

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0878/2019**

Datum: 18.02.2019

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 "Bergerstraße 113"
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	12.03.2019	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	28.03.2019	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 108 „Bergerstraße 113“ in der Fassung vom 21.08.2018 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 08.02.2019 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 13.02.2019 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 ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 08.02.2019

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ in der Fassung vom 13.02.2019

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:					
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 31.05.2018 die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

Mit der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses erhielt die Öffentlichkeit jedoch die Gelegenheit, sich bis zum 06.07.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren und schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Am 27.09.2018 billigte die StVV den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand: 21.08.2018) und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 01.11.2018 bis einschließlich 03.12.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 30.11.2018 aufgefordert. Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i.S. des § 1 Abs. 7 BauGB zu behandeln.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopsis vom 08.02.2019) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gingen keine Stellungnahmen ein.

Folgende Änderungen wurden in der vorliegenden Satzungsfassung vom 13.02.2019 aufgrund des Abwägungsergebnisses eingearbeitet:

Der Landkreis Barnim (Lfd. Nr. 1 und 2) beanstandete Mängel an der Planzeichnung. Die Einwendungen fanden insofern Berücksichtigung, dass die katasterliche Bezeichnung des Geltungsbereiches in der Planzeichnung dokumentiert sowie der Katastervermerk überarbeitet wurde. Darüber hinaus ist der Planzeichnung eine Übersichtskarte angefügt worden. Auch die Darstellung des räumlichen Umfeldes wurde erweitert.

Das Landesamt für Umwelt (Lfd. Nr. 9) äußerte Bedenken bezüglich der Auswirkungen der Geräuschemissionen auf die Nachbarschaft. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls weist hierzu bereits darauf hin, dass durch den Erweiterungsbau keine zusätzlichen lärmemittierenden Nutzungen hervorgerufen werden. Auch sollen keine weiteren technischen Anlagen errichtet werden, die zusätzliche Lärmemissionen verursachen. Unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt wurden in der Begründung ebenfalls die Auswirkungen der Geräuschemissionen geprüft. Dabei wird zum einen auf die Einhaltung der Betriebszeiten verwiesen, wodurch keine Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen in der Nachtzeit erfolgen. Zum anderen kann durch den Wegfall der Kfz-Stellplätze im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches von einer Verringerung der Geräuschemissionen ausgegangen werden.

Folgende Änderungen bzw. redaktionelle Anpassungen wurden seitens der Stadtverwaltung in der Satzungsfassung vom 13.02.2019 vorgenommen.

Die Festsetzung § 1 – Art der baulichen Nutzung wurde dahingehend präzisiert, dass mit Abs. 2 auch die zulässigen sonstigen zentrenrelevanten Sortimente in Gänze aufgeführt werden und hier keine Abhängigkeit bzw. Verknüpfung zum Bebauungsplan Nr. I „Steuerung des Einzelhandels“ besteht.

Die Rechtsgrundlage der zeichnerischen Festsetzung der begrünten Sichtschutzwand wurde angepasst.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde um die textliche Festsetzung § 6 ergänzt. Diese bestimmt, dass die auf den festgesetzten Grünflächen zu realisierenden Pflanzmaßnahmen hinsichtlich Art, Anzahl, Standort, Qualität und Bodenverbesserung im Durchführungsvertrag festgelegt sind. Mit dieser Festsetzung soll die Verknüpfung zum Durchführungsvertrag sichergestellt werden, da die Bestimmungen zu den Pflanzmaßnahmen in der Regel keiner bauordnungsrechtlichen Prüfung unterliegen.

Nach der Behandlung der Stellungnahmen (Abwägung) ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ in der vorliegenden Fassung vom 13.02.2019 materiell abgeschlossen. Die vorgenommenen Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

Der Durchführungsvertrag (DV) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 108 „Bergerstraße 113“ ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Der DV regelt solche Maßnahmen, die aufgrund ihres Detaillierungsgrades den Festsetzungsrahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans überschreiten würden, wie z. B. die Bepflanzungsmaßnahmen oder die Bestimmungen zu den Werbeanlagen. Gleichzeitig regelt dieser Sicherheitsleistungen und Sanktionen bei Nichterfüllung von Verpflichtungen. Vor Satzungsbeschluss muss der Stadt zumindest ein vom Vorhabenträger unterzeichneter Vertrag 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. 108 „Bergerstraße 113“ gefasst werden.