

# Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt



Öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Eisenhüttenstadt und Mitteilungen  
aus dem Rathaus und der Stadtverordnetenversammlung

---

Eisenhüttenstadt, 14. Juli 2020

Jahrgang 30 Nr. 13/2020

---

<b>Inhalt:</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Bekanntmachungen der Stadt Eisenhüttenstadt</b>	
1. Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache	3 - 6
2. 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache	7 - 9
3. Aufstellungsbeschluss zur 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen)	10 - 15
4. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	16 - 19
5. Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße	20 - 25
6. Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch	26 - 29
<b>II. Beschlüsse Stadtverordnetenversammlung</b>	
<b>III. Bekanntmachungen anderer Institutionen</b>	

**Impressum:****Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt****Herausgeber:**

Stadt Eisenhüttenstadt  
Zentraler Platz 1  
15890 Eisenhüttenstadt

**Redaktion:**

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Fachbereich Zentrale Angelegenheiten

 (03364)566-309  
 (03364)566-237

Internet-Adresse: [www.eisenhuettenstadt.de](http://www.eisenhuettenstadt.de)  
E-Mail-Adresse: [Kerstin.Knappe@eisenhuettenstadt.de](mailto:Kerstin.Knappe@eisenhuettenstadt.de)

**Bezugsmöglichkeit:**

Das Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt liegt im Foyer des Rathauses,  
Zentraler Platz 1, 15890 Eisenhüttenstadt aus.  
Weiterhin finden Sie das Amtsblatt im Internet unter [www.eisenhuettenstadt.de](http://www.eisenhuettenstadt.de),  
Rubrik Stadt & Verwaltung, Aktuelles.

Den Überblick über Sitzungen der Stadtverordnetenversammlung und der Ausschüsse  
finden Sie im Internet unter [www.eisenhuettenstadt.de](http://www.eisenhuettenstadt.de), Rubrik Stadt & Verwaltung,  
Stadt/Kommunalpolitik, Kommunalpolitik.

## I. Bekanntmachungen der Stadt Eisenhüttenstadt

### 1.

#### Bekanntmachungsanordnung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat in ihrer Sitzung am 17.06.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache als Satzung beschlossen.

Hiermit ordne ich an, dass der

#### **Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache**

im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt vom 14. Juli 2020 Jahrgang 30 Nr. 13/2020 nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht wird.

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 3 Absatz 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 38]) hingewiesen.

§ 3 Absatz 4 der BbgKVerf lautet:

"Ist eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten."

Eisenhüttenstadt, 09.07.2020



Frank Balzer  
Bürgermeister

## **Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat in ihrer Sitzung am 17.06.2020 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache als Satzung beschlossen.

Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wurde gebilligt.

Der Satzungsbeschluss wird hiermit gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache in Kraft.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache einschließlich der Anlagen werden bei der Stadt Eisenhüttenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

### Ort der Einsichtnahme und Auskunft:

Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau  
Zentraler Platz 1  
15890 Eisenhüttenstadt

### Zeiten der Einsichtnahme und Auskunft:

Auf Dauer während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung;  
zum Zeitpunkt der Bekanntmachung sind dies:

montags:	09:00 bis 12:00 Uhr
dienstags:	09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr
mittwochs:	geschlossen
donnerstags:	07:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr
freitags:	09:00 bis 12:00 Uhr

(außerhalb dieser Zeiten nur nach Vereinbarung)

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache und die Begründung mit den Anlagen werden ergänzend in das Internet unter

<https://www.eisenhuettenstadt.de/Leben-Wohnen/Wohnen-und-Bauen/Bauleitplanung>

Rubrik Rechtskräftige Bebauungspläne

eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg unter

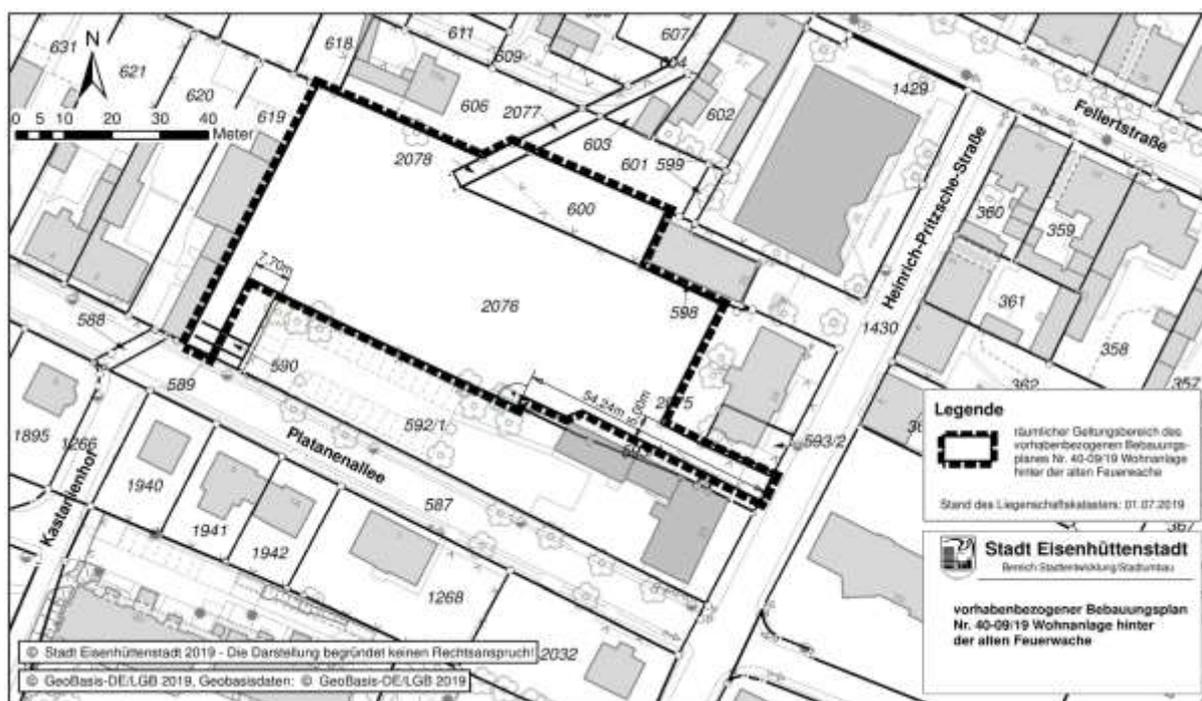
<http://uvp-verbund.de/bb> Rubrik Bauleitplanung

zugänglich gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wird begrenzt:

- im Westen: beginnend an der Platanenallee, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 589, 590 und 2076
- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 2076, die westliche und die nördliche Grenze des Flurstückes 2078 sowie die nördliche Grenze des Flurstückes 600
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 600, die nördliche und die östliche Grenze des Flurstückes 2076
- im Süden: beginnend an der Heinrich-Pritzsche-Straße, durch eine 54,24 m lange gedachte Linie, die 5,0 m südlich zur nördlichen Grenze des Flurstückes 2076 verläuft (erweitert um eine 28 m<sup>2</sup> große Fläche südlich angrenzend) und danach rechtwinklig auf die südliche Grenze des Flurstückes 2076 trifft, entlang dieser Grenze in Richtung Westen, verlängert durch eine 7,70 m lange, gedachte Linie, von dort aus rechtwinklig mit einer gedachten Linie in Richtung Süden zur Platanenallee und danach entlang der Platanenallee in Richtung Westen verläuft.  
(Alle Flurstücke Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



Auf die folgenden Rechtsfolgen wird hingewiesen:

Hinweis auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie deren Rechtsfolgen nach § 215 Absatz 1 BauGB

§ 215 Absatz 1 BauGB lautet:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.

Hinweis auf Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche nach § 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB

§ 44 Absatz 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB lauten:

(3) Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.

(4) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Absatz 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Eisenhüttenstadt, 08.07.2020



Frank Balzer  
Bürgermeister

2.

**Bekanntmachungsanordnung**

Hiermit ordne ich an, dass die

**6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache**

im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt vom 14. Juli 2020 Jahrgang 30 Nr. 13/2020 orts-  
üblich bekannt gemacht wird.

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 3 Absatz 4 und 6 der Kommunalverfassung des Landes  
Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt ge-  
ändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) hingewiesen.

§ 3 Absatz 4 der BbgKVerf lautet:

„Ist eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften  
zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich inner-  
halb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Ge-  
meinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel  
ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmi-  
gung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtli-  
chen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur  
dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zu-  
mutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten.“

§ 3 Absatz 6 der BbgKVerf lautet:

„Die Absätze 3 bis 5 gelten entsprechend für den Flächennutzungsplan. Absatz 4 gilt auch  
entsprechend für Verordnungen der Gemeinden.“

Eisenhüttenstadt, 09.07.2020



Frank Balzer  
Bürgermeister

**Bekanntmachung der 6. Berichtigung des  
Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt  
im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) berichtigt worden.

Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, auf den die Vorschriften über die Aufstellung von Bauleitplänen keine Anwendung finden. Sie erfolgt ohne Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, beinhaltet keinen Umweltbericht und bedarf nicht der Genehmigung. Grundlage für die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist der von der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 17.06.2020 als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache.

Die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wird hiermit bekannt gemacht.

Die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wird bei der Stadt Eisenhüttenstadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Ort der Einsichtnahme und Auskunft:

Stadt Eisenhüttenstadt  
Fachbereich Stadtentwicklung  
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau  
Zentraler Platz 1  
15890 Eisenhüttenstadt

Zeiten der Einsichtnahme und Auskunft:

Auf Dauer während der Dienstzeiten der Stadtverwaltung;  
zum Zeitpunkt der Bekanntmachung sind dies:

montags: 09:00 bis 12:00 Uhr  
dienstags: 09:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 18:00 Uhr  
mittwochs: geschlossen  
donnerstags: 07:00 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr  
freitags: 09:00 bis 12:00 Uhr  
(außerhalb dieser Zeiten nur nach Vereinbarung)

Die 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache mit der Begründung wird ergänzend in das Internet unter

<https://www.eisenhuettenstadt.de/Leben-Wohnen/Wohnen-und-Bauen/Bauleitplanung>

Rubrik Wirksamer Flächennutzungsplan

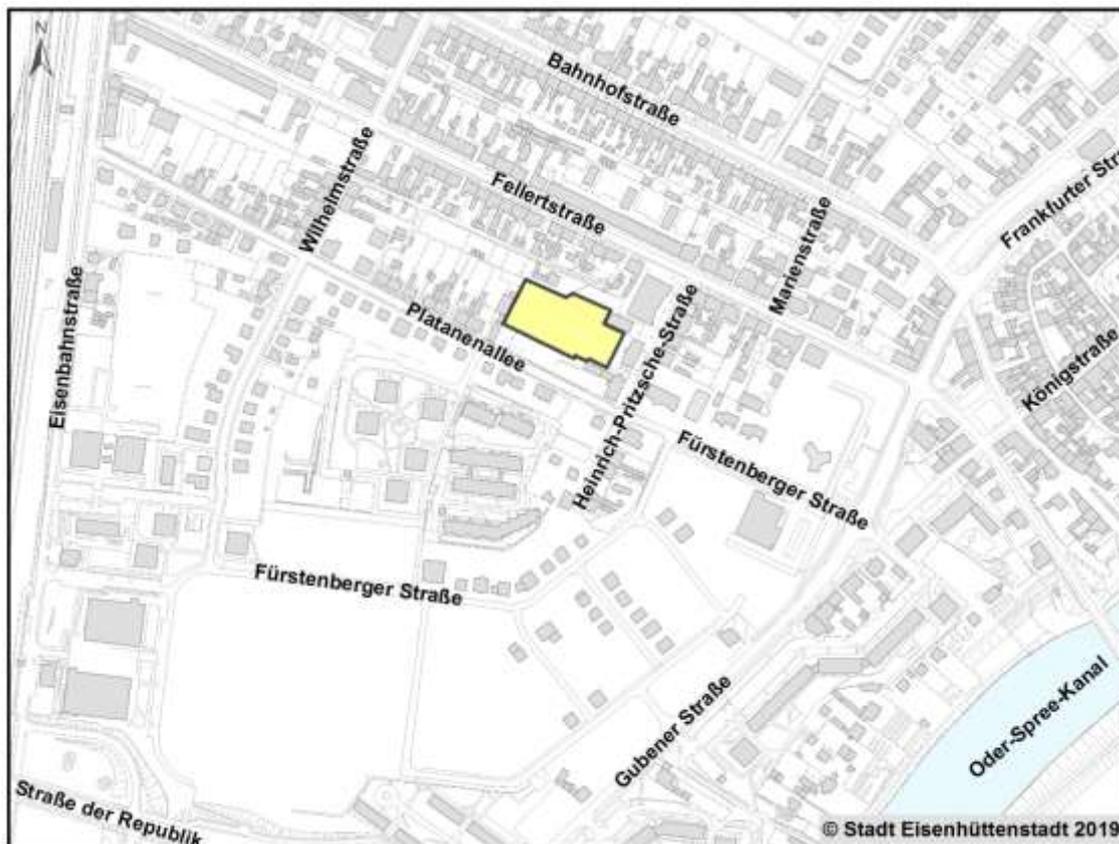
eingestellt und über das zentrale Internetportal des Landes Brandenburg unter

<http://uvp-verbund.de/bb> Rubrik Bauleitplanung

zugänglich gemacht.

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache befindet sich im OT Fürstenberg (Oder), im Hinterland der Platanenallee und der Heinrich-Pritzsche-Straße.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache innerhalb des Stadtgebietes ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen (schwarz umrandete Fläche).



Hinweis auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie deren Rechtsfolgen nach § 215 Absatz 1 BauGB

§ 215 Absatz 1 BauGB lautet:

„Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a beachtlich sind.“

Eisenhüttenstadt, 08.07.2020

Frank Balzer  
Bürgermeister

### 3.

#### **Bekanntmachungsanordnung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.06.2020 die Aufstellung der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss besteht aus dem Beschlusstext und dem Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss zur 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen).

Hiermit ordne ich gemäß § 13 Absatz 2 der Hauptsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt vom 11. März 2020 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 06/2020) an, dass der

#### **Aufstellungsbeschluss zur 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen)**

im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt vom 14. Juli 2020 Jahrgang 30 Nr. 13/2020 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht wird.

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 3 Absatz 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) hingewiesen.

§ 3 Absatz 4 der BbgKVerf lautet:

"Ist eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind.

Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- und Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten."

Eisenhüttenstadt, 08.07.2020



Frank Balzer  
Bürgermeister

# **Aufstellungsbeschluss zur 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen)**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.06.2020 folgenden Aufstellungsbeschluss zur 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) nach § 12 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) umfasst die unbebauten Grundstücke im 2. Projektabschnitt des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) besteht aus den folgenden drei Teilbereichen, die wie folgt begrenzt werden:

Teilbereich 1:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen),
- im Osten : durch die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen),
- im Süden: durch die Straße Nordpassage und
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes Werkstraße 4 (Flurstück 495 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt).

Teilbereich 2:

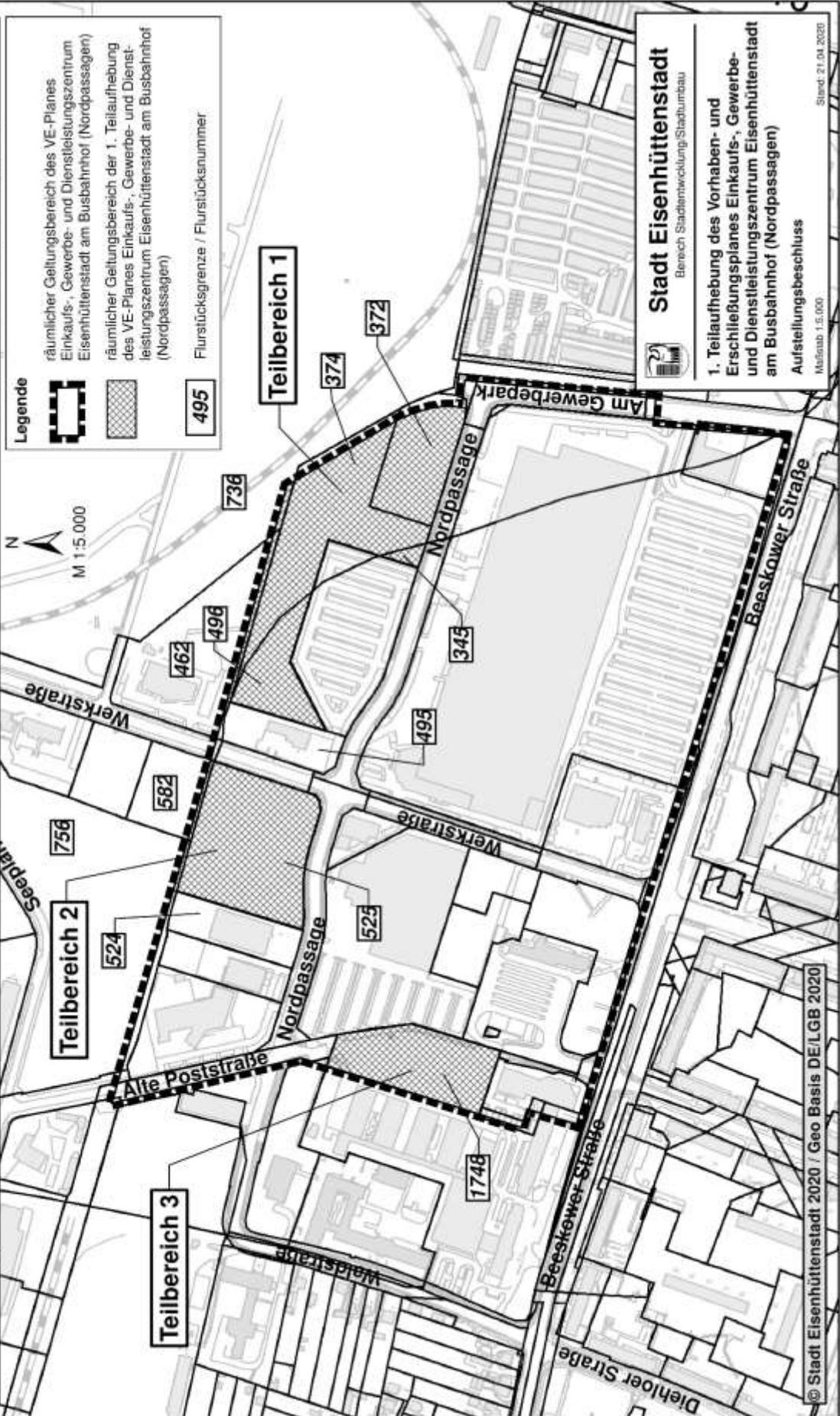
- im Norden: durch die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen),
- im Osten : durch die Werkstraße,
- im Süden: durch die Straße Nordpassage und
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes Nordpassage 8 (Flurstück 524 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt).

### Teilbereich 3

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Osten : durch die östliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt und
- im Westen: durch die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) ist im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichnet.

# Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss zur 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen)



## **1. Erfordernis und Anlass der Teilaufhebung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 08/2001 vom 11.09.2001 rückwirkend zum 25.04.1992 in Kraft getreten. Im Jahre 1992 wurde für das Gebiet des VE-Planes ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Der VE-Plan und der Durchführungsvertrag bildeten die Grundlage für die Erschließung und Bebauung des Gebietes.

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurden nur Teile des VE-Planes realisiert. Insbesondere im 2. Projektabschnitt befinden sich auch heute noch umfangreiche unbebaute, erschlossene Grundstücke. Ein Teil der festgesetzten Erschließungsstraßen (hauptsächlich Nebenstraßen) wurde ebenfalls nicht hergestellt. Die Frist zur Durchführung des Vorhabens ist seit mehreren Jahren verstrichen.

Gemäß § 12 Absatz 6 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) soll der Plan aufgehoben werden, wenn er nicht innerhalb der Frist des Durchführungsvertrages ausgeführt wurde.

Aktuell liegt bei der Stadt eine Anfrage zur Nutzung einer Teilfläche als Lager- und Ausstellungsplatz für Pkw vor. An der Stelle des jetzt geplanten Lager- und Ausstellungsplatzes für Pkw sollte ursprünglich eine Riegelbebauung mit Büro- und Geschäftshäusern (Verwaltung, Dienstleistung/Gewerbe/Ausbildung) errichtet werden.

Die Stadt Eisenhüttenstadt nimmt die Anfrage nunmehr zum Anlass, den VE-Plan Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) teilweise aufzuheben.

## **2. Lage des Teilaufhebungsgebietes**

Die 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) umfasst die unbebauten Grundstücke nördlich der Straße Nordpassage und westlich des Busbahnhofes im VE-Plan Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) im 2. Projektabschnitt.

Die 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) hat eine Größe von ca. 4,0 ha.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) umfasst im Wesentlichen die folgenden Flurstücke: 345, 372 tlw., 374 tlw., 496 und 525 der Flur 6, sowie 1748 tlw. der Flur 3 (alle Gemarkung Eisenhüttenstadt).

## **3. Ziel und Zweck der 1. Teilaufhebung**

Wesentliches Ziel der Planung ist die Aufhebung aller Festsetzungen und Regelungen des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) für die drei Teilbereiche.

Mit der 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) werden

- die zeichnerischen Festsetzungen im Grundstücks- und Bauflächenplan einschließlich der Regelungen im Erschließungs-, Grünflächenbegleit- und Lageplan
- die Regelungen im Text - Teil B 1

für die drei Teilbereiche ersatzlos gestrichen.

#### **4. Verfahren der Teilaufhebung**

Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plan) gelten nach § 1 Abs. 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von B-Plänen.

Bei der Aufhebung eines VE-Planes kann abweichend davon das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden, wenn das Vorhaben nicht in der im Durchführungsvertrag vereinbarten Ausführungsfrist realisiert wurde.

Von dieser Regelung möchte die Stadt Gebrauch machen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **5. Wesentliche Auswirkungen der 1. Teilaufhebung**

Nach erfolgter Teilaufhebung beurteilen sich Vorhaben im Bereich der 1. Teilaufhebung auf Grund der Vorprägung durch die Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB.

Teilflächen des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) sind Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum.

Durch die 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) ergeben sich abwägungsrelevante Auswirkungen auf den in Kraft bleibenden Teil des VE-Planes, da durch die 1. Teilaufhebung des VE-Planes Raum für die Ansiedlung neuer Einzelhandelsbetriebe in den Teilaufhebungsbereichen geschaffen wird. Neue Einzelhandelsbetriebe auf den Teilaufhebungsflächen können sich negativ auf den in Kraft bleibenden Teil des VE-Planes und den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum auswirken, da die im VE-Plan Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) festgesetzten maximalen und im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Eisenhüttenstadt berücksichtigten Obergrenzen für die Verkaufsraumflächen durch die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe fast vollständig ausgeschöpft werden.

Aus diesem Grund soll parallel ein B-Plan zur Steuerung der Einzelhandelsnutzung in den Teilaufhebungsbereichen aufgestellt werden.

Eisenhüttenstadt, 22.06.2020



Frank Balzer  
Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

### Öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.06.2020 beschlossen, dass der Entwurf der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) und die dazugehörige Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt wird.

#### **LAGE DES TEILAUFBEBUNGSGEBIETES**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) besteht aus den folgenden drei Teilbereichen, die wie folgt begrenzt werden:

##### Teilbereich 1:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen),
- im Osten : durch die östliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen),
- im Süden: durch die Straße Nordpassage und
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes Werkstraße 4 (Flurstück 495 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt).

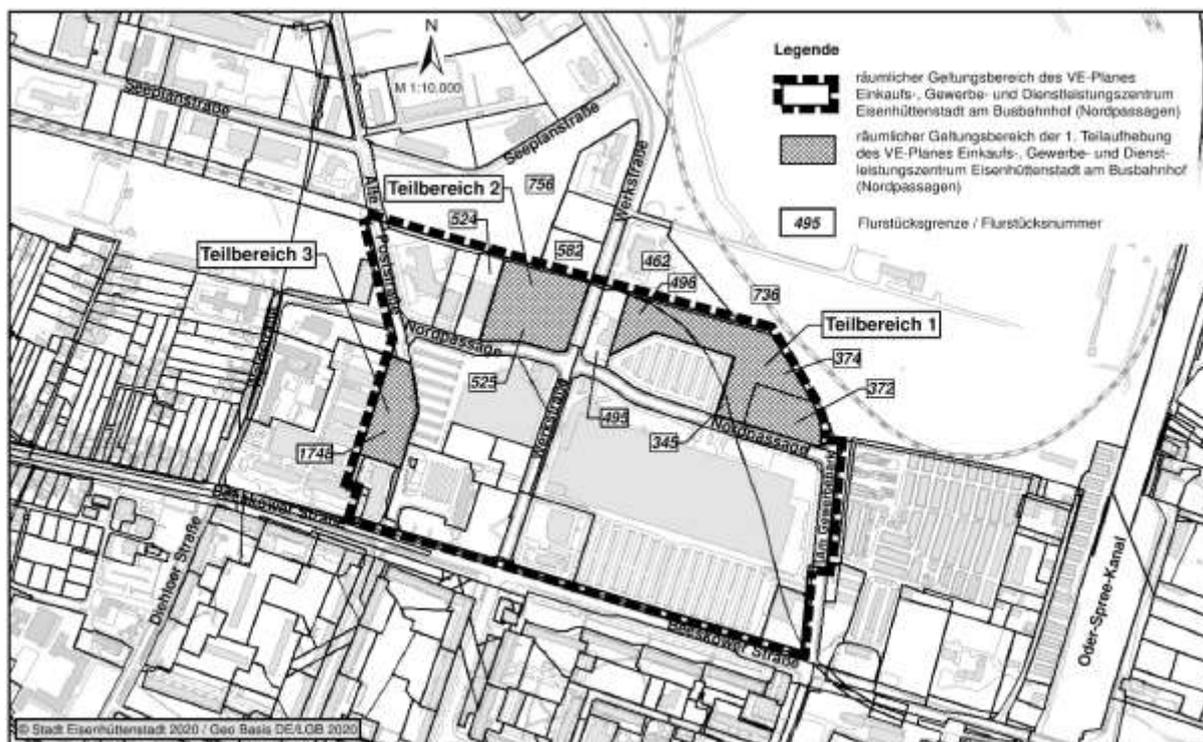
##### Teilbereich 2:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen),
- im Osten : durch die Werkstraße,
- im Süden: durch die Straße Nordpassage und
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes Nordpassage 8 (Flurstück 524 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt).

##### Teilbereich 3

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Osten : durch die östliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt und
- im Westen: durch die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen).

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Teilaufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VE-Planes) Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) besteht aus drei Teilbereichen. Die Lage der Teilbereiche innerhalb des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



### **ZIELE DER 1. TEILAUFBEBUNG**

Wesentliches Ziel der Planung ist die Aufhebung aller Festsetzungen und Regelungen des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) für die drei Teilbereiche.

Mit der 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) werden

- die zeichnerischen Festsetzungen im Grundstücks- und Bauflächenplan einschließlich der Regelungen im Erschließungs-, Grünflächenbegleit- und Lageplan
- die Regelungen im Text - Teil B 1

für die drei Teilbereiche ersatzlos gestrichen.

### **VERFAHREN DER TEILAUFBEBUNG**

Die Vorschriften des BauGB zur Aufstellung von Bebauungsplänen (B-Plan) gelten nach § 1 Absatz 8 BauGB auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung von B-Plänen.

Bei der Aufhebung eines VE-Planes kann abweichend davon das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB Anwendung finden, wenn das Vorhaben nicht in der im Durchführungsvertrag vereinbarten Ausführungsfrist realisiert wurde.

Von dieser Regelung möchte die Stadt Gebrauch machen.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes der 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) und der dazugehörigen Begründung findet in der Zeit

**vom 22. Juli 2020 bis einschließlich 24. August 2020**

statt.

Die o. g. Unterlagen können während folgender Zeiten

montags	von 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
dienstags	von 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
mittwochs	von 8:00 bis 12:30 Uhr
donnerstags	von 7:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
freitags	von 8:00 bis 12:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung auch außerhalb der o. g. Zeiten bei der

Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt,  
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau,  
Zentraler Platz 1, Rathaus, 3. Etage, Zimmer 311

von jedermann eingesehen werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Entwurf der 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) sowie die dazugehörige Begründung werden zusätzlich im Internet unter

<https://www.eisenhuettenstadt.de/Leben-Wohnen/Wohnen-und-Bauen/Bauleitplanung/Aktuelle-Beteiligung>

und auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg unter

<https://www.uvp-verbund.de/bb>  
Rubrik Bauleitplanung

eingestellt und können dort abgerufen werden.

Es besteht die Möglichkeit für weitergehende Informationen.

Zur Vereinbarung eines entsprechenden Termins stehen die Mitarbeiter des Bereiches Stadtentwicklung/Stadtumbau (Tel.: 03364/566 277) gern zur Verfügung.

Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung können Stellungnahmen zum Entwurf der 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) bei der

Stadt Eisenhüttenstadt  
Zentraler Platz 1  
15890 Eisenhüttenstadt

schriftlich oder zur Niederschrift beim

Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau,  
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 311

abgegeben werden.

## **HINWEISE**

Es wird gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auf Folgendes hingewiesen:

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Absatz 6 BauGB).

Datenschutzhinweis:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Artikel 13 DSGVO), welches mit ausliegt und im Internet unter

<https://www.eisenhuettenstadt.de/Leben-Wohnen/Wohnen-und-Bauen/Bauleitplanung/Aktuelle-Beteiligung>

eingestellt wurde.

Zusätzlich wird auf die Rechtsfolgen nach § 3 Absatz 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) hingewiesen.

§ 3 Absatz 4 der BbgKVerf lautet:

"Ist eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten."

Eisenhüttenstadt, 08.07.2020



F. Balzer  
Bürgermeister

## 5.

### **Bekanntmachungsanordnung**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss besteht aus dem Beschlusstext und dem Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße.

Hiermit ordne ich gemäß § 13 Absatz 2 der Hauptsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt vom 11. März 2020 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 06/2020) an, dass der

#### **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße**

im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt vom 14. Juli 2020 Jahrgang 30 Nr. 13/2020 nach § 2 Absatz 1 Baugesetzbuch ortsüblich bekannt gemacht wird.

Es wird auf die Rechtsfolgen nach § 3 Absatz 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) hingewiesen.

§ 3 Absatz 4 der BbgKVerf lautet:

"Ist eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten."

Eisenhüttenstadt, 08.07.2020



Frank Balzer  
Bürgermeister

## **Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.06.2020 folgenden Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße gefasst:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 Baugesetzbuch (BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße umfasst die unbebauten Grundstücke nördlich der Straße Nordpassage und westlich der Alten Poststraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße besteht aus den folgenden drei Teilbereichen, die wie folgt begrenzt werden:

Teilbereich 1:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 374 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Osten : durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 374 und 372 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Süden: durch die Straße Nordpassage und
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes Werkstraße 4 (Flurstück 495 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt).

Teilbereich 2:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 525 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Osten : durch die Werkstraße,
- im Süden: durch die Straße Nordpassage und
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes Nordpassage 8 (Flurstück 524 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt).

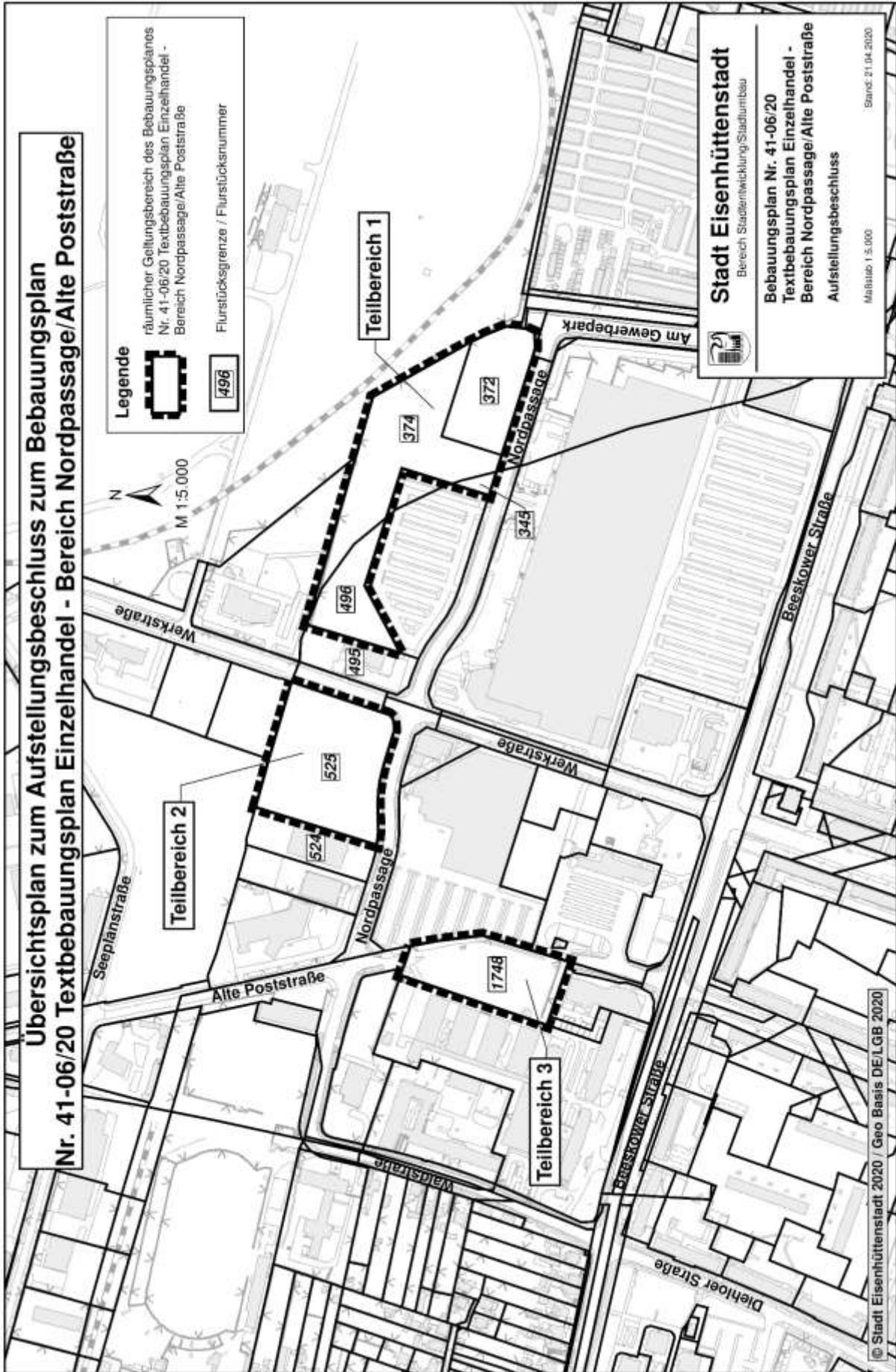
Teilbereich 3

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Osten : durch die östliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt und
- im Westen: durch eine gedachte Linie, die beginnend am nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt in Richtung Norden zur nördlichen Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt führt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 345, 372, 374, 496 und 525 der Flur 6 sowie das Flurstück 1748 der Flur 3 (teilweise), alle Gemarkung Eisenhüttenstadt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße gekennzeichnet.

**Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan  
Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße**



**Stadt Eisenhüttenstadt**  
Bereich Stadtentwicklung/Stadumbau

Bebauungsplan Nr. 41-06/20  
Textbebauungsplan Einzelhandel -  
Bereich Nordpassage/Alte Poststraße  
Aufstellungsbeschluss

Maßstab 1:5.000

Stand: 21.04.2020

## **1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VE-Plan) Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) wurde innerhalb des vertraglich vereinbarten Durchführungszeitraumes nicht vollständig umgesetzt und muss nunmehr in drei Teilbereichen aufgehoben werden.

Mit der vorgesehenen 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) werden die Planungen zum Einzelhandel in der Stadt Eisenhüttenstadt berührt.

Teilflächen des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) sind Bestandteil des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum.

Mit der 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) besteht die Möglichkeit, dass neue Einzelhandelsbetriebe auf bisher so baulich nicht nutzbaren Flächen zulässig werden.

Der Intension der Einzelhandels- und Zentrenkonzeption folgend muss die Einzelhandelsnutzung in den Teilbereichen der 1. Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) gesteuert werden, damit die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben nach erfolgter Teilaufhebung des VE-Planes den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadtzentrum nicht schwächt.

Um die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu erhalten, soll für die dann unbeplanten Flächen im Bereich Nordpassage/Alte Poststraße, die sich ursprünglich im VE-Plangebiet Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) befand, ein einfacher Bebauungsplan (B-Plan) nach § 30 Abs. § BauGB aufgestellt werden, der allein die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Form textlicher Festsetzungen regelt.

## **2. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit dem B-Plan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum unter Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Eisenhüttenstadt,
- Sicherung der verbraucher- und wohnortnahen Versorgung in dem Bereich,
- Regelung der Zulässigkeit von Ansiedlungen im Einzelhandel in einem ehemaligen VE-Plangebiet (zukünftig unbeplanter Innenbereich),
- Berücksichtigung der Sortimente aus der „Eisenhüttenstädter Liste“ im Bereich des zukünftig unbeplanten Innenbereiches.

## **3. Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich umfasst drei Teilbereiche, die nach der Teilaufhebung des VE-Planes Einkaufs-, Gewerbe- und Dienstleistungszentrum Eisenhüttenstadt am Busbahnhof (Nordpassagen) den Charakter von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen gemäß § 34 BauGB aufweisen oder aufweisen könnten.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße besteht aus drei Teilbereichen und umfasst die folgenden Flurstücke: 345, 372, 374, 496 und 525 der Flur 6 sowie das Flurstück 1748 tlw. der Flur 3 (alle Gemarkung Eisenhüttenstadt).

#### **4. Verfahren**

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße wird gemäß § 13 i. V. m. § 9 Abs. 2a BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt.

Der B-Plan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße enthält nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB. Die im § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB genannten Voraussetzungen für ein vereinfachtes Bebauungsplanverfahren sind erfüllt.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird unter Anwendung des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

#### **5. Wesentliche Auswirkungen**

Durch den künftigen Bebauungsplan kann die strukturelle Entwicklung im Plangebiet gesteuert und eine mögliche Fehlentwicklung des Gebietes mit einer Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche verhindert werden. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Steuerung der einzelhandelsrelevanten Bereiche der Stadt Eisenhüttenstadt.

Durch den Aufstellungsbeschluss ist die Möglichkeit gegeben, die Entscheidungen über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Eisenhüttenstadt, 22.06.2020



Frank Balzer  
Bürgermeister

## Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

### Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 17.06.2020 beschlossen, dass der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße und die dazugehörige Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) öffentlich ausgelegt wird.

#### **LAGE DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße besteht aus den folgenden drei Teilbereichen, die wie folgt begrenzt werden:

##### Teilbereich 1:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 374 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Osten : durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 374 und 372 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Süden: durch die Straße Nordpassage und
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes Werkstraße 4 (Flurstück 495 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt).

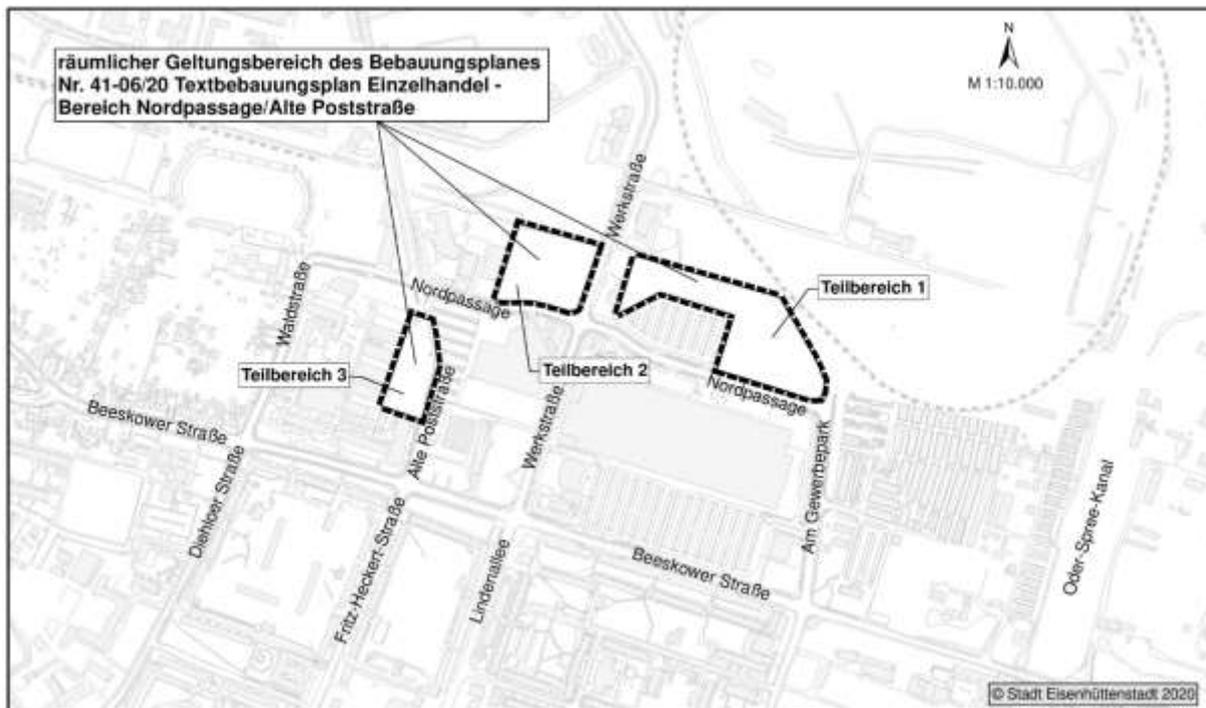
##### Teilbereich 2:

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 525 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Osten : durch die Werkstraße,
- im Süden: durch die Straße Nordpassage und
- im Westen: durch die östliche Flurstücksgrenze des Grundstückes Nordpassage 8 (Flurstück 524 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt).

##### Teilbereich 3

- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Osten : durch die östliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt,
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt und
- im Westen: durch eine gedachte Linie, die beginnend am nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt in Richtung Norden zur nördlichen Grenze des Flurstückes 1748 der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt führt.

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beigefügten Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße gekennzeichnet.



## **ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Mit dem Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße werden insbesondere folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Erhalt, Schutz und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum unter Berücksichtigung der Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Stadt Eisenhüttenstadt,
- Sicherung der verbraucher- und wohnortnahen Versorgung in dem Bereich,
- Regelung der Zulässigkeit von Ansiedlungen im Einzelhandel in einem ehemaligen Vorhaben- und Erschließungsplangebiet (VE-Plan) (zukünftig unbeplanter Innenbereich),
- Berücksichtigung der Sortimente aus der „Eisenhüttenstädter Liste“ im Bereich des zukünftig unbeplanten Innenbereiches.

Wesentliche Festsetzungen im B-Plan Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße sind dabei die allgemeine Unzulässigkeit des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten.

Hierbei kommt dem Ziel der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung ein Vorrang gegenüber uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten von Grundstücken zu, zumal die Grundstücke bereits gemäß der Regelungen des VE-Planes nur wesentlich eingeschränkt mit Einzelhandelsbetrieben und Läden bebaubar waren. Weitergehende Planungsziele werden mit diesem Bebauungsplan nicht verfolgt.

## **VERFAHREN**

Der Entwurf des B-Planes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße enthält nur Festsetzungen nach § 9 Absatz 2a BauGB.

Das Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße kann deshalb nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden.

Von einer Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

## **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes des B-Planes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße und die dazugehörige Begründung findet in der Zeit

**vom 22. Juli 2020 bis einschließlich 24. August 2020**

statt.

Die o. g. Unterlagen können während folgender Zeiten

montags	von 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
dienstags	von 8:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 18:00 Uhr
mittwochs	von 8:00 bis 12:30 Uhr
donnerstags	von 7:00 bis 12:00 Uhr und 13:00 bis 16:00 Uhr
freitags	von 8:00 bis 12:30 Uhr

sowie nach Vereinbarung auch außerhalb der o. g. Zeiten bei der

Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt,  
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau,  
Zentraler Platz 1, Rathaus, 3. Etage, Zimmer 311

von jedermann eingesehen werden.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Entwurf des B-Planes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße sowie die dazugehörige Begründung werden zusätzlich im Internet unter

[https://www.eisenhuettenstadt.de/Leben-Wohnen/Wohnen-und-Bauen/Bauleitplanung/  
Aktuelle-Beteiligung](https://www.eisenhuettenstadt.de/Leben-Wohnen/Wohnen-und-Bauen/Bauleitplanung/Aktuelle-Beteiligung)

und auf dem zentralen Internetportal des Landes Brandenburg unter

<https://www.uvp-verbund.de/bb>  
Rubrik Bauleitplanung

eingestellt und können dort abgerufen werden.

Es besteht die Möglichkeit für weitergehende Informationen.

Zur Vereinbarung eines entsprechenden Termins stehen die Mitarbeiter des Bereiches Stadtentwicklung/Stadtumbau (Tel.: 03364/566 277) gern zur Verfügung.

Während des Zeitraumes der öffentlichen Auslegung können Stellungnahmen zum Entwurf des B-Planes Nr. 41-06/20 Textbebauungsplan Einzelhandel - Bereich Nordpassage/Alte Poststraße bei der

Stadt Eisenhüttenstadt  
Zentraler Platz 1  
15890 Eisenhüttenstadt

schriftlich oder zur Niederschrift beim

Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau,  
Rathaus, 3. Etage, Zimmer 311

abgegeben werden.

## **HINWEISE**

Es wird gemäß § 3 Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB auf Folgendes hingewiesen:

Stellungnahmen, die im Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nicht rechtzeitig abgegeben worden sind, können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Gemeinde den Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist (§ 4a Absatz 6 BauGB).

Datenschutzhinweis:

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Sofern Sie ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung.

Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Artikel 13 DSGVO), welches mit ausliegt und im Internet unter

[https://www.eisenhuettenstadt.de/Leben-Wohnen/Wohnen-und-Bauen/Bauleitplanung/  
Aktuelle-Beteiligung](https://www.eisenhuettenstadt.de/Leben-Wohnen/Wohnen-und-Bauen/Bauleitplanung/Aktuelle-Beteiligung)

eingestellt wurde.

Zusätzlich wird auf die Rechtsfolgen nach § 3 Absatz 4 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I, Nr. 19, S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl. I/19, [Nr. 38]) hingewiesen.

§ 3 Absatz 4 der BbgKVerf lautet:

"Ist eine Satzung unter Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften zustande gekommen, so ist diese Verletzung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Gemeinde unter der Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die den Mangel ergibt, geltend gemacht worden ist. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Genehmigung der Satzung verletzt worden sind. Satz 1 gilt auch für die Verletzung von landesrechtlichen Verfahrens- oder Formvorschriften über die öffentliche Bekanntmachung, jedoch nur dann, wenn sich die Betroffenen aufgrund der tatsächlich bewirkten Bekanntmachung in zumutbarer Weise verlässlich Kenntnis von dem Satzungsinhalt verschaffen konnten."

Eisenhüttenstadt, 08.07.2020



F. Balzer  
Bürgermeister