

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/0500/2017**

Datum: 11.05.2017

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 123 "Schwärzetal"**  
**Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB**

---

**Beratungsfolge:**

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

---

**Beschlussvorschlag:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Schwärzetal“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzetal“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Eberswalde, Flur: 1, Flurstück: 1742, 1744, 1745, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 2620, 2621, 2622, 2623, 674, 698, 839/2.

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,10 ha.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung mit gesundheitsbezogenen Nutzungen auf dem seit den 1990er Jahren brachliegenden Grundstück zu schaffen. Die Entwicklung auf dem Gelände soll dauerhaft die Lücke in dem perforierten städtebaulichen Umfeld schließen und den Standort hinsichtlich der gesundheits- und medizinverbundenen Nutzungen in Bezug zu dem angrenzenden Werner Forßmann Krankenhaus dauerhaft stärken.

Das städtebauliche Konzept sieht eine auf zwei Baufeldern unterteilte offene Blockrandbebauung mit einer abgestuften Geschossigkeit zwischen 3 und 5 Geschossen vor.

Auf dem nördlichen Teilgebiet ist ein Parkhaus geplant, welches den Stellplatzbedarf der vorgesehenen Wohnbebauung sowie auch des Krankenhauses und der neu geplanten Gesundheitseinrichtungen abdecken soll. Damit soll erreicht werden, ein nahezu autofreies Wohnquartier zu schaffen und somit dem übergeordneten Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung gerecht zu werden und zugleich eine Wohnqualität ohne Lärm- und Abgasemissionen zu fördern.

Der Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (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. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Boginski  
Bürgermeister

## **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

<b>Fin. Auswirkungen:</b> 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 €)
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: _____ )					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung: : Durch einen städtebaulichen Vertrag werden die Kosten der Planung und Erschließung auf den Projektentwickler übertragen.					
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:

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Entwicklung einer seit den 1990er Jahre brachliegenden, ehemals durch die NVA genutzten Fläche sowie deren Einbindung in das städtebauliche Umfeld.

Die ungenutzte Grundstücksfläche des ehemaligen NVA-Geländes zwischen der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Straße „Am Krankenhaus“ bietet eine hervorragend geeignete Ressource, der Nachfrage nach Wohnraum in Eberswalde zu entsprechen.

Für die ca. 40.400 m<sup>2</sup> große brachliegende Fläche sollen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 123 „Schwärzetal“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung mit Gesundheitseinrichtungen auf dem Grundstück geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan (FNP), rechtsverbindlich seit dem 17.11.2014, stellt für das Planungsgebiet Gemischte Baufläche dar. Eine Wohngebietsentwicklung durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich grundsätzlich nicht aus der Darstellung der Gemischten Baufläche im FNP herleiten. Daher muss der FNP im Zuge einer Berichtigung angepasst werden.

Der Projektentwickler, die Schwärzetal Projekt GmbH, wird über einen städtebaulichen Vertrag zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Die dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde zu legende städtebauliche Grundkonzeption wurde im ABPU am 09.05.2017 vom Büro Christoph Kohl Architekten vorgestellt. Der Ausschuss bekundete seine Zustimmung zur Projektidee.

Der Aufstellungsbeschluss leitet das Bebauungsverfahren förmlich ein.