

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 38 - 12/16 Wohngebiet Fischerstraße

Gemäß § 10a Abs. 1 Bausetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan (B-Plan) eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem B-Plan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, beizufügen.

Anlass und Ziel 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.

Verfahrensablauf sowie Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

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

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden durch die Stadtverordnetenversammlung in den folgenden Schritten geprüft:

Im Rahmen der **vorgezogenen und frühzeitigen Beteiligungen** wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Einwendungen in Stellungnahmen

- des Landkreises Oder-Spree,
- des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2,
- der Deutschen Telekom Technik GmbH,
- dem Handelsverband Berlin Brandenburg e.V. Frankfurt (Oder),
- dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR und
- der Stadt Eisenhüttenstadt

vorgebracht.

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

- Erstellung eines Umweltberichtes
- Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
- Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück

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

- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Bilanzierung und Einhaltung der Lärmimmissionen nach DIN 18005
- Reduzierung der Versiegelung durch luft- und wasserdurchlässige Bauweise (Zuwegung, Stellplätze)
- Eingrünung und gärtnerische Gestaltung der Freiflächen

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

- Vorgaben zur First- und Traufhöhe zur Gebäudehöhenregulierung
- Leitungsstreifen entlang der Planstraßen für Telekommunikationsleitungen
- Vergrößerung des Plangebietes in Richtung Süden
- Ausweichflächen für PKW in den Planstraßen A-C
- Punktuelle Elemente zur Geschwindigkeitsdämpfung
- Flächenhafte Verkehrsplanung zur Ausweisung einer Tempo-30-Zone
- Spiraea (Spiersträucher) als Heckenbepflanzung
- Erweiterung der Baufeldbreite im WA-2
- Aktualisierung des Einzelhandelskonzeptes
- Integration von Nist-/ Brut und Lebensstätten in den Baukörpern
- Verwendung einheimischer Laubbölzer für Kompensationspflanzungen

Im Rahmen der **1. förmlichen Behördenbeteiligungen** wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Forderungen in den Stellungnahmen

- des Landkreises Oder-Spree,
- des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 2,
- der Deutschen Telekom Technik GmbH,
- dem Handelsverband Berlin Brandenburg e.V. Frankfurt (Oder),
- dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR,
- der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH,
- der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG und
- der Stadt Eisenhüttenstadt

vorgebracht.

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
- Benennung und Verortung der Ausgleichsfläche

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

- Ausweitung des Baulandes östlich der Planstraße C um ca. 5 m nach Osten

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

- Erstellung einer Pflanzliste aufgrund Erfahrungen der Stadtverwaltung
- Änderung der Mischgebietsflächen zwischen der Lawitzer und Gubener Straße
- Vergrößerung des Plangebietes in Richtung Süden
- Überschreitung der Nachtzeitwerte der DIN 18005 unbedenklich, da Werte der 16. BImSchV eingehalten werden
- Verschiebung der Spielwiese in den Bereich ehemalige Schule

Im Rahmen der **2. förmlichen Behördenbeteiligungen** wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Forderungen in den Stellungnahmen

- des Landkreises Oder-Spree,
- der Deutschen Telekom Technik GmbH,
- dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR,
- der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH,
- der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft eG und
- der Stadt Eisenhüttenstadt

vorgebracht.

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

- Neuformulierung der Festsetzung 6.2 zu Umsetzung der Maßnahme A 2.1
- 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
- Vergrößerung des Geltungsbereiches und Ausweisung von Baugrundstücken auf die südlichen Restflächen der Wohnungsunternehmen

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**:

- Leitungstreifen entlang der Planstraßen für Telekommunikationsleitungen
- Erhalt der bestehenden Telekommunikationsleitungen in den Baufeldern
- Realisierung eines Gehweges entlang der Fürstenberger Straße
- Erstellung einer Pflanzliste aufgrund Erfahrungen der Stadtverwaltung
- Integration von Nist-, Brut- und Lebensstätten in den Baukörpern aufgrund der Baumneupflanzungen und –erhaltungen

Im Rahmen der **3. förmlichen Behördenbeteiligungen** wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Forderungen in den Stellungnahmen

- des Landkreises Oder-Spree,
- der Trinkwasser- und Abwasserzweckverband „Oderaue“,
- dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR und
- der Stadt Eisenhüttenstadt

vorgebracht.

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

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

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

- Eintragung einer Unterlassungs- und Benutzerdienstbarkeit im Grundbuch zur Sicherung der Maßnahme A 2.1

Im Rahmen der **4. förmlichen Behördenbeteiligungen** wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Forderungen in den Stellungnahmen

- der Trinkwasser- und Abwasserzweckverband „Oderaue“ und
- dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR

vorgebracht.

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

- Stilllegung der vorhandenen Regen- und Abwasserleitung, Neuverlegung im Bereich der Planstraße C. Durchführung der Maßnahme erfolgt durch Erschließungsträger.

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

- Sicherung des Gehölzbestandes im Plangebiet

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

- Integration von Brut und Nistkästen an den Baukörpern
- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel im Straßenraum

Im Rahmen der **1. und 2. Öffentlichkeitsbeteiligungen** sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Belange werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum B-Plan Nr. 38 – 12/16 Wohngebiet Fischerstraße ausführlich dargelegt.

Zusätzlich zum Umweltbericht wurden zudem eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, ein Artenschutzbeitrag, ein Verkehrslärm- sowie ein Gewerbelärmgutachten, ein Gutachten zur Zauneidechsenkartierung und ein Maßnahmen- und Pflegekonzept zur Umsiedlung der Sandstrohblume erarbeitet.

In der Umweltprüfung und den übrigen Gutachten werden insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden und Geologie, Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild/landschaftsgebundene Erholung, Mensch, Kultur und Sachgüter Schutzgebiete und -objekte sowie deren Wechselwirkungen betrachtet.

Dazu wurden die Auswirkungen des B-Planes Nr. 38 – 12/16 Wohngebiet Fischerstraße mit dem Bestand sowie der Nichtdurchführung der Bebauung verglichen.

Erhebliche Umweltauswirkungen, die einer Umweltüberwachung nach § 4c BauGB bedürfen, sind zum derzeitigen Planungstand nicht zu erwarten. Eine ökologische Bauüberwachung wird nicht erforderlich, sofern die festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen (V) beachtet werden:

- V 1: Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemission
- V 2: Schutz des Grundwassers
- V 3: Schutz des Bodens
- V 4: Schutz vorhandener Gehölzbestände
- V 5: teilweise versiegelte Stellplätze
- V 6: Straßenentwässerungstreifen
- V_{AFB1}: Bauzeitenregelung
- V_{AFB2}: Begrenzung von Schall-, Schadstoff- und Lichtemissionen
- V_{AFB3}: Gehölzbeseitigung

Des Weiteren wurden Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe festgesetzt:

- A 1.1 Pflanzung von Einzelbäumen auf den Grundstücksflächen
- A 1.2 Pflanzung von Bäumen in einer Baumreihe
- A 2.1 Entwicklung einer ruderaler Pionier-, Gras- und Staudenflur, sowie die Umsiedlung der Sandstrohblume
- A 2.2 Entsieglung und Begrünung im Zuge von Instandsetzungsarbeiten eines Teilabschnittes der Straße der Republik
- A 2.3 Anpflanzung einer Hecke auf der Spielweise mit gebietsheimischen Gehölzen

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei der vorliegenden Bebauungsplanung handelt sich vom Grundsatz um innerörtliche bauliche Nachverdichtung. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, „äußere“ Erschließungsstraßen größtenteils auch. Die Auslastung innerörtlicher Bauflächen ist aus naturschutzfachlicher Sicht zu begrüßen. Ein alternativer Standort mit weniger Konfliktpotenzial wurde im Rahmen der Vorplanung nicht ermittelt. Als Alternative ist daher nur der Verzicht auf Ausweisung von Bauflächen bzw. Nichtdurchführung der Planung anzusehen.

Der Bebauungsplan Nr. 38 – 12/16 Wohngebiet Fischerstraße wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt am 26.02.2020 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Jahrgang 30 Nr. 05/2020 vom 19. März 2020 ortsüblich bekannt gemacht.