

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0904/2019**

Datum: 11.03.2019

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“
Aufstellungsbeschluss

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erneut auf Grund seines geänderten Geltungsbereiches.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 136/1 „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ gehören die folgenden Flurstücke:

2176, 2757 tw., 2177, 1166 tw., 1167, 1170, 1169, 1168, 1164/2, 1164/3, 1162 tw., 1156, 2125 tw., 1164/1, 1163, 1151, 1154, 1155, 2134 tw., 1157 tw., 1794, 1153 tw., 1149, 2175 tw., 2172 tw., 2171 tw., 2173, 1174., 2174 tw., 2263 tw. in der Flur 1 Gemarkung Eberswalde.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Die Planung dient der Sicherung der städtebaulichen Ordnung für eine bauliche Neugestaltung der unbebauten Flächen südlich der Friedrich-Ebert-Straße.

Zur Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches Stadtmitte und der Friedrich-Ebert-Straße als Einkaufsstraße sowie zur Stärkung des Wohnstandortes Stadtmitte kommt der geplanten Schließung des Blockrandes zur Unterbringung von Handels- und Wohnfunktionen eine große Bedeutung zu. Die Zulässigkeit der Handels- und Wohnfunktionen soll über eine Sondergebietsfestsetzung ermöglicht werden.

Der als Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

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: Die Kosten der Planung 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 26.05.2011 die Einleitung eines Verfahrens über den Bebauungsplan Nr. 136/1, „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ 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 durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB fand für die Öffentlichkeit in Form des Aushanges eines Informationsblattes im Stadtentwicklungsamt in der Zeit vom 02.01.2012 bis 20.01.2012 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten das Informationsblatt als Briefsendung mit Anschreiben vom 30.11.2011 mit der Bitte um Stellungnahme und Äußerung bis 13.01.2012.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung 26.04.2012 die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Kenntnis genommen.

Im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die städtische Wohn- und Hausverwaltungs GmbH ein nichtoffener Realisierungswettbewerb für den Neubau einer Wohn- und Geschäftsbebauung ausgelobt. Die Entwürfe der ersten bis dritten Preisträger waren Gegenstand der o. g. frühzeitigen Beteiligung.

Die WHG nahm 2012 aus unternehmerischen Erwägungen Abstand von weiteren Aktivitäten in der „Friedrich-Ebert-Straße Süd“ und konzentrierte sich auf das Projekt der Michaelisgärten in der Michaelisstraße.

Am 12.03.2019 stellte ein interessierter Projektentwickler im Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt seine Projektidee für die noch unbebauten Grundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße vor. Die Projektidee stieß grundsätzlich auf eine breite Zustimmung bei den Ausschussmitgliedern. Das bereits 2011 eingeleitete Aufstellungsverfahren soll nun fortgesetzt werden.

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

Da mit dem zukünftigen Bebauungsplan auch UVP-vorprüfungspflichtige Vorhaben, hier: großflächiger Einzelhandel, zugelassen werden sollen, darf der Bebauungsplan nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn er abwägungsrelevante Umweltauswirkungen hervorruft. Deshalb wird mit dem erneuten Aufstellungsbeschluss auch vom beschleunigten Verfahren auf das Normalverfahren § 2 Abs. 1 BauGB umgestellt. Das bedeutet, dass für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen ist und der Begründung ein Umweltbericht beizufügen ist, in dem die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind.

Der Flächennutzungsplan (FNP), rechtsverbindlich seit dem 17.11.2014, stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche dar. Eine überwiegend aus Wohnen und Einzelhandel bestehende Nutzung 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 Sonderbaufläche Handel und Wohnen im 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes.