

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“

Stadt Eisenhüttenstadt

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich

des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 – 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“

Begründung

(Stand: Bekanntmachung)

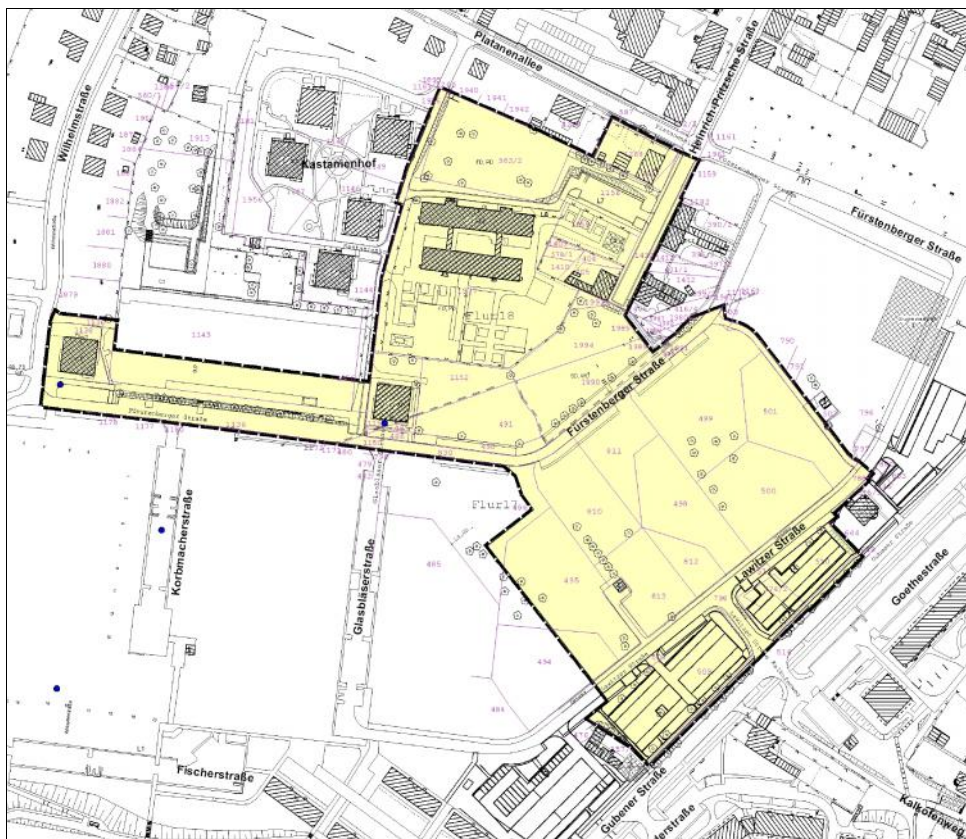
4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt in Uhrzeigerrichtung (beginnend im Westen):

- durch die Wilhelmstraße, durch eine gedachte Linie 40 m bzw. 25 m parallel zur Fürstenberger Straße und durch die Straße Kastanienhof,
- danach durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Platanenallee 1 bis 3a und durch die Platanenallee und die Heinrich-Pritzsche-Straße,
- danach durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Heinrich-Pritzsche-Straße 13 und durch die Fürstenberger Straße in Richtung Norden zur Lawitzer Straße,
- danach durch die Lawitzer Straße und die Gubener Straße in Richtung Süden bis zur nordöstlichen Grenze des Grundstückes Gubener Straße 100,
- danach durch diese Grenze bis zur Lawitzer Straße,
- anschließend durch eine gedachte Linie, die im Süden an der Lawitzer Straße beginnt und im rechten Winkel in einer Entfernung von 35 m zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 798 der Flur 18 verläuft und 5 m nördlich der Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstückes 495 der Flur 18 endet, danach 32 m parallel zu dieser Flurstücksgrenze verläuft und danach zur Fürstenberger Straße abknickt,
- und durch die Fürstenberger Straße bis zur Wilhelmstraße.

Der räumliche Geltungsbereich und dessen Grenze werden im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 5,72 ha und befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen. Die Flächen sind oder waren baulich genutzt.

4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt im Bereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“

Art und Umfang der Berichtigung

Die aktuelle Planungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt, welcher erstmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15. April 1999 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt wurde im Jahre 2008 geändert sowie in den Jahren 2009, 2011 und 2013 berichtigt. Diese Verfahren betreffen das Plangebiet jedoch nicht.

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung (3 und mehr Geschosse) dargestellt. Das fand seine Entsprechung in der ehemaligen überwiegend 6-geschossigen Wohnbebauung. Dem dargestellten Entwicklungsziel soll in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche entsprochen werden. Jedoch soll das Maß der baulichen Nutzung mit einer Bebauung von mehr als 3 Geschossen im Regelfall nicht übernommen werden. Die zukünftige Bebauung soll größtenteils bis 2-geschossig sein. Lediglich an einem ausgewählten Eckgrundstücke an der Heinrich-Pritzsche-Straße ist eine 2- bis 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Zusätzlich wird die Bestandsbebauung entlang der Fürstenberger Straße gesichert.

Die Gründe für die jetzt vorgesehene Reduzierung der baulichen Auslastung liegen in den geänderten Rahmenbedingungen der Stadt bezüglich der Bevölkerungsentwicklung sowie dem Wohnraumbedarf.

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt sind zudem 3 Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um 2 Schulstandorte und eine Kita. Diese Nutzungen wurden aufgegeben. Die Gemeinbedarfsflächen werden als Wohnbauflächen überplant.

Die Teilflächen entlang der Gubener Straße sollen zukünftig als Mischgebiet mit einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung, die Teilflächen südlich der Fürstenberger Straße als ca. 12 m breite Grünfläche entwickelt werden.

Der Planentwurf ist in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach der Beschlussfassung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vorgenommen.

Die neue Flächennutzung fügt sich in das städtebauliche Gefüge ein. Die städtebauliche Wertigkeit und der Immissionsschutz bleiben in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen gewahrt.