

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0767/2022**

Datum: 11.11.2022

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 518 „Wohnquartier Frankfurter Allee“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB

Beratungsfolge:

| | | |
|---|------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt | 06.12.2022 | Vorberatung |
| Stadtverordnetenversammlung | 13.12.2022 | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 518 „Wohnquartier Frankfurter Allee“ 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. 518 „Wohnquartier Frankfurter Allee“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Finow, Flur 18, Flurstücke 226, 978 tw..

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,48 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll für die Fläche der ehemaligen Wohngebietsgaststätte an der Frankfurter Allee eine geordnete städtebauliche Entwicklung abgesichert werden.

Ziel ist die Neuerrichtung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung.

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

2. Verzicht auf Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes ortsüblich bekannt zu machen und mitzuteilen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlage

Übersichtsplan (unmaßstäblich) zum beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 518 „Wohnquartier Frankfurter Allee“

| 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 type="checkbox"/> nicht erforderlich | | | | | |
| Erläuterung: Die Kosten der Planung, des Baus und der Erschließung trägt der Investor. | | | | | |
| 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 checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich | | | | | |
| Mitzeichnung Amtsleiter/in: | | Mitzeichnung Kämmerer/in: | | Mitzeichnung Dezernent/in: | |
| | | | | | |

Sachverhaltsdarstellung:

Die ehemalige Wohngebietsgaststätte „Zum Specht“ im Brandenburgischen Viertel, Frankfurter Allee, steht seit vielen Jahren leer, ist baulich marode und stellt dadurch einen städtebaulichen Missstand in sehr zentraler Lage im Wohngebiet dar.

Durch Eigentümerwechsel ist nun die Chance gegeben, diesen Schandfleck zu beseitigen und für das ca. 4.500 m² große Grundstück eine neue städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Der Eigentümer möchte nach Rückbau aller baulichen Anlagen eine kompakte Wohnbebauung bis sieben Vollgeschosse errichten. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Die geplante dreiseitige Bebauung bildet einen U-förmigen Baukörper mit einer Öffnung nach Westen zur Abendsonne. Zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohner wird das Erdgeschoss als Hochparterre ausgebildet.

Die geplante Wohnbebauung soll aus gemischten Wohnungsschlüsseln für Alleinstehende und Familien, mit ca. 130 Wohnungen bestehen.

Unter Berücksichtigung des Bedarfs ist eventuell eine Nutzung von Teilflächen als Senioren- und Pflege-Wohnen geplant, sodass ein Mehrgenerationenwohnen entstehen könnte.

Die Verwaltung begrüßt diese Entwicklungsabsichten.

Die zusätzlichen Wohnungen werden den Wohnstandort Brandenburgisches Viertel stabilisieren und zur Aufwertung und Attraktivierung des Viertels beitragen. Neben den Aktivitäten der anderen ansässigen Wohnungsbauunternehmen und der Stadt selber im Viertel ergänzen diese Entwicklungsabsichten das Bestreben, das Brandenburgische Viertel als guten Wohnort zu qualifizieren.

Diese Entwicklungsabsicht entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2021 der Stadt Eberswalde, der eine Wohnbaufläche ausweist.

Über das Baugrundstück hinaus werden zur Arrondierung des Grundstückszuschnittes und zur Erfüllung bauordnungsrechtlicher Vorschriften (Abstandsflächen) Teilflächen des städtischen Flurstückes 978 (ca. 400 m²) in den Geltungsbereich einbezogen.

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. 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.