

**1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 400
„Technologie und Gewerbe-
park“ - 1. Änderung**

**- Begründung -
Planfassung**

Stadt Eberswalde
BAUDEZERNAT
Stadtentwicklungsamt

Mai 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1.	TEIL A - PLANZEICHNUNG	3
2.	TEIL B - BEGRÜNDUNG	4
2.1.	Vorbemerkung	4
2.2.	Verfahren	4
2.3.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	6
2.4.	Städtebauliche Situation	6
2.4.1.	Bestandssituation	6
2.4.2.	Ziel und Zweck der Planung	7
2.5.	Planungsinhalt und Festsetzungen	7
2.5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
2.5.1.1.	Maß der baulichen Nutzung	7
2.5.1.2.	Art der baulichen Nutzung	7
2.5.1.3.	Umweltprüfung	7
2.6.	Wesentliche Auswirkungen, Kosten	8
	ANLAGEN	9
	Anlage A - Übersichtsplan	
	Bebauungsplan Nr. 400 "Technologie- und Gewerbe park" - 1. Änderung Stand: Planfassung Darstellung des Änderungsbereiches (Geltungsbe- reich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 "Technologie- und Gewerbepark" - 1. Änderung)	

1. TEIL A - PLANZEICHNUNG

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 -
"Technologie -und Gewerbepark" - 1. Änderung

faulliche Fäulsetzungen;

BMZ
Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)
Baumartenzahl (Mitt. der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Mittlere zweifelhafte Festlegungen sind der Zeilennummerierung des Bauartennamens Nr. 400
Technologie- und Gewerkepunkt - 1. Auslegung zu
Bauartennamen

Verfahrensvermerk:

References

Die Fragestellung entspringt dem Inhalt des Legenschaftsstatutens und weist die städtebaulichen bestimmten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen gemischt einseitig. Die Übergeordnetheit der neu zu bildenden Grenzen in die Offizität ist allerdings möglich.

Form 0002

Lebensgeschichte

Die Sachverständigenvereinbarung hat die 1. Änderung des Behandlungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbegebiet“ – 1. Änderung nach der Festlegung, dass keine Stützungsmaßnahmen ergriffen sind, in der neuen Stellung um gem. § 10 BauGB als Sitzung beschließen und die Begründung abgeben.

ing oratorical

සමස්තය

Die Überbestimmung des realen und rechtlichen Inhalts dieses Rahmenplanes mit dem Willen der Sachverständigen sowie die Einbeziehung des grundsätzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufhebung des Bescheidungsstandes wird beunruhigt.

supplement

University of Illinois

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Brauch am im Anschluss für die Stadt
..... zu verwenden. Überwiegend Wohngebiet; ordentlich bebauungsgerecht werden. Der Bebauungsplan ist damit
..... rechtlich verbindlich geworden.

polymerizer

STADT EBERSWALDE
- Stadtentwicklungsamt -

Stadt
Eberswalde

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400
Technologie- und Gewerbepark" - 1. Änderung**

Stand: Planfassung	Platgrundriss: Vermessungsbüro Mallon
--------------------	---------------------------------------

4. 0000

Skripturdatum: 1.2.2007 Datum: 05/2007

BeardSitter Right! ☒ Get two for free! ☐ 1 for sale only

Stand: place name

Plangrundlage: Vermessungsbüro Mallon

2. TEIL B - BEGRÜNDUNG

2.1. Vorbemerkung

Die Baugrundstücke im Technologie- und Gewerbepark Eberswalde werden von der Technischen Werke GmbH, einer 100%igen Tochter der Stadt Eberswalde, vermarktet.

Durch Anfragen zu Gewerbeflächen, die in der Vergangenheit bei den Technischen Werken Eberswalde eingegangen sind, stellte sich heraus, dass insbesondere größere zusammenhängende, erschlossene Industriegebietsflächen von Investoren gesucht werden. Diese Flächen sind im Land Brandenburg kaum noch zu finden.

Die Technische Werke GmbH möchte auf diese Marktsituation reagieren. Der Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung verfügt über ein entsprechendes Flächenpotential, sofern mit diesem Änderungsverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

2.2. Verfahren

Von 1992 bis 1996 wurde durch die Stadt Eberswalde das Bebauungsplanverfahren zum BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ durchgeführt. Das Plangebiet des BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ erstreckte sich bei Erstaufstellung über Teilflächen des Stadtgebietes von Eberswalde sowie über Teilflächen, die zur Gemeinde Lichterfelde gehörten.

Das Überplanen fremden Gemeindegebietes bedarf zwingend der Bildung eines Planungsverbandes gem. § 205 BauGB.

Zwischen der Stadt Eberswalde und der während der Planungsphase zum BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ selbständigen Gemeinde Lichterfelde bestand kein Planungsverband. Die Stadt hatte demzufolge eine Satzung erlassen, die Teilflächen vom benachbarten Gemeindegebiet der ehemals selbständigen Kommune Lichterfelde einschloss.

Mit Datum vom 30.07.1998 hielt das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV), als oberste Bauaufsichtsbehörde des Landes protokollarisch fest, dass der vorhandene BPL Nr. 403 „Technologie- und Gewerbepark Eberswalde“ nicht heilbare formelle Mängel aufweist, die zu seiner Nichtigkeit führen.

Dieser Auffassung hat sich die Stadt Eberswalde angeschlossen. Durch die StVV wurde am 21.09.1998 ein Satzungsauhebungsverfahren zum BPL Nr. 403 eingeleitet.

Um die begonnene Entwicklung und weitere Neuansiedlung von Firmen innerhalb dieses gut erschlossenen Gewerbegebietes

fortsetzen zu können, wurde von der StVV am 21.09.1998 beschlossen, ein neues BPL-Verfahren, BPL Nr. 400- „Technologie- und Gewerbepark“ einzuleiten.

Zur Fortsetzung bzw. Absicherung der städtebaulichen Ordnung wurden Art und Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 403 vom Grundsatz her übernommen.

Die Neuaufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“** wurde am 02.10.2000 rechtskräftig.

Im Zuge der schrittweisen Vermarktung der Gewerbegrundstücke hat sich erstmalig innerhalb des ausgewiesenen Industriegebietes gezeigt, dass größere zusammenhängende Industrieflächen nachgefragt werden, die den ansiedlungswilligen Betrieben flexible Möglichkeiten zur Erweiterung bieten. Diese Nachfrage war Anlass für die Durchführung des 1. Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“. Es wurde ein vereinfachtes Verfahren auf Grundlage des § 13 BauGB durchgeführt.

Die Grünflächen, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Industriegebietes festgesetzt waren und dieses zerschnitten, wurden in dem Änderungsverfahren überplant, um zu erreichen, dass große zusammenhängende Bauflächen entstehen.

Die eigenständige Satzungsausfertigung des **Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung** löste mit der **Rechtskrafterlangung am 06.05.2002** den bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ ab.

Der Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung ist die derzeit rechtsgültige örtliche Bauvorschrift für den Technologie- und Gewerbepark Eberswalde. Um noch größere zusammenhängende Bauflächen zu schaffen, ist ein erneutes Änderungsverfahren über Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung notwendig. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berühren, kann ein einfaches Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und Erarbeitung eines Umweltberichtes nach § 2a besteht nicht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

2.3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung umfasst eine Teilfläche des festgesetzten Industriegebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Die Fläche, auf der durch das eingeleitete Änderungsverfahren planungsrechtliche Änderungen erfolgen, wird begrenzt durch:

Norden: Carl-von-Linde-Straße

Osten: Heinrich-Hertz-Straße

Westen: Waldfläche, die von Norden nach Süden das Plangebiet des BPL Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung teilt

Süden: Flächen des Oder-Havel-Kanals

Folgende Flurstücke der Gemarkung Eberswalde liegen innerhalb des Geltungsbereichs:

Gemarkung	Eberswalde
Flur	4
Flurstücke	18/9, 52/15, 52/16 52/18 52/32, 52/33, 52/37, 217, 218, 219, 220, 221, 301, 333, 334, 54/6 tw., 54/8 tw., 55/2 tw., 214 tw., 302 tw.

Die Fläche beträgt insgesamt rund 30,5 ha.

2.4. Städtebauliche Situation

2.4.1. Bestandssituation

Die im Geltungsbereich liegenden Flächen sind überwiegend unbebaut, lediglich im nordöstlichen Teil ist eine gewerbliche städtebauliche Prägung durch eingeschossige Hallenbauten zu erkennen.

Das Plangebiet ist durch unmittelbare Lage an den öffentlichen Straßen „Carl-von-Linde-Straße“ und „Heinrich-Hertz-Straße“ äußerlich erschlossen.

Die Bauflächen sind durch den Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die Grundflächenzahl mit 0,8 verbindlich bestimmt. Die zum Maß der baulichen Nutzung zugehörige Gebäudehöhe, im Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung mit 10,5 m bestimmt, ist Gegenstand dieses Änderungsverfahrens.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche hat ihre städtebauliche Funktion verloren und soll durch das Änderungsverfahren überplant werden.

2.4.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung soll eine Optimierung der baulichen Ausnutzung der Industriegebietsflächen unter Ausnutzung der vorhandenen öffentlichen Erschließung und damit Verzicht auf Neuerschließung erzielt werden.

2.5. Planungsinhalt und Festsetzungen

2.5 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.5.1.1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,8 und die BMZ 10,0. Die festgesetzten jeweiligen Obergrenzen tragen der Angebotsplanung Rechnung. Der Bebauungsplan soll ein hohes Maß an baulicher Flexibilität gewähren und den unterschiedlichsten Industriebaukubaturen und sonstigen baulichen Erfordernissen von Produktions- und Fertigungslinien und Anlagentechnik Rechnung tragen.

2.5.1.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird durch das Änderungsverfahren nicht berührt, es gelten die Vorschriften des § 9 BauNVO für das festgesetzte Industriegebiet weiterhin.

2.5.1.3. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die beiden beabsichtigten Änderungen (Herausnahme der Straßenverkehrsfläche und der Ersatz der Gebäudehöhe von 10,5m im Industriegebiet durch die BMZ von 10,0) berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit diesen Änderungen nicht über das bisher schon bestehende Maß neu begründet (siehe § 13 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3e UVPG). Zwar erhöht sich durch die Änderung die festgesetzte Industriefläche innerhalb des Änderungsbereiches um rund 6.900 m² in der Flächenbilanz. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass im Zuge der privatrechtlichen Erschließung eine vergleichbare Fläche für Straßen und Zufahrten benötigt wird.

Zur Verfahrensbeschleunigung soll das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

2.6. Wesentliche Auswirkungen, Kosten

Eine Bodenordnung ist durch dieses Änderungsverfahren nicht erforderlich. Es werden keine öffentlichen Flächen festgesetzt. Die vorhandenen Grundstückszuschnitte lassen eine Bebaubarkeit und wirtschaftliche Ausnutzung zu.

Die planungsrechtlichen Änderungen bewirken für die Kommune auf Grund der Überplanung (Wegfall) der öffentlichen Verkehrsflächen eine Reduktion der Erschließungs- und Unterhaltungspflicht für öffentliche Straßen.

Die Grundstückseigentümer haben mehr planerischen Spielraum bei der baulichen Ausnutzung der Grundstücke, aber auch erhöhte Verantwortung für die privatrechtlichen Erschließungsmaßnahmen, insbesondere gegenüber Dritten bzw. Nachbarn.

Die Erschließung der hintersten Grundstücksteile hat der Eigentümer beispielsweise durch Zuwegungen, Betriebsstraße, befahrbare Flächen o. ä. in eigener Verantwortung zu gewährleisten.

FLÄCHENBILANZ (gerundet)		
	rechtskräftiger BPL Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung	1. Änderungsverfahren zum BPL Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ - 1. Änderung
GI gesamt	29,84	30,53 ha
davon: überbaubare Fläche	27,36 ha	28,73 ha
nicht überbaubare Fläche	2,48 ha	1,80 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,69	keine

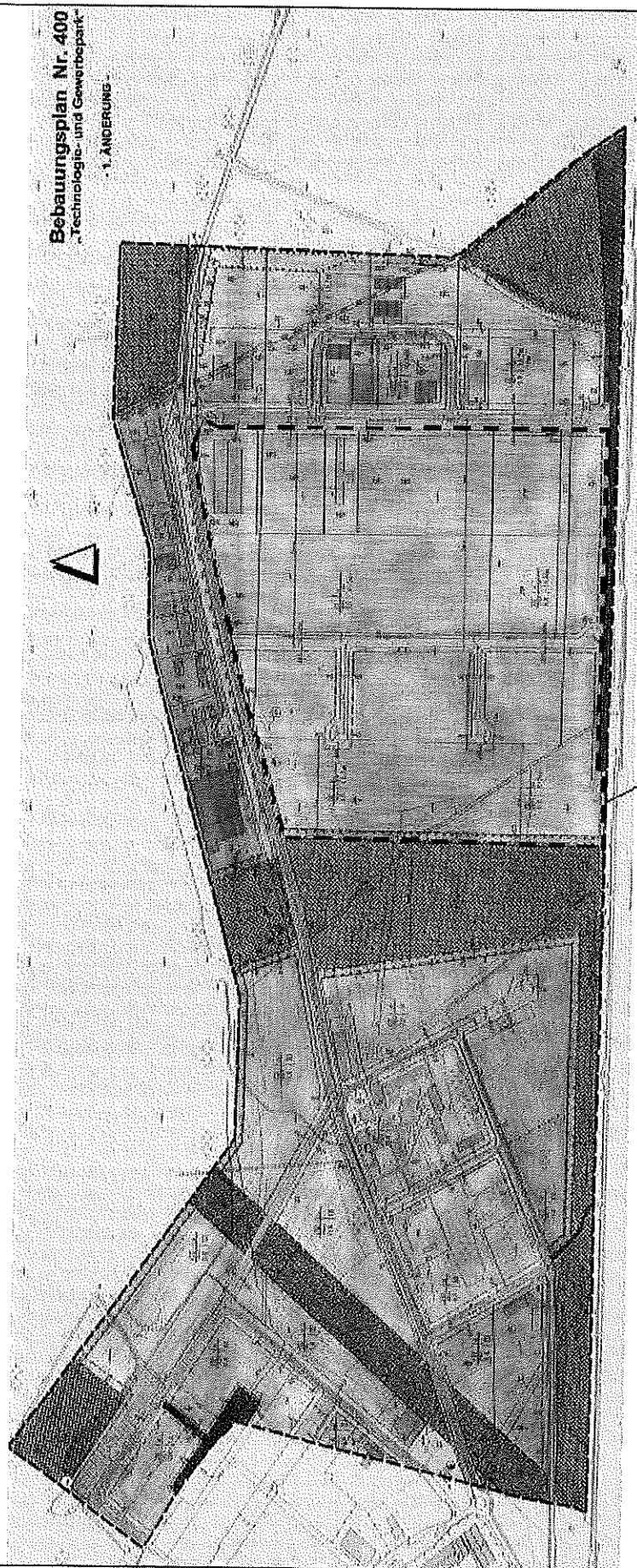
ANLAGEN

Anlage A - Übersichtsplan

Bebauungsplan Nr. 400 "Technologie- und Gewerbe
park" - 1. Änderung Stand: Planfassung

Darstellung des Änderungsbereiches (Geltungsbe-
reich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400
"Technologie- und Gewerbepark" - 1. Änderung)

Bebauungsplan Nr. 400
 „Technologie- und Gewerbepark“
 1. ÄNDERUNG



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes
 Nr. 400 „Technologie- und Gewerbepark“ 1. Änderung

Übersichtsplan (unmaßstäblich)

Bebauungsplan Nr. 400 „Technologie- und
 Gewerbepark“ 1. Änderung

Stand: Planfassung

Allgemeine Prüfung auf UVP Pflicht gem. § 3 a, 3 c und 3 e UVPG durch die Stadt Eberswalde

Bezeichnung des Vorhabens: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 400 „Technologie und Gewerbepark“ – 1. Änderung

Bauherr/ Vorhabensträger: Technische Werke Eberswalde

Lage: Gemarkung Eberswalde, Flur 4, nördlich des Oder-Havel-Kanals

Prüfung gemäß § 3 a UVPG

(Feststellung ob Verpflichtung zur Durchführung einer UVP vorliegt)

1.	Handelt es sich um ein in Anlage 1 UVPG genanntes Vorhaben? Welche Nr.?	☒ ja (Nr.18.5.) ☐ nein
2.	Besteht für dieses Vorhaben eine UVP-Pflicht?	☐ ja ☒ nein
3.	Besteht für dieses Vorhaben eine Pflicht zur Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG? (durch die Änderung wird der Schwellenwert von 20000 m ² nicht erreicht)	☐ ja ☒ nein

**Prüfung gemäß § 3 c UVPG entsprechend Anlage 2 UVPG,
(für Planungsfall nicht zutreffend, da nur Änderung eines bestehenden BPL)**

1. Merkmale des Vorhabens

1.1.	Größe des Vorhabens			
1.2.	Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft	☐ trifft zu	☐ trifft nicht zu	
		überschlägige Prüfung des Eingriffs ☐ erheblich ☐ möglicherweise erheblich ☐ unerheblich		
	Kompensation (Minderung/ Ausgleich)	☐ möglich	☐ nicht möglich	
1.3.	Abfallentsorgung	☐ trifft zu	☐ trifft nicht zu	
1.4.	Umweltverschmutzung und Belästigung	☐ trifft zu	☐ trifft nicht zu	
1.5.	Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien	☐ trifft zu	☐ trifft nicht zu	

2. Standort des Vorhabens

2.1.	<u>Nutzungskriterien</u> Fläche für Siedlung und Erholung (hier nur Erholungsfunktion) Fläche für land-, forst- bzw. fischereiwirtschaftliche Nutzung (hier Forst) sonstige wirtschaftliche Nutzung	Grad der Beeinträchtigung ☐ erheblich ☐ möglicherweise erheblich ☐ unerheblich ☐ erheblich ☐ möglicherweise erheblich ☐ unerheblich ☐ erheblich ☐ möglicherweise erheblich ☐ unerheblich		
	Kompensation (Minderung/ Ausgleich)	☐ möglich	☐ nicht möglich	



Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. nachteilige Umweltauswirkungen können wahrscheinlich nicht kompensiert werden.

→ **Es besteht eine Pflicht zur UVP**



Das Vorhaben führt sehr wahrscheinlich zu keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen, Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. nachteilige Umweltauswirkungen können kompensiert werden.

→ **Es besteht keine Pflicht zur UVP**

Textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:

Der BPL Nr. 400 wurde vor Einführung der UVP Pflicht für Bauvorhaben im Jahr 2001 rechtswirksam. Aus diesem Grund erfolgte eine Prüfung gemäß UVPG für die geplante Änderung. Mit dem Wegfall von 0,69 ha öffentliche Straßenfläche, die ganz oder teilweise durch private Erschließungen innerhalb des festgesetzten GI entstehen werden, sind die unteren Prüfwerte (20000 m²) nicht erreicht.

Krhe 7.12.2006