

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0255/2020**

Datum: 04.08.2020

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 "Käthe-Kollwitz-Straße"**  
**Einleitungsbeschluss nach § 12 BauGB**

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	08.09.2020	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	24.09.2020	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**1. Einleitungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe -Kollwitz-Straße“ gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB.

Zum Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe -Kollwitz-Straße“ gehören die folgenden Flurstücke:  
Gemarkung Eberswalde, Flur 7, Flurstück 490 und Flur 5, Flurstück 22/1 tw..

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,84 ha.

Zur Ergänzung des Gebäudebestandes der Eigentümerin sollen auf den, im Zuge des Stadtumbauprozesses im Jahre 2005/2006 freigelegten Flächen wieder Wohngebäude in moderner Architektursprache und mit nachfragegerechten Grundrisslösungen entstehen. Die Stadthäuser werden in offener Bauweise in einem durchgrünten Freiraum ein Bindeglied zwischen der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung und der offenen Zeilen- und geschlossenen Bebauung sein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben und soll die Erschließung der angrenzenden Kleingartenanlage "Waldfrieden" sichern.

Der Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich) ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

**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**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski  
Bürgermeister

**Anlagen**

Anlage 1 - Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (unmaßstäblich)

Anlage 2 - Antrag des Vorhabenträgers einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan

Finanzielle Auswirkungen:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (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 type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung:						
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:**

Im Zuge des Stadtumbaus wurde die Zeilenbebauung an der Käthe-Kollwitz-Straße durch Abriss von 3 Gebäuden im Jahr 2006 reduziert. Zunächst versuchte die Eigentümerin von 2007 bis 2009 auf der Abrissfläche, dem heutigen Flurstück 490 und 491, mit der Errichtung von 2 Doppelhäusern ein neues Angebot für interessierte Mieter zu unterbreiten. Weitere Aktivitäten erfolgten aber nicht, denn der Standort Eberswalde stand wegen anderer bundesweiter Projekte für viele Jahre nicht mehr im Focus der Eigentümerin.

Jetzt ist die Fläche an der Käthe-Kollwitz-Straße Gegenstand einer konkreten Projektentwicklung geworden. Die Eigentümerin hat ihr Projekt als Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Verwaltung abgestimmt und eingereicht und den Antrag auf Einleitung eines Verfahrens über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die durch Rückbau unbebaute Fläche ihrer Wohnanlage gestellt.

Die Verwaltung möchte dieses Vorhaben unterstützen. Der Flächennutzungsplan 2019 hat diese Fläche zwischen Kleingartenanlage und Käthe-Kollwitz-Straße weiterhin als Wohnbaufläche dargestellt. Die maximal dreigeschossigen Stadthäuser ergänzen im

Stadtteil Nordend das Wohnungsangebot mit modernen Grundrissen. 36-38 Wohneinheiten werden durch die geplanten 5 Stadthäuser neu geschaffen.

Durch die langjährige Nutzungsaufgabe ist unterdessen der Bestandsschutz der Fläche verlorengegangen. Die Fläche ist damit nicht mehr Bestandteil des Bebauungszusammenhanges, sondern ist dem Außenbereich zuzuordnen. Das Planungsrecht für diese Fläche ist daher über eine verbindliche Bauleitplanung wieder herzustellen.

Dies soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschehen. Der vorliegende Einleitungsbeschluss soll das Planverfahren eröffnen.

Zur Sicherung der Erschließung der Kleingartenanlage "Waldfrieden" werden in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geringfügig Flächen des Flurstückes 22/1 in einer Größe von ca. 140 m<sup>2</sup> einbezogen. So kann der bestehende Wohnweg zwischen Kleingarten- und Wohnanlage in einem geradlinigen Verlauf nördlich des Plangebietes fortgesetzt werden.

#### 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.