

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0193/2020**

Datum: 07.04.2020

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“
Behandlung der Stellungnahmen Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Stadtverordnetenversammlung	29.04.2020	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. 123 „Schwärzeblick“ in der Fassung vom 20.03.2019 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 01.04.2020 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 07.04.2020 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 die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Die Satzung ist erst ortsüblich bekannt zu machen, wenn

- 1.) die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 (7) BNatschG erteilt und
- 2.) der städtebauliche Vertrag rechtswirksam unterzeichnet worden ist und
- 3.) die Bürgschaften aus dem o. g. Vertrag bei der Stadt hinterlegt sind.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 01.04.2020

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ in der Fassung vom 07.04.2020

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 Maßnahmennummer:)						
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 Planung und Umsetzung der Planung trägt der Investor.						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" 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:		

Sachverhaltsdarstellung:

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 29.04.2019 erneut die Einleitung eines Verfahrens über den Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ gemäß § 2 BauGB beschlossen, da das am 29.06.2017 als Bebauungsplan der Innenentwicklung eingeleitete Verfahren auf Grund des erheblichen artenschutzrechtlichen Eingriffes nach den Verfahrensvorschriften des § 13 a BauGB nicht fortgesetzt werden konnte. Der Bebauungsplan wurde deshalb im Normalverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 21.09.2017 bis 13.10.2017 statt. Behörden und Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert, bis zum 31.10.2017 Stellung zu nehmen. Die Stadtverordnetenversammlung nahm am 29.04.2019 die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Kenntnis.

Am 29.04.2019 billigte die Stadtverordnetenversammlung auch den Entwurf des Bebauungsplanes Stand:20.03.2019 und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 24.05.2019 bis 15.07.2019 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 01.04.2020) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gab es keine Einwendungen.

Der Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ in der vorliegenden Fassung vom 07.04.2020 ist materiell abgeschlossen. Die aus dem Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen, die während der förmlichen Beteiligung zum Entwurf eingegangen sind, resultierenden Ergänzungen bzw. Änderungen sind eingearbeitet. Geringfügige Änderungen ergaben sich auch aus eigener Erkenntnis. Die Änderungen sind informativer und redaktioneller Art. Geringfügige materielle Änderungen berühren allein den Eigentümer / Investor. Dieser hat mit Stellungnahme vom 31.03.2020 dem Entwurf der Satzungsfassung zugestimmt.

Wichtigste Änderungen:

Um sich die Option der Errichtung einer Kita auf dem Parkhaus offenzuhalten, bedurfte es der Änderung der Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) auf 0,5, der Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 3 zur Überschreitung der festgesetzten Grundfläche baulicher Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO auf den Wert von 0,65 und der Anpassung der textlichen Festsetzungen TF 4 hinsichtlich der Klarstellung Garagen-geschossen und der TF 5 hinsichtlich der Höhe der baulicher Anlagen auf 39 m ü. NHN. Zur Sicherung des der Planung zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes eines autofreien Quartiers bedurfte es der Anpassung der textlichen Festsetzung TF 5 und TF 7: Ausschluss von Stellplätzen und Garagen, Konzentration auf Parkgarage, Ausnahmsweise Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen als Tiefgarage.

Weitere Änderungen sind:

- Ergänzung der Fläche G3 mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Besucher und Benutzer der Fläche A3 i. V. m. der textlichen Festsetzung TF 15
- Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 8,9 Pflanzqualität auf 18-20 cm, Verwendung der Wildformen in der Pflanzliste,
- Änderung der textlichen Festsetzungen Nr. 10 und 11 zum Immissionsschutz auf Anregung des Landesamtes für Umwelt
- Ergänzung von Nebenzeichnungen zum Immissionsschutz

Die in der Begründung zum Bebauungsplan zugehörigen Kapitel wurden dementsprechend überarbeitet und angepasst.

Zum Bebauungsplan Nr. 123 „Schwärzeblick“ gehört ein städtebaulicher Vertrag, der die planbedingten notwendigen Maßnahmen im öffentlichen Raum, die Gestaltung der Freiflächen mit Spielgeräten und Ausgleichspflanzungen, die Errichtung von Brut- und Nisthilfen und Maßnahmen zum Lärmschutz absichert. Darüber hinaus verpflichtet der Vertrag den Investor zur Errichtung einer Kita im Plangebiet.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den aktuellen Anforderungen an eine zeitgemäße und klimaangepasste Stadtentwicklung zugutekommen. Der Bebauungsplan lässt grundsätzlich ausreichend Spielräume für die Umsetzung energieeffizienter Bauformen und die Einhaltung entsprechender energetischer und ökologischer Kennwerte.

Mit den geplanten Festsetzungen, welche die Mobilität der Bevölkerung unabhängig vom MIV stärken sollen, den geplanten autofreien Zonen sowie dem vorgesehenen Brückenschlag zwischen Bahnhof und den südlich angrenzenden Siedlungsflächen, zur Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindung, kann der Bebauungsplan einen Beitrag zur CO₂-Minderung leisten und die Stadt der kurzen Wege konkretisieren.

Durch die Festsetzung zur Regenwasserversickerung trägt der Bebauungsplan Nr. 123 zur Umsetzung der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt, insbesondere im Bereich der wassersensiblen Stadtentwicklung, bei. Demnach stehen 39 % des Wohngebiets unversiegelt für die Anlage von Versickerungsanlagen und eine Begrünung des Gebiets zur Verfügung.

Durch die Festsetzung von Grünflächen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine ausreichende Grünversorgung im Sinne einer geordneten städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung sichergestellt. Es werden Pflanzregelungen mit Auflagen zur Verwendung standortgerechter Gehölze gekoppelt, um eine gestalterische Integration in die Vegetation der umgebenden Gebiete sowie eine hohe ökologische Wirksamkeit der Pflanzungen zu erreichen. Durch die Pflanzung heimischer Baumarten in ihren Wildformen stehen diese als Nahrungsquelle für Insekten und Lebensraum für heimische Tierarten zur Verfügung.