

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



DB/Vorlage Nr. **BV/0905/2019**

Datum: 11.03.2019

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“**  
**Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**Beschluss über die öffentliche Auslegung**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	09.04.2019	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	29.04.2019	Entscheidung

---

**Beschlussvorschlag:**

**1. Kenntnisnahme der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der als Anlage 1 beigefügten Synopse vom 07.03.2019 zur Kenntnis, die Maßgabe für die weitere Erarbeitung des Entwurfes sind.

**2. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 123 „Schwärzeblick“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut auf Grund seines geänderten Geltungsbereiches.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 123

„Schwärzeblick“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung: Eberswalde, Flur: 1, Flurstück: 800 tw., 829, 836, 840 tw., 843 tw., 844 tw., 845, 846, 847 tw., 848 tw., 1742, 1744, 1745 tw., 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1756, 1757, 1758, 1759, 2623, 839/2 tw.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Ziel der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohngebietsentwicklung 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. Das städtebauliche Konzept sieht eine auf zwei Baufeldern unterteilte offene und abweichende Blockrandbebauung mit einer abgestuften Geschossigkeit zwischen 3 und 5 Geschossen vor.

Auf dem westlichen Teilgebiet ist ein Parkhaus geplant, welches den Stellplatzbedarf der vorgesehenen Wohnbebauung 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 als Anlage 4 beigefügte Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

### **3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den nach Maßgabe der Synopse vom 07.03.2019 erarbeiteten und als Anlage 5 beigefügten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 „Schwärzeblick“, einschließlich seiner Begründung in der vorliegenden Fassung vom 20.03.2019.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 „Schwärzeblick“ und seine Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.

### **4. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt zu machen und mitzuteilen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind.

Boginski

Bürgermeister

## Anlagen

Anlage 1: Synopse vom 07.03.2019

Anlage 2: Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung

Anlage 3: Masterplan (Städtebauliches Konzept)

Anlage 4: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 5: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 123 „Schwärzeblick“ einschließlich Begründung  
in der Fassung vom 20.03.2019

<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 Maßnahmennummer: )					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung: Die Kosten des Verfahrens trägt der Investor.					
Abstimmung mit der Behindertenbeauftragten erforderlich: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Abstimmung erfolgte: Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung Kämmerer/in:	Mitzeichnung Dezernent/in:			

## Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.06.2017 die Einleitung eines Verfahrens über den Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. § 13 a BauGB beschlossen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung eingeleitet. Zugleich wurde die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand für die Öffentlichkeit in Form des Aushanges eines Informationsblattes im Stadtentwicklungsamt in der Zeit vom 21.09.2017 bis 13.10.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten das Informationsblatt als Briefsendung mit Anschreiben vom 25.09.2017 mit der Bitte um Stellungnahme und Äußerung bis 31.10.2017.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopsis vom 07.03.2019) und das ausgelegte Informationsblatt der Anlage 2 zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gab es keine Einwendungen bzw. gingen keine Stellungnahmen ein. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind in Form einer Synopsis zur Kenntnis zu nehmen.

Das der Einleitung des Verfahrens zu Grunde liegende städtebauliche Konzept wurde am 09.05.2017 den Mitgliedern des Ausschusses für Bau, Planung und Umwelt vorgestellt. Der Ausschuss gab ein eindeutiges positives Votum ab.

Die Umsetzbarkeit des Konzeptes hängt entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft der Nachbarin Klinikum Barnim GmbH und der GLG ab. Denn Kernstück ist eine Wohngebietsentwicklung mit gesundheits- und medizinverbundenen Nutzungen sowie ein nördlich, auf Flächen der Klinikum Barnim GmbH, gelegenes Parkhaus, welches den Stellplatzbedarf der vorgesehenen Wohnbebauung sowie auch des Krankenhauses und der neu geplanten Gesundheitseinrichtungen abdecken soll.

Nach eineinhalb Jahren intensiver Abstimmungen und Gesprächen zwischen dem Vorhabenträger und der GLG konnte keine gemeinsame Basis weder für einen Flächenzugriff noch für eine wirtschaftliche Zusammenarbeit gefunden werden, so dass dieses Konzept nicht weiter verfolgt werden kann.

Nach dem Scheitern der Verhandlungen hat der Vorhabenträger das städtebauliche Konzept (siehe Anlage 3) angepasst und nur noch seine Flächen und öffentliche Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes einbezogen.

Auf Grund des geänderten Geltungsbereiches ist der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes neu zu fassen.

Darüber hinaus wurde im Zuge der naturschutzrechtlichen Erfassung aller im Plangebiet vorkommender Arten festgestellt, dass auf Grund von Vorkommen geschützter Arten die Planung erhebliche Umweltauswirkungen hat. In solch einem Fall ist aus Gründen der Rechtssicherheit der Bebauungsplan im Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Insofern erfolgt mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss auch die Verfahrensumstellung auf das Normalverfahren gemäß § 2 Abs, 1 BauGB.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach Maßgabe der Synopse vom 07.03.2019 und den angepassten neuen konzeptionellen Überlegungen des Vorhabenträgers sowie den geänderten verfahrensrechtlichen Anforderungen, wie der Durchführung einer Umweltprüfung mit Darlegung der ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht, erarbeitet.

Der Flächennutzungsplan (FNP), rechtsverbindlich seit dem 17.11.2014, stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar. Eine Wohngebietsentwicklung durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes lässt sich grundsätzlich nicht aus der Darstellung der Gemischten Baufläche im FNP herleiten. Zur Sicherstellung einer Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan sind die Flächen Gegenstand einer Änderung in Wohnbaufläche im 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.