

**Bebauungsplan Nr. 805  
„Abrundung Ostend“, 1. Ände-  
rung/1.TÄ**

**- Begründung -**

Stadt Eberswalde  
BAUDEZERNAT  
Stadtentwicklungsamt

**August 2008**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>TEIL A - PLANZEICHNUNG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>TEIL B - BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
2.1.	Vorbemerkung	4
2.2.	Verfahren	4
2.3.	Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes	5
2.4.	Städtebauliche Situation	5
2.4.1.	Bestandssituation	5
2.4.2.	Ziel und Zweck der Planung	6
2.5.	Planungsinhalt und Festsetzungen	6
2.5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2.5.1.1.	Art der baulichen Nutzung	6
2.5.1.2.	Umweltprüfung	6
2.6.	Wesentliche Auswirkungen, Kosten	6
	<b>ANLAGEN</b>	<b>8</b>
	Anlage A - Übersichtsplan	
	Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 805 "Abrundung Ostend", 1. Änderung	Stand: Planfassung
	Darstellung des Änderungsbereiches (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 805 "Abrundung Ostend", 1. Änderung/1. TÄ)	

**1. TEIL A - PLANZEICHNUNG**

## 2. TEIL B - BEGRÜNDUNG

### 2.1. Vorbemerkung

Initiator der Planänderung ist ein Gewerbetreibender im Plangebiet, der sich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung nicht ausreichend berücksichtigt sieht. Er begehrt zur Sicherung seines vorhandenen Gewerbebetriebes für die Teilflächen seines Grundstückes, welche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, eine Regelung für die Zulässigkeit der im Allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Ausnahme von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben ( § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ). Bisher bestimmt der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung diese Ausnahme als nicht zulässig.

### 2.2. Verfahren

Die Erstaufstellung für den Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“ fand von 1995-1997 statt. Die fehlgeschlagene Umsetzung des Bebauungsplanes durch einen Erschließungs- und Bau-träger nahm die Stadt Eberswalde 2004 zum Anlass, den Bebauungsplan zu ändern und an die geänderten Rahmenbedingungen anzupassen. Die städtebauliche Grundkonzeption wurde hinsichtlich Bebauungsdichte (Maß der baulichen Nutzung) und Neuerschließung geändert.

Der erstmalig aufgestellte Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“ wurde durch Erlangung der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung am 03.07.2006 abgelöst. Zur Behebung eines Ausfertigungsmangels wurde die Schlussbekanntmachung am 05.05.2008 wiederholt. Der Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung ist die derzeitige rechtswirksame Bebauungsvorschrift.

Innerhalb des Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung soll eine Fläche von ca. 0,32 ha geändert werden. Es ist die 1. Teilländerung (1.TÄ).

Für die Änderung von Bebauungsplänen gelten die selben Vorschriften wie für ihre Aufstellung. Insofern ist der Änderungsbereich formell als Geltungsbereich eines einzuleitenden Bebauungsplanverfahrens - **Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung/1.TÄ** - zu beschließen.

Da die Grundzüge der Planung von der Änderung nicht berührt sind und die Änderung kein Vorhaben begründet, welches eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach Anlage 1 des Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) nach sich zieht, kann ein einfaches Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach §

2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Auf Durchführung einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

Während der öffentlichen Auslegung vom 15.07.2008 bis 15.08.2008 gingen von Seiten der Bürger und berührten Behörden keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen ein.

### **2.3. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt zwischen festgesetzter Dauerkleingartenanlage, dem Baugebiet WA 2, dem Flurstück 867 und dem Wendehammer der Planstraße A. Dem Geltungsbereich gehört das Flurstück 866 tlw., Flur 10, Gemarkung Eberswalde an.

Die Fläche des Plangebietes beträgt insgesamt rund 0,32 ha.

### **2.4. Städtebauliche Situation**

#### **2.4.1. Bestandssituation**

Die im Geltungsbereich liegende Fläche ist zur Hälfte mit einem eingeschossigen Mauerwerksbau (ehemaliges Stallgebäude) bebaut, der seit über 10 Jahren gewerblich als Lagergebäude genutzt wird. Die andere Hälfte stellt sich als natürliche Sukzessionsfläche dar.

Die straßenseitige und medienseitige Erschließung des baulichen Bestandes erfolgt durch Inanspruchnahme zwei weiterer Flurstücke von der in 165 m entfernten Bundesstraße 167, der Freienwalder Straße. Die privatrechtliche Sicherung der Bestanderschließung in Form einer Dienstbarkeit ist nicht vorhanden. Die Erschließungstiefe ist städtebaulich unbefriedigend.

Die derzeit rechtswirksame Bebauungsvorschrift des Bebauungsplanes Nr. 805, „Abrundung Ostend“, 1. Änderung setzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung/1. TÄ als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO fest, die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind als nicht zulässig bestimmt. Die festgesetzte Planstraße A mit Wendehammer übernimmt zukünftig die Erschließung der unmittelbar angrenzenden Baugebiete, so auch die des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung/1. TÄ.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde stellt den Geltungsbereich der 1. TÄ als Wohnbaufläche dar.

#### 2.4.2. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Überplanung von Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung soll der vorhandene Gewerbebetrieb eine größere wirtschaftliche Flexibilität erhalten, um entsprechend seiner Verhältnisse sein Gewerbe als sonstiges nicht störendes Gewerbe innerhalb des zu entwickelnden allgemeinen Wohngebietes fortzusetzen und Arbeitsplätze zu sichern.

### 2.5. Planungsinhalt und Festsetzungen

#### 2.5 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung/1.TÄ wird die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO vorgesehene Ausnahme, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, als allgemein zulässig bestimmt. So erhält der ansässige Gewerbetreibende die Sicherheit , zukünftig ein sonstiges nicht störendes Gewerbe im Allgemeinen Wohngebiet betreiben zu können. Damit dient die Festsetzung auch der Sicherung von Arbeitsplätzen. Die allgemeine Zulassung der Ausnahme im Geltungsbereich der 1.TÄ gefährdet nicht die Zweckbestimmung der im Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung festgesetzten Wohngebietsentwicklung.

##### 2.5.1.2. Umweltverträglichkeitsprüfung

Die beabsichtigte Änderung (Regelung der gem. § 4 Abs. 3 Nr.2 BauNVO vorgesehenen Ausnahme als allgemein zulässig) berühren nicht die Grundzüge der Planung. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung wird mit dieser Änderung nicht über die bisher schon bestehende Bebauungsmöglichkeit neu begründet (siehe § 13 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 3e UVPG), da die Änderung weder das Maß der baulichen Nutzung noch die Baugebietstypik berührt.

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

### 2.6. Wesentliche Auswirkungen, Kosten

Die Notwendigkeit der Durchführung von bodenordnerischen Maßnahmen ist bereits durch den Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung gegeben. Der Geltungsbereich der 1. TÄ liegt im Umlegungsgebiet. Die beabsichtigte Änderung der 1. TÄ: Regelung der allgemeinen Zulässigkeit der Ausnahme gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetrie-

be) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung/1.TÄ hat keine Auswirkungen auf das Umlegungsverfahren, welches auf dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung basiert.

In der 1. TÄ werden keine zusätzlichen öffentlichen Flächen festgesetzt.

Für die Grundstückseigentümer im Geltungsbereich der 1. TÄ erweitern sich die Nutzungsmöglichkeiten. Für die Grundstücksnachbarn bedeutet die allgemeine Zulässigkeit der Ausnahme die Möglichkeit der Verfestigung der gewerblichen Nutzung am bisherigen Standort.

Die Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung bleibt unverändert.

## ANLAGEN

### Anlage A - Übersichtsplan

Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr 805 - „Abrundung Ostend“, 1. Änderung  
Stand: Planfassung

Darstellung des Änderungsbereiches (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 805 "Abrundung Ostend", 1. Änderung/1. TÄ)

