

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



Vorlage Nr. **BV/0046/2024**

Datum: 13.08.2024

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Städtebaulicher Vertrag Nr.: 61-2022-09 (UVZ-Nr. 568/2024) zum
Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“**

Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung genehmigt den Abschluss des Städtebaulichen Vertrages Nr.: 61-2022-09 (UVZ-Nr. 568/2024) zum Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ mit der Hufnagel Quartier Projektgesellschaft mbH (Investor).

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlagen

Städtebaulicher Vertrag Nr.: 61-2022-09 inklusive Anlagen
(**Achtung!** Die Anlagen des Vertrages sind aufgrund des Umfangs nicht beigefügt, sie sind digital im Bürgerinformationssystem hinterlegt oder können im Stadtentwicklungsamt und während der Sitzung des Fachausschusses F3 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 Maßnahmennummer:)						
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: Alle finanziellen Auswirkungen des Vertrages werden durch den Investor getragen.						
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:

Der Investor beabsichtigt, die Grundstücke des ehemaligen Werksgeländes der Hufnagelfabrik, gelegen Kupferhammerweg in 16225 Eberswalde gemäß des Bebauungsplans Nr. 422 „Hufnagelquartier“ zu bebauen.

Nach dem Planungskonzept soll ein Wohnstandort mit einem differenzierten Wohnraumangebot für Familien-, Single-, Senioren- oder Starterhaushalten durch unterschiedliche Wohnformen entstehen. Auch soziale Nutzungen und Gewerbe sollen hiernach Bestandteil werden.

Zur Erschließung dieses Wohngebietes ist die Herstellung von öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig.

Aus diesem Grund ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages entsprechend § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Erschließungsvertrag) erforderlich. In diesem Vertrag wird die gemäß § 123 BauGB der Stadt obliegende Erschließung vollständig auf den Investor übertragen. Für die gesicherte Versorgung mit Trinkwasser bzw. Entsorgung von Schmutzwasser ist der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde (ZWA) zuständig. Mit diesem hat der Investor einen gesonderten Vertrag zur Herstellung der

vorgenannten technischen Anlagen abgeschlossen. Er ist Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages.

Alle im Zusammenhang mit dem Erschließungsvertrag stehenden Kosten werden vom Investor übernommen.

Da nach Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen die dafür notwendigen Flächen in das Eigentum der Stadt übertragen werden, bedarf dieser Vertrag einer notariellen Beurkundung.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verwirklichung des Vorhabens bedarf es eines Bebauungsplanes.

Der Städtebauliche Vertrag Nr. 61-2022-09 (UVZ-Nr. 568/2024) dient dazu, Sachverhalte des Bebauungsplanes Nr. 422 „Hufnagelquartier“ zu regeln, welche im Bebauungsplan nicht oder nicht vollumfänglich festgesetzt werden können.

Der Vertrag trifft Regelungen zu folgenden Sachverhalten:

- die Herstellung und Sicherung der öffentlichen Erschließung im Vertragsgebiet
- die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- die denkmalgerechte Sanierung der vorhandenen Denkmale (mit Ausnahme der Fabrikantenvilla)
- Durchführung eines 2-jährigen Grundwassermonitorings
- gesicherte Versorgung mit Trinkwasser und der Entsorgung von Schmutzwasser gemäß Vertrag mit dem ZWA
- Regelungen zu den Sicherheitsleistungen

Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ ist ein mit dem Investor abgestimmter, verhandelter und beurkundeter Vertrag. Der Stadt liegt ein durch den Notar Uwe Jürgen Fischer am 09.08.2024 notariell beglaubigte Ausfertigung des Vertrages (UVZ-Nr.: 568/2024) einschließlich Bezugsurkunde (UVZ-Nr.: 567/2024) vor.

Vor der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“ ist der **Städtebauliche Vertrag Nr. 61-2022-09 zum Bebauungsplan Nr. 422 „Hufnagelquartier“** durch die Stadtverordnetenversammlung zu genehmigen, da ansonsten die Erschließung des Vorhabens nicht gesichert wäre.

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.