

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0500/2021**

Datum: 11.08.2021

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 „Biesenthaler Straße 41“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	07.09.2021	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	21.09.2021	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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 612 „Biesenthaler Straße 41“ in der Fassung vom 15.10.2020 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 05.07.2021 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612 „Biesenthaler Straße 41“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 13.07.2021 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 sowie die Öffentlichkeit, die Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen und die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 05.07.2021

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 612 „Biesenthaler Straße 41“ in der Fassung vom 13.07.2021

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 Planung und Umsetzung des Bebauungsplanes werden durch den Investor getragen.						
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 29.04.2020 die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612 „Biesenthaler Straße 41“ gemäß § 12 BauGB i. V. m § 13 a BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt und ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde abgesehen.

Mit der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses (Amtsblatt vom 20.05.2020, Jahrgang 28, Nr. 5) erhielt die Öffentlichkeit die Gelegenheit, sich bis zum 05.06.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtentwicklungsamt zu informieren und schriftlich oder mündlich zur Niederschrift zu äußern.

Am 26.11.2020 billigte die Stadtverordnetenversammlung den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Stand: 15.10.2020) und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 05.02.2021

durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme bis 29.01.2021 aufgefordert. Die während der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i. S. des § 1 Abs. 7 BauGB zu behandeln.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopse vom 05.07.2021) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gingen keine Stellungnahmen ein.

Folgende Änderungen wurden in der vorliegenden Satzungsfassung vom 13.07.2021 aufgrund des Abwägungsergebnisses eingearbeitet:

Der Landkreis Barnim (Lfd. Nr. 1) beanstandete im Begründungsteil des Bebauungsplanes den Verweis auf eine Präzisierung der Art der baulichen Nutzung über den Durchführungsvertrag – dies sei nicht rechtskonform. Unabhängig davon, war bzw. ist die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan hinreichend bestimmt, sodass eine Konkretisierung im Durchführungsvertrag entbehrlich ist. Die bemängelte Textpassage wurde entfernt.

Der Landkreis Barnim (Lfd. Nr. 2) erhob Einwand gegen die Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart, da der Vorhabenstandort sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow) befindet. Zur Überwindung sollte ein Antrag auf Befreiung gestellt werden. Die Befreiung liegt vor (Schreiben vom 15.06.2021) - der Sachverhalt wurde in die Begründung aufgenommen.

Der Landkreis Barnim (Lfd. Nr. 5) regte die Vervollständigung der sich in der Umgebung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindlichen Denkmäler an. Die Begründung wurde diesbezüglich ergänzt.

Der Landkreis Barnim (Lfd. Nr. 6) verwies auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers. Die Entwässerung und die Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet ist im Rahmen eines Entwässerungskonzepts mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Barnim abgestimmt worden. Die wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor (Schreiben vom 15.06.2021). Beide Sachverhalte wurden in die Begründung aufgenommen.

Das Landesamt für Umwelt (Lfd. Nr. 15) regte die Präzisierung und Ergänzung der Ausführungen zum Immissionsschutz an. Vordergründig ging es um eine detailliertere Beschreibung des Schutzanspruches für das festgesetzte Gebiet sowie um konkretere Aussagen zum Gewerbelärm. Die Begründung wurde um die entsprechenden Inhalte ergänzt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin-Brandenburg (Lfd. Nr. 11) wies auf eine eigenständige Ermittlung der für die Planung relevanten Grundsätze der Raumordnung hin. Die Grundsätze G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung) sowie G 8.3 LEP HR (Anpassung an den Klimawandel) wurden als für die Planung relevante Grundsätze ermittelt und mit den mitgeteilten Zielen der Raumordnung in die Begründung aufgenommen.

Geringfügige Änderungen ergaben sich aus Anmerkungen von Stadtverordneten zum ASWU am 10.11.2020 sowie auch aus eigener Erkenntnis. Die Änderungen sind informativer und redaktioneller Art.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 612 „Biesenthaler Straße 41“ in der vorliegenden Fassung vom 13.07.2021 ist materiell abgeschlossen. Die vorgenommenen Änderungen betreffen die Grundzüge der Planung nicht. Eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist daher nicht erforderlich.

Der Durchführungsvertrag (DV) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612 „Biesenthaler Straße 41“ ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Der DV regelt Maßnahmen, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht abschließend festsetzungsfähig sind und detaillierter bestimmt werden müssen (z. B. die erforderliche Waldumwandlung, die Errichtung und Ausführung der Stellplatzanlage und des Spielplatzes sowie die Anbindung an die Biesenthaler Straße). Gleichzeitig verpflichtet dieser den Vorhabenträger zur Durchführung seines Vorhabens in bestimmter Zeit. Vor Satzungsbeschluss muss der Stadt zumindest ein vom Vorhabenträger unterzeichnetes Vertragsangebot vorliegen.

Sofern das geschehen ist, kann der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612 „Biesenthaler Straße 41“ gefasst werden.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Klimarelevante Eingriffe in den Baum- und Waldbestand werden durch Neupflanzung bzw. Ersatzaufforstung innerhalb wie außerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Das anfallende Niederschlagswasser wird mithilfe von Versickerungsmulden und wasserdurchlässigen Belagsarten für Terrassen, Stellplätze, Vorhöfe versickert. Durch die wohnungsnahen Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie der Anlegung von Gärten können sommerliche Temperaturbelastungen abgemildert werden. Das Energiekonzept sieht ein modernes emissionsarmes Wärmesystem und die Installation von Photovoltaikanlagen auf dem Dach der Reihenhousanlage vor.