

ENTWICKLUNGS- UND NUTZUNGS- STRATEGIE

ODERLANDSTRAÙE/FÄHRSTRAÙE

SÜDLICH DER BEESKOWER STRAÙE, WESTLICH DER BAHNTRASSE, NÖRDLICH DER STRAÙE DER REPUBLIK UND DER UNMITTELBAREN UMGEBUNG



STADT EISENHÜTTENSTADT
FACHBEREICH STADTENTWICKLUNG
BEREICH STADTENTWICKLUNG/STADTUMBAU

AUGUST 2012/ÜBERARBEITET AUGUST 2020

Inhalt

I. Aufgabenstellung und Bearbeitungsanlass	3
II. Ausgangslage und Bestandsaufnahme	5
1. Das Untersuchungsgebiet	5
1.1 Eigentumsverhältnisse und Realnutzung	5
1.2 Städtebau	7
1.3 Stadttechnik und Verkehr	8
1.4 Frei- und Grünflächen	9
1.5 Altlasten und sonstige Bodeneigenschaften	9
2. Übergeordnete Planungen und Gutachten	10
2.1 Formelle Planungen	10
2.2 Sonstige planungsrechtliche Ausgangslage.....	12
2.3 Informelle Planungen	12
3. Entwicklungs- und Nutzungsvorstellungen der Eigentümer und Verwaltung.....	14
III. Nutzungs- und Entwicklungsstrategie	17
1. Stärken und Schwächen, Chancen und Risiken	17
2. Leit- und Entwicklungsziele.....	18
3. Strategie.....	19
3.1 Handlungsfelder	19
3.2 Maßnahmenempfehlungen	21
4. Nächste Schritte und Aufgaben	30

I. AUFGABENSTELLUNG UND BEARBEITUNGSANLASS

Das etwa 30 ha große Gebiet östlich der Oderlandstraße (südlich der Beeskower Straße, westlich der Bahntrasse, nördlich der Straße der Republik) ist, trotz seiner zentralen Lage in Eisenhüttenstadt, gegenwärtig weitgehend untergenutzt und liegt zu erheblichen Teilen brach.

Bis in die 1990er Jahre wurde das Gebiet dagegen vielfältig, zumeist jedoch gewerblich und industriell genutzt. Die Auswirkungen der politischen Wende sowie des demographischen und wirtschaftlichen Wandels hinterließen deutliche Spuren im Gebiet.



Abb. 1: Luftbild Bereich Oderlandstraße (2011)

Vor dem Hintergrund

- von punktuellen Entwicklungsvorstellungen, die konträr zu den gemeindlichen Ziel- und Nutzungsvorstellungen des Flächennutzungsplans von 1999 sind,
- dem hohen Anteil kommunaler Flächen
- der Sicherung und Entwicklung eines zentral gelegenen „Energiezentrums“ Oderlandstraße - entsprechend der Zielformulierung im INSEK und der vertiefenden Untersuchung zur Sicherung des Industrie und Gewerbeflächenangebots im RWK – sowie
- einer Verbesserung der Standortgunst durch die Inbetriebnahme der Nordanbindung im Jahre 2013

hat der Bereich Stadtentwicklung/Stadtbau im August 2012 eine Entwicklungs- und Nutzungsstrategie für den o. g. Bereich östliche Oderlandstraße erarbeitet, welche im August 2020 an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst wurde.

Zu den Zielsetzungen gehörten und gehören vor allem eine ressourcenschonende Stadtentwicklung, die städtebauliche Reaktivierung, Reintegration und Aufwertung der Flächen und die Optimierung der Standortbedingungen, die Verbesserung der Verkehrssituation sowie die wirtschaftlichen Stärkung der Flächen.

Auch wenn die vorliegende Strategie für sich zwar keine unmittelbare rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten entfaltet, soll sie jedoch als Grundlage für das künftige Handeln dienen.

► VORGEHENSWEISE

Die Entwicklungs- und Nutzungsstrategie wurde in enger Abstimmung mit den verschiedenen Fachbereichen innerhalb der Verwaltung der Stadt Eisenhüttenstadt und unter Einbeziehung der betroffenen Eigentümer und Nutzer erarbeitet.

Neben einer intensive Bestandsaufnahme und Analyse erfolgten die Erarbeitung einer Grundstruktur für mögliche Nutzungen sowie die Ableitung von Strategien und Maßnahmen.

Die zentralen Rahmenbedingungen und Handlungsschwerpunkte sind begleitend mit den wichtigsten Bereichen der Verwaltung in Arbeitstreffen diskutiert und ergänzt worden. Dabei ist das Ziel verfolgt worden, das spezifische, verwaltungsinterne Wissen und die jeweilige Problemsicht die Grundlagenarbeit und in die Strategieentwicklung einzubeziehen.

Basierend auf den Grundlagenarbeiten und Bestandsaufnahmen sind schrittweise Handlungsansätze ausgearbeitet worden. Diese wurden 2012 zur Besprechung mit den Betroffenen in einem eigens einberufenen Forum herangezogen. Dabei bestand die Möglichkeit, Bewertungen, Vorstellungen, Kritik und Maßnahmenvorschläge für die zukünftige Entwicklung des Gebiets einzubringen.

II. AUSGANGSLAGE UND BESTANDSAUFNAHME

1. DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Das Untersuchungsgebiet (etwa 30 ha) liegt zentral im Stadtgebiet zwischen dem Zentrum Eisenhüttenstadts und dem Ortsteil Fürstenberg (Oder). Mit dem Entstehen der neuen Stadt in den 1950er Jahren überlagerten sich in diesem Bereich neu angesiedelte Industrien (vornehmlich Versorgungsbetriebe) mit altgewerblichen Anlagen aus der Vorkriegsentwicklung von Fürstenberg (Oder).

Der Kernbereich des Untersuchungsgebiets wird von der Beeskower Straße im Norden, den Bahnanlagen der Strecke Frankfurt-Cottbus im Osten, im Süden durch den Wohnkomplex VI und im Westen durch die Oderlandstraße begrenzt. Darüber hinaus wurden auch die Anrainer nördlich der Beeskower Straße und westlich der Oderlandstraße in die Untersuchung einbezogen.

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND REALNUTZUNG

In dem nachfolgenden Übersichtsplan (Bestand und Realnutzung) ist deutlich zu erkennen, dass der Kernbereich des Untersuchungsgebiets überwiegend durch brachgefallene und minder genutzte Flächen geprägt ist. Dabei ist hervorzuheben, dass vor allem der kommunale Flächenanteil – der etwa die Hälfte der Gesamtfläche im untersuchten Gebiet ausmacht – brach liegt.

Eine Nutzung – vor allem gewerbliche Art (Handel, Dienstleistung) – findet vorwiegend im Bereich der Beeskower Straße und Oderlandstraße sowie zwischen der Fähr- und Tunnelstraße statt. Insbesondere der Bereich Beeskower Straße und Tunnelstraße ist durch Gemengelagen, d. h. ein enges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen, das sich zum Teil auch in der grundstücksbezogenen Nutzungszuordnung auswirkt, geprägt. Produzierendes störendes Gewerbe (sogenannte Herstellungsbetriebe) ist im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden.

Bis zum Jahre 2020 konnte trotz einiger Eigentümerwechsel keine der 2012 als ungenutzt kartierte Fläche einer Nutzung zugeführt werden. Lediglich im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes wird auf einer ungenutzten Fläche aktuell die Zentrale Feuerwache der Stadt Eisenhüttenstadt errichtet.

Nördlich der Tunnelstraße auf dem Grundstück der EWG hat sich im ehemaligen Betriebssitz der EWG eine soziale Einrichtung angesiedelt

Westlich der Oderlandstraße wurde auf den Bestandsgebäuden des ehemaligen Fleischwarenkombinats das erste größere Photovoltaikvorhaben der Stadt realisiert. Des Weiteren wurde der Betriebssitz der Stadtwerke erweitert.



BESTANDSAUFNAHME

EISENHÜTTENSTADT

Entwicklungs- und Nutzungsstrategie Oderlandstraße/Fährstraße

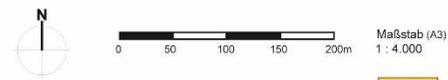
BESTAND und REALNUTZUNG

BESTANDSNUTZUNG

- Nutzung**
- Herstellungsbetriebe (Kfz-, Metallgewerbe usw.)
 - Gewerbliche Mischnutzung (Herstellungsbetriebe, Dienstleistung, Handel)
 - Büro; Dienstleistungen
 - Handel
 - Wohnen; Beherbergung
 - Grünfläche (gepflegt)
 - Photovoltaik-Dachanlage
 - ungenutzte Fläche; brachliegend
- Verkehrsinfrastruktur**
- Straßenverkehrsfläche
 - informelle Wegeverbindung
 - Bahnanlagen
 - Bahnhof
- Bodeneigenschaft**
- Altlastenverdachtsfläche, punktuelle Bodenkontamination
 - Fundamentreste
 - Ascheverspülungsfläche

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Gebäudebestand
- Verfallene Immobilie / Schrottimmobilie
- Städtebaulich wertvolles Gebäude, z. T. Ortsbild prägend
- Flurstücksgrenze
- Grundstücksabgrenzung
- Eigentümer lt. webgis (ohne Angabe = Stadt Eisenhüttenstadt)
- Flurstücksnummer
- Abgrenzung des Betrachtungsraumes



Stadt Eisenhüttenstadt
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Bereich Stadtentwicklung/Stadtbau



August 2012
 überarbeitet August 2020

STÄDTEBAU

Das Untersuchungsgebiet ist städtebaulich (wie auch funktional – s. o.) gegenwärtig nur unzureichend geordnet. Städtebauliche Qualitäten bzw. Strukturen mit einer besonderen städtebaulichen Prägnanz sind im Gebiet kaum vorhanden. Vor allem im Kernbereich dominieren untergenutzte und/oder zum Teil unattraktive Strukturen. Zahlreiche Gebäude sind vom Verfall bedroht oder bereits Ruinen. Diese städtebaulichen Missstände, deren Ursache vorwiegend in der über viele Jahre andauernden ungenutzten Bausubstanz und zurückgebliebenen Entwicklung liegt, haben teilweise bereits negative Impulse auf angrenzende Nutzungen entwickelt bzw. können möglicherweise deren Entwicklung hemmen.

Gleichwohl sind Strukturen vorhanden, von denen eine bestimmte imagegebende Wirkung („Visitenkartenfunktion“) auf den Bereich (bzw. Teile davon) ausgehen kann. Hier sind insbesondere die markanten und ortsbildprägenden Gebäude des ehemaligen Fleischwaren- und Backwarenkombinats zu nennen, die – aufgrund ihrer einstigen bedeutenden städtische Versorgungsfunktion – entlang der Oderlandstraße repräsentativ platziert wurden. Ebenso deutlich werden dadurch die besondere Lagegunst und die Bedeutung der Oderlandstraße innerhalb der Stadt Eisenhüttenstadt.

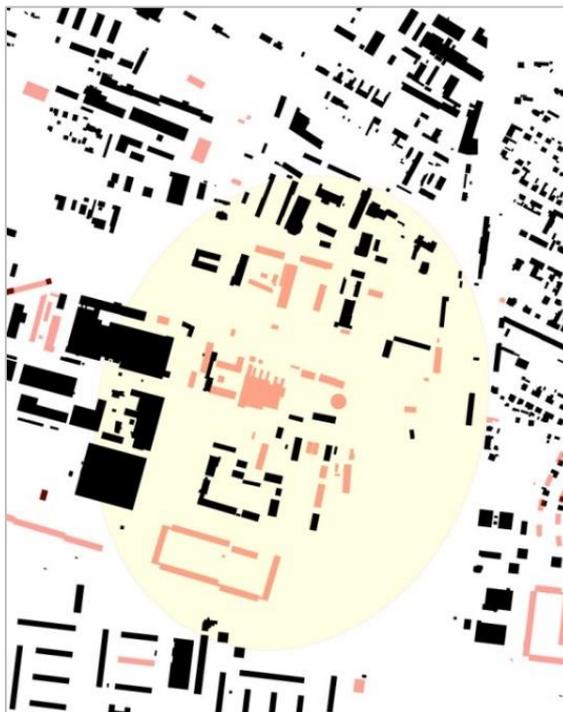


Abb. 2: Schwarzplan Bestand 2009
(rot: Abriss seit 2000)

Neben dem Gebäudebestand stellen im Allgemeinen auch der Straßenraum und Grün- bzw. Freiräume prägende städtebauliche Elemente dar und spielen eine wichtige, imagebildende Rolle.

Positiv fällt hier die begrünte Straßenraumgestaltung entlang der Beeskower Straße auf, die den Straßenraum räumlich fasst und ihm einen einseitig alleehaften Charakter (Halballee) verleiht. Hingegen wirkt der Straßenraum der Oderlandstraße überdimensioniert. Eine räumliche Fassung durch Gebäude und / oder Gehölze ist nur in Teilen vorhanden. Speziell die Bereiche der im Zuge des Stadtumbaus zurückgebauten Wohnbebauung zwischen Tunnelstraße und Straße der Republik weisen einen hohen Bestand an Gehölzstrukturen auf. Diese haben jedoch aufgrund der fehlenden Bebauung teilweise an Funktionen verloren, bieten aber ein hohes Potential die Strukturen wieder städtebaulich neu einzubinden.

STADTTECHNIK UND VERKEHR

Das Untersuchungsgebiet ist mit allen Medieninfrastrukturen (Strom, Gas) stadttechnisch erschlossen. Eine bauliche (Nach-)Nutzung der brachgefallenen Flächen kann aufgrund der bestehenden Netzstruktur kurzfristig vorbereitet werden.

Das Netz ist erdverlegt und folgt im Wesentlichen dem Verlauf der Haupt- und Sammelstraßen. Insbesondere im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks und auf den Rückbauflächen im Bereich der Tunnelstraße kann (möglicherweise) noch erdverlegte Stadttechnik in der Fläche – entsprechend der ehemaligen Gebäudeanschlüsse und der inneren verkehrliche Erschließung – vorhanden sein. Aufschluss und Orientierung sollten die Leitungsbestandspläne der jeweiligen Versorger geben.

Aus verkehrlicher Sicht ist das Untersuchungsgebiet gut erschlossen und aufgrund seiner zentralen Lage von allen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

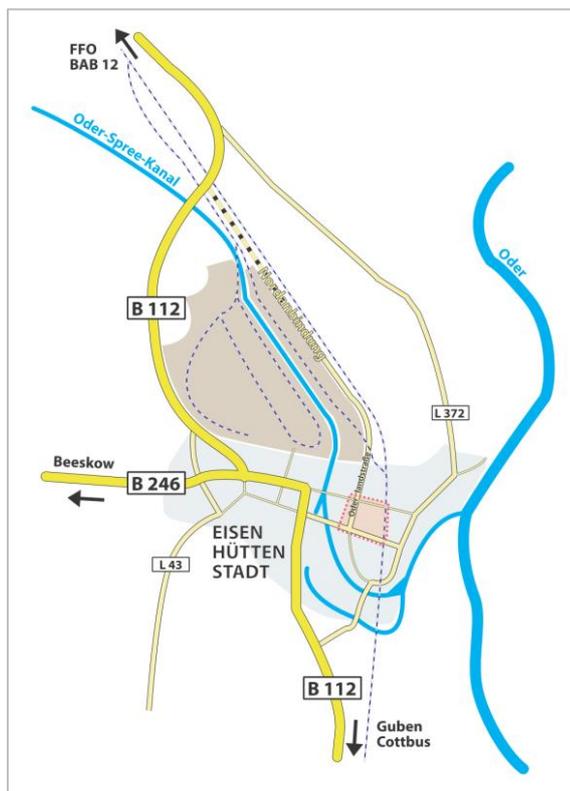


Abb. 3 Verkehrsanbindung

Das Gebiet ist über die Straße der Republik sowie die die Beeskower Straße an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz (B 112 Frankfurt – Eisenhüttenstadt – Forst) / B 246 (Richtung Beeskow) angebunden. Über die B 112 ist die Autobahnanschlussstelle Frankfurt (Oder)-Mitte der BAB 11 (Berlin-Warschau) in rund 25 km zu erreichen. Mit der im Jahr 2013 geplanten Inbetriebnahme der Nordanbindung verbessert sich die Standortgunst, da sich die Reisezeit in Richtung Norden zur Autobahn und nach Frankfurt (Oder) verkürzt und mit einer höheren Frequentierung der Oderlandstraße zu rechnen ist.

Die Regionalbahntrasse Cottbus-Frankfurt-Berlin verläuft unmittelbar entlang der östlichen Grenze des Gebiets. Der Bahnhof Eisenhüttenstadt grenzt unmittelbar im Nordosten an das Gebiet an. Beiderseits des Bahnhofs – sowie entlang der Straße der Republik – sind Haltepunkte der regionalen und städtischen Buslinien.

Das Gebiet selbst wird durch die Hauptverkehrs- und Sammelstraßen Oderlandstraße und Beeskower Straße und Straße der Republik sowie die Stichstraßen Fähr- und Tunnelstraße erschlossen. Der Zustand der Oderlandstraße und Fährstraße ist stellenweise als desolat zu bezeichnen. Innerhalb der Stichstraßen ist keine Wendemöglichkeit (insbesondere für LKW) vorhanden. Der sogenannte „Schwarze Weg“ – eine Stichstraße im Nordosten des Gebiets – ist eine Privatstraße in überwiegend kommunaler Hand.

Durch das Gebiet selbst verlaufen einige informelle Wege über Privatgrundstücke und entlang der Bahntrasse. Diese verbinden fußläufig den Wohnkomplex VI mit dem Bahnhof sowie die Tunnel- mit der Fährstraße.

FREI- UND GRÜNFLÄCHEN

Der quantitativ hohe Grünflächenanteil im Untersuchungsgebiet ist vorrangig auf die bestehende Ruderal- und Spontanvegetation der brachgefallenen Flächen zurückzuführen. Im Verlauf der Sukzession haben sich mittlerweile auch Sträucher und Bäume entwickelt. Zudem sind Flächen entlang der Straßen sowie entlang des ehemaligen Verlaufs der Gleisanlagen, die durch das Gebiet führen, hochstämmige ältere Baumbestände geprägt.

Die Flächen südlich der Tunnelstraße sowie die Fläche einer ehemaligen Schule (Beeskower Straße 5) sind aufgrund der vollzogenen Abrissmaßnahmen (u. a. stadtbaubedingt) als eine mit Rasen bepflanzte Grünfläche angelegt und werden regelmäßig gepflegt. Auf diesen Flächen ist – insbesondere entlang der ehemaligen Wegeführung und Bebauung – ein Baumbestand erhalten geblieben.

Insgesamt spielt die Nutzung von Frei- und Grünräume in dem gewerblich und durch Brachflächen geprägten Gebiet jedoch kaum eine Rolle. Allerdings können die vorhandenen Grünelemente für eine räumliche Qualifizierung und Gliederung genutzt werden. Zudem grenzen an das Untersuchungsgebiet andere Frei- und Grünräume – im Süden, entlang der Bahntrasse sowie entlang der früher durch das Gebiet führenden Gleisanlagen an – die ein Potential zur Vernetzung besitzen.

ALTLASTEN UND SONSTIGE BODENEIGENSCHAFTEN

Aufgrund der gewerblich-industriellen Vornutzung ist in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets mit Bodenkontaminationen zu rechnen. Entsprechend sind Altlastenverdachtsflächen (Altlastenverdachtsfläche des Typs Altstandort (Nr. 0203671010)) im FNP im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks an der Fährstraße dargestellt. Eine Untersuchung, die Ende der 1990er Jahre durchgeführt wurden, spricht von Belastungen des Grundwassers und der Bodenluft. Insbesondere wurden punktuelle Bodenkontaminationen durch Schadstoffe und anthropogene Aufschüttungen (Schwermetalle und P-A-Kohlenwasserstoffen) im Umfeld des Öllager-Gebäudes und im Hydraulikpumpenbereich auf der Fläche des zentralen Gebäudekomplexes nachgewiesen. Allerdings besteht – gem. dem Schreiben des Umweltbeauftragten des Landkreise Oder-Spree vom 11.03.1998 (Archivsignatur: 13184) – keine Gefahr für die öffentlich Sicherheit und Ordnung. Dementsprechend wurden die betreffenden Flächen nicht als Altlast i. S. des § 29 Abs. 1 BbgAbfG eingestuft und kein Handlungsbedarf i. S. einer Gefahrenabwehr gesehen. Eine gewerbliche Folgenutzung der Flächen und teilweise auch sensible Nutzungen seien somit möglich.

Neben den Altlastenverdachtsflächen wurden im Zuge von Rückbaumaßnahmen – insbesondere im Bereich des ehem. Heizkraftwerks tlw. nicht tiefenenttrümmert. Mit Fundamentresten sowie erdverlegte Medien und Erschließungsanlagen ist zu rechnen. Des Weiteren befindet sich im östlichen Bereich (Flurstück 1062) des Untersuchungsgebiets eine nicht mehr genutzte Ascheverspülfläche. Eine bauliche Nutzung ist auf diesen Flächen daher gegenwärtig nur eingeschränkt möglich.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND GUTACHTEN

Für das Untersuchungsgebiet treffen verschiedene formelle und informelle Planungen, Konzepte sowie Gutachten Aussagen zur beabsichtigten bzw. angestrebten Entwicklung und Nutzung des Areals, die für die Entwicklungs- und Nutzungsstrategie von Bedeutung sind bzw. sein können. In Ergänzung der Bestandsaufnahme und Ortsbegehung werden die wesentlichen Aussagen im Folgenden in einer Kurzübersicht dargestellt.

2.1 FORMELLE PLANUNGEN

► VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Für den betrachteten Bereich stellt der Flächennutzungsplan (FNP) gegenwärtig überwiegend gemischte Baufläche und Gewerbegebiet dar. Weiterhin stellt der FNP eine Grünfläche dar, die das Gebiet entlang der ehemaligen Gleisanlagen betrifft und im östlichen Bereich an vorhandene Grünstrukturen anschließt.

Im südlichen Teil der Gewerbegebietsfläche haben sich eine Wohnnutzung und eine soziale Einrichtung angesiedelt. Hier steht die Darstellung des FNP wie die im Süden des Gebiets dargestellte Wohnbaufläche zur Disposition.

Ein Festhalten an der Darstellung ist von Seiten der Stadt Eisenhüttenstadt – im Kontext des demografischen Wandels bzw. bereits vollzogenen Rückbaus der einstigen Wohngebäude und dessen Auswirkungen auf die Kommune als Wirtschafts- und Lebensraum – nicht vorgesehen.



Abb. 4: Ausschnitt FNP (1998)

Neben den o. g. Darstellungen der verschiedenen Bauflächen wird punktuell der Bereich zwischen Beeskower- und Fährstraße im FNP als Altlastenverdachtsfläche (mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Böden) gekennzeichnet. Zudem ist ein Naturdenkmal im Nordwesten sowie Bodendenkmale im östlichen Bereich nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

► VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG

Teilbereiche des Betrachtungsraums befinden sich im Geltungsbereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

Der Bebauungsplan Nr. 27–10/04 „Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“ grenzt im Nordwesten – nördlich der Beeskower Straße und westlich der Oderlandstraße – an das Untersuchungsgebiet. Der Plan legt ein Mischgebiet fest. Zulässig sind 1 bis 3 Vollgeschosse und eine GRZ von 0,5 sowie eine GFZ von 1,2.

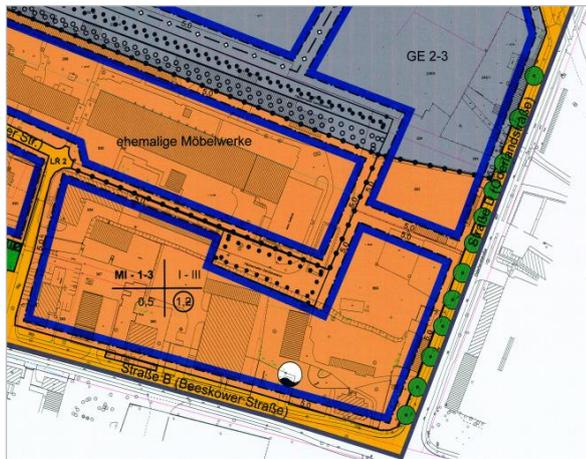


Abb. 5 Ausschnitt B-Plan Nr. 27–10/04 „Ehem. Möbelwerke und Umgebung“

Weiterhin befindet sich der Geltungsbereich der Bebauungsplan Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ auch auf Teilflächen im Untersuchungsraum.

Der B-Plan regelt formell eine zentrale Aussage des im Jahr 2009 von der Stadt Eisenhüttenstadt beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzepts. Der Geltungsbereich des Textbebauungsplans erstreckt sich u. a. entlang der Beeskower Straße, der Oderlandstraße und Straße der Republik i. d. R. beidseitig mit einer Tiefe von 75 m ausgehend von der Straßenmitte. Der Textbebauungsplan setzt für bisher unbeplante Teilflächen des Stadtgebiets fest, dass in seinem Geltungsbereich Einzelhandelsbetriebe und Läden mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung als Hauptsortimente nicht zulässig sind.¹

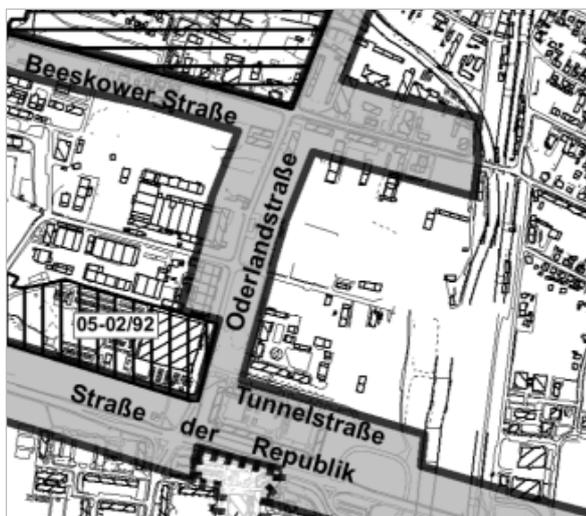


Abb. 6 Ausschnitt B-Plan Nr. 31–03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“

Da der „Textbebauungsplan Einzelhandel“ nur Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB enthält und lediglich bestimmte Einzelhandelsnutzungen ausschließt, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von (Neu-) Bauvorhaben und baulichen Ergänzungen im Übrigen nach den Beurteilungskriterien des § 34 BauGB.

¹ vgl. Anlage 1 der textliche Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“

2.2 SONSTIGE PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE

Aus planungsrechtlicher Sicht befindet sich der betrachtete Bereich – abgesehen vom Teilbereich, der durch den qualifizierten Bebauungsplan überplant ist – in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil, d. h. im sogenannten Innenbereich. Demnach beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens grundsätzlich nach § 34 BauGB; ein Vorhaben muss sich u. a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung muss gesichert sein.

Da sich die Eigenart aus der Gesamtheit der einzelnen Gebäude und ihrer Nutzungen der „nähere Umgebung“ ableitet, die in ihrer Funktion und Eigenschaft quantitativ und qualitativ von städtebaulicher Bedeutung sind, sind aus planungsrechtlicher Sicht nach der Art der baulichen Nutzung im betrachteten Bereich eine Vielzahl von Nutzungen möglich und denkbar (vorbehaltlich des konkreten Einzelfalls). Dabei reicht das Spektrum in einigen Teilen von Wohnen über Handel bis hin zu gewerblicher Nutzung. Im Falle des Fehlens einer städtebaulichen Prägung bzw. fügt sich ein beabsichtigtes Vorhaben nicht in die Umgebung ein, sind die bauplanungsrechtlichen Grundlagen durch eine verbindliche Bauleitplanung zu schaffen.

2.3 INFORMELLE PLANUNGEN

Neben der formellen Bauleitplanung treffen verschiedene andere Planwerke und Konzepte Aussagen zur betrachteten Fläche. Diese sogenannten informellen Planungen sind i. d. R. konzeptionell-gestalterisch. Sie sind zwar ohne unmittelbare rechtliche Bindungswirkung, gehen aber der formellen Planung voraus, liefern inhaltliche Ziele und sind Hilfen bei politischen und förmlichen Planungs- und Bauentscheidungen. Somit bewirken sie als Bestandteil der gemeindlichen Abwägung eine gewisse Selbstbindung und sind auch für diese Entwicklungs- und Nutzungsstrategie zu berücksichtigen.

► INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2014

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Eisenhüttenstadt bündelt auf kommunaler Ebene vorhandene Entwicklungs- und Planungsvorstellungen und versteht sich als Rahmen- und Handlungskonzept um unterschiedliche städtebauliche Förderprogramme bedienen zu können.

Im INSEK wird der Bereich beiderseits der Oderlandstraße als zentrales Vorhaben „Energiezentrum Oderlandstraße“ geführt. Der Bereich stellt ein Potential für Funktionen, die in der Innenstadt nicht ausreichend Raum finden dar und bietet gleichzeitig Möglichkeiten für die Zentralisierung der Daseinsvorsorge.

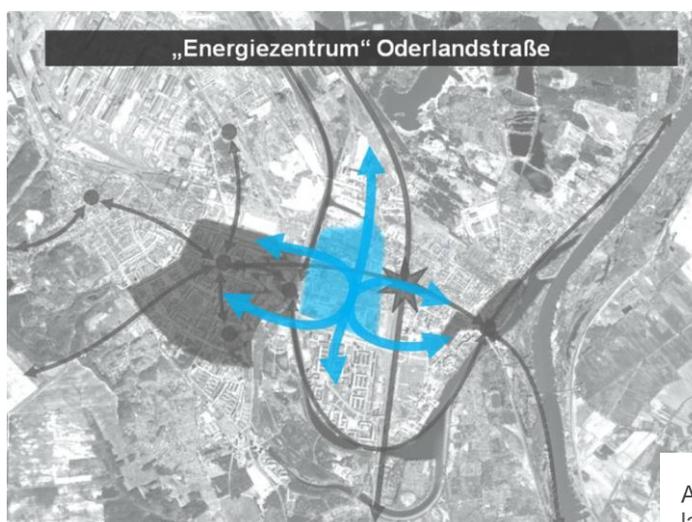


Abb. 7: „Energiezentrum“ Oderlandstraße –Räumliche Einordnung

Als Einzelmaßnahmen mit hoher und mittlerer Priorität sind, neben dem Bau der Zentralen Feuerwache, zum einem die Instandsetzung und der Ausbau der Oderlandstraße vorgesehen, um die schon vorhandene Gegebenheit einer zentralen Erschließung zu stärken und im Zusammenspiel mit den teilweise sanierten Abschnitten der Beeskower Straße, der Karl-Marx-Straße und der Straße der Republik als Verteiler für den innerstädtischen Verkehr zu dienen. Weiterhin sollen die Geh- und Radwege ergänzt sowie der Straßenraum durch vereinzelte Baumpflanzungen qualifiziert werden.

Zum anderen sind als Einzelmaßnahmen eine grüngestalterische Aufwertung der Freiräume zur stadträumlichen Einbindung und die Beseitigung ruinöser Immobilien vorgesehen. Dies dient der Vernetzung des „Energiezentrums“ und soll eine hochwertige Kulisse im Sinne einer Image- oder Adressbildung bilden, wodurch private Folgeinvestitionen angestoßen werden sollen.

► STADTUMBAUSTRATEGIE 2020 - 2035

In Ergänzung und Präzisierung des INSEK werden im Stadtumbau, die Lage der Schwerpunktgebiete und die Ziele des Stadtumbaus konkretisiert.

Als Maßnahme im öffentlichen Raum sind der Umbau des Knotens Oderlandstraße/Straße der Republik/Cottbusser Straße zum Kreisverkehr vorgesehen.

► GUTACHTEN

In der 2010 erarbeiteten vertiefenden Untersuchung zur Sicherung des Industrie- und Gewerbeflächenangebots für die Schwerpunktbranchen im Regionalen Wachstumskern Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt² stellt das Gutachten für den Bereich „Oderlandstraße Süd“³ einen Entwicklungs- und Revitalisierungsbedarf fest und empfiehlt die Sicherung der gewerblichen Nutzung und Stärkung durch Vermarktung sowie aktive Neustrukturierung. Ziel soll es dabei insbesondere sein, das Bestandsgebiet zu sichern und zu entwickeln, Brachflächen zu revitalisieren, Flächenpotentiale zu nutzen und die vorhandenen Infrastrukturen effizient zu nutzen.

Weiterhin wird empfohlen, den Bereich als Standort für nicht störendes Gewerbe – vor allem von Handwerk, klein- und mittelständischen Unternehmen - zu entwickeln und letztendlich so auch eine kunden- und wohnortnahe Versorgung zu sichern. Der abschließende Vorschlag des Gutachtens, für die Oderlandstraße Süd einen Masterplan zur Neuordnung der Nutzungen zu erarbeiten und durch „Standortgespräche“ mit den Grundstückseigentümern Entwicklungsmöglichkeiten zu diskutieren und Ziele für die Entwicklung des Standortes zu formulieren, wird mit der vorliegenden Nutzungs- und Entwicklungsstrategie weitgehend für den Bereich östlich der Oderlandstraße umgesetzt.

► ALTERNATIVENPRÜFUNG IM ZUSAMMENHANG MIT DER 3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

In der o. g. Prüfung wurde die Eignung der ungenutzten Flächen nördlich und südlich der Fährstraße für die Errichtung einer Freiflächensolaranlage untersucht. Es wurden die im Stadtgebiet verfügbaren Konversionsstandorte ab einer Größe von 5,0 ha und sonstige brach gefallene gewerbliche Bauflächen einbezogen.

Dies waren im Einzelnen:

² Die o. g. Untersuchung stellt eine Maßnahme des Standortentwicklungskonzepts (Stand: 2006 ff.) des RWK Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt dar.

³ Im Norden begrenzt die Beeskower Straße das Areal, im Osten die Bahnlinie Cottbus – Frankfurt (Oder), im Westen der Oder-Spree-Kanal und im Süden die Straße der Republik.

- 1 Fläche des ehemaligen Heizkraftwerkes im Bereich der Fährstraße/Tunnelstraße
- 2 Fläche der ehemaligen Betriebsdeponie des Betonwerkes in der Oderlandstraße
- 3 Fläche im B-Plangebiet „Ehemalige Möbelwerke und Umgebung“ in der Glashüttenstraße bzw. Beeskower Straße
- 4 Fläche des ehemaligen Plattenwerkes in der Berliner Straße
- 5 Fläche der ehemaligen Bereitschaftspolizei am Neuzeller Landweg/Poststraße
- 6 Fläche des ehemaligen Wohngebietes WK VII Süd

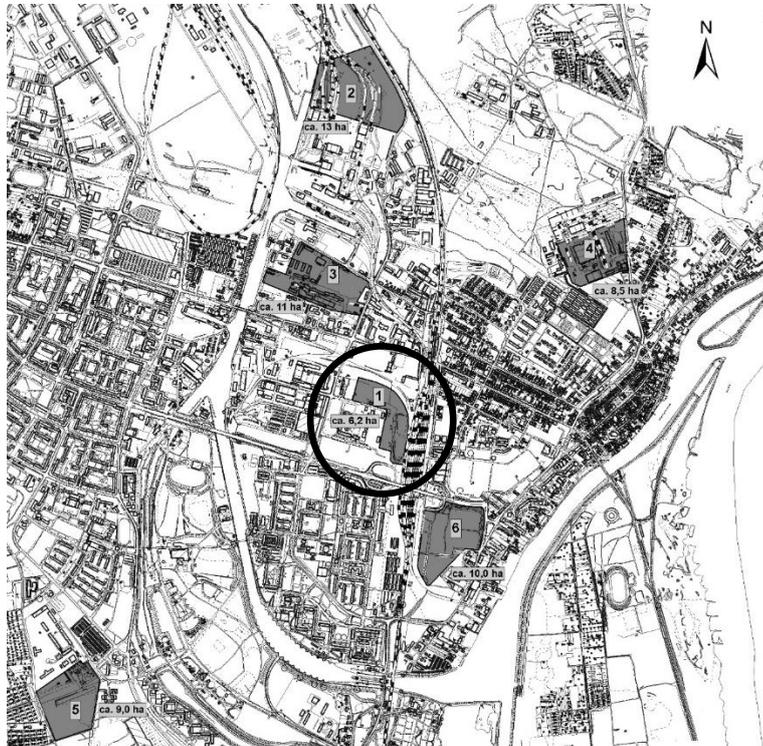


Abb. 8 Übersichtplan über mögliche Standorte von Freiflächen-PV-Anlagen im Stadtgebiet

Aktuell steht nur noch die Fläche des ehemaligen Heizkraftwerkes im Bereich der Fährstraße/Tunnelstraße für die Errichtung von Freiflächen-PV-Anlagen zu Verfügung.

3. ENTWICKLUNGS- UND NUTZUNGSVORSTELLUNGEN DER EIGENTÜMER UND VERWALTUNG

Neben der Bestandsaufnahme wurden 2012 auch die betreffenden Grundstückseigentümer und die betreffenden Bereiche der Verwaltung in die Erarbeitung der Nutzungs- und Entwicklungsstrategie einbezogen. Dazu wurden sie im Herbst 2011 schriftlich befragt, welche Nutzungsvorstellungen, Planungen und Entwicklungsperspektiven sie für ihre eigenen Grundstücke sehen. Etwa die Hälfte der Grundstückseigentümer gab über ihre diesbezüglichen Vorstellungen Auskunft. Einige Grundstückseigentümer waren aufgrund von Insolvenz bzw. Liquidation postalisch nicht zu erreichen.

Im Wesentlichen wurden dabei folgende verallgemeinerbare Aussagen zum Untersuchungsgebiet getroffen: Von den antwortenden Eigentümern bestand insgesamt ein hohes Interesse an der Entwicklung und Aufwertung des Gebiets sowie der Ertüchtigung der Oderlandstraße. Zudem wurden wiederholt die städtebaulichen Missstände (insbesondere Backwarenkombinat und Konsumverwaltung) angesprochen und die Beseitigung der Brandruinen, die das Image des Gebiets verschlechtern, die Entwicklung hemmen und Vandalismus befördern, eingefordert.

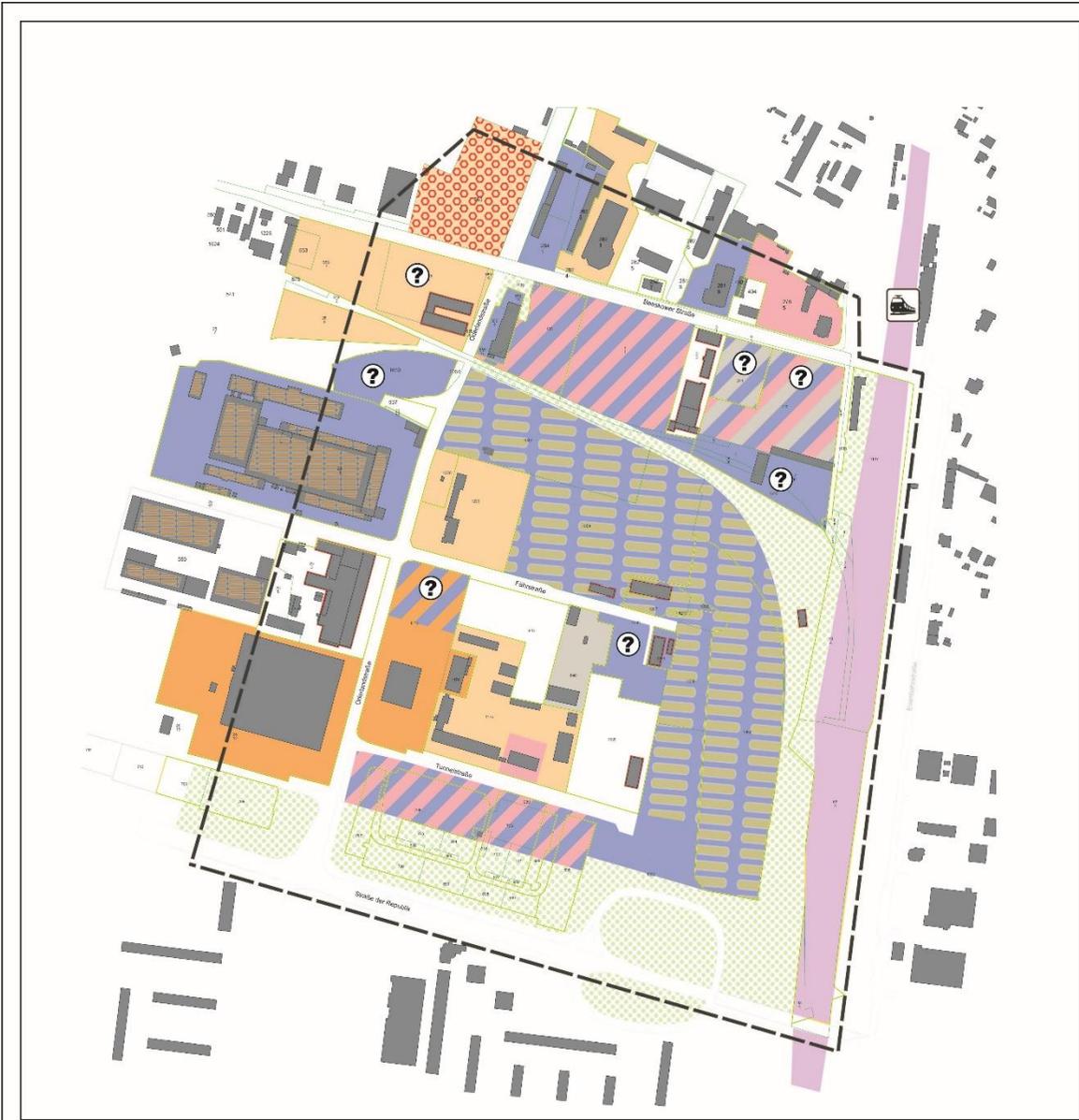
Daneben gibt es punktuell unterschiedliche Nutzungs- und Entwicklungsvorstellungen. Neben der Beibehaltung der gegenwärtig ausgeübten Nutzung, besitzen einige Grundstückseigentümer nur eine vage Vorstellung, insbesondere dann, wenn es sich um eine Brachfläche oder nur teilweise genutztes Grundstück handelt. Derartige Grundstücke stehen zudem oft zum Verkauf. Auf den ebenso meist brachliegenden kommunalen Flächen, die etwa 50 % der betrachteten Flächen ausmachen, wird vorwiegend eine gewerbliche Nutzung angestrebt.

Gleichwohl gibt es auch Flächen mit konkreteren Nutzungs- und Entwicklungsabsichten (vgl. Abb.). Diese – vor allem in den Randbereichen des Betrachtungsraums – stehen jedoch zum Teil konträr zu den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie zu den informellen Planungen. Allerdings können diese „konkreteren“ Nutzungsabsichten auch Entwicklungsimpulse für das Gebiet geben.

2020 haben die Stadtwerke Eisenhüttenstadt ein Interesse signalisiert auf den Flächen des ehemaligen Heizkraftwerks (nördlich der Fährstraße) Photovoltaikfreiflächenanlagen zu errichten.

Im Bereich der Tunnelstraße gab es 2012 konkrete Planungen der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft (EWG), die bereits vorhandenen wohn-/ wohngemeinschafts- und sozialen Nutzungen zu ergänzen und – insbesondere südlich der Tunnelstraße – zu erweitern.

Ebenso gibt es insbesondere von der Stadt, aber auch vom benachbarten Grundstückseigentümer Bestrebungen, das Gebiet an der Beeskower Straße einer Misch- und Wohnnutzung zu zuführen. Beide Vorhaben wurden bisher nicht realisiert.



EISENHÜTTENSTADT

Entwicklungs- und Nutzungsstrategie Oderlandstraße/Fährstraße

NUTZUNGSVORSTELLUNGEN der GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER

Nutzungsvorstellung und Nutzungsabsicht
Auf kommunalen Flächen besteht grundsätzlich die Absicht, diese einer nicht-störenden gewerblichen Nutzung (vorrangig im Dienstleistungs- und Servicegewerbe) zuzuführen.

Herstellungsbetriebe (Kfz-, Metallgewerbe usw.)	Wohnen; Beherbergung
Gewerbliche Mischnutzung (Herstellungsbetriebe, Dienstleistung, Handel)	Bahnanlagen
Handel	Grünfläche; Grünzug mit Wegeverbinung
Büro; Dienstleistungen	keine Antwort bzw. Empfänger nicht ermittelbar
Nutzungsvorstellung insgesamt vage	
Photovoltaik-Freiflächenanlage	
Photovoltaik-Freiflächenanlage (baugenehmigt)	
Standort „Zentrale Feuerwache“	

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Gebäudebestand
Verlorene Immobilie / Schrottimmobilie
Photovoltaik-Dachanlage
Bahnhof
Straßenverkehrsfläche
Flurstücksgrenze
Grundstücksabgrenzung
Flurstücksnummer
Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Maßstab (A3)
1 : 4.000

Stadt Eisenhüttenstadt
 Fachbereich Stadtentwicklung
 Bereich 5.1 Stadtentwicklung/Stadtbau

August 2012
überarbeitet August 2020

III. NUTZUNGS- UND ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

1. STÄRKEN UND SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN

Um eine Vorstellung davon zu bekommen, wie und unter welcher Zielvorstellung das Gebiet entwickelt werden soll, wurde eine Stärken-Schwächen- sowie Chancen-Risiken-Analyse (SWOT-Analyse) durchgeführt. Dabei beschreibt die Darstellung der Stärken und Schwächen die Ist-Situation. Die Chancen und Risiken benennen im Wesentlichen mögliche Entwicklungsperspektiven, die sich aus der gegenwärtigen Situation und den gegebenen Rahmenbedingungen ableiten. Sie zeigen allerdings auch wechselseitige Abhängigkeiten und Konflikte untereinander auf, die einerseits eine Entwicklung befördern, andererseits auch hemmen könne. Zudem trifft die Analyse sowohl generalisierte, als auch differenzierte Aussagen zu möglichen Entwicklungsschwerpunkten und -potentialen und dient letztlich als Grundlage der Nutzungs- und Entwicklungsstrategie.

Die Ergebnisse der Analyse werden in der nachfolgenden tabellarischen Übersicht zusammengefasst und verdichtet dargestellt.

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Lage - Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen - Kommunales Flächenangebot - Flächen überwiegend von Bebauung beräumt - Erschließung und Infrastrukturen sind vorhanden bzw. anliegend - Anbindung an Bundesstraße und BAB über Nordanbindung sowie an ÖPNV 	<ul style="list-style-type: none"> - Überwiegend bestehendes Planungserfordernis - Teilweise Insolvenzmassen - Mangelnde Flächennachfrage - Altlastenverdacht, Ascheverspülflächen - Fehlendes Profil und Image - Keine gezielte Vermarktungstätigkeit - Schlechter Zustand der Straßen, fehlende Gliederung - Gebäudebestand tlw. ruinös

Chancen / Potentiale	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt und Entwicklung eines innerstädtischen Gewerbeareals; „Halten“ von und Stärkung der KMU - Bedeutungssteigerung durch Nordanbindung - Entwicklungsinteresse der Eigentümer <ul style="list-style-type: none"> ▪ Schwerpunkt „Energie“ ▪ Zentrale Feuerwache - Wiederherstellung des stadträumlichen Zusammenhangs - Städtebauliche Aufwertung (Präsentationsfläche Oderlandstraße) - Gliederung und Aufwertung durch vorhandene Grünflächen/-züge 	<ul style="list-style-type: none"> - Fortschreitende negative Entwicklung - Nutzungskonflikte - Ausbleibende Nachfrage nach Gewerbeflächen

2. LEIT- UND ENTWICKLUNGSZIELE

Auf der Basis der Bestandsaufnahme und der identifizierten Stärken und Schwächen sowie Probleme und Potenziale, welche die Eigenart und spezifischen Besonderheiten des Gebiets zeigen, lassen sich Leitziele bzw. Zielstellungen definieren. Diese Zielstellungen werden in Handlungsansätze und -erfordernisse übergeleitet und bilden gleichsam den Orientierungsrahmen für die eigentliche Nutzungs- und Entwicklungsstrategie. Im Weiteren erfolgt eine konkrete Untersetzung durch unterschiedliche strategische Handlungsfelder und konkrete Einzelmaßnahmen.

Für das Gebiet Oderlandstraße/Fährstraße lassen sich die folgenden thematischen und strategischen Leitziele ableiten und formulieren:

► SICHERUNG UND ENTWICKLUNG EINES „ENERGIEZENTRUMS“ ODERLANDSTRAÙE IN ZENTRALER LAGE

Das Ziel der langfristigen Sicherung und Entwicklung als „Energiezentrum“ Oderlandstraße mit einem entsprechenden Branchenmix sowie der Profilierung des Standorts in zentraler Lage Eisenhüttenstadts steht dabei allen weiteren Zielen (im Sinne eines Leitbildes) gewissermaßen voran und wird durch die anderen Leitziele inhaltlich untersetzt.

Zudem findet sich diese „übergeordnete“ Zielstellung auch in bereits vorliegenden Leitlinien und Zielstellungen städtischer Konzepte bzw. informeller Planungen (wie z.B. im INSEK) und Gutachten der Stadt Eisenhüttenstadt wieder.

Ebenso soll die Möglichkeit von Entwicklungs- und Synergiepotentialen genutzt werden, in dem an vorhandenen Branchenschwerpunkten – wie zum Beispiel den ansässigen Unternehmen der Energiebranche (Stadtwerke, Sustained Lab GmbH Photovoltaik, usw.) – angeknüpft wird und dies Basis für ein charakteristisches Profil des Standorts sein kann.

► FÖRDERUNG DER RÄUMLICHEN UND FUNKTIONALEN VERKNÜPFUNG

Trotz seiner Größe und zentralen Lage ist das Gebiet um die Fähr- und Tunnelstraße gegenwärtig kaum im Stadtkörper Eisenhüttenstadts präsent bzw. mit den umliegenden Stadtbereichen verknüpft. Daher wird eine weitere Zielstellung sein, das Gebiet und deren Nutzungen in das bestehende Siedlungsgefüge und Umfeld zu integrieren und einzubinden. Das umfasst vor allem ein Attraktiveren und Bespielen der Übergangsbereiche über funktionale Trennlinien hinweg.

► VERBESSERUNG DER STANDORTBEDINGUNGEN

Unter dem Leitziel der Verbesserung der Standortbedingungen fällt insbesondere der Ausbau, die Ertüchtigung und Qualifizierung der technischen Infrastruktur. Vordergründig steht dabei der Ausbau und die Verbesserung des StraÙenzustands und der verkehrlichen Erschließung.

Weiterhin umfasst dieses Leitziel aber auch die Aufbereitung und Baureifmachung (Begräumung, Altlastenbeseitigung usw.) der Grundstücke.

► SICHERUNG UND ENTWICKLUNG DER GRÜNSTRUKTUREN UND WEGEVERBINDUNGEN

Mit dieser Zielstellung verbinden sich die Sicherung und Integration der größtenteils bereits vorhandenen Grünstrukturen, um sie ebenso in ihrer Ausprägung zu qualifizieren und nachhaltig erlebbar zu machen.

Dabei rücken auch die Vernetzung und die Ausbildung von gebietsübergreifenden Grün- und Freiraumstrukturen – beispielsweise an den Uferweg des Oder-Spree-Kanal – in

den Fokus. An der diesbezüglichen Darstellung des Flächennutzungsplans, die eine solche Verknüpfung sowie Sicherung der Grünflächen zeigt, soll festgehalten werden.

Zugleich sollen Grünstrukturen als Gliederung und Pufferzonen zwischen verschiedenen Nutzungen dienen.

Vorhandene informelle und zumeist durch Fußgänger frequentierte Wegeverbindungen – wie beispielsweise die Verbindung von WK VI zum Bahnhof – sollen grundsätzlich erhalten und gesichert werden.

► IMAGE- UND ADRESSBILDUNG ALS „ENERGIEZENTRUM“ ODERLANDSTRAßE

Dem Standort Oderlandstraße fehlt es bisher – auch aufgrund der Mindernutzungen – noch an einem Profil als Servicestandort innerhalb Eisenhüttenstadts. So sind die Anstrengungen ebenso auf eine Image- und Adressbildung zu konzentrieren. Dieses Leitziel geht einher mit einem Attraktiveren des Standorts i. S. der Förderung eines charakteristischen Straßen-Raum-Bildes sowie einer städtebaulichen Aufwertung. Die beiden (ehemals) repräsentativen Baukörpern der Fleisch- und Backwarenkombinate schon in Ansätzen vorhandene städtebauliche Akzentuierung – die deren einstige (gesellschaftliche) Bedeutung widerspiegeln – sollte dabei im Grundsatz i. S. einer „Adresse“ aufgegriffen werden.

3. STRATEGIE

Die o. g. Leitziele in Verbindung mit den Schlussfolgerungen aus der SWOT-Analyse bilden den Orientierungsrahmen für die Ausarbeitung der Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge, die wiederum als Grundlage für zukünftige Entscheidungen und Abwägungen dienen sollen.

Die Handlungsfelder definierten zumeist räumliche Bereiche, die für die künftige Entwicklung von wesentlicher Bedeutung sind und operativen Charakter haben, werden anschließend durch einzelne daraus abgeleitete (Schlüssel-) Maßnahmen punktuell konkretisiert. Unter diesen Maßnahmen sind vor allem solche anzusehen, durch die – standortbezogen – gezielt Entwicklungsimpulse gesetzt werden können.

Bei der Darstellung der Strategie und insbesondere der daraus abgeleiteten vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen wird deutlich, dass diese für sich genommen einen Beitrag zu mehreren Zielen leisten und sich ggf. gegenseitig ergänzen.

Eine zusammenfassende Darstellung der flächenbezogenen Ergebnisse und Empfehlungen der Nutzungs- und Entwicklungsstrategie sind den beiden Übersichtsplänen (Zielplan I – Strategieplan und Zielplan II – Maßnahmenempfehlungen) zu entnehmen.

3.1 HANDLUNGSFELDER

In der Konkretisierung der Leitziele wird für die Entwicklung des Gebiets als „Energiezentrum“ Oderlandstraße eine Strategie mit eindeutigen räumlichen sowie – teilweise gebietsübergreifenden – thematischen Bezügen angestrebt. So soll die Entwicklung einzelner Bereiche langfristig zu einem vielfältigen Entwicklungsgeschehen unter den genannten Zielen beitragen.

Folgende Handlungs- bzw. Strategiefelder sollen dabei verfolgt werden:

► VORRANGIGE ENTWICKLUNG VON SCHLÜSSELSTELLEN MIT IMPULSCHARAKTER

Viele Brachflächen, insbesondere im rückwärtigen, den Hauptstraßen abgewandten Bereich, kennzeichnen das Gebiet östlich der Oderlandstraße.

Zur Aktivierung des Gebiets soll die Entwicklung von strategisch wichtigen Grundstücken forciert werden. Eine wichtige Rolle spielt dabei – neben der Beeskower Straße – die Oderlandstraße. Sie bildet das funktionale Rückgrat des Gebiets, auch über die Grenzen des Betrachtungsraumes hinweg. Darüber hinaus hat sich mit Inbetriebnahme der Nordverbindung eine Bedeutungssteigerung des Gebiets um die Oderlandstraße eingestellt. Dementsprechend bedarf die Flächenentwicklung entlang der Oderlandstraße, aber auch entlang der Beeskower Straße einer besonderen Aufmerksamkeit. So ist der Kerngedanke dieser Strategie, dass die Entwicklung von Flächen entlang der genannten Straßen Impulse für die rückwärtigen setzen kann und so die dortige Entwicklungen von großer Bedeutung für den gesamten Betrachtungsraum ist.

Dabei sind auf diesen „Schlüsselstellen“ vor allem Unternehmen anzusiedeln, die auf eine gewisse Außenwirkung angewiesen sind oder solche, die einen hohen Repräsentationsbedarf haben bzw. publikumsorientiert sind. Eine entsprechende Nachfrage nach diesen lagegünstigen und publikumsorientierten Flächen spiegelt sich auch in den Ansiedlungsgeschehen der vergangenen Jahre (Leymann Baustoffe, ATL-Logistik usw.) wider.

► NUTZEN VON ENTWICKLUNGS- UND PROFILIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Zur Umsetzung des Ziels, den Standort zu entwickeln und insbesondere zu profilieren, sollte an bestehende Nutzungen angeknüpft werden. Solche – gewissermaßen – „Ankernutzungen“ stellen u. a. die im Gebiet vorhandenen Unternehmen dar, die im „Energie-Bereich“ tätig sind. Hier sind beispielhaft der kommunale Energieversorger (Stadwerke Eisenhüttenstadt GmbH) und das Unternehmen Sustained Lab GmbH – das u. a. im Energieanlagenbau tätig ist – zu nennen. Insbesondere für eine flächenhafte bauliche Nutzung durch Photovoltaikanlagen zur solaren Energiegewinnung bestand in jüngster Vergangenheit ein gesteigertes Interesse. Eine diesbezügliche Profilierungsmöglichkeit in die Tiefe der Flächen – vorzugsweise auf den baulich nur schwer nachzunutzenden Flächen des Heizkraftwerkes und der Ascheverspülung – sollte bei zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten im Auge behalten werden.

Neben der aufgezeigten Möglichkeit der Profilbildung, kann es in Teilbereichen auch zu Entwicklungen kommen, die nicht mit der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplans und insbesondere des übergeordneten Ziels der Entwicklung eines „Energiezentrums“ Oderlandstraße unmittelbar vereinbar ist. Diese - in Teilbereichen bereits umgesetzten (AWO/ EWG-Grundstück) - Vorhaben sollten punktuell jedoch aufgegriffen und unterstützt werden. Auch wenn sie im Einzelfall eine Neuausrichtung der bisher städtebaulich beabsichtigten Nutzung erfordern, stellen sie ein Potenzial dar, das langfristig ebenso zur flächenhaften Entwicklung des Gebiets beiträgt. Dies ist auch im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu verstehen, deren Ziele u. a. die Innenentwicklung und Nachnutzung von Brachflächen sind.

► STÄDTEBAULICHE AUFWERTUNG UND QUALIFIZIERUNG / GLIEDERUNG

Bei der Entwicklung des Gebiets und vor allem bei der Ausbildung einer „Adresse“ als „Energiezentrum“ spielen die städtebauliche Gestaltung und damit die Art und Weise, wie sich das Gebiet vermittelt, eine wichtige Rolle.

Daher sollte bei Vorhaben in repräsentativen Lagen (Oderlandstraße, Beeskower Straße) durch gestalterische Leitlinien bzw. Empfehlungen (Ausbildung von Raumkanten usw.) darauf hingewirkt werden, dass der Straßenraum gefasst und akzentuiert wird, so wie es durch die (einst) stadtbildprägende Bebauung der ehemaligen Fleisch- und Backwarenfabrik sich in Ansätzen bereits darstellte. Die abgewandten und rückwärtigen Bereiche sind in ihrer baulichen Gestaltung dagegen frei.

Weiterhin stellen – insbesondere in eher gewerblich genutzten Gebieten – im Allgemeinen Straßenräume und Grünflächen raumbildprägende Elemente dar. Demzufolge ist

bei einer Neugestaltung bzw. einem grundhaften Ausbau der Straßenräume (insbesondere der Oderlandstraße) darauf hinzuwirken, dass erlebbare, ablesbare und imagefördernde Erschließungsstrukturen etwa durch eine qualifizierte Straßenraumgestaltung und Begrünung geschaffen werden. Vorbildhaft ist der Ausbau und Gliederung der Beeskower Straße mit halbseitigem Baumbestand.

In diesem Zusammenhang ist auch die Schaffung eines Entrees zum „Energiezentrum“ im Bereich Europakreuzung / Oderlandstraße zu sehen.

Die im Gebiet verwaorlosten Gebäude der Backwarenfabrik und Konsumverwaltung sind als „prominente“ städtebauliche Missstände für ihr gesamtes Umfeld entwicklungs hemmend und imageabträglich. Eine Wiedernutzbarmachung der baulichen Anlagen ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten kaum möglich; der Abriss somit unabdingbar, aber nur schwer finanzierbar. Eine kurzfristige Nachnutzung der Flächen – aufgrund der Lage an den Hauptverkehrsstraßen – ist erwünscht, aber nur schwer realisierbar.

► VERMARKTUNG UND STANDORTPROFILIERUNG BETREIBEN

Dieses Handlungsfeld ist mit dem Ziel Adress- und Imagebildung eng verknüpft und hat einen eher thematischen Bezug.

Um das Gebiet gezielt „ins Gespräche“ zu bringen und zu einer „Adresse“ als „Energiezentrum“ Oderlandstraße zu entwickeln, ist vor allem das Miteinander von aktiver Außenwerbung und intensiver (verwaltungsübergreifender) Innenkommunikation und Abstimmungen (insbesondere in den Bereich Liegenschaften, Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung) maßgeblich. Das schließt eine zielgerichtete Ausrichtung der Kommunikation ein.

3.2 MAßNAHMENEMPFEHLUNGEN

Zum Erreichen der definierten Leitziele werden nachfolgend Einzelmaßnahmen und Umsetzungsinstrumente (Organisationsformen, kommunikative Verfahren und geeignete Planungsinstrumente) vorgeschlagen, um wichtige Impulse zur Entwicklung und Attraktivitätssteigerung des Gebiets zu setzen. Diese sind allerdings nicht nur als Maßnahmen im Sinne einer Investition o. ä. zu verstehen, sondern ebenso als Erfordernis, um mögliche Entwicklungen und Entwicklungsabsichten aufzuzeigen.

Generell ging es bei der Identifizierung der Maßnahmen um die Frage, welche Schwerpunkte unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte und Zwänge (Politik, Nutzer, Haushalt usw.) gesetzt werden können und sollen. So ist es vor allem vor dem Hintergrund immer knapper werdender Finanzmittel erforderlich, vorhandene Kräfte und Einzelmaßnahmen gezielt zu bündeln. Nur so kann gewährleistet werden, dass die vorgeschlagenen punktuellen Maßnahmen eine möglichst große Impulskraft entfalten und sich so positiv auf das Gebiet und darüber hinaus auswirken.

Maßnahmenschwerpunkte bilden dabei die Bereiche, für die – zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Strategie – konkrete Interessenslagen und Entwicklungsabsichten vorliegen⁴. Zudem lag der Fokus dabei auf (zumeist) kommunalen Liegenschaften und Liegenschaften städtischer Gesellschaften, die somit eine gewisse Einflussmöglichkeit seitens der Stadt aufweisen.

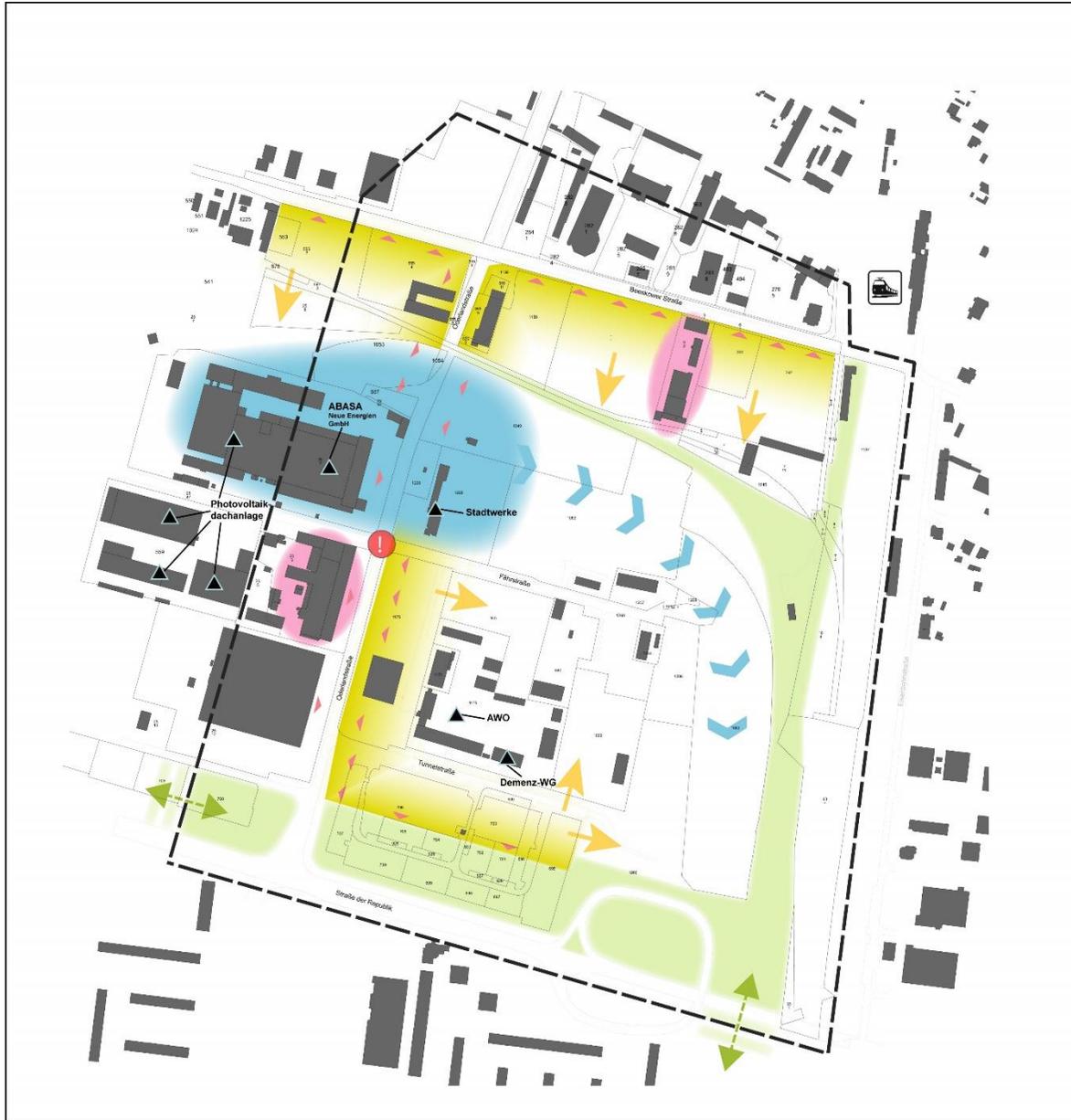
In Abhängigkeit von den jeweiligen grundstücks- und flächenbezogenen Rahmenbedingungen gilt es in diesen Bereichen kurz- bis mittelfristig durch verschiedene Maßnahmen die jeweils angestrebte Entwicklung einzuleiten bzw. zu unterstützen.

Zu den Maßnahmen und Erfordernissen gehören vor allem:

⁴ vgl. Kap. II.3. „Entwicklungs- und Nutzungsvorstellungen der Eigentümer und Verwaltung“

- Liegenschaftsbezogenen Maßnahmen (Bodenordnung, ggf. Zwischenerwerb),
- die Klärung des Bau- und Planungsrechts, die Erarbeitung von Planentwürfen und -konzepten und ggf. die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen bzw. die Anpassung der bisherigen Nutzungsziele,
- die Aufbereitung der Flächen (Erschließung, Baufreimachung/ Abriss, Altlasten-Beräumung) und
- vermarktungsbezogene Aktivitäten (Aktivierungsmaßnahmen, Unterstützung und Ansprache der Eigentümer).

Die Verortung der Maßnahmenbereiche entsprechende Handlungserfordernisse sind im Übersichtsplan (Zielplan II – Maßnahmenplan) dargestellt.



ZIELPLAN I

EISENHÜTTENSTADT

Entwicklungs- und Nutzungsstrategie Oderlandstraße/Fährstraße

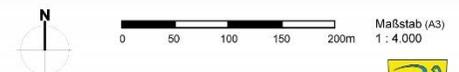
ZIELPLAN I - STRATEGIEPLAN

STRATEGISCHE HANDLUNGSFELDER

- Priorisierung der Flächenentwicklung**
- vorrangige Entwicklung der (haupt-)straßenbegleitenden Flächen / Impulsflächen
 - Entwicklungsrichtung
- Nutzung von Entwicklungs- und Profilierungschancen**
- Schwerpunktbereich „Energie“ mit Nutzungs-/ Branchen - Profilierung
 - Entwicklungschance / -richtung für Schwerpunktbereich „Energie“
 - Ankernutzer
- Städtebauliche Aufwertung und Akzentuierung**
- Akzentuierung/ gestalterische Aufwertung
 - Abheben des städtebaulichen Missstands (verworfene Immobilie)
 - Sicherung der Grünstrukturen / -flächen einschließlich Wegeverbindungen
 - Entwicklungschance / -richtung Grünzug bzw. Anschluss an vorhandene Grünstrukturen
- Handlungsfeld ohne konkreten räumlichen Bezug**
- Vermarktungsbezogene Aktivitäten / Adressbildung

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- Gebäudebestand
- Straßenverkehrsfläche
- Bahnhof
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Abgrenzung des Betrachtungsraumes



Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung
Bereich Stadtentwicklung/Stadtbau



August 2012
überarbeitet August 2020

► WOHN- UND MISCHNUTZUNG AUF DER FLÄCHE BEESKOWER STRASSE/ODERLANDSTRASSE

Beobachtungen der letzten Jahre zeigen, dass in der Stadt Eisenhüttenstadt auch weiterhin ein Bedarf an eigentumsbezogenen Wohnen – vor allem in der Form von Einfamilienhäusern – besteht. Aufgrund der stadträumlichen zentralen Lage zwischen den Siedlungskernen und der auf der gegenüberliegenden Straßenseite schon vorhandenen Wohnbebauung eignet sich insbesondere der straßenabgewandte freigeräumte Bereich entlang der Beeskower Straße.



Abb. 6: Ansicht der Brachfläche ehem. Schule Beeskower Straße (2012)

Der nachfolgende Entwurf verdeutlicht ein mögliches Bauungsprinzip. Dabei wird die Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäuser oder Hausgruppen ausgebildet und durch eine straßenbegleitende Bebauung für eine Mischnutzung (Wohn- und Geschäftshäuser) ergänzt.



Abb. 10: Prinzipskizze

Gleichzeitig schirmt diese Bebauung den rückwärtigen Bereich vom Verkehrslärm ab. Die verkehrstechnische Erschließung der Wohnbebauung wird durch zwei Stichstraßen mit Wendehämmern gesichert.

Die westlich angrenzende Brachfläche der GESA mbH stellt eine potentielle Erweiterungsfläche dar. Diese kann mit einem ähnlichen Nutzungsspektrum sowohl separat durch den Eigentümer als auch im Zusammenhang mit der kommunalen Fläche entwickelt werden. Eine Weiterführung der vorgeschlagenen Bebauung mit einer stichartigen Erschließung ist unter dem Blickwinkel eines städtebaulichen Zusammenhangs zu bevorzugen.

Die Stadt ist bestrebt, dass Grundstück nicht so „wie es steht und liegt“ zu veräußern, sondern erschlossene Flächen zu veräußern. Insofern kommt ein Interessenbekundungsverfahren zur Gewinnung eines Entwicklungsträgers für die gesamte Fläche vorerst nicht in Betracht. Allerdings kann die Stadt aufgrund der Haushaltslage gegenwärtig keine Erschließung vornehmen. Ein Interessenbekundungsverfahren zur Gewinnung

einzelner Bauherren schließt sich – unabhängig der Klärung des tatsächlichen Bedarfs – somit auch aus.

Da für den erfolgten Abriss der Schule auch Fördermittel flossen, ist vorab zu klären, ob der Zuwendungsbescheid möglicherweise beauftragt wurde und die Ansiedlung einer Folgenutzung einschränkt.

Für die Bebauung dieser Fläche ist das Aufstellen eines Bebauungsplans erforderlich, der u. U. auch umliegende Flächen einbezieht um mögliche Konfliktlagen (Standort zentrale Feuerwache; städtebaulicher Missstand der Konsumverwaltung, Lärmbelästigung durch Einsatzhorn usw.) aufzulösen bzw. konzeptionell zu lösen.

► STANDORT FÜR DIE ZENTRALE FEUERWACHE

Um die verschiedenen Standorte der Feuerwehr Eisenhüttenstadts an einem Ort zu konzentrieren, wird auf dem kommunalen Grundstück an der Beeskower Straße/Oderlandstraße die Zentrale Feuerwache errichtet.

Die Errichtung einer modernen zentralen Wache ist auch im Zusammenhang mit dem Konzept „Feuerwehrstadt“ zu sehen und kann diesbezüglich weitere Impulse setzen.

► SOLARPARK AUF DER FLÄCHE DES EHEM. HEIZKRAFTWERK / ASCHEVERSPÜLUNGSFLÄCHEN (FÄHRSTRAßE)

Seit einigen Jahren verzeichnet die Stadt eine Vielzahl von Anfragen nach Flächen, die für die solare Energiegewinnung genutzt werden können. Dabei rückte auch die Fläche des ehemaligen Heizkraftwerks und der angrenzenden Ascheverspülungsflächen ins Blickfeld, da sie u. a. aufgrund ihrer Bodenbeschaffenheit nur unter erschwerten Bedingungen einer baulich-gewerblichen Nutzung zugeführt werden können.

Die Schaffung einer diesbezüglichen Angebotsplanung durch Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplans wurde für die Fläche jedoch von der Mehrheit der Stadtverordneten im Mai 2012 abgelehnt.



Abb. 11: Fotomontage - Solarpark

Nichtsdestotrotz haben die Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH seit 2012 Interesse signalisiert, in unmittelbarer Nähe ihres Hauptsitzes einen Teil der Flächen durch Photovoltaikfreiflächenanlagen zu nutzen. Im Jahr 2020 soll ein erneuter Versuch unternommen werden.

Aus planungsrechtlicher Sicht ist für die Errichtung eines Solarparks ein Bebauungsplan notwendig.

Bei der Abstimmung der städtebaulichen Planung bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Stadt sollte die bestehende und frequentierte Wegebeziehung zwischen dem Bahnhof und dem WK VI beachtet und gesichert werden.

Des Weiteren ist hier darauf hinzuweisen, dass sich die Fläche teilweise im Bereich des ehemaligen Heizkraftwerks befindet. Daher ist mit Fundamentresten des ehemaligen Kohlebunkers und ggf. Altlasten zu rechnen.

► MISCH- UND GEWERBEGEBIET TUNNELSTRAßE

Im Bereich Tunnelstraße haben sich schwerpunktmäßig Nutzungen aus dem sozialen Bereich (AWO-Hauptsitz, Wohnungen für Demenzkranke usw.) angesiedelt. Daneben sind aber auch unmittelbar angrenzend Gewerbenutzungen (Lackiererei und Karosseriebau Kahlisch, Leymann-Baustoffe) vorhanden.



Abb. 7: Abrissflächen nördlich der Straße der Republik / Tunnelstraße

Mittelfristig besteht von Seiten der Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft (EWG) die Absicht an die bisherigen Nutzungen auf ihren Grundstücken anzuknüpfen (Ausbau der Demenz-WG) und den Standort vor allem in südlicher Richtung auf den Abrissflächen des ehem. industriellen Wohnungsbaus durch eine mischgebietstypische Nutzung (Wohnen, soziale Dienstleistungen usw.) zu erweitern.

Für die insgesamt bestehenden und beabsichtigten gegliederten misch- und gewerbegebietstypischen Nutzungen besteht aufgrund der vorhandenen konflikträchtigen Gemengelage, ebenfalls die Notwendigkeit einer Bauleitplanung um mögliche Konfliktslagen zu minimieren bzw. konzeptionell lösen. Dabei soll die Möglichkeit der Übernahme von Planungskosten (Planungskostenvertrag) durch den Hauptnutznießer EWG geprüft werden.

► VERKEHRSINFRASTRUKTURELLE MAßNAHMEN

Zur Stärkung des Gebiets und lokalen Wirtschaft gehören auch der Ausbau und die Neugestaltung der verkehrlichen Infrastruktur. Hier ist, neben dem Ausbau der desolaten Fährstraße, vor allem der Ausbau der Oderlandstraße unabdingbar, zumal die gegenwärtige Beschaffenheit der Straße erhöhte Folgekosten in der laufenden Unterhaltung bedeuten.

Daher ist der Ausbau der Oderlandstraße in der Haushaltsplanung nach 2024 vorgesehen.



Abb. 8: Desolater Zustand der Oderlandstraße (Blickrichtung WK VI)

Für die Straßenraumgestaltung sind einheitliche Bau- und Gestaltungsstandards zu entwickeln. In diesem Zusammenhang sind außerdem die Belange des Fußgänger- und Radfahrerverkehrs, die abschnittsweise nicht vorhanden sind, einzubeziehen und dadurch auch die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer zu erhöhen. Dabei ist auf einen beidseitigen Ausbau mit niveaungleichen Geh- und Radwegen zu achten. Daneben sollte die gegenwärtig überdimensionierte Fahrbahn im Querschnitt verengt werden.

Für die Stichstraßen des Gebiets (Fährstraße, Tunnelstraße) ist die Einrichtung von Wendemöglichkeiten oder ggf. eine mögliche Netzergänzung durch einen Ringschluss zwischen beiden Straßen zu prüfen. Dies steht aber in Abhängigkeit der in Zukunft beabsichtigten Nutzungen und sollte im Bebauungsplanverfahren (beispielsweise im o. g. „Misch- und Gewerbegebiet Tunnelstraße“) für die Fläche berücksichtigt finden.

► UMGANG MIT VERWAHRLOSTEN IMMOBILIEN

Verwaehrte und baufällige Immobilien – insbesondere die Brandruine des Backwarenkombinats und die Ruine der Konsumverwaltung – stellen gravierende städtebauliche Missstände und Entwicklungshemmnisse für deren Umfeld dar.

Daher ist es notwendig mit den Eigentümern dieser „Schrottimmobilien“ in Kontakt zu treten, um mit ihnen eine einvernehmliche Lösung (Instandsetzung, Wiedernutzung, Abriss) herzustellen und die Missstände abzuhefen. Ist dies nicht möglich, ist zu prüfen, ob und ggf. welche Instrumente des öffentlichen Rechts (hier vor allem bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Eingriffsbefugnisse) zur Beseitigung des Verwaerlosungszustandes zur Verfügung stehen.⁵ Zu den planungsrechtlichen Mitteln gehören beispielsweise die städtebauliche Gebote gemäß §§ 175 ff. BauGB oder Enteignung nach § 85 BauGB.



Abb. 14: Brandruine ehem. Backwarenkombinat (2011)

Daneben ist der Einsatz von zur Verfügung stehenden Förderprogrammen und -mitteln zu prüfen.

► GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN UND WEGEVERBINDUNGEN

Im Zusammenhang mit der Sicherung der Grünflächen und Wegeverbindungen ist auch deren landschaftsplanerische Gestaltung und Aufwertung zu betrachten, da diese eine hochwertige Kulisse des „Energiezentrum“ Oderlandstraße bilden kann.

Dabei sollte, neben den Flächen entlang der Gleisanlagen, insbesondere der Übergangsbereich zum WK VI – also die Abrissflächen nördlich der Straße der Republik – als repräsentativer Grünstreifen mit einer durch Baum- und Strauchpflanzen gegliederten Rasenfläche ausgebildet werden.

⁵ Vgl. hierzu die Veröffentlichung des BMVBS usw.: „Leitfaden für den Umgang mit verwaerlosteten Immobilien“; Werkstatt: Praxis Heft 65; Bonn 2009; Link: http://www.bbsr.bund.de/cn_032/nn_335560/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BMVBS/WP/2009/heft65__DL,templateId=raw,property=publicationFile.pdf/heft65_DL.pdf;



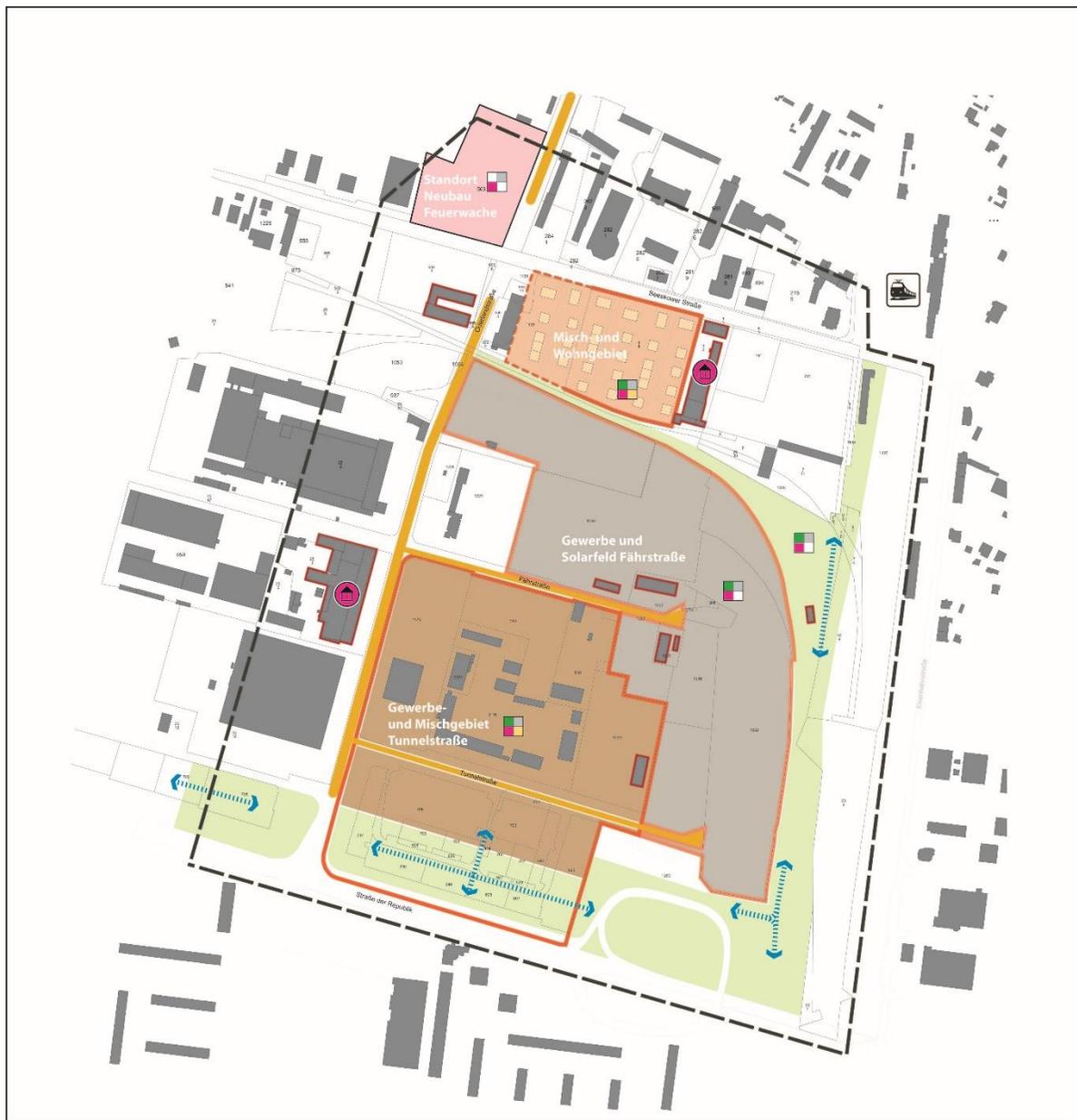
Abb. 15: Abrissflächen nördlich der Straße der Republik / Einmündung Oderlandstraße (2012)

Gleichzeitig erfährt damit auch der Straßenraum der Straße der Republik eine Aufwertung. In diesem Zusammenhang ist der Bereich Straße der Republik / Oderlandstraße als ein „Zugangstor“ mit Entree Wirkung landschaftsgestalterisch zu gestalten.



Abb. 9: Planungsvorschlag zur Gestaltung der Abrissflächen nördlich der Straße der Republik aus „Leitfaden Wohnumfeld für den WK VI“ (2002)

Bei der Ausgestaltung der Grünflächen sind ebenso die – teilweise informelle – Wegebeziehungen zum WK VI, der Fröbelringpassage, dem Kanaluferlagen und zum Bahnhof zu berücksichtigen und als Fuß- und Radwege auszubauen.



ZIELPLAN II

EISENHÜTTENSTADT

Entwicklungs- und Nutzungsstrategie Oderlandstraße/Fährstraße

ZIELPLAN II - MASSNAHMENPLAN

MASSNAHMEN und HANDLUNGSERFORDERNISSE

Handlungsschwerpunkte

-  Entwicklungsabsicht
(ggf. mit potenzieller Erweiterungsfäche)
-  Sicherung der Grünstruktur / -flächen
(einschließlich Wegeverbindungen)

Handlungserfordernisse / Aktivierungsmaßnahmen

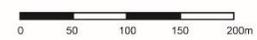
-  Liegenschaftsbezogene Maßnahmen
(z.B. Bodenordnung, Zwischenerwerb)
-  Planungskonzept entwickeln, Planungsrecht klären / schaffen
-  Aufbereitung der Fläche
(z.B. Erschließung, Beräumung, Alllasten)
-  Vermarktungsbezogene Aktivitäten
(z.B. Maßnahmen zur Aktivierung, Unterstützung der Eigentümer)
-  Prüfung Umgang mit verwahten Immobilien
(z.B. Einsatz von Rechtsinstrumenten, Fördermitteln)

Infrastrukturelle Maßnahmen

-  Ausbau bzw. Neugestaltung der Verkehrsflächen
(Oderlandstraße, Fährstraße, Tunnelstraße)
-  Ausbau und Sicherung von fußläufigen Wegeverbindungen

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

-  Gebäudebestand
-  Verwahten Immobilie / Schrottimobilie
-  Bebauungsvorschlag (tlw. gemäß Vorplanung)
-  Straßenverkehrsfläche
-  Bahnhof
-  Flurstücksgrenze
-  Flurstücksnummer
-  Abgrenzung des Betrachtungsraumes



Maßstab (A3)
1 : 4 000

Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung
Bereich Stadtentwicklung/Stadttumba



August 2012
überarbeitet August 2020

4. NÄCHSTE SCHRITTE UND AUFGABEN

In der Nutzungs- und Entwicklungsstrategie sind zahlreiche Maßnahmenvorschläge zur Entwicklung und Stärkung des Bereichs Oderlandstraße benannt. Selbstverständlich können nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen ohne weiteres kurz- bis mittelfristig realisiert werden. So verlangen beispielsweise einige Maßnahmen noch detaillierte Planungsvorleistungen; für andere sind Finanzierungs- und Trägerfragen zu klären.

Um allerdings die Maßnahmenempfehlungen schrittweise umzusetzen bzw. Impulse zur Attraktivitätssteigerung für den Standort zu setzen, ist innerhalb der Verwaltung eine „kleine“ Agenda erarbeitet worden. Vorrangiges Ziel ist es dabei, privatwirtschaftliches Engagement anzuregen und das Zusammenwirken privater und öffentlichen Akteure zu fördern.

Aufgrund der gegenwärtigen Haushaltslage der Stadt Eisenhüttenstadt beschränkt sich die folgende Maßnahme-Agenda darauf, ohne zusätzlichen Mittelaufwand verwaltungsintern Impulse für eine Entwicklung zu setzen.

Nichtsdestotrotz erhält die Nutzungs- und Entwicklungsstrategie erst dann eine gewisse Verbindlichkeit, wenn sie der Kommunalpolitik erläutert und durch sie beschlossen wird und somit für die Verwaltung als Handlungsrahmen Gültigkeit erlangt.

Zur Umsetzung der Nutzungs- und Entwicklungsstrategie werden folgende erste Schritte vereinbart:

► SCHAFFUNG VON BAU- UND PLANUNGSRECHT

Die Erarbeitung der Bebauungspläne und ggf. von damit verbundenen Plankonzepten obliegt zuständigkeitshalber dem Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau.

► AUSBAU DER ODERLANDSTRAßE

Bezüglich des Ausbaus der Oderlandstraße prüft der Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau – auch vor dem Hintergrund der INSEK Fortschreibung 2020 – Möglichkeiten der Förderung durch EFRE-Mittel für die nächste EFRE-Fond-Periode (Förderschwerpunkt: „Umweltverträglicher Verkehr“) oder evtl. noch andere umweltbezogene Fördertöpfe für den Ausbau der Straße zur Verfügung stehen.

► VERMARKTUNGSBEZOGENE AKTIVITÄTEN

Der Bereich Liegenschaften und Immobilienverwaltung hat die Datengrundlage (Größe, Lage, Beschaffenheit usw.) für zur Veräußerung stehende kommunale Grundstücke erarbeitet und in den Internetauftritt der Stadt eingearbeitet.

Der Bereich Wirtschaftsmanagement aktualisiert den Industrie- und Gewerbeflächenkatalog im Internet für kurzfristig aktivierbare kommunale Grundstücke im Bereich Oderlandstraße.