

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



DB/Vorlage Nr. **BV/0646/2022**

Datum: 06.04.2022

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“**  
**Behandlung der Stellungnahmen**  
**Satzungsbeschluss**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	14.06.2022	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	28.06.2022	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. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ in der Fassung vom 01.10.2021 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 22.04.2022 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

**2. Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 11.04.2022 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 und die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

Götz Herrmann  
Bürgermeister

#### Anlagen

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 22.04.2022

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ in der Fassung vom 11.04.2022

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: (für Investitionen Maßnahmenummer: .....)</b>					
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 gesamten Kosten der Planung und Durchführung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.					
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 24.09.2020 die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ gemäß § 12 BauGB beschlossen. Die Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB konnten nicht angewendet werden, so dass eine Umweltprüfung durchzuführen war und der Begründung ein Umweltbericht beigelegt ist.

Die Öffentlichkeit konnte sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtentwicklungsamt unterrichten und sich bis zum 06.11.2020 zum mit der Verwaltung abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan nebst Erläuterungsbericht schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern.

Am 23.11.2021 billigte die StVV den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 10.01.2022 bis 11.02.2022 sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Inhalte der während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopsis) zu entnehmen. Die Stellungnahmen sind i. S. des § 1 (7) BauGB zu behandeln.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ in der vorliegenden Fassung vom 11.04.2022 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.

Das Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR (Lfd. Nr. 6) gab Hinweise zu den Verboten der Trinkwasserschutzzone, forderte Erfolgskontrollen für das Ersatzbiotop der Eidechsen und für die Nisthilfen und gab Hinweise zum Umsetzen des Ameisennestes durch einen Sachverständigen. Die Forderungen und Hinweise zum Artenschutz sind in den Durchführungsvertrag übernommen worden.

Des Weiteren wurde eine Ergänzung der Textlichen Festsetzung 5 zur Vermeidung von Schottergärten gefordert. Eine Ergänzung der Textlichen Festsetzung ist nicht erforderlich, denn die Festsetzung lässt keine Schottergärten zu. Eine Klarstellung, dass Schotter- und Kiesgärten über die Festsetzung Nr. 5 ausgeschlossen sind, wurde jedoch in die Begründung aufgenommen.

Die Frage nach der artenschutzrechtlichen Genehmigung für das Umsetzen der Eidechsen wird in der Synopsis Lfd. Nr. 6/Seite 3 ausführlich beantwortet. Es bedurfte keiner artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung.

Das Landesumweltamt (Lfd. Nr. 8) äußerte immissionsschutzrechtliche Bedenken auf Grund missverständlicher Formulierungen und redaktioneller Fehler. Durch Korrektur in der Begründung konnten die Bedenken beseitigt werden.

Der Landkreis (Lfd. Nr. 11) verwies auf eine erforderliche Aktualisierung der Rechtsgrundlagen und eine deutlichere Kenntlichmachung der Darstellungen ohne Festsetzungscharakter auf der Planzeichnung. Die Planzeichnung und Begründung wurden diesbezüglich redaktionell überarbeitet. Der Anregung, ein schlüssiges Radwegekonzept zu erarbeiten, wird nicht gefolgt, da die Stadt ein Radnutzungskonzept bereits aufgestellt hat.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises (Lfd. Nr. 12) forderte ein Pflegekonzept für das Fledermausersatzhabitat vorzulegen. Das Pflegekonzept wurde erstellt und auch mit der UNB abgestimmt. Es ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel wurden durch die UNB detaillierte Ausführungen übermittelt und Angaben der zur Verwendung vorgesehenen Leuchtmittel im weiteren Planungsverlauf eingefordert. Die detaillierten Aussagen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel wurden vollumfänglich in den Durchführungsvertrag übernommen. Der Vorhabenträger ist verpflichtet worden, in den Bauantragsunterlagen die zum Einsatz kommenden Leuchtmittel anzugeben.

Der Durchführungsvertrag (DV) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ ist mit dem Vorhabenträger abgestimmt. Der DV regelt alle die Maßnahmen, die nicht im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festsetzungsfähig sind, wie z. B. die Qualität der Pflanzlöcher, Einsatz von LED-Leuchtmitteln, oder Sanktionen bei Nichterfüllung von Verpflichtungen oder regelt Dinge und Sachverhalte, außerhalb des Plangebietes, wie z. B. die Schaffung eines Ersatzhabitats oder Ersatzpflanzungen und verpflichtet 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. 324 „Käthe-Kollwitz-Straße“ gefasst werden.

### **Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat klimawirksame Maßnahmen festgesetzt. Das spiegelt sich zum einen in der Umsetzung einer städtebaulichen Struktur wieder, die negative Auswirkungen auf das Stadtklima weitgehend vermeidet (durch kompakte Bebauung, keine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen, keine relevante Verschattung vorhandener Bebauung) und eine optimale passive Nutzung der Sonnenenergie erreicht.

Zum anderen wird ein vollständiger Ausgleich aller Eingriffe in Natur- und Landschaft gewährleistet. In Hinblick auf das Klima gilt dies besonders für die planungsbedingte zusätzliche Versiegelung durch Wege und Gebäude sowie Eingriffe in die Vegetation.

Diese werden ausgeglichen durch:

- Gewährleistung der vollständigen Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück

- Pflanzung von Ersatzbäumen und Sträuchern
- Weitgehender Verzicht auf Versiegelungen zugunsten wassergebundener Oberflächen
- Extensive Dachbegrünung auf allen geeigneten Dachflächen bei Wohngebäuden und Stellplatzanlagen (ausgenommen sind lediglich begehbare Dachterrassen und statisch ungeeignete Vordächer und Balkone).

Die Wärmeversorgung der neuen Wohnanlage wird durch den Einsatz von regenerativen Energien gesichert. Durch das Zusammenwirken von Wärmepumpe und Solarthermie-Anlagen soll die Wärmeversorgung und Warmwasseraufbereitung sichergestellt werden.