

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0856/2023**

Datum: 17.04.2023

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“  
Einleitungsbeschluss nach § 12 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	09.05.2023	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	30.05.2023	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

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

Zum Geltungsbereich des Einleitungsbeschlusses über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 6, Flurstücke 738/2, 1634.

Das Plangebiet hat eine Größe von 1,38 ha.

Ziel der Planung ist die städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des bisher gewerblich geprägten Grundstückes in ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Der in der Anlage 1 beigefügte Übersichtsplan (unmaßstäblich) zum beabsichtigten Geltungsbereich ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

## **2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist durchzuführen.

## **3. Auftrag zur ortüblichen Bekanntmachung**

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung eines Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung 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.

Götz Herrmann  
Bürgermeister

## **Anlagen**

Anlage 1: Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan „Ackerstraße 6“

Finanzielle Auswirkungen: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein</span>					
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz-gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand
				€	€
				€	€
				€	€
				€	€
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: .....)					
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz-gesamt	aktuelle Ein-bzw. Auszahlung
				€	€
				€	€
				€	€
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich</span>					
Erläuterung: Die Kosten der Planung, des Baus und der Erschließung 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:**

Der Eigentümer der Flurstücke 738/2 tw. und 1634 im Flur 6, Gemarkung Eberswalde hat mit dem Schreiben vom 14.03.2023 einen formlosen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens nach § 12 BauGB (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) gestellt. Er möchte zukünftig seine Flächen nicht mehr gewerblich nutzen, sondern die Flächen einer Wohnbauentwicklung zuführen.

Detailliertere Ausführungen sind der Anlage 2 (Vorhaben- und Erschließungsplan) der Beschlussvorlage zu entnehmen.

Die Verwaltung unterstützt das Anliegen. Das Plangebiet ist eine Potenzialfläche der „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“, liegt zentrumsnah, verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung und liegt fußläufig zu dem geplanten Haltepunkt der DB AG an der Oderberger Straße.

Mit dem Vorhaben werden städtebauliche sowie auch bauordnungsrechtliche Missstände beseitigt.

Das Verfahren soll beschleunigt nach den Vorschriften des § 13a BauGB durchgeführt werden.

Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stellt ca. die Hälfte des Plangebietes (nördliche Teilfläche des Flurstückes 1634) als Wohnbaufläche dar.

Für die andere Hälfte (Flurstück 738/2 tw. und südliche Teilfläche des Flurstückes 1634) muss der FNP gemäß § 13a Abs. 2 BauGB berichtigt werden. Die derzeitige Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten muss in Wohnbaufläche geändert werden. Das zum Plangebiet gehörende Flurstück 738/2 tw. wurde ursprünglich als gewerbliche Gärtnerei genutzt und liegt seit vielen Jahren brach.

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

Im weiteren Planverfahren werden Maßnahmen zur Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen geprüft und festgelegt. Dabei wird auf den Maßnahmenkatalog der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ zurückgegriffen.

Vor dem Beschluss über die Einleitung eines Planverfahrens wurde durch die Verwaltung der Teilbereich 1 „Risikomanagement, Klimaanalyse“ geprüft.

Durch eine bauliche Entwicklung der Flächen im Plangebiet sind Klimafunktionsräume wie Frisch- und Kaltluftbahnen sowie Kaltluftentstehungsgebiete nicht betroffen.

Zum Zeitpunkt der Billigung des Bebauungsplanentwurfes durch die Stadtverordnetenversammlung werden die in dem Entwurf formulierten Festsetzungsvorschläge zum Klimaschutz in dem durchgeführten Klimacheck der „Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie“ dokumentiert und als Zusammenfassung der Beschlussvorlage beigefügt.