

Stadt Eisenhüttenstadt

2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße"

Begründung

Stand: 01.03.2018

Verfahrensstand: Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Erstellt durch

Stadt Eisenhüttenstadt

Fachbereich Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport

Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planerfordernis.....	3
2	Plangebiet	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Gegenwärtige Situation.....	6
3	Ziel und Zweck der Planung	6
4	Verfahren.....	7
5	Art und Umfang der Änderungen	8
5.1	Änderung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes	8
5.2	Änderungen der Nutzung der Baugrundstücke.....	9
5.2.1	Art der baulichen Nutzung - Nebenanlagen	9
5.2.2	Stellung der Nebenanlagen	9
5.2.3	Ausrichtung der baulichen Anlagen	9
6	Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen	9
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
8	Rechtsgrundlagen.....	9

1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planerfordernis

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" wurde ab 2010 aufgestellt. Am 18.06.2013 wurde der Bebauungsplan in der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt beschlossen und am 06.12.2013 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 22/2013 bekanntgemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" wurde ab 2015 aufgestellt. Am 09.03.2016 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" in der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt beschlossen und am 11.03.2016 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 06/2016 bekanntgemacht.

Im Zuge der Bebauung der Grundstücke kam es zu Anfragen der Grundstückseigentümer in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 zur Errichtung von Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, welche von Nebenanlagen und Einrichtungen mit gebäudegleicher Wirkung freizuhalten sind.

Auf Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplanes und seiner 1. Änderung soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine flexiblere Grundstücksgestaltung hinsichtlich der Nebenanlagen geschaffen werden. Gleichzeitig soll die bisher geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" gesichert werden.

2 Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße". Das Plangebiet hat eine Größe von 5,72 ha und befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" umfasst folgende Flurstücke der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt jeweils ganz oder teilweise (tlw.): 404, 405, 578/1, 583/2, 1138, 1143 tlw., 1150, 1151, 1156, 1409, 1410, 1430 tlw., 1956 tlw., 1958, 1977, 1993, 2032, 2033, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041 und 2049 tlw., sowie aus der Flur 17, Gemarkung Eisenhüttenstadt, die Flurstücke 274/2, 488, 489, 508, 509, 510, 511, 648 tlw., 830, 857, 858, 859, 860, 861, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 877, 878, 879 tlw., 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891 tlw. und 895 jeweils ganz oder teilweise (Stand des Liegenschaftskatasters vom 06.02.2018).

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird begrenzt in Uhrzeigerrichtung (beginnend im Westen):

- im Westen: durch die Wilhelmstraße, weiter über eine gedachte Linie 40 m bzw. 25 m parallel zur Fürstenberger Straße Richtung Osten und durch die Straße Kastanienhof in nördliche Richtung,
- im Norden: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Platanenallee 3a bis 1 und durch die Platanenallee und die Heinrich-Pritzsche-Straße, durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Heinrich-Pritzsche-Straße 13 und durch die Fürstenberger Straße in Richtung Norden, durch den Glasbläserweg und der Lawitzer Straße bis zur südwestlichen Grenze des Grundstückes Gubener Straße 112, weiter entlang der südwestlichen Grenze des Grundstückes Gubener Straße 112 bis zur Gubener Straße,
- im Osten: durch die Gubener Straße in Richtung Südwesten bis zur nordöstlichen Grenze des Grundstückes Gubener Straße 100,
- im Süden: durch diese Grenze in Richtung Nordwesten bis zur Lawitzer Straße, weiter entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 890, 889, 888, 887 und 886, bis zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 886, weiter entlang an dessen nördlicher Grenze bis zum Schifferweg, diesem bis zur Fürstenberger Straße folgend und durch die Fürstenberger Straße bis zur Wilhelmstraße.

(Die Flurstückangaben beziehen sich auf die Flur 17 der Gemarkung Eisenhüttenstadt.)

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.



Übersichtsplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße"

2.2 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet stellt eine Fläche dar, auf der sich im Zuge des Abrissgeschehens zwischen 2006 und 2010 in Eisenhüttenstadt eine potenzielle Reserve für eine bauliche Nachnutzung ergibt. Sie liegt im Übergangsbereich zur Altstadt des OT Fürstenberg (Oder). Die sich einst dort befindlichen 6-geschossigen, blockartigen Wohngebäude, welche als sogenannter Wohnkomplex (WK) VII Nord in den 1980er Jahren in industrieller Bauweise errichtet wurden, wurden abschnittsweise abgerissen. Neben den vielen Wohnbauten wurden auch die Schulgebäude der ehemaligen Grundschule 5 und des Fürstenberger Gymnasiums zurückgebaut.

Im Plangebiet sind lediglich einige Einfamilienhäuser in der Heinrich-Pritzsche-Straße, das 12-geschossige Punkthochhaus (Fürstenberger Straße 9) sowie das 6-geschossige Würfelhaus (Fürstenberger Straße 15) und das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte (Kita) verblieben. Durch den Umbau dieser ehemaligen Kindertagesstätte ist die „Seniorenwohnanlage Kastanienhof“ entstanden, die durch einen Neubau im südlichen Bereich des Grundstückes und durch zwei weitere Neubauten (Wohngebäude) auf dem nördlich angrenzenden Grundstück erweitert wurde.

Zwischenzeitlich wurden die Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 erschlossen und in den vergangenen Jahren zusammen mit dem WA-2 zum Großteil bebaut.

Der Bebauungsplan wurde erstmals im Jahre 2016 wie folgt geändert:

- Wegfall der Festsetzungen zur Mindestbreite der Grundstücke
- Wegfall der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen
- Wegfall der Festsetzungen zur Dachausbildung
- Ergänzung der Zulässigkeit einer parallelen Firstrichtung der Hauptgebäude zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3, WA-6 und WA-7

3 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" fördert die Diversifizierung der Wohnungsmarktsituation in Eisenhüttenstadt. Die Stadt verspricht sich dadurch neben der Stärkung der mittelzentralen Funktion und der Begrenzung der weiteren Suburbanisierung sowie der Stärkung des Stadtgefüges vor allem die Bindung von Fachkräften vor Ort.

Im Zuge der Bebauung und Nutzung der einzelnen Grundstücke kam es wiederholt zu Anfragen der Eigentümer zu den planungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich der Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4. Dem Hinweis auf die Schaffung von Möglichkeiten zur flexibleren Errichtung von Nebenanlagen, vor allem im rückwärtigen Grundstücksbereich, kann Rechnung getragen werden, wenn die städtebauliche Ordnung insgesamt gewahrt bleibt.

Auf Grund dessen soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen zu den Nebenanlagen angepasst werden.

Des Weiteren wurde festgestellt, dass auf Grund der 1. Änderung bezogen auf die Firstrichtung, nunmehr die Festsetzung 3.2 neu gefasst werden muss.

4 Verfahren

Die 2. Änderung soll nach § 13 a BauGB (Baugesetzbuch) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist,
- keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die UVP-pflichtig sind,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) bekannt sind und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" dient, wie der Ursprungsbebauungsplan, zur Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen.

Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der zukünftigen Bebauung wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wesentlich kleiner als 20.000 m² sein. Des Weiteren wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan sichergestellt, dass zukünftige UVP-pflichtige Vorhaben innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im Verfahren der Aufstellung wird nach § 13 a i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und vorgezogene Behördenbeteiligung sowie auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht verzichtet.

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 wird die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und der Öffentlichkeit wird die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist eingeräumt.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" wurde bereits der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt berichtigt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" weicht nicht von der berichtigten Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss

Anfragen nach den Zielen der Raumordnung
und Landesplanung

Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit
der Öffentlichkeit

Behördenbeteiligung

Nachbargemeindliche Abstimmung

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Beteiligung der Öffentlichkeit

Abwägungsbeschluss

Satzungsbeschluss

5 Art und Umfang der Änderungen

5.1 Änderung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Geltungsbereiches geschaffen.

Die ursprünglichen Festsetzungen zu den Nebenanlagen werden so angepasst, dass die städtebauliche Ordnung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen weitestgehend erhalten bleibt und gleichzeitig eine Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Bauherren erfolgt. Die Anpassungen erfolgen in Bezug auf die Bebaubarkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 sowie der Stellung und Ausrichtung der Nebenanlagen. Dementsprechend wird eine flexiblere Bebauung mit Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 ermöglicht, die aber immer noch dem städtebaulichen Gesamtkonzept einer geordneten Grundstücksaufteilung folgt. Mit der Änderung der Festsetzung 3.2 zur Firstrichtung wird nunmehr die Errichtung von Wohngebäuden mit Flach- und Zeltdächern in Bereichen ermöglicht, in denen die Firstrichtung textlich geregelt ist.

Die Lage der Baugebiete ist dem Übersichtsplan zu entnehmen, welcher Bestandteil des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist.

5.2 Änderungen der Nutzung der Baugrundstücke

5.2.1 Art der baulichen Nutzung - Nebenanlagen

Auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 wird die Errichtung einer untergeordneten Nebenanlage oder Einrichtung, von der eine Wirkung wie von einem Gebäude ausgeht, mit einer überdachten Fläche von maximal 10 m² im Abstand von maximal 1 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig.

5.2.2 Stellung der Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 entfällt die Festsetzung, welche freistehende Garagen und Nebenanlagen ausschließt.

5.2.3 Ausrichtung der baulichen Anlagen

Die Festsetzung 3.2 zur Firstrichtung wird so angepasst, dass nun auch in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3, WA-6 und WA-7 die Errichtung von baulichen Anlagen mit Zelt- und Flachdächern zulässig ist.

Des Weiteren wird durch die neugefasste Festsetzung die städtebauliche Ordnung hinsichtlich der gelockerten Festsetzungen zu den Nebenanlagen und Garagen dahingehend geschützt, dass für diese, soweit sie über einen First verfügen, zukünftig die Festsetzung zu den Firstrichtungen der Hauptgebäude gelten.

6 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" soll in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geordnete Errichtung von Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglichen. Mit der Umsetzung des angestrebten Zieles soll dem Wunsch der Bewohner der Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 zur flexibleren Grundstücksnutzung Rechnung getragen werden.

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I, S. 286),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32])