

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0028/2019**

Datum: 15.08.2019

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	10.09.2019	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	26.09.2019	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 Bebauungsplanes Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ in der Fassung vom 14.11.2018 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 14.08.2019 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 15.08.2019 gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung. Die Begründung wird gebilligt.

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 18.12.2018 das ursprünglich als vorhabenbezogener Bebauungsplan eingeleitete Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ in ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 2 (1) i. V. m. § 13 a BauGB übergeleitet und den Aufstellungsbeschluss auf Grund seines geänderten Geltungsbereiches erneut gefasst. In gleicher Sitzung wurde auch der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich seiner Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 01.03. bis 01.04.2019 statt. Behörden und Träger öffentlicher Belange waren mit Schreiben vom 08.01.2019 aufgefordert, bis zum 15.02.2019 Stellung zu nehmen.

Die während der öffentlichen Auslegung eines Entwurfes 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 14.08.2019) zu entnehmen. Aus der Öffentlichkeit (Bürger) gab es keine Stellungnahmen.

Die aus dem Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen, die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf eingegangen sind, resultierenden Ergänzungen bzw. Änderungen sind in der Satzungsfassung eingearbeitet.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung 5 (GL 5) (Lfd. Nr. 2 der Synopsis) stellte die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg (LEP-BB) und mit den zukünftigen Zielfestlegungen des Landesentwicklungsplanes Hauptstadtregion (LEP HR) fest. Da am 01. Juli 2019 der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion per Rechtsverordnung in Kraft getreten ist, wurde in der Bebauungsplanbegründung die neue Rechtsgrundlage aufgenommen.

Das Landesamt für Umwelt (LfU) (Lfd. Nr. 12 der Synopsis) verwies in seiner Stellungnahme auf die geänderte DIN 4109:2018 und teilte mit, dass die Lärmschutzfestsetzung TF 2 nicht mehr geeignet ist, dem Schutz der Innenwohnbereiche zu dienen. Dem Vorschlag des LfU statt dessen eine Kennzeichnung der Baufelder, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde gefolgt. Plan und Begründung wurden entsprechend geändert.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) (Lfd. Nr. 13, 15 der Synopsis) verwies auf einen sensiblen Umgang mit dem geschützten Gehölzbestand und mahnte die Beachtung der Barnimer Baumschutzverordnung an, gab Hinweise zur Vermeidung negativer Einwirkungen beim Bauen auf den geschützten Baumbestand und zu einer optimierten Stellplatzanordnung. Die Anregungen und Hinweise wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Die Untere Denkmalbehörde (UDB) (Lfd. Nr. 14 der Synopse) forderte die Aufnahme eines Hinweises zur denkmalrechtlichen Erlaubnispflicht. Ein entsprechender Hinweis wurde aufgenommen.

Darüber hinaus wurden kleine redaktionelle Änderungen durchgeführt wie Korrektur einer Straßenbezeichnung und einer Denkmalangabe in der Begründung, Korrektur der Stellplatzdarstellung und des Katastervermerkes auf der Planzeichnung.

Die Änderungen/Ergänzungen sind nicht erheblich und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute Beteiligung ist nicht erforderlich.

Aus eigener Erkenntnis ergaben sich weitere Änderungen in der Planzeichnung. So wurde der westliche Geltungsbereichsverlauf an der Hausnr. 2 geringfügig geändert, um bautechnisch bedingte Anbauten wie bspw. Rettungswege oder Aufzüge zu ermöglichen, ergänzt durch eine textliche Festsetzung zur ausnahmsweisen Überschreitung der Baulinie.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde so angepasst, dass auch der in Hausnr. 2 und 8 bereits ausgebaute Dachraum wieder nutzbar werden kann. Statt der zwingenden 3-Geschossigkeit wurde als Mindest- und Höchstmaß eine 3 bis 4 als Vollgeschosszahl übernommen und die Firshöhen der Bestandsgebäude festgesetzt.

Eigentümer und Denkmalbehörde haben den Änderungen zugestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 313/1 „Ehemalige Landeslinik“ in der vorliegenden Fassung vom 15.08.2019 ist materiell abgeschlossen.

Nach der Behandlung der Stellungnahmen kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Zum Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag der den Eigentümer zur Eintragung von Baulasten/Grunddienstbarkeiten

- für Geh-, -Fahr- und Leitungsrechte für Nutzer, Mieter, Besucher, Rettungsfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsunternehmen,
- zur Bindung der Betriebswohnung(en) an das jeweilige Startup-Unternehmen/Gewerbe der kreativen und innovativen Branche sowie
- zur Vermietung nur an die im Bebauungsplan geregelten Nutzergruppen (Studenten, Senioren und Startups/Gewerbetreibende der innovativen und kreativen Branche) verpflichtet.

Weitere Regelungsinhalte sind

- die Errichtung eines Hydranten H 100 im Vertragsgebiet und
- die Pflicht des Eigentümers zur Waldumwandlung einschließlich einer Ersatz- und Ausgleichsaufforstung.