

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0670/2022**

Datum: 06.05.2022

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
Beschluss über die öffentliche Auslegung**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	14.06.2022	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	28.06.2022	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Kenntnisnahme der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der als Anlage 1 beigefügten Synopse vom 23.09.2021 zur Kenntnis, die Maßgabe für die weitere Erarbeitung des Entwurfes sind.

2. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung billigt den nach Maßgabe der Synopse vom 23.09.2021 erarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ einschließlich seiner Begründung in der vorliegenden Fassung vom 12. Mai 2022.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ und seine Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Fristgerecht vorgebrachte Stellungnahmen sind der Stadtverordnetenversammlung zur Prüfung und Entscheidung vorzulegen.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die öffentliche Auslegung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 23.09.2021

Anlage 2: Informationsblatt zur frühzeitigen Beteiligung

Anlage 3: Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ einschließlich Begründung in der Fassung vom 12. Mai 2022 (**Achtung!** Die Anlagen unter Punkt 15 sind nicht beigefügt, sie sind digital im Bürgerinformationssystem hinterlegt oder können im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.)

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 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:

In der Sitzung am 15.12.2020 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt ohne Umweltprüfung.

Die Stadtverordnetenversammlung erweiterte den Beschlusstext um eine wohnungspolitische Zielstellung von 25 % geförderten sozialen Wohnungsbau im Plangebiet. Die Verwaltung hat eine entsprechende Förderkulissenerweiterung beim Landesamt für Bauen und Verkehr am 11.03.2021 beantragt. Eine Erweiterung der Gebietskulissen für die Wohnraumförderung wurde am 10.05.2021 mit folgender Begründung abgelehnt: Das beantragte Gebiet stellt keinen attraktiven Wohnstandort zur Stärkung der Entwicklung des Eberswalder Zentrums dar, es hat eine untergeordnete Priorität gegenüber dem Brandenburgischen Viertel und eine Schwächung des nahegelegenen Wohnstandortes Brandenburgisches Viertel soll grundsätzlich vermieden werden. Der Vorhabenträger bekennt sich freiwillig dazu, mindestens 25 % der Wohnbebauung mietpreisgünstig zu errichten und zu vermieten. Entsprechende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB fand für die Öffentlichkeit in Form des Aushanges eines Informationsblattes (Anlage 2) im Stadtentwicklungsamt in der Zeit vom 18.02.2021 bis 05.03.2021 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten das Informationsblatt als Briefsendung mit Anschreiben vom 16.02.2021 mit der Bitte um Stellungnahme bis 19.03.2021.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung sind in der Synopse vom 23.09.2021 (Anlage 1) umfassend dargelegt. Als nächster Verfahrensschritt schließt sich die öffentliche Auslegung des gebilligten Entwurfes an. Der vorgelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ wurde nach Maßgabe der Synopse vom 23.09.2021 erarbeitet.

Durch Billigung des Entwurfes (Anlage 3) und Beschluss über die öffentliche Auslegung kann die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Der städtebauliche Entwurf und die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sehen auf den rückwärtigen Bauflächen eine lockere Bebauung vor, die dem Charakter der städtebaulichen Umgebung entspricht. Hierdurch und im Zusammenhang mit der Erhaltung des ehemaligen Friedhofs als Grünfläche ist eine Durchlüftung des Plangebiets weiterhin gegeben. Durch die vorgesehenen Festsetzungen zur Begrünung im Plangebiet, wie Baumpflanzungen, Dachbegrünung, Erhaltung der Bepflanzung auf dem ehemaligen Friedhof, wird ein klimatisch wirksamer Ausgleich im Plangebiet gewährleistet. Die hierdurch erreichte Verdunstung und Verschattung tragen aktiv zur Abkühlung bei.

Die Pflanzungen innerhalb der Wohnbereiche stellen wichtige Maßnahmen zur Sicherstellung einer verträglichen bioklimatischen Situation für die Bewohnenden dar. Über die Plan-
gebietsgrenzen hinaus sind keine planungsbedingten klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Wie in anderen Projekten des Investors bereits angewandt, soll die Wärmeversorgung sowie die Warmwasseraufbereitung insbesondere durch Geothermie sowie über Luft-Wärme-
Pumpen erfolgen.