

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0908/2023**

Datum: 14.09.2023

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	10.10.2023	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	24.10.2023	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 628 „Neues Messingwerk“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Finow, Flur 10, Flurstücke 1 tw., 3 tw., 4, 9/1 tw., 9/2, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22/2, 22/3, 24, 25, 44/1, 44/2, 59/1, 60, 61, 62/1, 64, 65, 66/1, 68 tw., 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1043 tw., Flur 5, Flurstücke 12 tw., 45 tw., 4 tw..

Das Plangebiet hat eine Größe von rund 8,4 ha.

Auf dem ehemaligen Messingwerkgelände soll ein neues durchmischtes Wohnquartier entstehen, das verschiedene Wohnangebote und ergänzende Funktionen für Eberswalder sowie für Zuziehende und Besucher bietet. Neben der überwiegenden Wohnnutzung soll es weitere ergänzende Nutzungen geben, die eine verträgliche Nahversorgung gewährleisten und Raum für Arbeiten, Kultur- und Freizeitangebote bieten. Es soll ein Quartier geschaffen werden, das die besondere Baugeschichte fortsetzt und damit einen unverkennbaren, einmaligen Ort schafft. Der Bebauungsplan soll diese Entwicklungsziele steuern und sichern.

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

2. Auftrag zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

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

3. Auftrag zur ortsüblichen Bekanntmachung

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung sind ortsüblich bekannt zu machen.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlage

Übersichtsplan (unmaßstäblich) zum beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 628 „Neues Messingwerk“

Finanzielle Auswirkungen:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushaltsjahr	Ertrag/Aufwand	Produktgruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
				€		€
				€		€
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmenummer:)						
Haushaltsjahr	Einzahlung/ Auszahlung	Produktgruppe	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 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:

Im ASWU am 06.12.2022 stellte die *pwr development* sich als Projektentwickler und als Vertreterin für die neue Eigentümerin *DVI Gruppe* von Flächen des alten Messingwerkes, diese östlich der Altenhofer Straße gelegen, vor. In einer Präsentation wurden durch die Vertreterin der Eigentümerin die Entwicklungsabsichten für die Flächen des ehemaligen Messingwerks in einem Leitbild erläutert.

Die *pwr development* hat in den nachfolgenden Monaten durch eine solide Grundlagenermittlung die Konzeptidee weiter detaillieren können.

Im ASWU am 13.06.2023 konnte dann der Entwurf eines Rahmenplanes präsentiert werden. Die Resonanz der Ausschussmitglieder war durchweg positiv.

Am 31.08.2023 stellte die *pwr development* ihre Pläne in der Einwohnerversammlung für den Ortsteil Finow auf dem Gelände des ehemaligen Messingwerks vor.

Mit dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss soll nun das Bebauungsplanverfahren eingeleitet und eine grundsätzliche Unterstützung des Projektes durch die Stadtverordneten signalisiert werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Normalverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung.

Die „Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen“ als Leitlinie für die zukünftige wohnungspolitische Entwicklung der Stadt weist dem Plangebiet ein Wohnungsbaupotenzial von 400 WE zu.

Der Flächennutzungsplan 2021 stellt die Plangebietsfläche als Sonderbaufläche Tourismus dar. Diese Darstellung entspricht nicht den Entwicklungszielen des Bebauungsplanes, so dass der Flächennutzungsplan in seiner Darstellung geändert werden muss. Im November wird die Verwaltung eine Beschlussvorlage zur Einleitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes dem ASWU und der StVV vorlegen. Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 628 „Neues Messingwerk“ wird eine der Änderungsflächen sein.

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.