

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0122/2020**

Datum: 17.01.2020

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	11.02.2020	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	27.02.2020	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 422 „Hufnagelquartier“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 422

„Hufnagelquartier“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstücke 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 33, 34, 35, 36, 24/3, 2575, 2576, 2592 tw., 2597 tw., und 2675 tw..

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,2 ha.

Über das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, das Gelände der ehemaligen Hufnagelfabrik als neuen Standort für

mehrgeschossigen Wohnungsbau in Bahnhofsnähe zu entwickeln, unter Wahrung und Ertüchtigung der Denkmale Schornstein/Kesselhaus, Waggonaufzug und ggf. der Villa und unter größtmöglichem Erhalt des Altbaumbestandes in den seitlichen Böschungsflächen. Der neue Wohnstandort soll weitestgehend energieautark und verkehrsberuhigt gestaltet werden und sich durch die Verwendung ökologischer Bauweisen und Baustoffe auszeichnen.

Der Übersichtsplan in der Anlage 1 (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB ist durchzuführen.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 2: Vorhabenbeschreibung

Finanzielle Auswirkungen:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung: Die Kosten der Bebauungsplanung und der Erschließung des Vorhabens trägt der Investor.						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input type="checkbox"/> positiv	<input type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

I. Sachverhaltsdarstellung:

Im Sommer 2019 erwarb die Kupferhammer Quartier GmbH die Flächen der ehemaligen Hufnagelfabrik zwischen Finowkanal, Kupferhammerweg und der Hauptbahnstrecke Berlin – Stralsund.

Das Plangrundstück ist im Flächennutzungsplan seit 2014 als Wohnbaufläche ausgewiesen, südlich grenzt ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit dem Thomas Philips Markt an.

Das Plangrundstück ist als Altlastenverdachtsfläche dargestellt.

Im integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) von 2014 wird das Grundstück als Potenzial im Rahmen der Zielstellung „neue Balance“ zwischen Innenstadt und Stadtteilen gewertet. Die direkte Nähe zum Hauptbahnhof Eberswalde und zur Innenstadt macht es, neben der naturräumlichen Einbindung, als Wohnbaustandort attraktiv.

Das Grundstück war historisch als Fabrikgelände industriell genutzt (Hufnagelfabrik) und

stellt sich im Bestand als nahezu unbebaut dar. Das Grundstück ist topographisch stark gegliedert und mit Gehölzen bewachsen.

Vier Gebäude, bzw. Anlagen aus der historischen Nutzung sind seit 1999 eingetragene Denkmale.

Die Erwerberin des Grundstückes möchte mit der Stadt gemeinsam entsprechend der Vorgabe des Flächennutzungsplanes ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Wohngebäuden entwickeln.

Die Schaffung des Planungsrechtes soll durch Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 422 „Hufnagelquartier“ im Normalverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgen. Altlastensituation, Anforderungen des Denkmal-, Natur-, Klima- und des Immissionsschutzes stellen die Erwerberin vor große Herausforderungen.

Mit Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Planverfahren eingeleitet. Am 21.01.2020 fand mit der Unteren Naturschutzbehörde, Unteren Wasserbehörde, dem Bodenschutzamt, der Erwerberin und der Unteren Forstbehörde bereits ein Erörterungstermin vor Ort statt, der der Klärung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung und der behördlichen Zuständigkeiten diene.

II. Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Im weiteren Planverfahren werden Maßnahmen zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen geprüft und festgelegt. Erläuterungen dazu erfolgen erst im Begründungsteil zum Bebauungsplanentwurf und werden als Festsetzungsvorschläge im Entwurf des Bebauungsplanes und / oder im städtebaulichen Vertrag gesichert. Dieser qualifizierte Bebauungsplanentwurf ist zur Beschlussfassung vorzulegen und hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima mit dem Klimaschutzmanagement abzustimmen.

Maßnahmen zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen in der Bebauungsplanung bzw. in städtebaulichen Verträgen sind bspw. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Gebäudeausrichtung, zur Vegetation und zur Begrünung von Dachflächen, zur Nutzung erneuerbarer Energien, zum Regenwasserrückhalt oder zu klimafreundlicher Mobilität.