltungsbereiches den Erwartungen zum Schutz eines Allgemeinen Wohngebietes entsprochen werden kann.

Das Schalltechnische Gutachten vom 17.01.2017 – BLP 17 1013 01 wurde bezüglich der Forderungen des Landesumweltamtes überarbeitet. Die Wärmepumpe wurde als relevante Punkt-Geräuschquelle eingerechnet und der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte tags und nachts geführt. Es wurde dargelegt, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt ist und dass durch die angrenzenden Betriebe keine gewerblichen Geräuschimmissionen in einer Größenordnung verursacht werden, die ein Erreichen oder Überschreiten des Tages-Richtwertes erwarten lassen.

Die gutachterlichen Aussagen des überarbeiteten Schalltechnischen Gutachtens sind in das *Kapitel 1.13 Immissionsschutz* übernommen wurden.

Das Landesumweltamt (Lfd. Nr. 24 und 25) bestätigte die Inhalte des überarbeiteten Gutachtens vom 17.01.2017 – BLP 17 1013 05 und gab ergänzende Hinweise zum Rücksichtnahmegebot und zum Überschreiten der Orientierungswerte der DIN 18005. Die Hinweise wurden in das *Kapitel 1.13 Immissionsschutz* übernommen.

Der Landkreis (Lfd. Nr. 12 bis 17) gab redaktionelle Hinweise zur Planzeichenerklärung, zum Inhaltsverzeichnis, zu den Katasterangaben, zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis, zu widersprüchlichen Aussagen in der Begründung und hinterfragte die Anzahl der Stellplätze im Verhältnis zur Wohnungsanzahl und regte die Aufnahme einer Festsetzung an, die den Ausschluss von Nebenanlagen im Vorgartenbereich bestimmt. Die redaktionellen Hinweise wurden in die Satzungsfassung eingearbeitet. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis wurde geprüft und verneint. Die Anzahl der Mietwohnungen entspricht nun der Anzahl der geplanten Stellplätze, so dass jeder Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden kann.

Der Vorgartenbereich ist in seiner Ausdehnung so klein, dass Nebenanlagen aus Platzgründen (angrenzend an Fenster und Terrassen) nicht möglich sind, ohne die Belichtung, Belüftung und Sicht zu beeinträchtigen. Eine Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen ist daher entbehrlich.

Die Industrie- und Handelskammer Frankfurt/Oder und die Handwerkskammer trugen immissionsschutzrechtliche Bedenken vor zwischen dem Wohngebiet und den gewerblichen Nachbarn (Anlieferzone REWE-Markt und Brennstoffhandel, Wäscherei). Das überarbeitete schalltechnische Gutachten weist nach, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sichergestellt ist und dass durch die angrenzenden Betriebe keine gewerblichen Geräuschimmissionen in einer Größenordnung verursacht werden, die ein Erreichen oder Überschreiten des Tages-Richtwertes erwarten lassen.

Aus eigener Erkenntnis wurde in der Planzeichnung entlang der Triftstraße eine Festsetzung „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ ergänzt. Diese dient der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich der Wohngebietsstraße.

Aus der Öffentlichkeit bezog ein Nachbar Stellung (Lfd. Nr. 26-30), teilte seine Bedenken bezogen auf Verkehrslärm und –abgase und zusätzliche Anliegerpflichten mit und damit einhergehenden Wertminderungen seines Grundstückes, signalisierte aber grundsätzliche Zustimmung zur Entwicklung des Plangebietes. Die Verwaltung legte dar, dass die zusätzlichen Verkehrsmengen aus und in das Wohngebiet die Immissionssituation für sein Grundstück nicht erheblich verändern, die angesprochene Wertminderung seines Grundstückes nicht eintritt, denn sein Gartenbereich bekommt erschließungsbeitragsfrei eine neue planungsrechtliche Qualität der Bebaubarkeit.

Der Erschließungsträger hat auf Grund der Stellungnahme des Nachbarn ein klärendes Gespräch mit diesem geführt, so dass auch nachbarrechtliche Bedenken aus der Stellungnahme ausgeräumt werden konnten.

Im Ergebnis der Beteiligung kann festgestellt werden, dass das Vorhaben am Standort städtebaulich verträglich ist.

Nach der Behandlung der Stellungnahmen steht einem Satzungsbeschluss nichts entgegen.