Stadt Eisenhüttenstadt

Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße

Begründung

Stand: 09.12.2019 (Satzungsbeschluss)

Teil 1 - Städtebauliche Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 – Städtebauliche Begründung

1. Einführung 4
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 4
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
2. Ausgangssituation 7
2.1 Stadträumliche Einbindung 7
2.2 Gegenwärtige Situation 7
2.3 Natur, Landschaft, Umwelt und sonstige Kulturgüter 9
3. Planungsbindungen 11
3.1 Landes- und Regionalplanung 11
3.2 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt 12
3.3 Landschaftsplan Eisenhüttenstadt 13
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt 13
3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 1. Fortschreibung 13
3.4.2 Stadtumbaustrategie (Stadtumbaukonzept 3. Fortschreibung) 13
3.4.3. Maßnahmenkonzept Barrierefreies Eisenhüttenstadt 14
3.5 Fachplanungen 14
3.5.1 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan 14
3.5.2 Einzelhandelskonzeption - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 17
4. Planungskonzept 17
4.1 Ziel und Zweck der Planung 17
4.2 Städtebauliches Konzept 17
5. Planinhalt 18
5.1 Nutzung der Baugrundstücke 18
5.1.1 Art der baulichen Nutzung 18
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 19
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 19
5.1.4 Garagen 20
5.2 Grünflächen 20
6. Umweltprüfung 20
7. Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen 21
7.1 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen 21
7.1.1 vorgezogene Behördenbeteiligung 22
7.1.2 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 22
7.2 Auswertung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligungen 22
7.2.1 Erste Behördenbeteiligung 22
7.2.2 Zweite Behördenbeteiligung 23
7.2.3 Dritte Behördenbeteiligung 23
7.2.4 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung 23
8. Wesentliche Auswirkungen der Planung 24
9. Verfahrensablauf 25
10. Flächenbilanz 26
11. Rechtsgrundlagen 26

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße 6
Abb. 2: Übersichtsplan mit Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne 7
Abb. 3: Übersichtsplan der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet 9
Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt 12
Abb. 5: Lärmpegel in 5 m Höhe nach DIN 18005, nachts 22:00-06:00 Uhr, Planfall 15
Abb. 6: Darstellung des nächtlichen Grenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete 16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Vergleichsdaten der Verkehrszählungen 1997, 2009 und 2016 14
Tab. 2: Immissionspegel 16

Anlagen

Teil 2 Umweltbericht

Anlage 1 Eingriffs-Ausgleichs-Regelung
Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Anlage 3 Datenblatt Ausgleichsfläche Garagenkomplex
Anlage 4 Verkehrslärmgutachten
Anlage 5 Gewerbelärmgutachten
Anlage 6 Gutachten zur Zauneidechsenkartierung
Anlage 7 Maßnahmen- und Pflegekonzept zur Umsiedlung der Sandstrohblume

1. Einführung

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Nachfrage nach innerstädtischen Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau kann in Eisenhüttenstadt gegenwärtig nur schwer gedeckt werden. Für die Stärkung des Stadtgefüges, die mittelzentrale Funktion der Stadt und die Begrenzung der weiteren Suburbanisierung ist aber die Bereitstellung von Eigenheimstandorten von entscheidender Bedeutung.

Durch den Stadtumbau und dem u. a. damit verbundenen flächenhaften Abriss von Geschosswohnungsbauten infolge der demographischen Entwicklung in der Stadt, sind im Stadtgebiet umfangreiche nicht bebaute Flächen vorhanden, die schrittweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Die mehrgeschossigen Wohngebäude in der Fischer-, Glasbläser- und Korbmacherstraße wurden in den Jahren 2007 bis 2010 abgerissen und die Flächen liegen seitdem brach.

Im Jahr 2013 ist der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“, welcher sich nordöstlich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße befindet, in Kraft getreten. Durch diesen Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Voraussetzung für die Nachnutzung des östlichen Abschnittes des ehemaligen Wohnkomplexes (WK) VII - Nord geschaffen worden.

Nach der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“ im Frühjahr 2016 sind innerhalb eines halben Jahres bereits die Hälfte aller zur Verfügung stehenden Baugrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes verkauft worden und werden mit Einfamilienhäusern bebaut. Zwischenzeitlich wurden auch die übrigen Baugrundstücke erschlossen und größtenteils verkauft. Zukünftig kann der Bedarf an innerstädtischen Baugrundstücken an diesem Standort ohne weitere Planung nicht mehr gedeckt werden. Infolgedessen besteht die Notwendigkeit, einen weiteren Bebauungsplan aufzustellen.

Das grundsätzliche Ziel des zukünftigen Bebauungsplanes ist es, neben der Bereitstellung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser, die Nachnutzung eines integrierten, innerstädtischen Standorts zu sichern. Durch den Bebauungsplan wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des westlichen Abschnittes der Abrissflächen des ehemaligen WK VII - Nord gesteuert.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße befindet sich im westlichen Abschnitt der Abrissflächen des ehemaligen WK VII - Nord. Die Fläche des Plangebietes war mit einer 6-geschossigen, blockartigen Wohnbebauung, welche in den 1980er Jahren in industrieller Bauweise errichtet wurde, bebaut. Seit dem Abriss der Wohnbebauung von 2006 bis 2010 liegt das Areal brach.

Aufgrund eingebrachter Einwände bezüglich der Straßendimensionierung der Lawitzer Straße, der Vermeidung von Splittergrundstücken und der Verortung von Ausgleichsmaßnahmen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden angepasst.

Im Norden und Osten grenzen die Wohnbauflächen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“, im Westen die Grundstücke Fischerstraße 1 und 2 und im Südosten die Wohnhäuser Gubener Straße 92 a - c, 94 a - b und 100 an. Im Süden orientiert sich die Grenze an dem ehemaligen Verlauf der Fischerstraße.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,2 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße umfasst nunmehr folgende Flurstücke der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt jeweils ganz oder teilweise (tlw.): 1137 tlw., 1171, 1172, 1173, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1183 und 2049 tlw., sowie aus der Flur 17, Gemarkung Eisenhüttenstadt, die Flurstücke jeweils ganz oder teilweise: 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460 tlw., 461 tlw., 462, 463, 464, 478 tlw., 479, 480, 481 tlw., 482, 484, 485, 520, 851 tlw., 879 tlw. und 891 tlw.
(Stand des Liegenschaftskatasters: Januar 2019)

Gegenüber dem Stand des Liegenschaftskatasters zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurden folgende Flurstückneuordnungen vorgenommen:

Flurstück alt		**Flurstück neu**	
Flur 17	Flurstück 486		
	Flurstück 494		
	Flurstück 495	Flur 17	Flurstück 891
Flur 17	Flurstück 798	Flur 17	Flurstück 879

Das Plangebiet wird nunmehr durch die nachfolgend im Uhrzeigersinn beschriebenen Grenzen begrenzt:

- im Norden: durch die südwestliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“ (entlang der Fürstenberger Straße),
- im Osten: durch die südwestliche Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“ bis zur Lawitzer Straße,
- im Süden: durch den südlichen Straßenbord der Lawitzer Straße, weiter entlang einer gedachten Linie bis zum Schnittpunkt mit der Verlängerung der östlichen Grenze des Flurstückes 460, dieser in Richtung Süden bis auf Höhe einer gedachten Linie, die in einem Abstand von 6 m südlich parallel zu den Flurstücken 456 und 520 verläuft, dieser in Richtung Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 460 folgend, danach der westlichen Grenze des Flurstückes 460 in Richtung Süden folgend, weiter in Richtung Westen an einer gedachten Linie die in einem Abstand von 10 m parallel zu den Flurstücken 456 und 520 verläuft, bis zum Straßenanschluss der Fischerstraße, danach dem nördlichen Straßenboard der Fischerstraße folgend,
- im Westen: entlang der westlichen Grenzen des Flurstückes 452 und der Flurstücke 1183 und 1179 in der Flur 18, danach in geradliniger Verlängerung bis zum

östlichen Straßenbord der Fischerstraße und anschließend entlang des Straßenbordes der Fischerstraße bis zur Fürstenberger Straße.

Alle Flurstücksangaben ohne Flur beziehen sich auf die Flur 17 der Gemarkung Eisenhüttenstadt.
Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße wird in dem nachfolgenden Übersichtsplan mit einer schwarz gestrichelten Linie dargestellt.

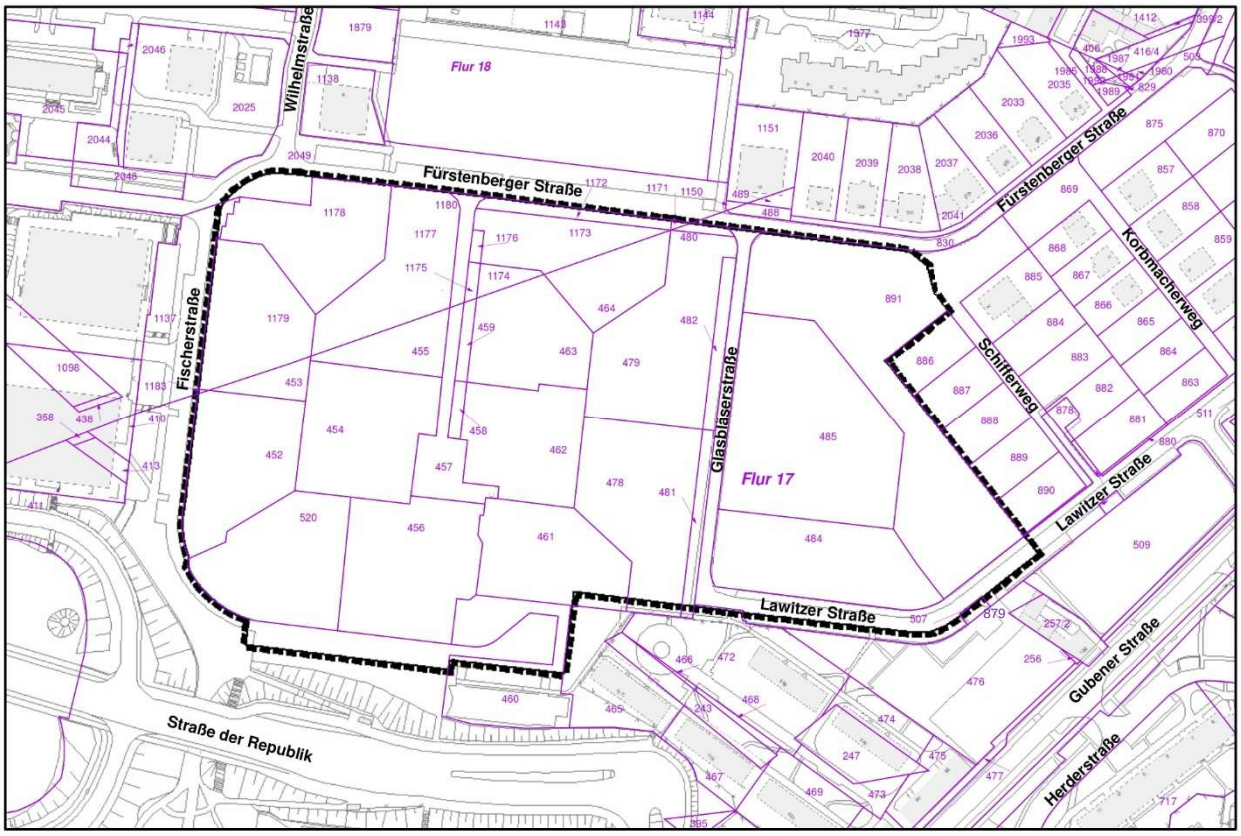

Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße

Im Süden überlagern sich Teilflächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel mit dem Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße.
Um einer Normenkollision vorzubeugen, wird zeitgleich die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel für die sich überschneidenden Teilbereiche durchgeführt.

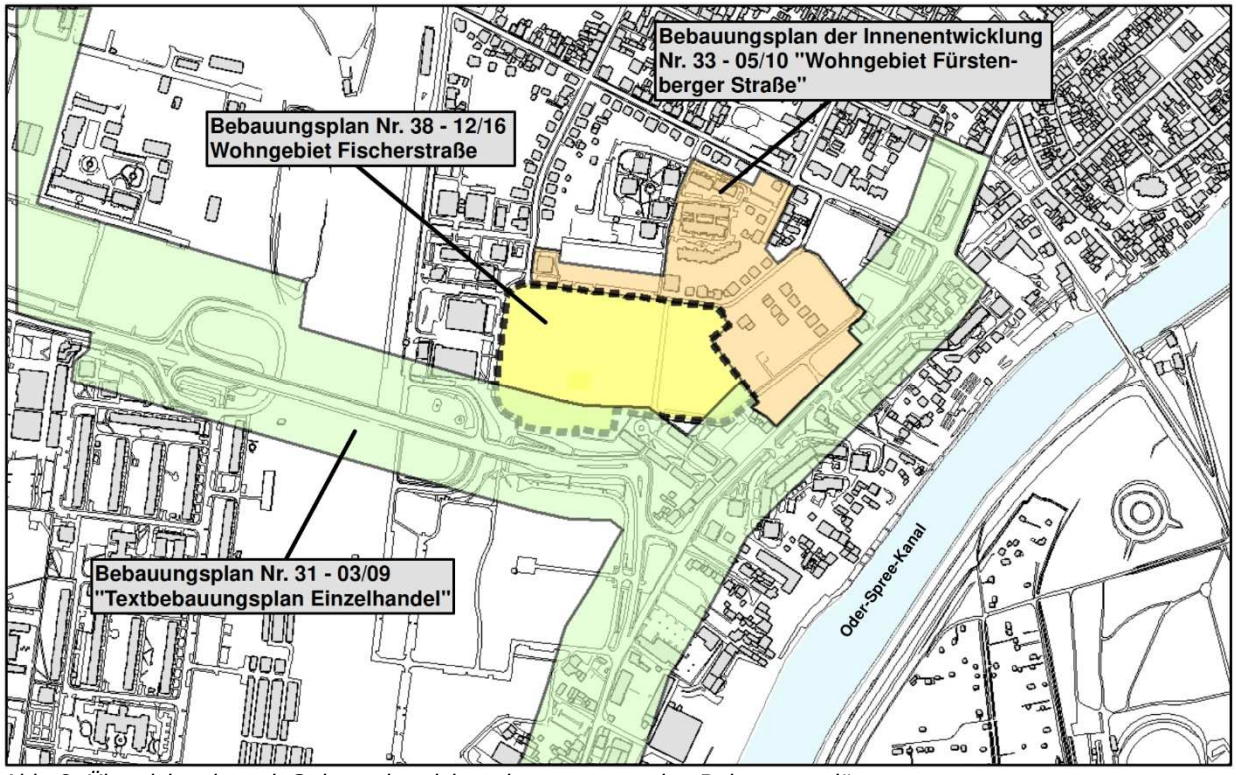

Abb. 2: Übersichtsplan mit Geltungsbereichen der angrenzenden Bebauungspläne

2. Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen der Kernstadt im Westen und der Altstadt von Fürstenberg (Oder) im Norden und Osten. Westlich des Plangebietes befindet sich die Schienentrasse der Zugverbindung Frankfurt (Oder) - Cottbus, welche sich als stadträumliche Zäsur zur Innenstadt darstellt. Die südlich angrenzende Straße der Republik bildet eine der wichtigsten Verbindungsachsen über diese markante Zäsur. Südlich der Straßentrasse befinden sich die Abrissflächen des ehemaligen WK VII - Süd. Direkt angrenzend im Norden und Osten liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“ mit einer geordneten Einfamilienhausstruktur an.

2.2 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche, aus der sich im Zuge des Abrissgeschehens der letzten Jahre in Eisenhüttenstadt eine potenzielle Reserve für eine bauliche Nachnutzung ergibt. Die einst dort befindlichen 6-geschossigen, blockartigen Wohngebäude, die als WK VII - Nord in den 1980er Jahren in industrieller Bauweise errichtet wurden, sind abschnittsweise in den letzten Jahren abgerissen worden. Neben den vielen Wohngebäuden in der Fischer-, der Korbmacher- und der Glasbläserstraße wurden nördlich des Plangebietes auch die Schulgebäude der ehemaligen Grundschule 5 und des Fürstenberger Gymnasiums zurückgebaut.
Westlich des Plangebietes sind lediglich die Gewerbegebäude Fischerstraße 1 und 2 verblieben. Nordwestlich angrenzend befinden sich drei 12-geschossige Punkthochhäuser (Fürstenberger Straße 5, 7 und 9) sowie ein Ärztehaus und eine Apotheke (Fürstenberger Straße 1 und 1a), südlich grenzen die Wohngebäude Gubener Straße 92 a - c, 94 a - b und 100 an.

Im Norden und Osten grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“ an. Auf dieser Fläche entsteht ein neues Wohngebiet, in dem gegenwärtig ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser errichtet werden.

Trotz des flächenhaften Abrisses der Wohngebäude und der Schulen ist in dem Gebiet ein Großteil der technischen Infrastruktur (Trinkwasser-, Abwasser- und Elektroleitungen, Fernwärmekanäle, Telekomleitungen, Antennenkabel) und der Erschließungsstraßen (Glasbläserstraße und Fischerstraße) sowie der Parkplätze verblieben. Teilweise wurden die Leitungen, Kanäle und Straßenabschnitte stillgelegt und einige davon zurückgebaut. Ein Teil der Straßen und Leitungen kann für eine Neubebauung nachgenutzt werden.

Dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind gegenwärtig die Fürstenberger Straße, die Lawitzer Straße und die Fischerstraße sowie die Straße der Republik und die Gubener Straße (Landesstraße). Für die Glasbläserstraße sowie einen Teil der bestehenden und nicht mehr notwendigen Wege und Parkplätze wurde die Widmung bereits aufgehoben.

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien des Busverkehrs Oder-Spree (BOS) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt und des Umlandes angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich in der Gubener Straße östlich des Plangebietes und die andere Bushaltestelle befindet sich südwestlich des Plangebietes unter der Brücke der Straße der Republik an der Eisenbahnstraße. Der Bahnhof liegt nördlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 600 - 800 m.

Östlich des Änderungsgebietes in der Herderstraße befindet sich eine Kindertagesstätte und in der Gubener Straße eine Grundschule. Mit der Königstraße in der Altstadt des Ortsteiles Fürstenberg (Oder) liegt unweit des Plangebietes einer der drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenhüttenstadt. Ergänzt wird der zentrale Versorgungsbereich „Altstadt Fürstenberg“ durch einen Lebensmitteldiscounter in der Fürstenberger Straße.

Im Plangebiet sind drei Flächeneigentümer vorzufinden. Der Großteil der Flächen gehört der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG und der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH. Nur die ehemaligen und derzeit vorhandenen Straßenverkehrsflächen sind im Eigentum der Stadt Eisenhüttenstadt.

Die Ausgleichsfläche innerhalb des Garagenkomplexes in der Wilhelmstraße befindet sich im Eigentum der Stadt Eisenhüttenstadt.

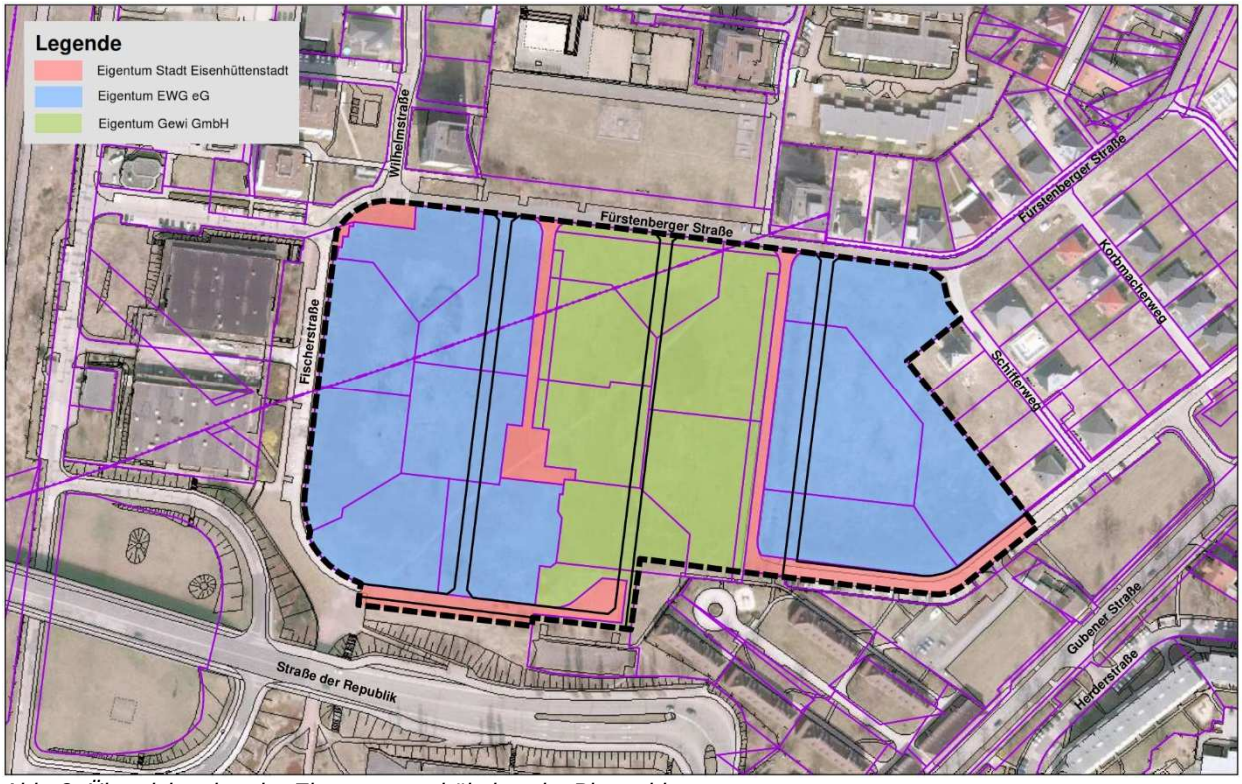

Abb. 3: Übersichtsplan der Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

2.3 Natur, Landschaft, Umwelt und sonstige Kulturgüter

Das Plangebiet ist Teil des ‚Fürstenberger Odertals', das eine Untereinheit der naturräumlichen Großeinheit, Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet' darstellt.

Prägend ist die Lage in der Talniederung der Oder, wobei sich das Plangebiet auf höher gelegenen Talsandterrassen befindet. Geomorphologisch betrachtet wurden die heutigen Oberflächenformen von der Weichselvereisung geprägt. Eisenhüttenstadt liegt im Übergangsbereich zwischen fluviatilen Akkumulationsflächen der Flussaue, der nördlich gelegenen Ziltendorfer Niederung und Flachmoorbereichen der südlich anschließenden Neuzeller Niederung sowie den westlich angrenzenden Talsanden des Berliner Urstromtals, das bei Eisenhüttenstadt in das Odertal einmündet.

Boden

Es sind durchweg arme, fein- bis mittelsandige Sandböden (D1a-Standorte) mit geringem natürlichen Ertragspotenzial vorzufinden. In größeren Tiefen wurden z. T. Grobsande und Kiese ermittelt. Die bodengeologische Grundkarte (vgl. LGRB 2017) weist als Bodenformen Lockersyroseme und Pararendzinen aus grus- und schuttführendem Kippcarbonatlehmsand mit Bau- und z. T. Industrieschutt über sehr tiefem Urstromtalsand aus.

Die Sandböden besitzen auf Grund ihres hohen Grobporenanteils und der geringen bindigen Bildungen eine insgesamt geringe Speicherfähigkeit und somit eingeschränkte Filterfunktionen gegenüber eindringenden Nähr- und Schadstoffen und sind potenziell durch Wind- und Wassererosion gefährdet.

Arme Sandstandorte weisen im Allgemeinen hinsichtlich der Lebensraumfunktion besondere Standortbedingungen auf.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich auf den höher gelegenen Talsandterrassen des Berliner Urstromtals. Die Grundwasserflurabstände betragen am Standort mehr als 5 m. Die oberen Grundwasserleiter stehen häufig mit den Grundwasserleitern der Hochflächen und den tieferen Grundwasserstockwerken in hydraulischer Verbindung, so dass für den Untersuchungsraum von einem mittleren potenziellen Grundwasserdargebots auszugehen ist.

Das Plangebiet besitzt auf Grund der vorherrschenden sickerwasserbestimmten Sande mit geringen bindigen Anteilen und hohen Grundwasserflurabständen potenziell eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Die Standorte bieten auf Grund der fehlenden bindigen Bodenbestandteile wenig Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen.

Hinsichtlich der Lebensraumfunktion besitzt das Änderungsgebiet auf Grund der mittleren Grundwasserflurabstände keine besondere Bedeutung. Das Änderungsgebiet hatte eine insgesamt geringe Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt. Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete.

Klima/Luft

Großklimatisch befindet sich Eisenhüttenstadt in einem Übergangsbereich vom ozeanisch zum kontinental geprägten mitteleuropäischen Binnenklima, wobei die betrachtete Region zu den am kontinentalsten geprägten Gebieten Deutschlands zählt: d.h. geringe Niederschlagssummen von 610 - 620 mm/a, warme Sommer (Monatsmittel 18,0 bis 18,5 °C) und kalte Winter (Monatsmittel -1,0 bis 0 °C). Winde kommen am häufigsten aus südwestlicher bis westlicher Richtung.

Das Stadtgebiet befindet sich im Leebereich der westlich der Stadt gelegenen Diehloer Berge. Auf Grund der Nähe zur Oder herrschen aber im Plangebiet bodennah Ostwinde vor. Für den Raum Fürstenberg (Oder) ist die Fürstenberger Obere Aue als klimatischer Ausgleichsraum von Bedeutung, da bis dorthin die hangabfließende Kaltluft (Frischluft) aus den Diehloer Bergen nicht vordringt. Das Plangebiet zählt auf Grund seiner Lage im hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich zu den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsräumen. Es ist durch eine hohe Wärmebelastung durch sommerliches nächtliches Abkühlungsdefizit, Winddämpfung und somit durch geringen Luftaustausch gekennzeichnet. Häufiger treten Inversionswetterlagen auf.

Die vorhandenen Grünstrukturen beschränken sich auf den geringen Gehölzbestand und übernehmen kaum Funktionen der Frischluftproduktion. Das Plangebiet unterliegt keinen Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23 (Naturschutzgebiete), 24 (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), 25 (Biosphärenreservate), 26 (Landschaftsschutzgebiete), 27 (Naturparke), 28 (Naturdenkmäler) und 32 (Natura 2000-Schutzgebiete) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

3. Planungsbindungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemeinsame Landesplanung

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:
Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Eisenhüttenstadt ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg (LEP B-B)

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ziel 2.9 LEP B-B (Einstufung der Stadt Eisenhüttenstadt als Mittelzentrum)
- Ziel 4.2 LEP B-B (Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen)
- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B (Die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzungen ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich)
- Grundsätze 2.10 LEP B-B und § 5 Abs. 1 LEPro 2007 (Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Konzentration von gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge, u.a. Wirtschafts- und Siedlungsfunktionen, für den jeweiligen Mittelbereich in Mittelzentren)
- Grundsätze 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007 (Vorrang Innen- vor Außenentwicklung; Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung)

Bewertung
Die dargestellten Planungsabsichten lassen zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält im Bereich des Plangebietes keine flächenbezogenen Festlegungen.

Die geplante Siedlungserweiterung schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet von Eisenhüttenstadt an. Das Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B ermöglicht in zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Quantitativ wird die Wohnsiedlungsentwicklung nicht begrenzt.

Die Planungsziele stehen infolge der Lage in einem Mittelzentrum innerhalb des Stadtgebietes und der Nachnutzung einer Brachfläche, die mit Wohnblöcken des Komplexen Wohnungsbaus bebaut war, mit den vorgenannten Grundsätzen der Raumordnung im Einklang.

Regionalplanung

Laut LEP B-B erfüllt Eisenhüttenstadt mittelzentrale Funktionen. Hier ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne eine quantitative Begrenzung grundsätzlich zulässig (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B). Die geplante Siedlung schließt an vorhandene Siedlungsgebiete an (Ziel 4.2 LEP B-B).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

3.2 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Die aktuelle Plangrundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt, der im Jahr 1998 beschlossen und nach seiner Genehmigung am 15.04.1999 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt wurde danach an fünf Stellen geändert und an vier Stellen berichtigt. Die letzte Änderung, welche im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße im Parallelverfahren erfolgte, ist seit dem 06. September 2018 wirksam.

Ursprünglich stellte der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung (3 und mehr Geschosse) dar. Dies fand seine Entsprechung in der ehemaligen überwiegend sechsgeschossigen Wohnbebauung.
Da sich der Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt entwickelte, wurde dieser durch die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt für den Bereich Fischerstraße geändert.
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet nunmehr größtenteils mit einer Wohnbaufläche (ein- und zweigeschossig) dar. Der östliche Bereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, die Bereiche südlich und westlich der Fischerstraße sind als Mischgebietsflächen dargestellt. Im südlichen Teil wird im Bebauungsplan, abweichend vom Flächennutzungsplan, weitere Wohnbaufläche und eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, was jedoch aufgrund der geringen Fläche von unter einem Hektar zulässig ist.

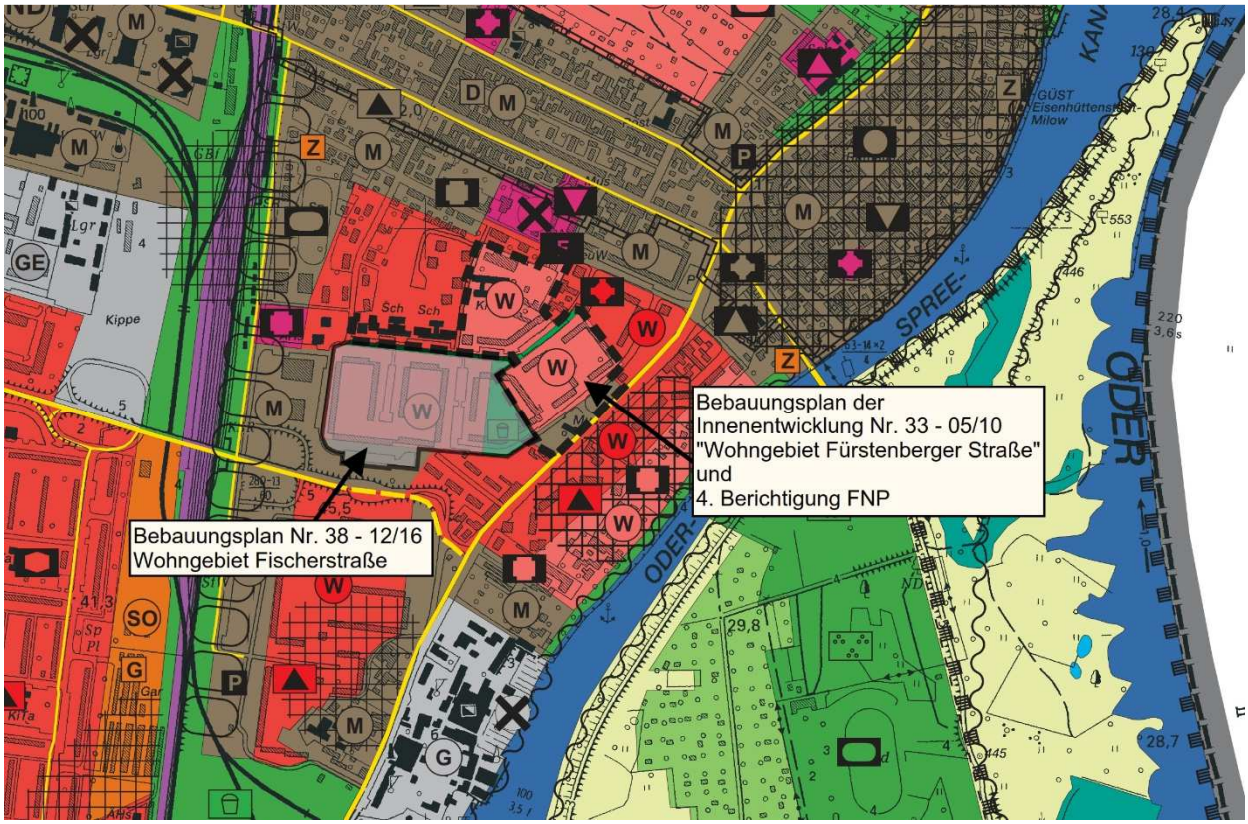

Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

3.3 Landschaftsplan Eisenhüttenstadt

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße liegt im Planungsraum 14 - bebautes Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereich in den Landschaftsraum - des Landschaftsplanes. Die Vorrangnutzung dieses Planungsraumes besteht in der Bebauung für Wohnen, Bildung, Kultur, Produktion und Dienstleistung sowie intensive Erholung einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Pufferflächen.

Der Landschaftsplan Eisenhüttenstadt stellt für das Plangebiet Siedlungsflächen im Bestand dar. Beim Plangebiet handelt es sich aktuell größtenteils um Brachflächen, die teilweise mehrmals jährlich gemäht werden.

Der Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes Eisenhüttenstadt. Der Landschaftsplan muss somit nicht geändert werden.

3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 1. Fortschreibung

Im Jahre 2014 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenhüttenstadt (INSEK) fortgeschrieben. Die Konzeption bietet der Stadt ein zentrales Steuerungselement für das angestrebte zukünftige Stadtentwicklungsgeschehen. Aus den Entwicklungszielen des INSEK wurden sechs Zentrale Vorhaben abgeleitet.

Eines der Zentralen Vorhaben ist die Stadtteilentwicklung Fürstenberg (Oder). Bestandteil der Stadtteilentwicklung ist unter anderem die Nachnutzung des WK VII - Nord. Durch den vollzogenen Rückbau des WK VII - Nord und den damit verbundenen Funktionsverlusten entlang der Fürstenberger Straße ergibt sich ein Potenzial für die marktgerechte Entwicklung individueller Wohnangebote überwiegend im kleinteiligen Wohneigentum. Zu einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtteiles gehört die Nutzung von Baupotenzialen für die Diversifizierung des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes.

3.4.2 Stadtumbaustrategie (Stadtumbaukonzept 3. Fortschreibung)

Eisenhüttenstadt ist seit 2002 mit der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes (STUK) und der Aufnahme in das Programm Stadtumbau-Ost fest im landesweiten Stadtumbauprozess verankert. Die wesentlichen Leitlinien zum Rückbau und zur Aufwertung haben seither Gültigkeit und gewährleisten eine kontinuierliche Umsetzung des Stadtumbaus. Dazu gehört in erste Linie die nachhaltige Orientierung auf die Innenstadt als zukunftsfähigen Kern der Stadt.

Die letzte Fortschreibung der Stadtumbaustrategie wurde 2014 erarbeitet. Eisenhüttenstadt soll zukünftig als „vernetzte Stadtlandschaft“ mit differenzierten städtebaulich-architektonischen Stadträumen, die funktional verbunden sind und in vielfältiger Weise miteinander in Beziehung stehen, entwickelt werden.

Um potenzielle Eigenheiminteressenten an die Stadt zu binden, können durch den Rückbau frei gewordene Flächen für die Eigenheimbebauung erschlossen werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße ist im Plan der Gebietskategorien der Stadtumbaukulisse als Umstrukturierungsgebiet dargestellt. In diesen Gebieten ist ein intensiver Rückbau von Wohnungen erfolgt. Die Wohngebäude und die Infrastruktur werden aufgrund der rückläufigen Bevölkerung angepasst und umstrukturiert.

3.4.3. Maßnahmenkonzept Barrierefreies Eisenhüttenstadt

Im Jahre 2010 wurde das Maßnahmenkonzept „Barrierefreies Eisenhüttenstadt“ erstellt und hat mit dem Beschluss der SVV von 2005 Selbstbindungscharakter. Das Konzept beinhaltet bauliche Anforderungen an öffentliche Gebäude und Freiräume.

3.5 Fachplanungen

3.5.1 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Jahre 2002 einen Lärmminderungsplan aufgestellt, welcher unter anderem die Verkehrsgeräusche betrachtet hat.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße wird durch Straßenverkehrsgeräusche insbesondere durch die topographisch höhergelegene Straße der Republik und durch Schienenverkehrsgeräusche beeinflusst.

Im Land Brandenburg wurden im Rahmen eines Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung Prüfwerte definiert. Diese liegen bei 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) ganztags. Sie bilden die Grundlage für die Lärmaktionsplanung, die sich in zwei Phasen unterteilt. In der Lärmaktionsplanung Phase 1 wurden nur Straßen mit einer Verkehrsbelastung von über 16.400 Kfz/Tag betrachtet. Die Verkehrsbelegung auf der Straße der Republik liegt unter diesem Wert. Deshalb wurde die Straße im erweiterten Netz nicht mit einbezogen.

Im Juni 2009 wurde in Vorbereitung der Phase 2 eine erneute Verkehrszählung durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die im Rahmen der Verkehrszählung ermittelte Belegung wesentlich unter der im Jahr 1997 ermittelten liegt (vgl. nachfolgende Tabelle). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die Abrisse im WK VII Nord und Süd zurückzuführen, in denen insgesamt ca. 2.800 Wohnungen abgerissen wurden. Der Rückgang der Verkehrsstärke hat sich auch in der Verkehrszählung von 2016 weiter fortgesetzt.

Zählstelle		Zählung 1997 TV $_{ges.}$ / LKW	Zählung 2009 TV $_{ges.}$/ LKW	Zählung 2016 TV $_{ges.}$/ LKW
22	Straße der Republik	10.134 / 205	5.165 / 170	4.773 / 51
21	Eisenbahnstraße	2.278 / 6	1.176 / 20	1.035 / 13
12	L 372, Frankfurter Straße		7.340 / 269	5.442 / 201
26	L 372, Gubener Straße	7.156 / 182	4.709 / 138	3.866 / 123

Tab. 1: Vergleichsdaten der Verkehrszählungen 1997, 2009 und 2016

Die Belegung liegt unter der für die Phase 2 der Lärmaktionsplanung relevanten Belegung (8.000 Kfz/Tag). Trotzdem wurden und werden die Straße der Republik und die Frankfurter Straße/Gubener Straße als laute Punkte im Stadtgebiet weiterhin in die Lärmaktionsplanung einbezogen. Die Evaluierung der Phase 2 der Lärmaktionsplanung wurde 2018 fertiggestellt.

Rund 100 m westlich des Änderungsgebietes verläuft die Bahnstrecke Guben - Eisenhüttenstadt. Die Bahnstrecke zählt nicht zu den Haupteisenbahnstrecken und ist nicht Gegenstand der inzwischen vorliegenden Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes durch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA). Der Rangier- und Güterbahnhof Eisenhüttenstadt ist weitgehend ungenutzt.

Zur Untersuchung der relevanten Verkehrslärmbelastung wurde im April 2017 von einem Büro ein Schallschutzgutachten für den Straßen- und Schienenlärm erarbeitet. Die Änderung des Geltungsbereiches hat eine Überarbeitung des Gutachtens im Januar 2019 erforderlich gemacht. Das Gutachten ist als Anlage 4 angefügt. Die Ergebnisse der Schallausbreitungsrechnungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Tageszeitbereich wird der Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)) an den geplanten Baugrenzen flächendeckend unterschritten.

- Im Nachtzeitbereich wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (45 dB(A)) an den geplanten Baugrenzen um maximal 4 dB(A) überschritten. Die Gutachter gehen jedoch davon aus, dass die gesunden Wohnverhältnisse durch Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV trotzdem gewahrt sind.

Abb. 5: Lärmpegel in 5 m Höhe nach DIN 18005, nachts 22:00-06:00 Uhr, Planfall

Abb. 6: Darstellung des nächtlichen Grenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete

- Aktive Schallschutzmaßnahmen stehen im vorliegenden Fall nicht im Verhältnis zum angestrebten Schutzzweck.

- Als schallreduzierende Maßnahme außerhalb des Plangebiets ist die Erneuerung des Fahrbahnbelags auf der Gubener Straße denkbar. Diese Maßnahme ist jedoch nicht mit dem Bebauungsplan regelbar, da sich die Fläche außerhalb des Plangebietes befindet. Ferner handelt es sich bei der Gubener Straße um eine Landesstraße.

- Es ergeben sich keine weiterführenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile, die über die Anforderungen gesetzlicher Vorgaben wie die Wärmeschutzverordnung hinausgehen.

- Im Umfeld des Plangebiets ergeben sich Pegelzunahmen von maximal 0,6 dB(A). Die Wahrnehmbarkeitsschwelle von ca. 1 dB(A) wird demnach deutlich unterschritten.

Im Dezember 2017 wurde von einem Büro ein Gewerbelärmgutachten für die westlich gelegenen Gewerbebauten und der Schiffswerft in den Seebergen erarbeitet, welches als Anlage 5 angefügt ist. Die Summe beider Immissionsanteile unterschreitet die in der DIN 18005 für Allgemeinen Wohngebiete angegebenen Orientierungswerte.

Schallleistungspegel	Orientierungswerte	Schallleistungspegel	Orientierungswerte
tags	tags	nachts	nachts
50 dB(A)	55 dB(A)	30 dB(A)	40 dB(A)

Tab. 2: Immissionspegel

3.5.2 Einzelhandelskonzeption - Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In dem im Jahre 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt wurde prognostiziert, dass die künftigen Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Eisenhüttenstadt auf Grund eines stagnierenden Kaufkraftpotenzials sehr begrenzt sind.
Eine weitere ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Lindenallee, Königstraße und Fröbelringpassage) lässt nach der Einzelhandelsanalyse die weitere Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche erwarten.

Es wurde daraufhin der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel erarbeitet, der für bisher nicht beplante Teilflächen des Stadtgebietes entlang der Hauptverkehrsstraßen festsetzt, dass zentrenrelevante Einzelhandelssortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche unzulässig oder nur unter bestimmten Bedingungen zulässig sind.

Da es zu Überschneidungen der beiden Bebauungspläne kommt, erfolgt im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 – 12/16 Wohngebiet Fischerstraße die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel, um einer Normenkollision vorzubeugen.

4. Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Das grundsätzliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Nachnutzung eines derzeit brach liegenden, integrierten, innerstädtischen Standorts als Wohnbauland. Durch den Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße findet eine Steuerung der geordneten städtebaulichen Entwicklung im westlichen Abschnitt der Abrissflächen des WK VII - Nord statt.

Die Baugrundstücke im nordöstlich angrenzenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“ sind mittlerweile zum Großteil verkauft und bebaut. Zukünftig wird es aber weiterhin einen Bedarf an innerstädtischen Baugrundstücken für Einfamilienhäuser geben, welcher an diesem Standort ohne weitere Planung nicht mehr gedeckt werden kann. Somit besteht die Notwendigkeit, die planungsrechtliche Voraussetzung für Baugrundstücke für den Einfamilienhausbau zu schaffen.

4.2 Städtebauliches Konzept

Das Grundprinzip der Anordnung der Wohnbaugebiete, der Straßenverkehrsflächen und der Grünflächen des angrenzenden Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“ wird weitergeführt.

Die neuen Erschließungsstraßen (Planstraßen A bis C) verbinden bzw. verklammern in Nord-Süd Richtung die bestehende Fürstenberger Straße im Norden mit der Planstraße D und der Lawitzer Straße im Süden.

Zur verkehrlichen Beruhigung der bestehenden Werftsiedlung, südlich des Plangebietes, wird auf eine Verbindungsstraße zwischen den Planstraßen B und C verzichtet.
Zwischen den neuen Erschließungsstraßen entstehen Bauflächen (WA 1 und WA 2) für freistehende Einfamilienhäuser und Stadtvillen. Im Gegensatz zum angrenzenden Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße" werden im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes keine Baugebiete mit einer zwingend zweigeschossigen Bauweise ausgewiesen. Dies erfolgt aufgrund der Erfahrungen dieser schwer zu vermarktenden Grundstücke im angrenzenden Bebauungsplangebiet.
Aufgrund von Lärmemissionen der Straße der Republik erfolgt die Ausrichtung der südlichen Grundstücke (WA 2), zwischen der Fischerstraße und der Planstraße B, zur Planstraße D.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 verfügen jeweils über ein 15 m tiefes Baufeld. Die Festsetzung der ein- bis zweigeschossigen Bauweise ermöglicht die Errichtung sowohl von Bungalows als auch von Stadtvillen. Die relativ geringe GRZ und GFZ sorgt für eine geringe bauliche Dichte und fördert eine flexible und offene Bebauung der einzelnen Grundstücke.

Im Norden des Plangebietes verläuft aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes entlang der Fürstenberger Straße ein privater Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Leitungsstreifen. Die vormals im Bereich des WA 2 verlaufende Regen- und Abwasserentsorgung wird entlang der Planstraße C in Richtung Norden umverlegt.

Im Osten des Plangebietes, angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 "Wohngebiet Fürstenberger Straße", entsteht eine öffentliche Grünfläche, auf der eine Spielwiese entstehen soll.

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 haben - entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche - den flächenmäßig größten Anteil im Plangebiet. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht zulässig, da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem gewünschten Gebietscharakter widerspricht.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur ausnahmsweise zulässig. Diese ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen sollen nur im Ausnahmefall zugelassen werden, sofern die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Fürstenberg" nicht beeinträchtigt wird.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe.

Des Weiteren sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zukünftige bauliche Auslastung der Grundstücke im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Die GRZ wird auf 0,25 und die GFZ auf 0,35 festgesetzt. Die Möglichkeit der Errichtung ein- und zweigeschossiger Gebäude erlaubt eine individuelle Nutzung der Grundstücke durch die Bauherren.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Zieles, der Schaffung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Des Weiteren wird eine parallel und orthogonal zur Straßenverkehrsfläche verlaufende Firstrichtung festgesetzt, um das harmonische Erscheinungsbild des Straßenzuges durch eine diagonal verlaufende Firstrichtung nicht zu stören. Da keine Festsetzungen zur Dachform vorgesehen sind, sollen auch die Gebäude ohne First entsprechend trauf- oder giebelständig zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche angeordnet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder des WA 1 haben einen Abstand von 6 m zur Straßenverkehrsfläche und eine Bautiefe von 15 m.
Aufgrund der von der Straße der Republik ausgehenden Emissionen befinden sich die Baufelder des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 auf den hinteren, nördlichen Grundstücksbereichen in einem Abstand von 3 m zur hinteren Grundstücksgrenze und weisen ebenfalls eine Baufeldtiefe von 15 m auf.

Die Regelung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 – 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“, welche die Zulässigkeit von Nebenanlagen und Einrichtungen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen auf dem gesamten Grundstück, mit Ausnahme des Bereiches vor dem Baufeld, regelt, wird in den Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 übernommen. Dies erfolgt aufgrund der Erfahrungen im benachbarten Gebiet, hinsichtlich des Wunsches einer flexibleren Gestaltung der Grundstücke durch die Bauherren. Der Nachbarschaftsschutz bleibt durch die verhältnismäßig niedrige GRZ und dem Abstandsflächenrecht in der Brandenburgischen Bauordnung gewahrt.

Zur Wahrung eines einheitlichen Straßenbildes wird für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 ein Mindestabstand von 6 m von der Fischerstraße, sowie den Planstraßen A und B für Nebenanlagen und Einrichtungen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen festgesetzt.

5.1.4 Garagen

Um einer störenden Häufung von Garagen auf den hinteren Grundstücksbereichen entgegen zu wirken, sind diese im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur innerhalb der Baufelder und in deren seitlichen Bauwich zulässig.
Um der übermäßigen Versiegelung der Grundstücke durch Zufahrten vorzubeugen, sind Garagen im WA 2 auch außerhalb der Baufelder zulässig. Wie bereits bei den Nebenanlagen ist auch bei den Garagen ein Mindestabstand von 6 m von der Fischerstraße, sowie den Planstraßen A und B einzuhalten.

5.2 Grünflächen

Im Plangebiet werden eine private und eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Bei der privaten Grünfläche handelt es sich um den Grünstreifen südlich der Fürstenberger Straße. Da im Grünstreifen südlich der Fürstenberger Straße ein umfangreicher Leitungsbestand vorhanden ist, ist dieser nicht bebaubar und wird daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Leitungsstreifen“ festgesetzt.

Im Osten des Plangebietes soll auf der öffentlichen Grünfläche eine Spielwiese eingerichtet werden. Durch diese Spielwiese wird ein genereller Bedarf, der sich durch die neuen Bewohner noch erhöht, in dem Stadtgebiet gedeckt. Das Spielplatzentwicklungskonzept 2009 sieht für eine Neubebauung in der Fürstenberger Straße einen Spielplatz für Klein- und Schulkinder mit Quartiersfunktion vor. Die vorhandenen Bäume auf der öffentlichen Grünfläche werden zum Erhalt festgesetzt. Infolge des erhöhten Nutzungsdruckes auf der öffentlichen Grünfläche wird dem drohenden Habitatverlust mit der Verortung von Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung einer Hecke) begegnet.

6. Umweltprüfung

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist im Verfahren der Aufstellung eines Bauleitplanes eine Umweltprüfung durchzuführen. Das Ergebnis ist im Umweltbericht, der ein gesonderter Teil der Begründung des Bauleitplanes ist, darzustellen.

Maßgeblich für die Betrachtungen der Umweltauswirkungen sind die Auswirkungen, die von der geplanten Änderung der Flächennutzung ausgehen. Dabei werden der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße und die 5. Änderung des FNP Eisenhüttenstadt für den Bereich Fischerstraße gemeinsam betrachtet.

Durch die Umweltprüfung können vorhersehbare erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt sowie deren Wechselwirkungen ermittelt werden.

Der Umweltbericht, welcher von einem Landschaftsplanungsbüro erarbeitet wurde, ist als Teil 2 angefügt. Dem Umweltbericht ist zu entnehmen, dass kein großer Eingriff zu erwarten ist. Je zukünftigem Wohnbaugrundstück innerhalb des Plangebietes ist ein Ersatzbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen. Anstelle der Neupflanzung kann auch der dauerhafte Erhalt eines auf dem Grundstück vorhandenen Baumes erfolgen.
Als Ausgleichsmaßnahmen sind die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2, die Pflanzung einer Baumreihe, bestehend aus 9 Bäumen, südlich der Planstraße D und die Pflanzung einer Hecke, dreireihig und 70 m lang, auf der öffentlichen Grünfläche im Osten des Plangebietes, als Sichtschutz zur Lawitzer Straße, vorgesehen.
Die sich auf der geplanten öffentlichen Grünfläche befindlichen Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Die Pflanzung der Hecke ist als Ausgleichsmaßnahme für die Baugrundstücke im WA 1, die über die Planstraßen A und C erschlossen werden und für die Baugrundstücke im WA 2 vorgesehen. Auf diesen Flächen erfolgte und erfolgt zusätzlich der Rückbau ehemaliger Erschließungsstraßen.

Für die Baugrundstücken im WA 1 östlich und westlich der Planstraße B ist die Entwicklung und Sicherung einer Ruderalfläche außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die externe Ausgleichsfläche befasst sich mit einem Areal im Garagenkomplex Wilhelmstraße (siehe Anlage 3). Die rechtliche Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Eisenhüttenstadt als Eigentümer der Ausgleichsfläche.

Die Pflanzung der 9 Bäume dient dem Ausgleich der mit der südlichen Planstraße D verbundenen Eingriffe.
Der Rückbau des Gehweges entlang der Straße der Republik mit einer Fläche von 2.000 m² dient dem Ausgleich der mit den Planstraßen A und B verbundenen Eingriffe.
Der Rückbau der Glasbläserstraße dient dem Ausgleich der mit der Planstraße C verbundenen Eingriffe.

Von einem Landschaftsplanungsbüro wurde ein Artenschutzfachbeitrag im Mai 2017 (überarbeitet im Dezember 2018) erstellt, welcher als Anlage 2 beigefügt ist. Im Ergebnis greifen bei Umsetzung des Vorhabens unter Beachtung der getroffenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG. Daher ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich.

7. Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

7.1 Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungen

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße zu entscheiden.

7.1.1 vorgezogene Behördenbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:
Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- Ausweitung der Baufeldtiefe von 10 m auf 12 m im WA 2, da die Grundstücke im Gegensatz zum Korbmacherweg breiter ausfallen sollen
- Vorgaben der Gebäudehöhen über First- und Traufhöhe, da bei ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung eine Höhenregelung über die Vollgeschosse zuverlässig gesteuert werden kann

7.1.2 frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Stellungnahme abgegeben. Inhalt dieser Stellungnahme waren Anfragen bezüglich der Einordnung des Spielplatzes, der Baufeldabgrenzung und der Anordnung der Nebenanlagen.

7.2 Auswertung der Stellungnahmen der förmlichen Beteiligungen

7.2.1 Erste Behördenbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:
Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- Darstellung und Festsetzung zum Erhalt der Gehölze auf der öffentlichen Grünfläche
- Verringerung des Straßenquerschnittes der Verlängerung der Lawitzer Straße auf 8,00 m
- Spielplatz im Osten des Plangebietes wird durch eine spielgerätfreie Spielwiese ersetzt
- Verzicht auf zwingend zweigeschossige Bebauung im WA-2 zu Gunsten einer Ausweitung des WA-1 auf das gesamte Bebauungsplangebiet

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **teilweise berücksichtigt**:

- Ausweitung des Baulandes östlich der Planstraße C auf die gesamte öffentliche Grünfläche „Spielwiese“ → Erweiterung WA 1 um ca. 5 m nach Osten bis zum westlichen Grenzpunkt des Flurstückes 886 der Flur 17 Gemarkung Eisenhüttenstadt

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- Erstellung einer Pflanzliste aufgrund Erfahrungen der Stadtverwaltung
- Änderung der Mischgebietsflächen zwischen der Lawitzer und Gubener Straße, da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 “Wohngebiet Fürstenberger Straße“
- Erweiterung des Bebauungsplanes und der Ausweisung weiterer Eigenheimstandorte in Richtung Frankfurter Straße und Straße der Republik aufgrund des Straßenlärmgutachtens nicht möglich
- Überschreitung der Nachtzeitwerte der DIN 18005 unbedenklich, da Werte der 16. BImSchV eingehalten werden

7.2.2 Zweite Behördenbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:
Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- Vergrößerung des Geltungsbereiches und Ausweisung von Baugrundstücken auf die südlichen Restflächen der Wohnungsunternehmen
- Verortung und Darstellung der zu pflanzenden Baumreihe im Bereich der Verlängerung Fischerstraße
- Verzicht auf eine durchgehende Erschließungsstraße im Bereich hinter der Werftsiedlung
- Verschmälerung der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Verlängerung der Fischerstraße auf 6 m
- Einhaltung der RASt 06 bei den Stellplatzflächen entlang der Fürstenberger Straße

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **teilweise berücksichtigt**:

- Bestandssicherung der Bäume auf der Spielwiese und Anrechnung dauerhafte Erhaltung bestehender Bäume auf den Baugrundstücken statt Neupflanzungen

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- Erstellung einer Pflanzliste aufgrund Erfahrungen der Stadtverwaltung
- Integration von Nist-, Brut- und Lebensstätten in den Baukörpern aufgrund der Baumneupflanzungen und -erhaltungen

7.2.3 Dritte Behördenbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:
Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **berücksichtigt**:

- Erstellung eines Maßnahmen- und Pflegekonzeptes mit Monitoring für die Maßnahme A 2.1, Umsiedlung der Sandstrohblume
- Verortung der Baumreihe der Maßnahme A 1.2 in einem Abstand von 4,5 m zur Planstraße D

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **nicht berücksichtigt**:

- Verlegung der Planstraße D entlang der Regen- und Abwasserleitung
- Eintragung einer Unterlassungs- und Benutzerdienstbarkeit im Grundbuch zur Sicherung der Maßnahme A 2.1

7.2.4 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

8. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Mit der Umsetzung der angestrebten Ziele kann die bauliche Entwicklung im Plangebiet gesteuert und eine mögliche Fehlentwicklung verhindert werden. Der Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von eigentumsbezogenen Wohnformen.

Durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße besteht die Möglichkeit, die Entscheidung über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen. Des Weiteren kann eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen werden.

Zur Umsetzung der Planung sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, um die Zuordnung der öffentlichen Grünflächen und Straßen zu ermöglichen.

Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden ausführlich im Umweltbericht dargelegt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel

Der Bebauungsplan Nr. 38 - 12/96 Wohngebiet Fischerstraße überschneidet sich im Süden mit dem Bebauungsplan Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel. Um einer Normenkollision vorzubeugen, findet zeitgleich die 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel statt.

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel, in dem es zu Überschneidungen mit dem Bebauungsplan Nr. 38 – 12/16 Wohngebiet Fischerstraße kommt, befindet sich im östlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel nördlich der Straße der Republik und westlich der Gubener Straße. Der Bereich besteht aus zwei Teilbereichen.

Der 1. Teilbereich umfasst den Bereich in den nachfolgend beschriebenen Grenzen.
Die nördliche Grenze wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel gebildet.
Die östliche, westliche und südliche Grenze wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße gebildet.

Der 2. Teilbereich umfasst den Bereich in den nachfolgend beschriebenen Grenzen.
Die nordwestliche Grenze wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel gebildet.
Die östliche, westliche und südliche Grenze wird durch den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße gebildet.

In den Überlagerungsbereichen sind im Bereich des Bebauungsplanes Fischerstraße Verkehrsflächen, Grünfläche und ein Allgemeines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauform festgesetzt.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße ist sichergestellt, dass in den sich überlappenden Gebieten die Ziele des Bebauungsplanes Nr. 31-03/09 Textbebauungsplan Einzelhandel eingehalten werden.

Der 1. Teilbereich befindet sich teilweise im Allgemeinen Wohngebiet. Auf Grund der Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind die zur Versorgung des Gebietes dienende Läden und Einzelhandelsbetriebe in Form von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nur ausnahmsweise zulässig. Die Nutzung wird des Weiteren eingeschränkt durch die Regelungen zur überbaubaren Grundstückfläche und zu den Stellplätzen. Die übrigen Flächen sind als Verkehrsfläche festgesetzt.
Der 2. Teilbereich ist als Verkehrsfläche und öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Errichtung von Einzelhandelsnutzungen im Überlagerungsbereich ist daher wenig wahrscheinlich bzw. sogar vollständig ausgeschlossen.

9. Verfahrensablauf

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Im Regelverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erarbeiten.

<u>Verfahrensschritte</u>	
Aufstellungsbeschluss (Ausfertigung)	am 05.01.2017
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	am 25.11.2016
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 25.11.2016 bis 04.01.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 09.02.2017 bis 24.02.2017
Informationsveranstaltung	am 14.02.2017
Erste Behördenbeteiligung	vom 03.08.2017 bis 08.09.2017
Zweite Behördenbeteiligung	vom 31.07.2018 bis 31.08.2018
Dritte Behördenbeteiligung	vom 18.04.2019 bis 21.05.2019
Erste Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 02.05.2019 bis 04.06.2019
Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 17.10.2019 bis 18.11.2019
Vierte Behördenbeteiligung	vom 22.10.2019 bis 21.11.2019
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung	

10. Flächenbilanz

Plangebiet:	51.660 m²
Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	37.800 m²
Verkehrsfläche	5.290 m²
Öffentliche Grünfläche	3.705 m²
Private Grünfläche	3.680 m²
Fläche für Stellplätze	1.185 m²

11. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786)
- **Brandenburgische Bauordnung** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016, (GVBl. I/16, Nr. 5)
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) i. d. F. der Bekanntmachung 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])
- **Hauptsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt** i. d. F. Neufassung vom 12. Februar 2009, in Kraft zum 18. Februar 2009 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 03/2009), zuletzt geändert durch die 4. Änderung vom 18.04.2019 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 11/2019)