

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/468/2010**

Datum: 08.11.2010

zur Behandlung in Sitzung:  
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:  
61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Entwicklungssatzung "Am Sonnenhang"**  
**Einleitung der Aufstellung (Aufstellungsbeschluss)**  
**Beschluss über die öffentliche Auslegung**

---

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	30.11.2010	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	16.12.2010	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Aufstellung der Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB „Am Sonnenhang“ im Ortsteil Eberswalde wird beschlossen.
2. Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB wird im Süden durch die Schleusenstraße, im Osten durch das Flurstück 1159 (Kleingartensparte „Birkenhain“), im Norden durch die Ackerstraße und im Westen durch die Flurstücke 775, 774 und 733 begrenzt.
3. Der Entwurf der Entwicklungssatzung wird gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die öffentliche Auslegung ortsüblich bekannt zu machen.

Boginski  
Bürgermeister

**Anlagen**

Entwurf der Entwicklungssatzung „Am Sonnenhang“  
einschließlich seiner Begründung Stand: November 2010

<b>Fin. Auswirkungen:</b> Ja: <input type="checkbox"/> Nein: <input checked="" type="checkbox"/>					
Haus- halts- jahr	Ertrag / Aufwand bzw. Einzahlung/ Auszahlung	Produkt- gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	Aktueller Ertrag bzw. Aufwand
<b>a) Ergebnishaushalt:</b>					
<b>b) Finanzhaushalt:</b> (für Investitionen Maßnahmenummer: )					
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei: Ja: <input type="checkbox"/> nicht erforderlich: <input type="checkbox"/>					
Erläuterung:					
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:	

**Sachverhaltsdarstellung:**

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 307 „Schleusenstraße“ sowie der 1. Änderung zum VEP 307 „Schleusenstraße“ wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohnparks einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen geschaffen. Ursprünglich sollten durch den Vorhabenträger mehrgeschossige Wohngebäude errichtet werden. Aufgrund fehlender Nachfrage nach weiteren Geschosswohnungen wurde durch die 1. Änderung des VEP 307 „Schleusenstraße“ die Planung dahingehend geändert, dass die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes in Form von Doppelhäusern sowie Reihenhäusern zulässig war. Auch diese Planung stellte kein nachfragegerechtes Angebot an Bauflächen dar. Die geplante Errichtung des „Wohnpark Schleusenstraße“ wurde durch den Vorhabenträger daraufhin für gescheitert erklärt. Die Gemeinde soll gem. § 12 Abs. 6 BauGB den Bebauungsplan aufheben, wenn das Vorhaben nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt wird. Somit wurde der, für das Gebiet bis 03.07.2006 gültige Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 307 (VEP), mit dem Ziel der Schaffung von innenstadtnahen Wohnbauflächen, auf Grundlage des am 22.06.2006 durch die Stadtverordnetenversammlung unter Beschlussnummer 28-364/06 gefassten Beschlusses aufgehoben. Im unmittelbaren Zusammenhang erfolgte auf Grundlage des Beschlusses Nr. H 32 - 90/06 am 15.05.2006 der Abschluss des Vertrages zur Änderung des 1. Änderungsvertrages zum Durchführungsvertrag VEP 307 „Schleusenstraße“. Durch diesen Vertrag wurde sichergestellt, dass die notwendige öffentliche Erschließungsanlage durch den Grundstückseigentümer entsprechend der bisher vorliegenden Planung hergestellt wird und nach Fertigstellung an die Gemeinde zu übertragen ist. Seit Aufhebung der Satzung sowie der vertragsgemäßen Fertigstellung und der Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde unterliegen die Plangebietsflächen im Bereich der Aufhebungssatzung wieder der Prüfnormen der §§34 und 35 BauGB. Die nunmehr nachgefragte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern entsprach nicht den bisherigen Festsetzungen des VEP's. Das für die Überleitung des VEP's in einen Bebauungsplan, einschließlich der Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen vorgeschriebene Verfahren, erschien dem Grundstückseigentümer zu langwierig. Somit wurde in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer das Aufhebungsverfahren gewählt, da dieser möglichst zeitnah die Genehmigungsvoraussetzungen für die Erteilung begehrter Baugenehmigungen für die nachgefragten Einfamilienhäuser erlangen wollte.

Ungesehen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes besteht seitens der Stadt weiterhin die stadtentwicklerische

Zielsetzung, die Flächen einer Wohngebietsentwicklung zuzuführen. Mehrere Einfamilienhäuser konnten in den letzten Jahren dort auf Innenbereichsflächen genehmigt und errichtet werden. Zur rechtssicheren Beurteilung der Bebaubarkeit der als Außenbereichsflächen zu bewertenden Flächen, können durch eine Entwicklungssatzung Außenbereichsgrundstücke konstitutiv zum Innenbereich erklärt sowie Grundstücksflächen, deren Zuordnung zum Innenbereich planungsrechtlich nicht eindeutig ist, rechtssicher mit einbezogen werden.

Die Gemeinde kann mit Hilfe einer Satzung gem. §34 Abs.4 Satz 1 Nr.2 BauGB (Entwicklungssatzung) Außenbereichsflächen dem Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB zuordnen. In diesem Außenbereich müssen Siedlungsansätze vorhanden sein, die geeignet sind, die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise zu prägen. Die Flächen müssen im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sein, etwa als Wohnbauflächen oder gemischte Bauflächen. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde wird der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Entwicklungssatzung wird keine Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet. Es gibt auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ist die Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB in Kraft getreten, gehören die Grundstücke zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Die Zulässigkeit der Vorhaben richtet sich dann zweifelsfrei nach der Prüfnorm des § 34 BauGB.