

## **Stadt Eisenhüttenstadt**

### **2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung**

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

## **Begründung**

Stand: 05.12.2018, korrigiert 25.01.2019

Verfahrensstand:     Satzungsbeschluss

### **Erstellt durch**

Stadt Eisenhüttenstadt

Fachbereich Stadtentwicklung

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 .....	3
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	3
8	Rechtsgrundlagen.....	3

## **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.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" weist für das Änderungsgebiet Wohngebiete für Einfamilienhäuser aus. Des Weiteren wurden Festsetzungen zu Nebenanlagen sowie zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen, um einer störenden Häufung dieser und eine übermäßige Versiegelung der Grundstücke zu vermeiden.

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.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" wurde neben den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung die festgesetzte Mindestbreite der Grundstücke gestrichen, woraufhin eine kleinteiligere Parzellierung der Wohngrundstücke erfolgte.

In Folge dessen kam es im Zuge der Bebauung der Grundstücke zu Anfragen der Grundstückseigentümer in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 zur Errichtung von Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes von Nebenanlagen und Einrichtungen mit gebäudegleicher Wirkung freizuhalten sind.

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat diese Anfragen geprüft und festgestellt, dass auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" und der durchgeführten Grundstücksparzellierungen Grundstückszuschnitte entstanden sind, die die Errichtung von Nebenanlagen im Baufeld wesentlich erschweren. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" soll die planungsrechtliche Voraussetzung für eine flexiblere Grundstücksgestaltung hinsichtlich der Nebenanlagen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 geschaffen 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 der Flur 17, Gemarkung Eisenhüttenstadt, 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 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 2. Änderung**

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, da die städtebauliche Ordnung insgesamt gewahrt bleibt und keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auf Grundlage 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 Ergänzung zur Firstrichtung, nunmehr die Festsetzung 3.2 neu gefasst werden muss.

## 4 Verfahren

Die 2. Änderung soll nach § 13a 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 § 13a 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 § 13a 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	16.05.2018
Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	18.07.2018
Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit	21.06 – 10.07.2018
Behördenbeteiligung	23.07. – 31.08.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	16.05.2018
Beteiligung der Öffentlichkeit	30.07. – 31.08.2018
2. Behördenbeteiligung	30.10. – 30.11.2018
2. Öffentlichkeitsbeteiligung	12.11. – 04.12.2018
Abwägungsbeschluss	20.02.2019
Satzungsbeschluss	20.02.2019

## **5 Art und Umfang der Änderungen**

### **5.1 Änderung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes**

Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches geschaffen.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes zu den Nebenanlagen und der Stellung der baulichen Anlagen verfolgen das Ziel der Vermeidung einer störenden Häufung von Garagen und Nebenanlagen auf den hinteren Grundstücksbereichen. Mit den Festsetzungen sollte gleichzeitig eine geschlossen wirkende Straßenbebauung der Hauptgebäude mit den angegliederten Nebengebäuden und Garagen erreicht werden. Des Weiteren wurden Festsetzungen zur Mindestgrundstücksbreite getroffen, um trotz der geschlossen wirkenden Straßenbebauung Flexibilität bei der Grundstücksgestaltung zu ermöglichen.

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" wurde die Festsetzung zur Mindestgrundstücksbreite gestrichen. Mit der nachfolgend durchgeführten Grundstücksparzellierungen entstanden schmalere Grundstückszuschnitte. Auf diesen kollidiert die im Ursprungsbebauungsplan beabsichtigte straßenbegleitende Bebauung der Grundstücke mit Haupt- und angegliederten Nebengebäuden zunehmend mit den gestalterischen Vorstellungen der Grundstückseigentümer. Diese nicht beabsichtigte Auswirkung auf die Grundstücksnutzung soll nun im Rahmen der 2. Änderung, durch eine flexiblere Nutzung der Grundstücksflächen hinsichtlich der Nebenanlagen, behoben werden.



Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" werden die ursprünglichen Festsetzungen zu den Nebenanlagen ersatzlos gestrichen, wodurch diese auf der gesamten hinteren Grundstücksfläche zulässig werden.

Mit der Ergänzung der Festsetzung 2.1 um die Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 wird die Errichtung von Nebenanlagen weiterhin nur auf den hinteren Grundstücksbereich beschränkt.

Die Festsetzung 3.1 hinsichtlich der Stellung freistehender Garagen und Nebenanlagen im WA-3 sowie der Verortung der Nebenanlagen auf den Grundstücken im WA-3 und WA-4 (Festsetzung 2.2) werden gestrichen.

Die städtebauliche Ordnung auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen hinsichtlich der Nebenanlagen wird durch die gesetzlichen Vorgaben zu den Abstandsflächen des § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), der geänderten Festsetzung 3.2 sowie der verhältnismäßig niedrigen GRZ der allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 gewahrt. Garagen sind aufgrund der Festsetzung 6.2 weiterhin nur innerhalb des Baufeldes und im seitlichen Bauwuch zulässig.

Mit der Änderung der Festsetzung 3.2 zur Firstrichtung wird nunmehr die Errichtung von Wohngebäuden mit Flach- und Zeldächern in Bereichen ermöglicht, in denen die Firstrichtung textlich geregelt ist (Allgemeine Wohngebiete WA-2, WA-3, WA-6 und WA-7).

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**

Durch Streichung der Festsetzung 2.2 verbunden mit der Ergänzung der Festsetzung 2.1 um die Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 wird die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen oder Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen der Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 nicht mehr eingeschränkt.

Untergeordneter Nebenanlagen oder Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, sind aber weiterhin im vorderen Grundstücksbereich nicht zulässig.

### **5.2.2 Stellung der Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-3 entfällt die Festsetzung 3.1, welche freistehende Garagen und Nebenanlagen ausschließt.

### **5.2.3 Ausrichtung der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung 3.2 zur Firstrichtung wird dahingehend 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**

Aus den eingegangenen Stellungnahmen der Behördenbeteiligung ergab sich für das Bebauungsplanverfahren im Wesentlichen der folgende Punkt, der im Zuge des Abwägungsverfahrens zu einer Änderung des Bebauungsplanes führten:

- die Festsetzung 2.2, Verortung der Nebenanlagen, wird ersatzlos gestrichen. Gleichzeitig wird durch die Ergänzung der Festsetzung 2.1 die Errichtung von untergeordneter Nebenanlagen oder Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von einem Gebäude ausgehen, im Vorgartenbereich ausgeschlossen.

## **7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" wird in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die flexiblere Errichtung von Nebenanlagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ermöglicht. Mit der Umsetzung des angestrebten Zieles wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 die Grundstücksnutzung im rückwärtigen Grundstücksbereich flexibler.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" nicht zu erwarten. Die Regelungen zur Abstandsfläche des § 6 BbgBO und die niedrige GRZ der Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 gewährleistet auch weiterhin einen schonenden Umgang mit Grund und Boden.

## **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 Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018  
(GVBl. I/18, [Nr. 37], S. 4)