

**STADT EBERSWALDE**  
**Der Bürgermeister**



Vorlage Nr. **BV/0094/2024**

Datum: 06.11.2024

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

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Bebauungsplan Nr. 304 „Schleusenquartier“**  
**Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB**

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (Fachausschuss 3 - F3)	03.12.2024	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	12.12.2024	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

**1. Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 304 „Schleusenquartier“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 13a 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. 304 „Schleusenquartier“ gehören die folgenden Flurstücke:

Gemarkung Eberswalde, Flur 6, Flurstücke 666/2 tw., 861 tw., 862 tw., 1508 tw., 863, 864, 871, 1387, 1390, 1391.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,9 ha.

Grundsätzlich soll das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden. Das Plangebiet soll eine weitere Verkehrsanbindung an die nördliche Schleusenstraße erhalten.

Durch kompakte vier- bis sechsgeschossige Gebäudestrukturen an der Breite Straße und

Schleusenstraße sollen Freiraumqualitäten geschaffen werden.

Der denkmalgeschützte Schlachthof soll dienende Funktionen für das geplante Wohngebiet, wie bspw. für Ent- und Versorgung, Abstellräume für Mieter oder nicht störende gewerbliche Nutzungen übernehmen.

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 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: Die Kosten der Planung, des Baus und der Erschließung trägt der Vorhabenträger.					
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 neue Eigentümer des ehemaligen Schlachthofgeländes beabsichtigt die Entwicklung seines Grundstückes zu einem allgemeinen Wohngebiet. Frühzeitig hat dieser mit der Denkmalfachbehörde und der Unteren Denkmalschutzbehörde den Rückbau nicht denkmalgeschützter Anbauten abgestimmt und den Teilabriss dieser durchgeführt.

Das Umweltamt des Landkreises wurde durch den Bauherrn zur Thematik Altlasten, Grund- und Niederschlagswasser und Natur- und Artenschutz konsultiert und entsprechende Fachgutachten beauftragt, sodass die planerische Konfliktlage frühzeitig bekannt wurde und bilateral zwischen Bauherrn und Fachbehörden Lösungsansätze bereits diskutiert wurden.

Durch ein verkehrstechnisches Gutachten hat der Bauherr auch die ausreichende verkehrliche Erschließung seines Grundstückes nachgewiesen.

Im Bebauungsplanverfahren werden die oben angeführten Konflikte sowie der Immissionsschutz und das Thema „Parken“ detailliert untersucht, behördlich abgestimmt und es werden Festsetzungen zu erforderlichen Maßnahmen der Konfliktbewältigung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt (F3) am 12.11.2024 wurde das Projekt „Schleusenquartier“ durch Vertreter des Investors und dessen beauftragtes Planungsbüro vorgestellt. Das Projekt stieß auf eine breite Zustimmung.

Die Fläche des ehemaligen Schlachthofes ist in der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen als Potentialfläche Nr. F 38 für den Geschosswohnungsbau mit hoher Bedeutung für das Stadtbild ausgewiesen.

Über ein Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB soll nun die planerische Neuausrichtung der zukünftigen Grundstücksnutzung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB - Bebauungsplan der Innenentwicklung - ohne Durchführung einer Umweltprüfung sind erfüllt. Der Bebauungsplan Nr. 304 hat die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel.

Gemäß § 13a BauGB gelten als **Obergrenzen** eine Größe der Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) bzw. weniger als 70.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Der Bebauungsplan Nr. 304 soll eine maximale Größe der Grundfläche (GR) von rd. 5.000 m<sup>2</sup> festsetzen. Damit ist die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 gegeben.

Eine weitere wesentliche Voraussetzung für die Anwendung des § 13a 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 (BbgUVP)) bedingen. Diese Voraussetzung wird durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erfüllt.

Gem. **§ 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. 304 nicht zulässig. Der nächste Störfallbetrieb befindet sich 5 km nordwestlich vom Plangebiet (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 2,6 km nordöstlich des Plangebietes.

Die **Entwicklungsfähigkeit aus dem FNP** ist z. Z. nicht gegeben. Der Flächennutzungsplan 2014 in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 19.01.2022 (kurz: FNP 2021) der Stadt Eberswalde stellt das gesamte Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB daher anzupassen.

#### **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.