

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0837/2023**

Datum: 23.05.2023

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	13.06.2023	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	27.06.2023	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 Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ in der Fassung vom 12. Mai 2022 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 11.05.2023 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 05.05.2023 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 11.05.2023

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ in der Fassung vom 05.05.2023

Anlage 3: Zusammenfassung Klimacheck (Der vollständige Klimacheck zum Bebauungsplan ist im Bürgerinformationssystem einzusehen.)

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 type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Erläuterung: Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens und der Umsetzung der Planung 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 15.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 527 „Finowtal“ gemäß § 2 BauGB i. V. m § 13a BauGB beschlossen. Das Verfahren wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschleunigt durchgeführt.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden wurde abgesehen.

Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Stadtentwicklungsamt unterrichten und bis zum 15.03.2021 zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern.

Am 28.06.2022 billigte die StVV den Entwurf des Bebauungsplanes und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 01.08.2022 bis 02.09.2022 und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i. S. des § 1 (7) BauGB zu behandeln.

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopsis) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gab es keine Einwendungen.

Der Bebauungsplan Nr. 527 „Finowtal“ in der vorliegenden Fassung vom 05.05.2023 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. Ein Städtebaulicher Vertrag enthält ergänzte Regelungen, die planungsrechtlich weder zeichnerisch noch textlich festsetzbar sind.

Folgende Anregungen bzw. Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange fanden in der Planzeichnung und/oder Begründung der Satzungsfassung Eingang:

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

Informelle Aufnahme des benachbarten Bodendenkmals/Fundplatz Eisenspalterei 3 in die Begründung Kap. 6.10.

Barnimer Busgesellschaft mbH

Regelungen zur Abstimmungspflicht des Vorhabenträgers mit der BBG wurden in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

ZWA Eberswalde

Im Plangebiet wurde ein bisher unbekannter Schacht entdeckt mit Grundstücksanschlussleitung an die öffentliche Sammelleitung. Grundsätzlich kann unter Erfüllung von Vorausset-

zungen die Schmutzwassererschließung gesichert werden. Das Kap. 2.5 *Ver- und Entsorgung* wurde in der Begründung angepasst und Regelungen diesbezüglich im Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Untere Forstbehörde

Zur Sicherstellung der walddrechtlichen Qualifizierung des Bebauungsplanes wurde in die Begründung Kap. 10.1.7 sowie im Städtebaulichen Vertrag die Beschreibung der Waldkompensationsmaßnahme aufgenommen.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Die Hinweise des NABU zum Schutz der Flatterulme, zum Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel, zum Erhalt des Lesesteinhaufens, zur Sichtung und ggf. Sicherung von Friedhofsbestandteilen (Grabsteine, Reste der Friedhofsmauer, etc.), zur ökologischen Baubegleitung und zur Beachtung der Barnimer Baumschutzverordnung wurden in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Bauordnungs- und Planungsamt des Landkreises

Die Hinweise zur Bemaßung, zum Vollzug der TF 3 zu den zulässigen Einzelhandelsnutzungen durch Ergänzungen in der Begründung, zur Konkretisierung der TF 20 zur Dachbegrünung (Bezug der mind. 50 % der Dachflächen je Gebäude), zur Klarstellung der TF 24 in der Begründung, dass freistehende Werbeanlagen unzulässig sind, fanden Berücksichtigung.

Nicht-berücksichtigt wurden die Hinweise zur Umgrenzung der Tiefgaragenzufahrt, da keine fehlerhafte Festsetzung vorliegt, zu einer zusätzlichen zeichnerischen Festsetzung der Ein- und Ausfahrt, die aus Gründen der Planlesbarkeit nur textlich festgesetzt ist, zur TF 25 zur Nichtzulässigkeit der Schottergärten, die eindeutig formuliert ist und nur in der Begründung zur eindeutigen Auslegung der TF 25 ergänzt worden ist und der Hinweis auf Einbeziehung des Flurstückes des Bethauses in das Vertragsgebiet des Städtebaulichen Vertrages.

Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises

Ein Hinweis auf den Fundplatz Eisenspalterei 3 „Zwangsarbeitsstätte und –lager der NS-Zeit“ wurde im Kap. 6.10 der Begründung aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde des Landkreises

Aussagen zu insektenfreundlichen Leuchtmitteln wurden im Kap. 10.1.5 aufgenommen und entsprechende Regelungen in den Städtebaulichen Vertrag.

Behindertenbeauftragter des Landkreises

Der Hinweis auf Berücksichtigung der DIN 18040-3 in der TF 13 zur Stellplatzherstellungspflicht fand Eingang in die Überarbeitung der Formulierung der TF 13.

Aus eigener Erkenntnis der Verwaltung

Zur Erleichterung des Genehmigungsvollzuges wurden die TF 8 (abweichende Bauweise für

MI3 und MI4) und die TF 17 (bedingte Festsetzung zum Schallschutz) geändert bzw. umformuliert.

In der Planzeichnung wurde die überbaubare Grundstücksfläche im MI1, MI3 und MI4 enger an den Städtebaulichen Entwurf (S. Abb. 1 bis 3 im Kap. 5 der Begründung) angepasst, um Überformungen zu vermeiden.

Alle Änderungen bzw. Anpassungen werden vom verfolgten Ziel der Planung, der Umsetzung eines konkreten städtebaulichen Konzeptes getragen, haben lediglich klarstellenden Charakter. Eine erneute öffentliche Auslegung ist deshalb entbehrlich.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Eine Zusammenfassung des Klimachecks auf Grundlage der Städtebaulichen Klimaschutzrichtlinie der Stadt ist der Beschlussvorlage als Anlage 3 beigefügt.

Der vollständige Klimacheck zum Bebauungsplan ist im Bürgerinformationssystem einzusehen.