

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0323/2020**

Datum: 09.11.2020

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	01.12.2020	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	15.12.2020	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Finow, Flur 17, Flurstücke 9/3, 10, 102.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,49 ha.

Der Bebauungsplan dient der Absicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Planbereich. Planungsziel ist eine Wiedernutzbarmachung von Flächen durch die Schaffung des Planungsrechtes für eine straßenbegleitende gewerbliche Nutzung als auch für eine dahinterliegende Wohnnutzung. Der vorhandene Baumbestand soll in die Gestaltung des Mischgebietes integriert werden. Die Erschließung des Plangebietes im stark frequentierten Kreuzungsbereich ist zu regeln.

Der Übersichtsplan zum beabsichtigten Geltungsbereich (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. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Boginski
Bürgermeister

Anlage:

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

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 type="checkbox"/> nicht erforderlich
Erläuterung: Der Investor trägt die Kosten der Planung und Erschließung.						
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 type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Sachverhaltsdarstellung:

Bereits im Jahre 2007 hat die Stadtverordnetenversammlung einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 527 unter der Bezeichnung „Südöstlich der Spechthausener Straße“ gefasst. Mit dem Bebauungsplan sollten weitere städtebaulich unerwünschte Ansiedlungen von Discountern im Kreuzungsbereich ausgeschlossen werden und eine Lenkung dieser in das EKZ Heidewald unterstützt werden. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes selber kam es aber nicht. Der vorhandene Aufstellungsbeschluss soll nun erneut unter einer geänderten Zielsetzung und mit einer neuen Bezeichnung „Finowtal“ gefasst werden.

Die Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ sind durch ein vom Eigentümer beauftragtes Planungsbüro in einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie erarbeitet und mit der Verwaltung abgestimmt worden.

Die vorliegende Studie stellt die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten an der nordöstlichen Ecke der Kreuzung Eberswalder- / Spechthausener-Straße dar. Aufbauend auf verschiedenen städtebaulichen Varianten wurde ermittelt, wie das Grundstück entwickelt werden kann.

Die Ecke an der Eberswalder- / Spechthausener-Straße soll durch eine viergeschossige Bebauung für Büro- und Dienstleistungsnutzungen oder für ein Hotel betont werden. In diese Bebauung soll auch eine Kindertagesstätte integriert werden. Der ehemalige Friedhof soll als private Grünfläche eine öffentliche Durchwegung erhalten und aufgewertet werden und der

süd-östliche Grundstücksbereich soll durch Wohnbebauung in offener Baustruktur genutzt werden. Wohnen und Arbeiten soll am Standort Eisenspalterei gestärkt werden. Generelle Ziele der Stadtentwicklung Eberswalde wie die Stärkung der Erwerbsgrundlage, die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie eine auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit ausgerichtete Entwicklung wurden in die Standortentwicklung integriert.

Bemühungen des Eigentümers die Flächen des Bethauses durch Beschaffung eines Ersatzgrundstückes oder Einmietung in den Neubau oder Kauf zu erwerben, blieben bisher ohne Erfolg. Die städtebauliche Konzeption funktioniert deshalb auch in einer stufenweisen Umsetzung bzw. der Bebauungsplan soll für die Flächen des Bethauses gleichwertig neue Planungsrechte unabhängig vom Eigentumsbesitz und Zeitpunkt der Umsetzung schaffen und die Erschließung des Bethauses sichern.

Der in den Planbereich einbezogene Friedhof gilt nach Auskunft der zuständigen Behörde der Kreisverwaltung seit 1964 als entwidmet.

Die Gehölze im Planbereich unterliegen dem Waldgesetz.

Die im Flächennutzungsplan 2019 dargestellte eingeschränkte gewerbliche Baufläche soll durch das derzeit laufende 2. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes in eine gemischte Baufläche geändert werden, so dass eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

Die Verwaltung unterstützt die Entwicklungsabsichten am Standort. Denn heute ist Eberswalde eine Stadt mit guten Entwicklungsperspektiven am Rand des Metropolenraumes Berlin-Brandenburg. Der Siedlungsbereich Eisenspalterei konnte in den vergangenen Jahren nicht seiner Geschichte und Lage entsprechend entwickelt werden. Das vorliegende Vorhaben kann in Nachbarschaft zum Familiengarten und der denkmalgeschützten Borsighalle sowie an der Kreuzung zum Brandenburgischen Viertel für die weitere Entwicklung einen richtungsweisenden Impuls setzen.

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.