

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0919/2023**

Datum: 17.10.2023

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 540 „Holzsiedlung“  
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB**

**Beratungsfolge:**

|   |            |              |
|---|------------|--------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt | 07.11.2023 | Vorberatung  |
| Stadtverordnetenversammlung                       | 21.11.2023 | Entscheidung |

**Beschlussvorschlag:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 540 „Holzsiedlung“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 540 „Holzsiedlung“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Finow, Flur 18, Flurstücke 392, 393, 602 – 614, 617 – 646, 652, 655 – 695, 749, 750, 829 – 842, 844 tlw..

Das Plangebiet hat eine Größe von 4,2 ha.

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes, das in modellhafter Weise die Belange des Klimaschutzes und die Anpassung an den Klimawandel durch die vielfältigen typologischen Möglichkeiten der modularen Holzbauweise zeigen soll.

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. 540 „Holzsiedlung“

| 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 type="checkbox"/> nicht erforderlich</span>                              |                        |                           |           |                            |                               |
| Erläuterung: Die Kosten der Planung, des Baus und der Erschließung trägt der Vorhabenträger.  |                        |                           |           |                            |                               |
| Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt: <span style="float: right;"><input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich</span>                     |                        |                           |           |                            |                               |
| Einschätzung der Auswirkung auf das Klima: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ</span> |                        |                           |           |                            |                               |
| Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt: <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich</span>                       |                        |                           |           |                            |                               |
| Mitzeichnung Amtsleiter/in:   |                        | Mitzeichnung Kämmerer/in: |           | Mitzeichnung Dezernent/in: |                               |
|   |                        |                           |           |                            |                               |

**Sachverhaltsdarstellung:**

In den 1990er Jahren erhielt das Brandenburgische Viertel eine Osterweiterung, die auf Grundlage der Bebauungspläne Nr. 539A und Nr. 539B begonnen wurde. Während der Bebauungsplan Nr. 539A vollständig umgesetzt wurde, verblieben im nördlichen Bereich unbebaute Flächen im festgesetzten Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 539B.

In dieser Zeit führten die stetigen Einwohnerverluste zu einer kontinuierlich sinkenden Nachfrage nach Wohnungen und zur Erhöhung des Wohnungsleerstandes und damit zum Verzicht auf weitere Errichtung von Wohnungen in der Osterweiterung.

Die Eigentümerin der unbebauten Flächen hat sich entschlossen, diese Flächen zu veräußern und ermöglicht dadurch, dem Erwerber unter den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen wie bspw. dem Klimawandel, der Energiewende, der nachgefragten Wohnungsqualitäten, der steigenden Lebenshaltungskosten, ein klimaneutrales Wohngebiet zu schaffen.

Im ASWU am 10.10.2023 hat die zukünftige Erwerberin „Saxovent Real Estate GmbH & Co. KG“ sich sowie ihre konzeptionelle Entwicklungsidee präsentiert. Mit großem Interesse sicherte der ASWU dem Vorhaben seine Unterstützung bei der Bebauungsaufstellung zu.

Der Bebauungsplan Nr. 539B soll durch einen neu aufzustellenden Bebauungsplan in Teilflächen überplant werden. In den 30 Jahren seines Inkrafttretens haben sich die materiellen und formellen Anforderungen an einen Bebauungsplan erheblich geändert, sodass eine rechtssichere Bebauungsplanung nur über eine Neuaufstellung gesichert werden kann.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass eine Änderung des Flächennutzungsplanes für den beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 540 „Holzsiedlung“ nicht erforderlich ist. Diese Einschätzung kann sich ändern, wenn die im Bebauungsplan Nr. 539B festgesetzte Waldfläche und die im FNP 2021 dargestellte Waldfläche eine andere Funktion im BPL Nr. 540 „Holzsiedlung“ übernehmen soll, wie bspw. Grünfläche mit Spielplatz.

In der „*Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen*“, Entwurfsstand, ist der beabsichtigte Geltungsbereich als Fläche D11 (Wohnungspotenzial für Geschosswohnungsbau) ausgewiesen.

#### **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 beigelegt.