

Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache

Vorhabenträgerin:	Schlaubetal-Immobilien GmbH&Co.KG 15890 Eisenhüttenstadt, Markt 3 (HRA 2274)
Bauort:	Heinrich-Pritzsche-Straße/Platanenallee 15890 Eisenhüttenstadt Flur: 18 Flurstücke: 589, 590 und 2076 (jeweils teilweise) sowie 600 und 2078 Gemarkung: Eisenhüttenstadt
Planverfasser:	Sebastian Knieknecht , Architekt Unabhängiges Büro für Architektur Bergstraße 16 in 15898 Lawitz
Verfahrensstand:	Bekanntmachung

Stand: 25. Februar 2020, ergänzt 14.07.2020

1. EINFÜHRUNG	3
1.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.2 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
1.3 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG	5
1.4 BEBAUUNG UND NUTZUNG	5
1.5 NACHBARSCHAFT UND UMFELD.....	5
1.6 ERSCHLIEßUNG.....	5
1.7 VER- UND ENTSORGUNG	6
1.8 NATUR, LANDSCHAFT, UMWELT UND SONSTIGE KULTURGÜTER	6
1.9 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
2. PLANUNGSBINDUNGEN	8
2.1 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION	8
2.2 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	8
2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN EISENHÜTTENSTADT	8
2.4 LANDSCHAFTSPPLAN DER STADT EISENHÜTTENSTADT	9
2.5 SONSTIGE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN DER STADT	9
2.6 FACHPLANUNG	9
3. PLANUNGSKONZEPT	10
3.1 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG.....	10
3.2 ENTWICKLUNG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
3.3 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	10
3.4 SONDERGUTACHTEN	11
4. PLANINHALT.....	11
4.1 NUTZUNG UND BAUGRUNDSTÜCKE	11
4.2 VERKEHRSFLÄCHEN.....	11
4.3 WEITERE ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN	11
4.4 VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN	12
4.5 KENNZEICHNUNGEN	12
4.6 HINWEISE	13
5. BELANGE DER UMWELT	14
6. AUSWERTUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN	14
7. DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	15
8. WESENTLICHE AUSWIRKUNG DER PLANUNG.....	15
8.1 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE IN DER NACHBARSCHAFT VORHANDENEN NUTZUNGEN	15
8.2 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DEN VERKEHR	15
8.3 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF DIE VER- UND ENTSORGUNG SOWIE LÖSCHWASSER	16
8.4 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN AUF NATUR, LANDSCHAFT UND UMWELT	16
8.5 NOTWENDIGE BODENORDNERISCHE MAßNAHMEN	16
9. VERFAHREN/VERFAHRENSABLAUF	16
10. FLÄCHENBILANZ.....	17
11. RECHTSGRUNDLAGEN.....	17

Anlagen

1. Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes	19-23
2. Auszug aus der Abschlussdokumentation zur Sanierung, UWEG mbH	24-25
3. Bestätigung des Sanierungserfolges	26-28
4. Standortbewertung bezüglich Eignung als Lebensraum für wertgebende Arten (Zauneidechsen) Landschaftspflegeverband Mittlere Oder e.V.,	29-39
5. Vorhaben- und Erschließungsplan mit Erläuterungen	40-41

1. Einführung

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Nachfrage nach innerstädtischen Baugrundstücken für den Einfamilienhausbau kann in Eisenhüttenstadt gegenwärtig nicht zufriedenstellend 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.

Das grundsätzliche Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist es, im Rahmen des Stadtumbaus als Folgenutzung im Planungsgebiet Möglichkeiten für eine bauliche Verdichtung und für die Erschließung eines weiteren Wohngebietes zu schaffen. Der Umgebungsbereich ist durch Wohnbebauung und kulturelle Einrichtungen geprägt.

Mit der Ausweisung und Erschließung der Wohnanlage soll der Schaffung neuer Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung Rechnung getragen werden.

Die Plangebietsfläche wurde ursprünglich gewerblich genutzt. Daher besteht das Erfordernis, das Plangebiet durch eine verbindliche Bauleitplanung neu zu regeln, um die frei gewordene Fläche wieder nutzbar zu machen.

Auf dem Planungsgebiet befand sich seit 1903 ein Gaswerk. Dieses war bis 1955 in Betrieb und wurde 2015-2016 abgerissen. Im Zuge der Abrissmaßnahmen wurde festgestellt, dass für jegliche Folgenutzungsszenarien das Grundstück bodensanierenden Maßnahmen unterzogen werden musste. Im Ergebnis der Sanierungsmaßnahmen wurde durch Proben und Begutachtung festgestellt, dass sich das Areal des ehemaligen Gaswerkes Eisenhüttenstadt nunmehr in einer Qualität darstellt, welches für die Aufnahme der Nutzungsart Wohnen mit Hausgärten geeignet ist.

Allerdings sollten künftige Nutzer dieses Grundstücks darauf hingewiesen werden, dass die betreffende Fläche weiter als sanierte Altlast im Sinne des §2 Abs. 7 BBodSchG im Altlastenkataster unter der Nr. 0203671009 geführt wird und demzufolge eine ehemalige Altlast ist. Denn trotz sorgfältiger Arbeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in Bereichen unterhalb der Sanierungshorizonte auffällige Böden gefunden werden können, die dann abfallrechtlich beurteilt und erforderlichenfalls entsorgt werden müssen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet und die östlich bzw. südlich angrenzenden Flächen sind im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt als Gemeinbedarfsfläche dargestellt (kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie Feuerwehr).

Daran anschließend westlich, nördlich und östlich sind gemischte Bauflächen dargestellt, südlich der Platanenallee Wohnbauflächen.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Fürstenberg (Oder) an der Ecke der Heinrich-Pritzsche-Straße und der Platanenallee in einem baulich genutzten Gebiet.

Der noch ansässige Löschzug der freiwilligen Feuerwehr auf dem südwestlich angrenzenden Grundstück (Heinrich-Pritzsche-Straße 23) wird in absehbarer Zeit den Standort verlassen. Die weiteren Nutzungen wie Brandschutzerziehung, Büros für Förderverein und Traditionskabinett sowie die Mobilfunkstation auf dem Schlauchturm werden weiterhin am Standort verbleiben. Des Weiteren wird die Vermietung an Externe für private Veranstaltungen und die Errichtung von Gästewohnungen geprüft.

In nordöstlicher Richtung befinden sich das Feuerwehrmuseum und ein Bürogebäude des Museums.

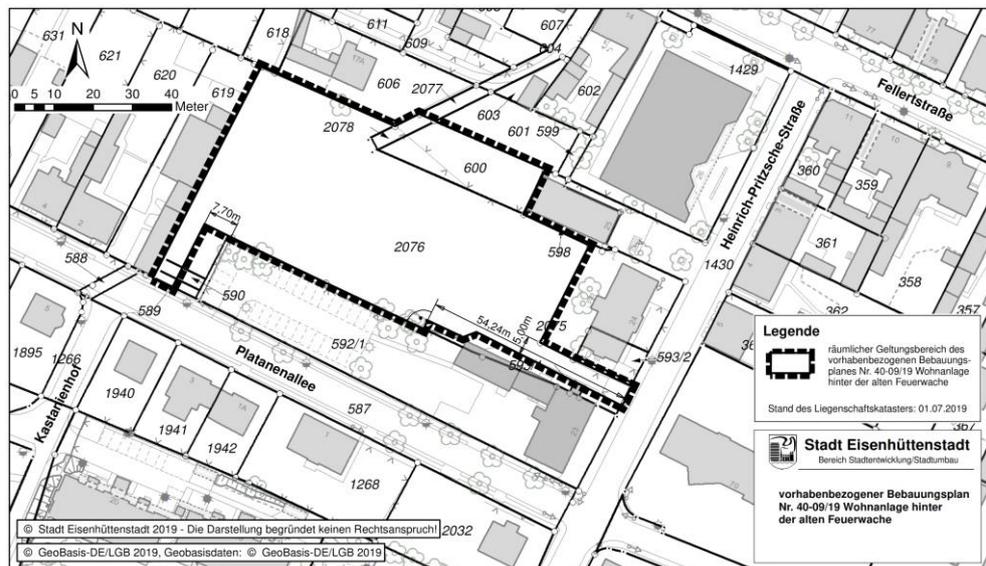
Im Gebäude südöstlich (Heinrich-Pritzsche-Straße 24) werden gegenwärtig Wohnungen ausgebaut.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Platanenallee grenzt ein Bebauungsplangebiet für Wohnungsbau an.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wird begrenzt:

- im Westen: beginnend an der Platanenallee, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 589, 590 und 2076
- im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 2076, die westliche und die nördliche Grenze des Flurstückes 2078 sowie nördliche Grenze des Flurstückes 600
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 600, die nördliche und die östliche Grenze des Flurstückes 2076
- im Süden: beginnend an der Heinrich- Pritzsche- Straße, durch eine 54,24 m lange gedachte Linie, die 5,0 m südlich zur nördlichen Grenze des Flurstückes 2076 verläuft (erweitert um eine 28 m² große Fläche südlich angrenzend) und danach rechtwinklig auf die südliche Grenze des Flurstückes 2076 trifft, entlang dieser Grenze in Richtung Westen, verlängert durch eine 7,70 m lange, gedachte Linie, von dort aus rechtwinklig mit einer gedachten Linie in Richtung Süden zur Platanenallee und danach entlang der Platanenallee in Richtung Westen verläuft. (Alle Flurstücke Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt)

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen.



1.3 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortsteils Fürstenberg (Oder) der Stadt Eisenhüttenstadt zwischen dem historischen Ortskern und der Bahntrasse bzw. dem Bahnhof.

Aufgrund der kompakten Stadtanlage liegt das Plangebiet noch in unmittelbarer Reichweite des Innenstadtbereichs des Ortsteils Fürstenberg (Oder), mit Möglichkeiten des Einzelhandels, Bildung, Sport und Freizeit in Verbindung mit innerstädtischem Wohnen.

Im Umfeld befinden sich überwiegend Ein- und Mehrfamilienhäuser und eine Pflegeeinrichtung.

1.4 Bebauung und Nutzung

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Eisenhüttenstadt Flur 18 Flurstücke 600 und 2078 ganz sowie 589, 590 und 2076 jeweils teilweise.

Das, durch den Rückbau des alten Gaswerkes, entstandene freie Grundstück befindet sich inmitten bebauter Flächen mit Wohnbebauung und kulturellen Einrichtungen.

Die bisher unbebaute Fläche soll ausschließlich zu Wohnzwecken mit kleinteiliger Bebauungsstruktur in Form von Einfamilienhäusern entwickelt werden. Dazu soll die Festsetzung der Flächen als allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO erfolgen.

In diesem allgemeinen Wohngebiet sind nur die Nutzungen des § 4 BauNVO zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Zur Absicherung der angestrebten Einfamilienhausbebauung werden zusätzlich Festsetzungen getroffen, um andere Bauformen auszuschließen.

1.5 Nachbarschaft und Umfeld

Das Stadtumbaukonzept der Stadt Eisenhüttenstadt setzt auf eine weitere Stärkung des Ortsteiles Fürstenberg (Oder) durch Ansiedlung neuer Bewohner und Verringerung der Abwanderung von Eisenhüttenstädter Bürgern in die Umlandgemeinden.

Im Umfeld des Plangebietes wurden ehemalige Abrissflächen überplant, um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Somit fügt sich das neue Planungsvorhaben gut in das vorhandene Umfeld ein.

Die vorliegende Planung rückt mit einer schutzbedürftigen Nutzung (Einfamilienhäuser) an den Standort des Löschzuges der Freiwilligen Feuerwehr Eisenhüttenstadt - Löschzug Fürstenberg(Oder) - heran. Der Standort des Löschzuges der Feuerwehr wird in absehbarer Zeit verlegt. Ein neuer Standort wird bereits errichtet. Die Baumaßnahmen hierfür sollen 2021 beendet werden.

Des Weiteren befinden sich im Umfeld das Feuerwehrmuseum und der Betriebsitz eines stadtweit aktiven Pflegedienstes.

1.6 Erschließung

Um Fläche zu sparen, erfolgt die Erschließung als durchgängige Verbindung zwischen der Platanenallee (Einfahrt) zur Heinrich-Pritzsche-Straße (Ausfahrt) als Einbahnstraße. Dabei werden bereits vorhandene Zufahrten genutzt, ein flächenintensiver Wendehammer ist nicht notwendig. Der Straßenraum der geplanten Erschließung dient auch als Medientrasse.

Bei der Straße handelt es sich um eine Privatstraße.
Sie ist straßenrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes, und wird als Feuerwehrezufahrt ausgeführt und entsprechend ausgeschildert.

1.7 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung wird über die neu angelegte Privatstraße gewährleistet.
Durch die Versorgungsträger wurde Folgendes mitgeteilt:

Trink- und Löschwasserversorgung: Eine Trinkwasserversorgung der Grundstücke ist möglich. Die zusätzliche Errichtung eines Löschwasserhydranten bedarf noch einer Überprüfung.

Schmutzwasserentsorgung: Eine Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers in die städtische Kanalisation ist möglich.

Regenwasserentsorgung: In der Pritzschestraße verläuft eine Regensammelleitung, an die problemlos angeschlossen werden kann. Eine Versickerung am Ort ist genauso möglich.

Gasversorgung: Die Versorgung der Grundstücke mit Gas ist jederzeit möglich. Die Kosten für den Netzausbau werden durch die GVE getragen. Die Kosten für die Errichtung der Hausanschlüsse sind von den Bauherren zu tragen.

Elektroenergieversorgung: Die Versorgung der Grundstücke mit Strom ist jederzeit möglich. Die Kosten für den Netzausbau werden durch die KEV getragen. Die Kosten für die Errichtung der Hausanschlüsse sind von den Bauherren zu tragen.

Fernwärme: Eine Versorgung mit Fernwärme ist nicht möglich.

Telekommunikation und Breitbandversorgung: Eine Versorgung mit Telekommunikationsdiensten ist möglich.

Abfallentsorgung: Die geplante Erschließungsstraße ist so angelegt, dass ein Befahren mit dreiachsigen Müllfahrzeugen problemlos möglich ist.

1.8 Natur, Landschaft, Umwelt und sonstige Kulturgüter

Natur und Landschaft

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 das Plangebiet ausschließlich der höher gelegenen Talsandterrassen zugeordnet wird. Aus der Sicht

der Geologie wurden die heutigen Oberflächenformen von der Weichselvereisung geprägt.

Bei detaillierter Betrachtung liegt Eisenhüttenstadt 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.

Das Gelände ist weitestgehend eben, Gehölze kommen nur in den Randbereichen sowie als Aufwuchs (Robinie) auf der Fläche vor. Relevante Strukturen für Reptilien sind minimal in Form von zwei offenen Sandstellen und offenen Rohbodenstandorten vorhanden. V.a. an den Geländeaußenkanten finden sich lineare Gehölz-, Stauden- bzw. Mauer-Strukturen, die von Zauneidechsen als potenzieller Lebensraum genutzt werden könnten. An der Südwestkante liegen ein Info-Schild sowie Betonsteine und an der Nordwestkante eine Zaunfeldplatte die ebenfalls von den Tieren als Struktur genutzt werden können. Am südlichen Rand des Geländes befinden sich ein Laubhaufen und Müllablagerungen. Im mittleren Teil befindet sich eine Feuerstelle.

Im Rahmen der am 20.07.2019 durchgeführten Begehung auf der gesamten Vorhabenfläche konnten keine Individuen der Zauneidechse festgestellt werden. Die intensive und gezielte Erfassung und Beobachtung der wenigen vorhandenen Strukturen (Sandstellen, lineare Strukturen an den Außenkanten, Ablagerungen) die möglicherweise in ihrer schlechten Habitatsignung juvenilen und subadulten Zauneidechsen einen Lebensraum bieten könnten, blieb ebenfalls ohne Erfolg. Bei der Suche nach Eingängen zu Lebensstätten an den minimalen Geländeexpositionen konnten auf der Fläche auch keine Eingänge von Kleinsäugerbauten festgestellt werden, die ggf. von Zauneidechsen genutzt werden könnten. An den offenen Sandstellen konnten keine zauneidechsentypischen Fährten festgestellt und keine Eiablageplätze identifiziert werden. Die Nachfrage bei einer direkt angrenzenden Anwohnerin ergab, dass diese dort ebenfalls noch keine Zauneidechsen beobachten konnte. Dabei wies sie jedoch darauf hin, dass auf der Fläche regelmäßig Hasen und Katzen anzutreffen sind. Während der Begehung konnten zudem zahlreiche Heuschrecken (u.a. Westliche Beißschrecke (*Platycleis albopunctata*, Rote Liste Deutschland Status = V (Art der Vorwarnliste)), Italienische Schönschrecke (*Calliptamus italicus*, Rote Liste Brandenburg und Deutschland Status = 1 (vom Aussterben bedroht)), Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*), Rote Liste Deutschland Status = 3 (gefährdet)) festgestellt werden.

Es wird abschließend festgestellt, dass auf der Vorhabenfläche zum derzeitigen Zeitpunkt keine Zauneidechsen eine Lebensstätte besitzen.

Boden

Durch die vorherige Nutzung des Planungsgebietes (ehemaliges Gaswerk), musste das Grundstück bodensanierenden Maßnahmen unterzogen werden.

Der komplette Bodenaustausch wurde bis 60 cm unter der Geländeoberfläche durchgeführt. Die durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde vorgegebenen Sanierungsziele wurden erfüllt. Im Verlauf der Sanierungsarbeiten nahm die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde regelmäßig an den Bauberatungen teil, konnte damit den Baufortschritt unmittelbar verfolgen und ihre Belange einbringen.

Der vorhandene Boden besteht aus unterschiedlich geschichteten Fein-, Mittel- und Grobsanden sowie Feinkies bis zur Endteufe der Probebohrungen.

Die Wiederverfüllung der abgetragenen Erdschichten erfolgte mit Füllboden der Qualität Z 0 gemäß TR-LAGA in lagenweiser Verfüllung und Verdichtung.

Nach erfolgreicher Sanierung stellt sich das Areal des ehemaligen Gaswerkes nunmehr in der Qualität dar, die für die Aufnahme der Nutzungsart Wohnen mit

Hausgärten geeignet ist. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in Bereichen unterhalb der Sanierungszone auffällige Böden gefunden werden können, die dann abfallrechtlich beurteilt und ggf. fachgerecht entsorgt werden müssen.

1.9 Eigentumsverhältnisse

Erwerberin dieses Grundstücks ist die Vorhabenträgerin, Schlaubetal-Immobilien GmbH und Co.KG, Markt 3, 15890 Eisenhüttenstadt.

Herr Roland Bahro als Geschäftsführer der persönlich haftenden Gesellschafterin ROBA Beteiligungs-GmbH (HRB 50608) für die Schlaubetal-Immobilien GmbH&Co.KG in 15890 Eisenhüttenstadt, Markt 3 (HRA 2274) hat einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß §12 BauGB gestellt.

Dem Antrag wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 11.09.2019 zugestimmt.

2. Planungsbindungen

2.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnanlage hinter der alten Feuerwache“ ist identisch mit dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache.

2.2 Landes- und Regionalplanung

Laut Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) erfüllt Eisenhüttenstadt mittelzentrale Funktionen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar. Ziel der Planungsabsicht ist es, das durch den Abriss des alten Gaswerkes entstandene freie Grundstück inmitten bebauter Flächen durch eine Wohnbebauung zu schließen.

2.3 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. Danach wurde der Flächennutzungsplan in vier Bereichen geändert und an fünf Stellen berichtigt. Zwei weitere Flächennutzungsplanänderungen sind noch im Verfahren. Keine der Berichtigungen und Änderungen bezieht sich auf Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache ist derzeit im Flächennutzungsplan als Fläche für „Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Sport- und Spielanlagen“ (Gemeinbedarfsfläche) dargestellt.

Speziell an dem zu beplanenden Standort handelt es sich um die Zweckbestimmungen kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Feuerwehrmuseum) und um die Zweckbestimmung Feuerwehr.

2.4 Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache liegt im bebauten Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereich in den Landschaftsraum. 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 gemischte Flächen im Bestand dar. Das Plangebiet ist aktuell eine Brachfläche mit unkontrolliertem Bewuchs durch Gräser und Gehölze.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache entspricht den Darstellungen des Landschaftsplanes Eisenhüttenstadt. Der Landschaftsplan muss somit nicht geändert werden.

2.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

Bereits seit 2002 ist Eisenhüttenstadt mit der Erarbeitung des Stadtumbaukonzeptes (STUK) sowie der Aufnahme ins Stadtumbau-Programm im landesweiten Stadtumbauprozess integriert. Die hauptsächlichen Leitlinien zu Rückbau und Aufwertung haben auch hier ihre Gültigkeit und ermöglichen eine Fortführung der Umsetzung des Stadtumbaus.

Um für potenzielle Eigenheimbauer innerhalb der Stadt ein vielseitiges Angebot bereithalten zu können, und diese dabei an die Stadt zu binden, sollen durch Rückbau frei gewordene Flächen entsprechend erschlossen werden.

In der Stadtumbaustategie und im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (INSEK) wird die Nachnutzung von Gebäuden und Grundstücken, die durch erfolgte oder geplante Nutzungsverlagerungen freigeworden sind, im Sinne der Stadtteilentwicklung konzeptionell vorbereitet.

Im OT Fürstenberg (Oder) besteht ein Potenzial für die marktgerechte Entwicklung individueller Wohnangebote überwiegend im kleinteiligen Wohneigentum. Diesem Planungsziel trägt das beantragte Vorhaben Rechnung.

2.6 Fachplanung

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Denkmalsbereiches Altstadt Fürstenberg.

Nördlich und südlich der geplanten Ausfahrt zur Heinrich-Pritzsche-Straße befindet sich je ein Einzeldenkmal. Es handelt sich dabei um die Feuerwache (Heinrich-Pritzsche-Straße 23) und das Büro- und Wohnhaus ehemaliges Gaswerk sowie das öffentliche Wannenbad (Heinrich-Pritzsche-Straße 24).

Durch die untere Denkmalschutzbehörde wird gefordert, dass die Traufhöhen der zu errichtenden Einfamilienhäuser unter der Traufhöhe des vorgenannten Einzeldenkmals, Heinrich-Pritzsche-Straße 24, ausgeführt werden müssen (<48,00m DHHN16). Des Weiteren sind die Entwurfsplanungen der geplanten Gebäude, als auch die Gestaltung derer Außenanlagen, mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

3. Planungskonzept

3.1 Ziel und Zweck der Planung

Das durch den Abriss des alten Gaswerkes frei gewordene Grundstück bietet sich auf Grund des Umfeldes und der städtebaulichen Umgestaltung für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern an.

Durch die Ausweisung und Erschließung der Wohnanlage inmitten einer im Zusammenhang bebauten Ortslage wird eine Baulücke geschlossen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Es ist weder die Erweiterung des Feuerwehrmuseums noch die Neuansiedlung einer kulturellen Einrichtung in dem Gebiet beabsichtigt. Mit der Entscheidung zur Errichtung einer neuen Feuerwache werden zudem wesentliche Aufgabenbereiche des Löschzuges Fürstenberg (Oder) an den neuen Standort verlagert, sodass auch für diese Nutzung keine Erweiterungsflächen benötigt werden.

Die Fläche des ehemaligen Betriebsstandortes des Gaswerkes ist somit nicht mehr für den Gemeinbedarf erforderlich.

3.3 Städtebauliches Konzept

Durch den Vorhabenträger wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet, der als Anlage 5 der Begründung beigelegt ist.

Zur optimalen Ausnutzung des Grundstückes mit einem minimalen Anteil an Verkehrsflächen und einem Maximum an Baugrundstücken wird eine Durchquerung des Plangebietes mit einer Einbahnstraße geplant. Aufgrund der Umgebungssituation soll die Einfahrt von der Platanenallee her erfolgen, und die Ausfahrt auf die Heinrich-Pritzsche-Straße vollzogen werden. Auf diese Art und Weise wird kein flächenintensiver Wendehammer benötigt, und die bereits vorhandenen Zufahrtbereiche – die ohnehin nicht zur Bebauung geeignet sind – werden weiterhin genutzt.

Die neue Erschließungsstraße wird als Privatstraße errichtet und dient auch der Verlegung der medientechnischen Ver- und Entsorgung. Die angrenzenden Grünbereiche werden der Privatstraße zugeordnet und dienen der Versickerung.

Jeder Grundstückskäufer erwirbt einen ideellen Anteil an der Straße mit.

Entlang der Erschließungsstraße entstehen Baufelder für sechs freistehende Einfamilienhäuser. Es erfolgt keine Einschränkung bei der Typisierung der Gebäude. Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Dachformen möglich. Es muss aber sichergestellt werden, dass die Traufhöhen der zu errichtenden Einfamilienhäuser unter der Traufhöhe des Wohnhauses Heinrich-Pritzsche-Straße 24 ausgeführt werden.

Durch die Anordnung des Plangebiets in zweiter Reihe und der nicht öffentlichen Erschließung, entzieht es sich einer unmittelbaren Einsicht und steht auch nicht in direkter Wechselwirkung zu den benachbarten Baudenkmalen.

Die Baufelder werden straßenbegleitend angeordnet. Die Grundstücksgröße der zukünftigen Baugrundstücke beträgt zwischen 400 bis über 700 m².

3.4 Sondergutachten

In den Anlagen 1-4 dieser Begründung sind folgende Sondergutachten und Stellungnahmen beigefügt:

1. Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes
2. Auszug aus der Abschlussdokumentation zur Sanierung, UWEG mbH,
3. Bestätigung des Sanierungserfolges
4. Standortbewertung bezüglich Eignung als Lebensraum für wertgebende Arten (Zauneidechsen) Landschaftspflegeverband Mittlere Oder e.V.

Ein gesondertes Gutachten über den Immissionsschutz ist aufgrund des in absehbarer Zeit aufgegebenen Standortes der örtlichen Feuerwehr nicht notwendig. Die Situation am Standort wird im Punkt 5 dieser Begründung (Belange der Umwelt) genauer beschrieben.

4. Planinhalt

4.1 Nutzung und Baugrundstücke

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wird in Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB die zulässige bauliche Nutzung allgemein festgesetzt.

Die konkrete Zulässigkeit von Vorhaben bleibt jedoch auf solche beschränkt, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hierzu ist es unabdingbar, entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB für die geplanten Nutzungen festzusetzen, dass sie nur insoweit planungsrechtlich zulässig sind, wie sie durch den Durchführungsvertrag gedeckt werden.

Das neue Baugebiet hat den Gebietscharakter Allgemeines Wohngebiet. Als Nutzung der neu entstehenden Baugrundstücke wird gemäß Durchführungsvertrag die Errichtung von Wohngebäuden vorgesehen. Weitere Nutzungen gemäß § 4 BauNVO sind nicht ausgeschlossen. Es bedarf dazu aber des Abschlusses oder der Änderung des Durchführungsvertrages.

4.2 Verkehrsflächen

Die neu zu errichtende Erschließungsstraße dient hauptsächlich den Anliegern und wird eine Privatstraße der zukünftigen Erwerber der Grundstücke. Jeder Grundstückskäufer erwirbt einen ideellen Anteil an der Straße mit.

Straßenbegleitend werden zwei Stellplätze errichtet. Weitere befinden sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches in unmittelbarer Nähe.

4.3 Weitere zeichnerische Festsetzungen

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 0,3 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt. Die Möglichkeit der Errichtung ein- und zweigeschossiger Gebäude erlaubt eine individuelle Nutzung der Grundstücke durch die Bauherren.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen des Durchführungsvertrages sind nur Einfamilienhäuser zulässig. Diese Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Zieles, der Schaffung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser. Weitere Bauweisen (Doppelhäuser und Hausgruppen) gemäß § 22 BauNVO sind nicht ausgeschlossen. Es bedarf dazu aber des Abschlusses oder der Änderung des Durchführungsvertrages.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Die Baufelder des WA haben einen Abstand von ca. 3,0 m zur Privatstraße. Die Baufeldtiefe ist auf 12,0 bzw. 13,0 m straßenbegleitend festgesetzt. Das im Kurvenbereich der Privatstraße liegende östliche Baufeld hat ein tieferes Baufeld von 16,0 m.

Zur Sicherung der Vorgaben der Unteren Denkmalschutzbehörde wird mittels zeichnerischer Festsetzung bestimmt, dass die maximalen Traufhöhen der Wohnhäuser 48,0 m ü. NN (DHHN 2016) nicht überschreiten. Damit ist sichergestellt, dass die Traufhöhe der neuen Wohnhäuser, wie gefordert, niedriger als die Traufhöhe des Haupthauses Henrich-Pritzsche-Straße 24 ist (Haupthaus Traufhöhe 48,25 m ü. NN, nördlicher Anbau Traufhöhe 47,3 m ü. NN, südlicher Anbau Traufhöhe 46,6 m ü. NN, westlicher Vorbau Traufhöhe 46,2 m ü. NN).

4.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der neu angelegten Privatstraße verlegt.

- Trink- und Löschwasser
- Schmutzwasser
- evtl. Regenwasser
- Erdgas
- Elektroenergie
- Telekommunikation und Breitband

4.5 Kennzeichnungen

Altlasten

Die Fläche des ehemaligen Gaswerkes wird weiterhin als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet und weiter als sanierte Altlast im Sinne des § 2 Abs. 7 BBodSchG im Altlastenkataster unter der Nr. 0203671009 geführt.

Es handelt sich demzufolge um eine ehemalige Altlast. Denn trotz sorgfältiger Arbeit kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in Bereichen unterhalb der Sanierungshorizonte (tiefer als 60 cm) auffällige Böden gefunden werden können, die dann abfallrechtlich beurteilt und erforderlichenfalls entsorgt werden müssen.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Zeitraum von 1903 bis 1955 als Gasanstalt (Anlage zur Herstellung, Speicherung und Bereitstellung von technischen Gasen) genutzt und ist im Altlastenkataster unter der Nr. 0203671009 erfasst. Insbesondere Kohlenwasserstoffe und Cyanide wurden hinreichend erkundet und führten dazu, dass für jegliche Folgenutzungsszenarien das Grundstück bodensanierenden Maßnahmen unterzogen werden musste. Im

Juni 2015 wurde dazu eine Sanierungsuntersuchung mit Sanierungsplan gemäß §13 BBodSchG vorgenommen. Als Sanierungsziel wurde durch die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde definiert, dass am Ort Wohnbebauung mit Hausgärten stattfinden wird. Insofern waren Sicherheiten bis 60 cm unter Geländeoberkante (Hauptwurzelbereich für Gartengemüse) zu gewährleisten. Im Verlauf der Sanierungsarbeiten wurden in einzelnen Teilflächen kontaminierte Böden abgetragen. Der Erfolg der Maßnahme wurde über Stoß- und Sohlbeprobungen überprüft. Bei Nichterreichen der Zielwerte wurde der Bodenaushub fortgesetzt. Die entstandenen Baugruben wurden mit Bodenmaterial der Güte Z 0 verfüllt. Eine am 15.06.2016 durchgeführte Beprobung des Grundwassers ergab keine relevanten Schadstoffkontaminationen. Das Areal des ehemaligen Gaswerkes Eisenhüttenstadt stellt sich nunmehr in der Qualität dar, die für die Aufnahme der Nutzungsart Wohnen mit Hausgärten geeignet ist. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass bei Tiefbauarbeiten in Bereichen unterhalb der Sanierungshorizonte auffällige Böden gefunden werden können, die dann abfallrechtlich beurteilt und ggf. fachgerecht entsorgt werden müssen.

Denkmalschutz

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe von Einzeldenkmalen (Heinrich-Pritzsche-Straße 23 und 24).

4.6 Hinweise

- A Vor Beginn von Erdarbeiten, im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen, ist der vorhandene Mutterboden entsprechend 'DIN 18915 Blatt 2' abzuschleifen und zur Bodenverbesserung einzusetzen.
- B Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde bzw. der zuständigen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
- C Die Feuerwache Heinrich-Pritzsche-Str. 23 und das Büro- und Wohnhaus ehemaliges Gaswerk, sowie das öffentliche Wannenbad Heinrich-Pritzsche-Str. 24 sind Einzeldenkmale.
- D Die Löschwasserversorgung bedarf der Überprüfung, eventuell ist die zusätzliche Errichtung eines Löschwasserhydranten erforderlich.
- E Die Privatstraße ist straßenrechtlich Teil des öffentlichen Verkehrsraumes.
Die Privatstraße ist als Feuerwehrzufahrt auszuführen.
- F Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44ff. BNatSchG sind zu beachten.
- G Zur Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden ergänzende öffentlich rechtliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Eisenhüttenstadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Wohnanlage hinter der alten Feuerwache, bestehend aus dem städtebaulichen Konzept und den Erläuterungen, ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.
- H Im Durchführungsvertrag vom hat sich der Vorhabenträger zur Durchführung folgender Vorhaben verpflichtet:
 - die vollständige Herstellung der straßenseitigen sowie ver- und ent-sorgungstechnischen Erschließung der auf den im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Grundstücke
 - die Durchführung der sich aus der Artenschutzrechtlichen Relevanzanalyse ergebenden Maßnahmen des Artenschutzes

- die Durchführung eventuell weiterer notwendigen Sanierungen von Bodenverunreinigungen im Zusammenhang mit der Errichtung der Erschließungsstraße und der Bebauung der Wohngrundstücke, sowie
- die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern mit erforderlichen Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

5. Belange der Umwelt

In einem Vorverfahren sind verschiedene umweltrelevante Faktoren begutachtet bzw. analysiert worden. Zum einen wurde durch den Landschaftspflegeverband Mittlere Oder e.V. eine Standortbewertung bezüglich der Eignung als Lebensraum für wertgebende Arten vorgenommen. Vorrangig wurden hier Zauneidechsen untersucht.

Der zweite umweltrelevante Aspekt sind eventuelle Schallimmissionen aus der benachbarten Feuerwehr und dem Museum. Nach einer Analyse der Situation konnte keine relevante Beeinträchtigung des zukünftigen Wohnstandortes ermittelt werden.

Auf dem benachbarten Grundstück (Flur 18, Flurstück 592/1) ist derzeit noch ein Löschzug der örtlichen Feuerwehr angesiedelt. Es handelt sich bei dem Standort aber nicht um eine Rettungswache, sondern um ein Gerätehaus zur Unterbringung von Löschtechnik. Die durchschnittlichen Einsatzzahlen liegen aktuell bei ca. 300 Einsätzen pro Jahr. Mit Ausnahme der Einsatzfahrten gibt es nur während der Ausbildungszeiten geräuschemitierende Aktivitäten.

In Zukunft – nach Fertigstellung der neuen zentralen Feuerwache in der Beeskower Straße / Oderlandstraße – wird das Gebäude als Gerätehaus für Löschtechnik aufgegeben. Ein Konzept für nachfolgende Nutzungen des Gebäudes und des Grundstückes gibt es bisher noch nicht. Es gibt Vorüberlegungen hier eine Katastrophenschutzeinheit unterzubringen. Diese würde ca. 2 mal jährlich bei äußerst seltenen Sondergefahrenlagen ausrücken. Es gibt aber auch Überlegungen, das Gebäude zu Wohnzwecken herzurichten oder es zu einem Fahrradheim/-pension umzunutzen.

Das auf dem Grundstück Flur 18, Flurstück 1429 befindliche Feuerwehrmuseum ist als immissionstechnisch unbedeutend einzustufen. Im alltäglichen Betrieb gibt es hier keine Schallimmissionen. Vierteljährlich finden in dem Gebäude Konzertveranstaltungen statt, die außerhalb kaum wahrgenommen werden und schon aufgrund der Seltenheit zu vernachlässigen sind. Im Gegenteil, kulturelle Angebote im direkten Umfeld eines Wohnstandortes sind eher vorteilhaft zu bewerten, quasi urbane Lebensqualität am ländlichen Einfamilienhausstandort.

6. Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

Im Vorfeld der Beschlussfassung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wurden ausgewählte Träger öffentlicher Belange bereits frühzeitig beteiligt. Im Einzelnen wurden relevante Medienversorger, Ämter und Institutionen befragt.

Stellungnahmen mit direkter Auswirkung auf die Planung kamen aus dem Umweltamt (untere Naturschutzbehörde), Bauordnungsamt (untere Denkmalschutzbehörde), Landesamt für Umwelt (Technischer Umweltschutz/Immissionsschutz). Durch entsprechende Anpassungen (z.B. Kurvenradien) konnten die eingegangenen Hinweise bereits im offengelegten Planstand berücksichtigt werden.

Nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung wurden nur wenige, für die Planung relevante, Stellungnahmen vorgebracht, die zu Änderungen im Plan führten.

Im nunmehr vorliegenden Planstand wurde zusätzlich eine Fläche für 2 Stellplätze (z. B. für Besucher) festgesetzt und Hinweise und Kennzeichnungen zum Denkmalschutz im Plan aufgenommen.

Auf die geforderte Beschränkung der Bauaktivitäten auf den Zeitraum von Mitte April bis Mitte August wurde im Plan nicht hingewiesen, da Zauneidechsen nachweislich nicht im Plangebiet vorhanden sind.

Des Weiteren wird auf die Kennzeichnung des Plangebietes als Fläche mit Altlasten nicht verzichtet.

Dem Hinweisen der Telekom zur Festsetzung einer separaten Leitungszone für die Telefonleitungen wird nicht gefolgt. Die Leitungen sind in der Privatstraße vorzusehen.

7. Durchführungsvertrag

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Erschließung und sonstigen bauvorbereitenden Maßnahmen.

Es wurde folgendes Vorhaben vereinbart:

Das Vorhaben betrifft die Herstellung einer Privatstraße zzgl. aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung von 6 Bauparzellen.

Des Weiteren umfasst das Vorhaben die Errichtung von 6 Einfamilienhäusern zzgl. der erforderlichen Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen.

Weiter werden die Übernahme der Kosten durch die Vorhabenträgerin für die technische Erschließung und die Durchführung weiterer Altlastensanierungsmaßnahmen und eventueller Artenschutzmaßnahmen geregelt. Hierzu wurde als finanzielle Sicherheit die Übergabe einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bürgschaft bestimmt.

Die zu erwartenden Erschließungsmaßnahmen, Ausgleichsmaßnahmen und die Maßnahmen zum Artenschutz wurden benannt.

Die Flächenverfügbarkeit und die Leistungsfähigkeit nach § 12 Abs. 1 BauGB konnten durch die Vorhabenträgerin nachgewiesen werden.

8. Wesentliche Auswirkung der Planung

8.1 Wesentliche Auswirkungen auf die in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen

Die Bestandsfläche ist nach Abriss und Sanierung der Altlast funktionslos geworden. Die zukünftige Nutzung als Wohnungsbaustandort fügt sich in die vorhandene Nutzung der Nachbarschaft gut ein. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Wohnnutzungen.

8.2 Wesentliche Auswirkungen auf den Verkehr

Da die Anliegerstraße als Einbahnstraße angedacht ist, erfolgt eine Einfahrt an der Platanenallee und eine Ausfahrt an der Heinrich-Pritzsche-Straße.

Mit der Errichtung von 6 Einfamilienhäusern wird sich die Kfz-Belastung auf den angrenzenden Straßen nur unwesentlich erhöhen.

8.3 Wesentliche Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung sowie Löschwasser

Mit der neu zu verlegenden Trinkwasserleitung wird ein neuer Unterflurhydrant errichtet, wenn sich dessen Notwendigkeit im Zuge der Erschließungsplanung ergeben sollte.

8.4 Wesentliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt

Das Plangebiet war mit einem Gaswerk bebaut und wird nun mit kleinteiliger Bebauung versehen. Bei der Fläche handelt es sich um eine sanierte Altlastenfläche.

In der Standortbewertung wurden auf der gesamten Vorhabenfläche zum derzeitigen Zeitpunkt keine Zauneidechse festgestellt. Es wurden keine Eingänge von Kleinsäugerbauten und zauneidechsentypische Fährten und Eiablageplätze identifiziert.

8.5 Notwendige bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind notwendig. Bereits im Vorfeld hat der Investor beim Ankauf der Grundstücke umfangreiche Grenzregulierungen bzw. Grenzfeststellungen vornehmen lassen. Um eine eindeutige Zuordnung der Baugrundstücke und der Erschließungsfläche zu gewährleisten, ist es notwendig neue Flurstücke und somit neue Flurstücksgrenzen zu bilden.

9. Verfahren/Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache wird auf Basis des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634) aufgestellt.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 40-09/19 Wohnanlage hinter der alten Feuerwache 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 anderer Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist,
- keine Vorhaben errichtet werden sollen, die UVP-pflichtig sind und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b 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.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer im Zusammenhang bebauten Ortslage und die Flächen waren bis zu Beginn der Altlastensanierung baulich genutzt. Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wesentlich kleiner als 20.000 m² sein.

Des Weiteren soll durch die Festsetzung im Bebauungsplan (Allgemeines Wohngebiet) sichergestellt werden, dass zukünftige UVP-pflichtige Vorhaben innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Die Plangebietsfläche liegt zudem nicht in der Nähe eines Störfallbetriebes. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im Verfahren der Aufstellung kann nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und vorgezogene Behördenbeteiligung sowie auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht verzichtet werden. Davon will die Stadt Eisenhüttenstadt Gebrauch machen.

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

Verfahrensschritte:

Aufstellungsbeschluss	am 11.09.2019
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	am 27.09.2019
Äußerung und Unterrichtung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB	vom 10.10.2019 bis 25.10.2019
Behördenbeteiligung	vom 09.12.2019 bis 15.01.2020
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am 27.11.2019
Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 02.01.2020 bis 03.02.2020
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	am 17.06.2020
Satzungsbeschluss	am 17.06.2020
Ausfertigung	am 22.06.2020
Bekanntmachung	am 14.07.2020

10. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet:	3.501,00 m ²	78,83%
<u>Verkehrsfläche:</u>	<u>940,00 m²</u>	<u>21,17%</u>
<u>Gesamtes Plangebiet</u>	<u>4.441,00 m²</u>	<u>100,00%</u>

11. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV)** vom 18. Dezember

1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- **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])