

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0013/2024**

Datum: 13.08.2024

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

Betrifft: Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3)	17.09.2024	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	26.09.2024	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. 422 „Hufnagelquartier“ in der Fassung vom 15.01.2021 entsprechend den in der beigefügten Synopse des Stadtentwicklungsamtes vom 21.03.2024 enthaltenen Beschlussvorschlägen.

2. Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt den Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ der Stadt Eberswalde in der Fassung vom 15.04.2024 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 21.03.2024

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ in der Fassung vom 15.04.2024
(**Achtung!** Die Anlage ist aufgrund des Umfangs nicht beigefügt, sie ist digital im Bürgerinformationssystem hinterlegt oder kann im Stadtentwicklungsamt eingesehen werden.)

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 der Planung und Umsetzung übernimmt 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 Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.02.2020 die Einleitung eines Verfahrens über den Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ gemäß § 2 BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan wurde im Normalverfahren mit der Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 26.03.2020 bis 15.04.2020 statt. Behörden und Träger öffentlicher Belange waren aufgefordert, bis zum 04.05.2020 Stellung zu nehmen.

Am 23.03.2021 billigte die StVV den Entwurf des Bebauungsplanes Stand:15.01.2021 und fasste den Beschluss über die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes vom 30.04.2021 bis 04.06.2021 und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen sind i. S. des § 1 (7) BauGB zu behandeln.

Die Untere Denkmalbehörde und die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises, der Landesbetrieb Straßenwesen und das Landesamt für Immissionsschutz haben Einwendungen erhoben, die nicht im Wege der Abwägung überwindbar sind. Deshalb hat die Verwaltung gemeinsam mit dem vom Investor beauftragten Planungsbüro mit den einwendenden Behörden die Maßnahmen zur Überwindung der Einwendungen abgestimmt und in den Entwurf eingearbeitet.

Denkmalschutz:

- Streichung 2. Satz der TF 15 (neu TF 18) ersatzlos, Anpassung in der Begründung
- Festsetzung zwingender Rücksprünge des 5. und 6. Vollgeschosses um 3 m gegenüber dem Denkmal Waggonfahrstuhl im WA 4
- Aufnahme der zum Schutzzumfang des Waggonfahrstuhls gehörenden baulichen Bestandteile in die Planzeichnung und Begründung
- Aufnahme fehlende Denkmalnummer für den Finowkanal

Immissionsschutz:

- Aufnahme eines neuen Kapitels „Lärmschutzkonzept des Bebauungsplanes“ in die Begründung als Zusammenfassung
- Abwägung der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und zur Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV
- Aufnahme einer Textlichen Festsetzung (TF) zu den Anforderungen an die Bauausführung der Garagengeschosse zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Bewohner des WA 2 und WA 4 (TF 16)

Naturschutz:

- Erarbeitung der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung nach dem Barnimer Modell
- Bewertung der drei Einzelbäume als geschützte Landschaftsbestandteile unter Anwendung und Beachtung der Barnimer Baumschutzverordnung
- Überarbeitung der Abwägung zum § 61 BNatSchG im Kap. 2.4.1.2

Bundesstraßenbaulastträger:

- Verpflichtung der planenden Gemeinde in der Funktion als Straßenbaulastträger der Gemeindestraßen bei Bedarf ggf. verkehrsrechtlich nachzusteuern zur Reduzierung der Verkehre aus Richtung Norden

Die von den Änderungen berührten Behörden wurden mit Schreiben vom 09.06.2022 zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme, jedoch nur zu den Änderungen, aufgefordert. Diese Stellungnahmen sind in der vorliegenden Anlage 1, Synopse vom 21.03.2024 bei der jeweiligen Behörde im Abwägungsvorschlag aufgeführt und behandelt. Den Planänderungen wurde uneingeschränkt zugestimmt.

Sonstige berücksichtigte bzw. in den Bebauungsplan aufgenommene Hinweise aus der förmlichen Beteiligung:

- Aufnahme eines Hinweises auf bestehende Verpflichtungen nach dem Denkmalschutzgesetz
- Aufnahme des Denkmalschutzgesetzes in die Rechtsgrundlagen
- Aufnahme der Rechtsgrundlagen für die Textlichen Festsetzungen und Ergänzung/Überarbeitung der Planlegende
- Anbindung der Fläche (GFL 1) an den nördlich an die M1-Fläche angrenzenden WSA-Weg, Anpassung der M1-Fläche
- Änderung der Textlichen Festsetzungen 2 Abs. 3 und 3 Abs. 3 zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, die unter den Oberbegriff nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe fallen im GEe1 und GEe2

- Korrektur der Kompensation für Flächenneuversiegelung ohne Anrechnung der Bäume für die Sicherung und Optimierung des Biberhabitats
- Aufnahme von Regelungen zum Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln in den Städtebaulichen Vertrag
- Redaktionelle Korrektur der Baumbezeichnung
- Ergänzung der Begründung mit Aussagen zum Nichtvorhandensein von Kleingewässern im Plangebiet
- Aufnahme des Prüfergebnisses der Oberen Wasserbehörde (OWB) in die Begründung, dass die Schaffung des Biberhabitats (M1-Fläche) keinen zulassungsbedürftigen Gewässerausbau darstellt
- Ergänzung des Abstimmungsbedarfes mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) zur Gestaltung der Wasserkante im Pkt. 1.3.4 der Begründung
- Regelung der Durchführung eines 2-jährigen Grundwassermonitorings im Städtebaulichen Vertrag
- Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Nebenanlagen im Uferbereich TF 6)
- Korrektur des Datums der Stellungnahme der Oberen Wasserbehörde in der Begründung

Änderungen aus eigener Erkenntnis in Planzeichnung und Begründung zur Sicherung des Städtebaulichen Konzeptes eines weitestgehend autofreien Wohnquartiers:

- Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von Stellplätzen im Plangebiet (TF 4)
- Aufnahme einer Textlichen Festsetzung zur Durchsetzung einer Stellplatzherstellungspflicht (TF 27)
- Geringfügige Anpassung der Verkehrsfläche auf Grundlage des Straßenentwurfes für die Planstraße
- Ergänzung von Aufstellflächen und Sicherung der Zuwegungen für Einleitbauwerke und Pumpwerk zeichnerisch und textlich als Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und dem ZWA

Die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen sind ausführlich der Anlage 1 (Synopsis vom 21.03.2024) zu entnehmen. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit (Bürger) gab es keine Einwendungen.

Der Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ in der vorliegenden Fassung vom 15.04.2024 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.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Die Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen erfolgte ausführlich in der BV/0377/2021 zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes. Die Auswirkungen auf das Klima wurden als neutral bewertet.