

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0610/2018**

Datum: 08.01.2018

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 427 "Heegermühler Straße 14"
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	06.03.2018	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	22.03.2018	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Behandlung der Stellungnahmen

Die Stadtverordnetenversammlung entscheidet nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander über die Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ in der Fassung vom 21.09.2017 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 07.02.2018 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 01.02.2018 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung.
Die Begründung wird gebilligt.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen und die Satzung erst nach wirksamen Abschluss des städtebaulichen Vertrages ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 07.02.2018

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ in der Fassung vom 01.02.2018 (Planzeichnung und Begründung)

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: Die Kosten der Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch den Investor getragen.					
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 30.03.2017 die Einleitung eines Verfahrens über den Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 13.04.2017 bis 28.04.2017 statt. Behörden und Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert, bis zum 05.05.2017 Stellung zu nehmen.

Am 26.10.2017 billigte die Stvv den Entwurf des Bebauungsplanes (Stand: 21.09.2017) und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 23.11.2017 bis 22.12.2017 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 vom 07.02.2018) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gingen zwei Stellungnahmen ein.

Folgende Änderungen wurden in der vorliegenden Satzungsfassung vom 01.02.2018 aufgrund des Abwägungsergebnisses eingearbeitet:

Das Landesamt für Umwelt (Lfd. Nr. 2) beanstandete die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Lösung des Anlagenlärmkonflikts im Nachtzeitraum. Die Einwendung wurde im Bebauungsplan insofern berücksichtigt, dass den im Schallschutzgutachten festgestellten Überschreitungen in der Nacht nun sowohl durch aktive (Schallschutzwand) als auch durch passive (Grundrisslösung) Schallschutzmaßnahmen begegnet wird.

Das Landesamt für Umwelt (Lfd. Nr. 3) kritisierte den nicht angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen der Außenwohnbereiche (Freiflächenbereich zwischen südlicher Baugrenze und Heegermühler Straße). Der Bebauungsplan wurde mit einem Hinweis überarbeitet, dass ein dauerhafter Aufenthalt in dem Bereich zwischen südlicher Baugrenze und Heegermühler Straße nicht vorgesehen und gemäß den Festsetzungen auch nicht geplant ist.

Das Landesbüro der Naturschutzverbände (Lfd. Nr. 12) wandte sich gegen die Errichtung der Fledermausnistkästen allein auf der Planfläche. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde angepasst und führt nun aus, dass für den Ausgleich in Lebensräumen von Fledermäusen im Plangebiet selber und/oder im Umfeld davon 6 Ganzjahreskästen aufgehängt werden sollen.

Die Industrie- und Handelskammer Frankfurt/Oder (Lfd. Nr. 19) hatte Vorbehalte bezüglich der kombinierten Schallschutzfestsetzung zur Bewältigung des Verkehrs- und Anlagenlärms. Der Bebauungsplan wurde dahingehend angepasst, dass die aus dem Schallschutzgutachten abgeleiteten Maßnahmen zum Verkehrs- und Anlagenlärm unabhängig voneinander wirken.

Einwendungen eines Bürgers (Lfd. Nr. 24 – 26) richteten sich gegen das mit dem Bebauungsplan im Zusammenhang stehende Wohnbauvorhaben und der damit verbundenen Gestaltung bzw. Dimensionierung der Baukörper, die sich nachteilig auf seinen benachbarten Gewerbebetrieb auswirken. Zudem bemängelt er die Lösung des Lärmkonfliktes zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und dem angrenzenden Hotel- und Gastronomiebetrieb, bei der von vornherein die zugrunde gelegten Annahmen falsch ermittelt wurden.

Hinsichtlich der Veränderungen bei der Besonnung bzw. Verschattung aufgrund der Dimensionierung der Baukörper ist ein Verschattungsgutachten erstellt worden, um die Erheblichkeit der Veränderungen zu prüfen.

Im Zeitraum von Juni bis September ist in den Abendstunden eine zeitlich begrenzte Verschattung zu erwarten. Von einer wesentlichen Beeinträchtigung, die über den gesamten Tagesverlauf auftritt, ist nicht auszugehen.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung griff die Gutachterin für Lärm auf die genehmigten Betriebszeiten (bis 22.00 Uhr) des Gastronomiegewerbes zurück. Die Ermittlung der Geräuschemissionen des Parkplatzes erfolgte auf Basis der (von den zuständigen Fachbehörden anerkannten) Bayerischen Parkplatzlärmstudie. Die Grundannahmen zum Gastronomiebetrieb wurden geprüft und korrigiert. Bei der Bewältigung des Anlagenlärmkonfliktes wurde der Aufforderung zur Überarbeitung nachgekommen, indem sowohl aktive (Schallschutzwand) als auch passive (Grundrisslösung) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt wurden.

Folgende Stellungnahmen führten zu keiner Änderung der vorliegenden Satzungsfassung vom 01.02.2018:

In seiner überfachlichen Betrachtung bemängelt der Landkreis Barnim (Lfd. Nr. 10) die nicht als optimal an die Umgebung angepasste Gebäudeplanung. Der Bebauungsplan stellt sich mit den sieben- und achtgeschossigen Gebäude den aktuellen Herausforderungen der städtebaulichen Planung, indem er einerseits mit der Aktivierung einer Brachfläche und der räumlich verdichteten Bauweise zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme beiträgt und andererseits mit dem sehr guten Anschluss an ÖPNV-Stationen den Umweltverbund stärkt. Die Schaffung eines hinreichenden Wohnraumangebotes in zentraler Lage und Bahnhofsnähe sowie die gute Umsetzung der Umweltziele entsprechen den stadtentwicklungspolitischen Zielen.

Das Landesbüro der Naturschutzverbände (Lfd. Nr. 13) trug Bedenken vor, dass der Umfang der Kompensation hinsichtlich der Vogelwelt nicht ausreichend ist. Die Einwendung wurde zurückgewiesen, da das faunistische Fachgutachten den erforderlichen Kompensationsbedarf ermittelt hat und auf dieser Grundlage die notwendigen Festsetzungen getroffen wurden. Da die geplanten Gebäudehöhen eine einmalige Chance bieten, Quartiere für Mauersegler zu schaffen, wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde entschieden, dass ersatzweise für die 12 erforderlichen Nistkästen für diverse Arten der Siedlungsbereiche 12 Mauerseglerkästen in die Gebäude integriert werden.

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit (Lfd. Nr. 23) verwies im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auf den Einsatz von Holz beim Bauen und der Holzbauweise im Allgemeinen. Dem Investor wurde die Stellungnahme übermittelt. Planungsrechtlich ist der Einsatz von Baumaterialien nicht durchsetzbar.

Nach der Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) ist der Bebauungsplan Nr. 427 „Heegermühler Straße 14“ in der vorliegenden Fassung vom 01.02.2018 materiell abgeschlossen. Der Satzungsbeschluss kann gefasst werden.

Das Inkrafttreten des Bebauungsplanes soll erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages erfolgen. Der städtebauliche Vertrag trifft insbesondere Regelungen zur artenschutzrechtlichen Kompensation innerhalb und außerhalb des Plangebietes sowie zur Absicherung der waldverbessernden Maßnahmen im Stadtwald, die im Rahmen der Waldumwandlung durchzuführen sind.

Die Waldumwandlungsgenehmigung für den vorhandenen Baumbestand im Plangebiet wurde am 30.01.2018 als separater Bescheid vor Satzungsbeschluss von der unteren Forstbehörde erteilt, um dem Investor die Durchführung der Baumaßnahme im Jahr 2018 vor Beginn der Brutzeiten von Vögeln zu ermöglichen. Erhaltenswerte, landschaftsbildprägende Einzelbäume, insbesondere zur Heegermühler Straße sind im Plangebiet nicht vorhanden. Des Weiteren ist durch die geplante Verlegung der Zufahrt zum Baugrundstück nach Westen (Forderung des Landesbetriebes Straßenwesen) und dem erforderlichen Platzbedarf für die Baustelleneinrichtung kein Erhalt vorhandener Baumgruppen möglich und sinnvoll. Deshalb wurde im Rahmen der Eingriffskompensation ein Komplettverlust des Gehölzbestandes (Waldfläche gemäß LWaldG) innerhalb des festgesetzten WA bilanziert, welcher durch waldverbessernde Maßnahmen im Stadtwald und durch Festsetzungen von Baum- und Strauchpflanzungen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen zu kompensieren ist.