

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0028/2024**

Datum: 14.08.2024

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 401 „TGE-InnoZent“**  
**Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a BauGB**

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3) Stadtverordnetenversammlung	17.09.2024 26.09.2024	Vorberatung Entscheidung
--	--------------------------	-----------------------------

**Beschlussvorschlag:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 401 „TGE-InnoZent“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

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

Zum Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 401 „TGE-InnoZent“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 4, Flurstücke 56/14, 253, 274, 275, 137 tw., 244 tw., 56/9, 240 tw..

Das Plangebiet hat eine Größe von 3,32 ha.

Die derzeit im Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ als Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzte Fläche wird nicht mehr benötigt und soll deshalb für eine gewerbliche Nutzung planerisch vorbereitet werden. Es ist beabsichtigt, die Versorgungsfläche in das bereits im Plangebiet bestehende Gewerbegebiet

einzu beziehen. Daher sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 400 grundsätzlich in den neuen Bebauungsplan Nr. 401 übernommen und um Festsetzungen zur Stellplatzpflicht und zu Anpassungen an den Klimawandel und Klimaschutz erweitert werden. Im Plangebiet sollen Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht besteht, ausgeschlossen werden. Das Plangebiet soll den emissionsärmeren Nutzungen zukünftig vorbehalten sein.

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. 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

## **Anlage**

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Finanzielle Auswirkungen: <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein					
<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: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nicht erforderlich					
Erläuterung: Die Kosten der Planung und Umsetzung trägt die Eigentümerin der Baugrundstücke.					
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 InnoZent GmbH betreibt im Landkreis Barnim ein Gründerzentrum. Im Technologie- und Gewerbepark stehen ca. 7.000 m<sup>2</sup> Mietfläche zur Verfügung. Die Mieterstruktur reicht von der Unternehmens- und Innovationsberatung, über Bildungsträger und PC-Service bis zum Umwelt- und Hygienelabor. Flexibel aufteilbare Büroräume bieten ideale Wachstumsbedingungen für junge Unternehmen.

Um bestehende Flächenpotenziale auf dem Grundstück der InnoZent GmbH einer Vermietung zuführen zu können, bedarf es der Vergrößerung des Gewerbegebietes um die Flächen des alten Heizwerkes.

Durch den Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ ist das Plangebiet des einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens Nr. 401 „TGE-InnoZent“ bereits überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Nur die ungenutzte Fläche des ehemaligen Heizwerkes ist von der Gewerbegebietsfestsetzung ausgenommen und als Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung „Abwasser“ festgesetzt. Um eine gewerbliche Nutzung der ungenutzten Heizwerkfläche zu ermöglichen und damit weitere Mieterflächen und Nutzungspotenziale auf dem Grundstück der InnoZent GmbH zu gewinnen, bedarf es dieses Bebauungsplanverfahrens. Gleichzeitig sollen den Belangen der Klimaanpassung und des Klimaschutzes Rechnung getragen werden, beispielsweise durch Reduzierung der Grundflächenzahl, planungsrechtliche Sicherung eines Tiny Forest, u. a..

Das Gewerbegebiet soll durch den Ausschluss von Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitspflicht nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) besteht, eingeschränkt werden. Das erhält den emissionsarmen Charakter des gewerblichen Bestandes im Plangebiet.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - ohne Durchführung einer Umweltprüfung sind erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 401 hat die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel.

Gemäß § 13 a BauGB gelten als **Obergrenzen** eine Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 401 soll eine maximale Größe der Grundfläche (GR) von rd. 17.400 m<sup>2</sup> festsetzen. Damit ist die Voraussetzung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 gegeben.

Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB ist, dass im Plangebiet keine Betriebe und Anlagen zulässig sind, die die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (hier: Brandenburgisches Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BbgUVPG) bedingen. Diese Voraussetzung wird durch Ausschluss von UVP-pflichtigen Vorhaben durch Textliche Festsetzung erfüllt.

Gemäß § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist bei der städtebaulichen Planung die Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen zu beachten. Dazu sind ausreichende Abstände zwischen Betrieben und Anlagen (Störfallbetriebe) und schutzbedürftigen Nutzungen zu beachten. Störfallbetriebe sind im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 401 per textliche Festsetzung ausgeschlossen. Der nächste Störfallbetrieb befindet sich nördlich in ca. 1,4 km Entfernung (Biogasanlage Lichterfelde). Der Abstand ist ausreichend.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter sind nicht erkennbar. Das nächstgelegene FFH-Gebiet befindet sich 2,45 km nordöstlich des Plangebietes.

Die Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP ist gegeben. Der Flächennutzungsplan 2021 der Stadt Eberswalde stellt das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der Carl-von-Linde-Straße (Straßenverkehrsfläche) als gewerbliche Baufläche dar.

### **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.