

Stadt Eberswalde

Stadtplanungsamt

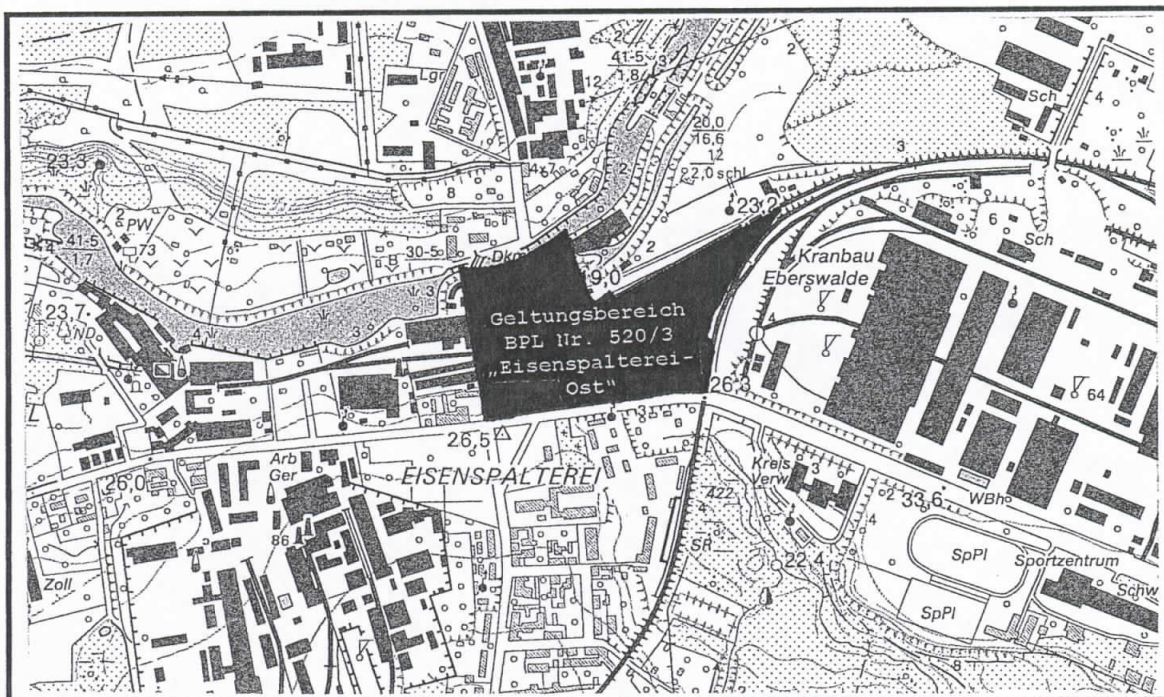


Mitglied in der
ARGE REZ
Arbeitsgemeinschaft
Regionale Entwicklungszentren

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 520/3

"Eisenspalterei - Ost"

Stadtteil: Finowtal / Westend



Anlage 3 zur Beschlussvorlage

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“

- Behandlung der Anregungen
- Satzungsbeschluss

Begründung zur Planfassung

zur ABPU-Sitzung am 31.08.2004 / zur StVV-Sitzung am 16.09.2004

INHALTSVERZEICHNIS:

1. ANLASS DER 2. ÄNDERUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	2
2. ÄNDERUNGSVERFAHREN	2
3. PLANUNGSKONZEPT	3
3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	3
3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie nachricht- liche Übernahmen und Kennzeichnung von Flächen	3
4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	4
5. FLÄCHENBERECHNUNG	4
5. KOSTEN	4
RECHTSGRUNDLAGEN	4

1. ANLASS DER 2. ÄNDERUNG, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes (BPL) Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“ wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 01.10.2003 im Amtsblatt der Stadt Eberswalde - Eberswalder Monatsblatt - rechtskräftig. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelvorhaben innerhalb des Plangebietes ergibt sich somit aus den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die Straßen „Am Alten Walzwerk“ sowie „Am Bahnhof Eisenspalterei“, Teilflächen des Familiengartens Eberswalde (GEe) und die Sonderbauflächen für den Großflächigen Einzelhandel - Möbelmarkt bzw. Lebensmittelmarkt.

Ziel dieses 2. Änderungsverfahrens ist die Reduktion der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Alten Walzwerk“.

Für das Gelände des Familiengartens Eberswalde wurde eine Nachnutzungskonzeption erarbeitet, welche auf der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss-Nr. 5-73/04) am 25.03.2004 mehrheitlich beschlossen wurde. Entsprechend dieser Konzeption ist es u. a. erforderlich, den Eingangsbereich des Gesamtgeländes neu zu gestalten. Dies wirkt sich auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 520/3, 1. Änderung aus. Die bisher als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzte öffentliche Erschließungsstraße wird entsprechend der Nachnutzungskonzeption teilweise für eine behindertengerechte Gestaltung des Eingangsbereiches des Familiengartens bzw. für die Grünflächengestaltung des Gesamtgeländes benötigt. Für diese Teilflächen, die bisher im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt sind, ist die veränderte Art der Nutzung über ein Änderungsverfahren neu zu bestimmen.

Die Durchführung dieses Änderungsverfahrens ist unumgängliche Voraussetzung für die Einziehung bisher gewidmeter Straßenverkehrsfläche. Zur Zeit ist die gesamte Fläche, welche von diesem Änderungsverfahren erfasst ist, öffentlich gewidmet. Zukünftig soll jedoch nur der Teil der Straßenverkehrsfläche öffentlich gewidmet bleiben, welcher außerhalb des eingezäunten Bereiches des Familiengartens Eberswalde liegt (außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung dieses BPL).

2. ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die geplante Integration eines Teilbereiches der öffentlichen Verkehrsfläche in das Gelände des Familiengartens ist mit den zeichnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“, 1. Änderung nicht vereinbar, weshalb ein Änderungsverfahren dieses Bebauungsplanes einzuleiten ist. Mit der Reduktion der öffentlichen Verkehrsfläche und Integration in das Gelände des Familiengartens werden die Grundzüge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 520/3 (1. Änderung) jedoch nicht in Frage gestellt, da die Erschließung der angrenzenden Baufelder innerhalb des Bebauungsplanes weiterhin gewährleistet bleibt. Deshalb wird ein vereinfachtes Verfahren auf Grundlage des § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Es wird von der Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB abgesehen.

3. PLANUNGSKONZEPT

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“ bleiben die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes unverändert. Von der Änderung berührt sind die zeichnerischen Festsetzungen hinsichtlich Art der baulichen Nutzung innerhalb des Änderungsbereiches. Des Weiteren wird ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger für die Straßenbeleuchtung sowie die Straßenentwässerung der Straße „Am Alten Walzwerk“ welche außerhalb öffentlicher Flächen liegen, festgesetzt.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der östliche Abschnitt des Änderungsgebietes wird zukünftig als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Landschafts- und Freizeitpark“ festgesetzt. Dies betrifft den Bereich zwischen der östlichen Grenze des Änderungsbereiches und einer Grenze, die dazu 40 m parallel in westlicher Richtung liegt. Für die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 520/3 neu ausgewiesenen Grünfläche werden keine zusätzlichen textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Hier sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die mit der Flächenausweisung als öffentliche Grünfläche vereinbar sind. Grüngestalterische Aspekte für das Parkgelände sollen hierbei im Mittelpunkt stehen. Heute liegt innerhalb dieser Fläche ein Abschnitt der zentralen parkinternen Erschließungsstraße sowie ein Abschnitt des zentralen Ausstellungsbandes (Blumenbeete), welches im Rahmen der Ausrichtung der 2. Brandenburgischen Landesgartenschau im Jahr 2002 hergestellt wurde und weiterhin ein Bestandteil des Nachnutzungskonzeptes bleiben wird.

Die verbleibende Fläche innerhalb des Änderungsgebietes wird in das im Bebauungsplan bereits festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE) integriert. Die bisher im Bebauungsplan dazu enthaltenen Festsetzungen werden für diese Teilfläche übernommen. Das im Bebauungsplan enthaltene Baufeld sowie die festgesetzte Begrenzung der maximal überbaubaren Grundfläche innerhalb des GEE bleiben davon unberührt.

Das im Bebauungsplan bisher festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Fahr- und Leitungsrecht

Zugunsten der Leitungsträger für die Straßenbeleuchtung sowie die Straßenentwässerung der Straße „Am Alten Walzwerk“ wird für eine Teilfläche innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ein Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB festgesetzt.

3.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen sowie nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnung von Flächen

Aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 521 ergeben sich keine zusätzlichen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Ebenfalls sind keine zusätzlichen Kennzeichnungen von Flächen bzw. nachrichtliche Übernahmen (Altlastenflächen, Baudenkmale) erforderlich.

4. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Vielmehr entspricht die beabsichtigte Flächenausweisung der vorhandenen Flächennutzung und widerspiegelt das langfristige Nachnutzungskonzept für den Familiengarten Eberswalde. Die verkehrliche Erschließung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Baufelder bleibt durch die 2. Änderung gesichert. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde aufgrund der Höhenverhältnisse und vorhandener Geländesprünge eine mindestens 15 m breite Trasse als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Nach dem zwischenzeitlich erfolgten Bau kann auf Grundlage der vorliegenden Vermessung eine Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche auf die tatsächlich genutzte Straßenfläche unproblematisch erfolgen.

5. FLÄCHENBERECHNUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 520/3 hat Auswirkungen auf die Gesamtflächenbilanz des Bebauungsplanes. Es reduziert sich die Größe der öffentlichen Verkehrsfläche um 1.450 m² auf 10.297 m². Die im Bebauungsplan enthaltene Fläche für das eingeschränkte Gewerbegebiet erhöht sich um 875 m² auf dann 12.290 m². Neu im Bebauungsplan wird eine öffentlich Grünfläche mit einer Größe von 575 m² festgesetzt. Nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über die Flächengrößen innerhalb des Änderungsgebietes.

Flächenbezeichnung	Gesamtfläche in m ²
Fläche des Geltungsbereiches der 2. Änderung des BPL	1.450 m ²
davon:	
Bauflächen (eingeschränktes Gewerbegebiet)	875 m ²
öffentliche Grünflächen	575 m ²

6. KOSTEN

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 520/3 „Eisenspalterei-Ost“ sind keine zusätzlichen Kosten verbunden.

RECHTSGRUNDLAGEN

(welche für die 2. Änderung des Bebauungsplanes notwendig waren)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt 1998 1 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch 2. Änderungs-gesetz vom 20. April 2004 (GVBl. I/ 2004, S. 106)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)