

Stadt Eisenhüttenstadt  
**Bebauungsplan der Innenentwicklung**  
**Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße**  
Begründung

Stand: 30.01.2024

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und

2. Beteiligung der Behörden



# Inhaltsverzeichnis

1. EINFÜHRUNG .....	3
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung.....	3
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	3
2. AUSGANGSSITUATION .....	5
2.1 Stadträumliche Einbindung .....	5
2.2 Gegenwärtige Situation.....	5
3. PLANUNGSBINDUNGEN.....	5
3.1 Landes- und Regionalplanung .....	5
3.2 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt.....	6
3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt .....	7
3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2. Fortschreibung Stand Februar 2022.....	7
3.4.2 Stadtumbaustrategie (Stadtumbaukonzept 6. Fortschreibung Stand 07.10.2020) .....	7
4. PLANUNGSKONZEPT .....	8
4.1 Ziel und Zweck der Planung .....	8
4.2 Städtebauliches Konzept .....	8
5. PLANINHALT .....	11
5.1 Art der baulichen Nutzung .....	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3 Nebenanlagen .....	12
5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	12
5.5 Stellplätze und Garagen .....	12
5.6 Grünflächen .....	13
5.7 Verkehrsflächen .....	13
5.8 Gestalterische Festsetzungen .....	13
6. UMWELTBERICHT UND ARTENSCHUTZ.....	14
7. AUSWERTUNG DER IN DEN BETEILIGUNGSVERFAHREN VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN .....	14
7.1 vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB .....	14
7.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.....	15
7.3 1. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB .....	15
7.4 1.Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB .....	15
8. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	15
9. VERFAHRENSABLAUF .....	16
10. FLÄCHENBILANZ .....	17
11. RECHTSGRUNDLAGEN.....	17

## Anhänge

Anhang 1      Artenschutzfachliche Potentialabschätzung

## **1. Einführung**

### **1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung**

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

In der Stadtumbaustrategie Eisenhüttenstadt 2020-2035 ist ein Teil der Stadtumbauflächen als Wohnbaupotenzial mit hoher Priorität gekennzeichnet. Hierzu gehören auch die Flächen in der Semmelweisstraße im Wohnkomplex (WK) V. Die Entwicklung dieses Standortes soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes gesteuert werden.

### **1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße befindet sich auf den Abrissflächen der ehemaligen Wohngebäude Semmelweisstraße 1 bis 23 sowie der Robert-Koch-Straße 28 bis 36.

Das Plangebiet wird im Norden durch die Robert-Koch-Straße, im Osten durch die Semmelweisstraße und im Süden durch die Poststraße begrenzt (alle Straßen bis zur Mitte der Fahrbahn).

Die westliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Wegeverbindung von der Poststraße zum Punkthochhaus Robert-Koch-Straße 36a, weiter entlang dessen Zufahrt bis zur Robert-Koch-Straße. Das Plangebiet schließt diese Wegeverbindung vollständig ein.

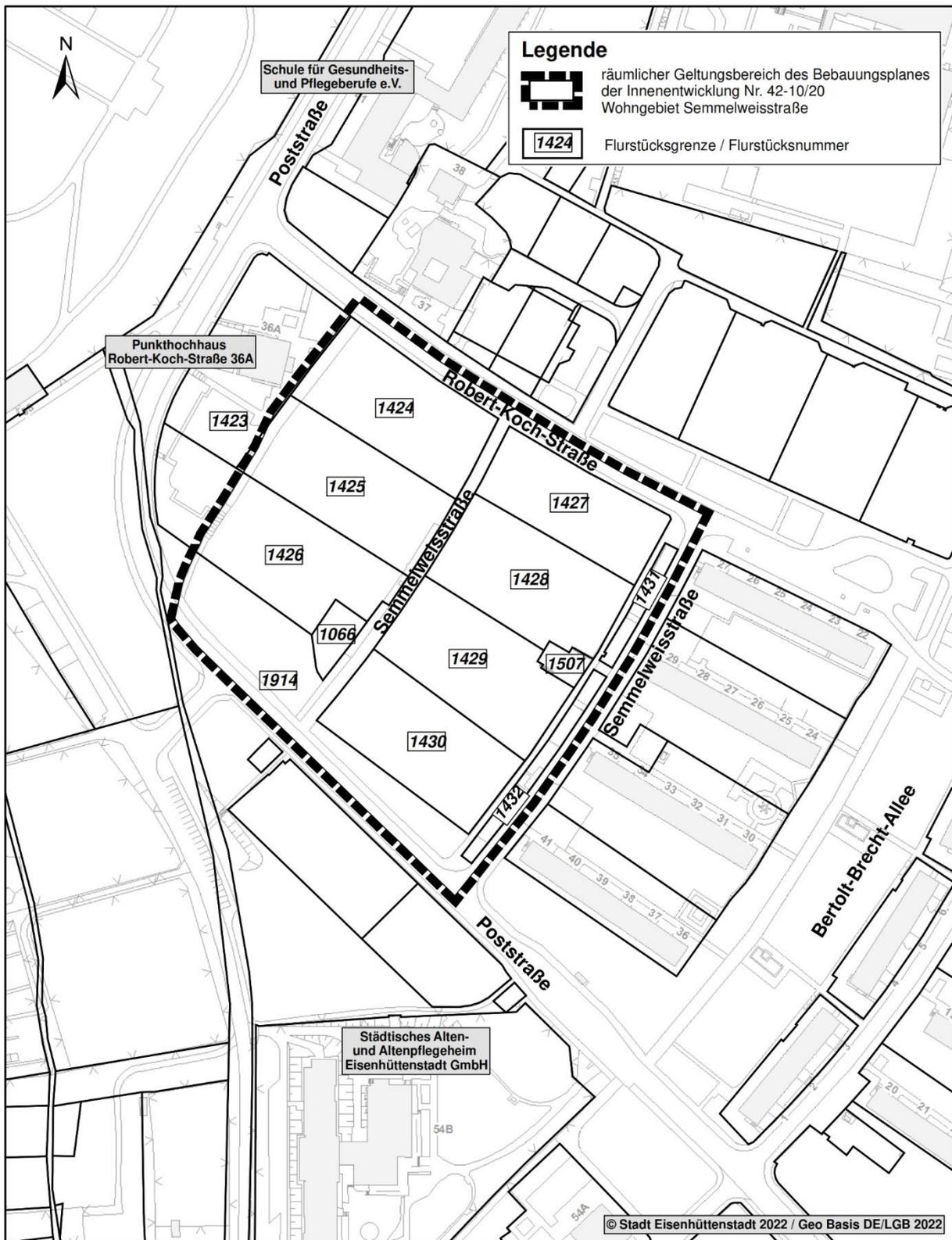
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,0 ha.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße umfasst folgende Flurstücke der Flur 2, Gemarkung Eisenhüttenstadt jeweils ganz oder teilweise (tlw.): 1066, 1423 tlw., 1424, 1425 tlw., 1426 tlw., 1427, 1428, 1429, 1430, 1431, 1432, 1507 und 1914 tlw..

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen: durch den westlichen Bord der Zufahrt des Punkthochhauses Robert-Koch-Straße 36a, weiter entlang des westlichen Bordes des anschließenden Gehweges in Richtung Süden bis zur Straßenmitte der Poststraße,
- im Süden: durch die Straßenmitte der Poststraße bis zum Kreuzungsbereich Poststraße/Semmelweisstraße,
- im Osten: durch die Straßenmitte der Semmelweisstraße bis zum Kreuzungsbereich Semmelweisstraße/Robert-Koch-Straße,
- im Norden: durch die Straßenmitte der Robert-Koch-Straße bis auf Höhe des westlichen Bordes der Zufahrt zum Punkthochhaus Robert-Koch-Straße 36a.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße wird in dem nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Übersichtsplan Geltungsbereich Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Stadträumliche Einbindung**

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des WK V und zeichnet sich durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und den Diehloer Bergen aus. Im Norden befindet sich die Erich-Weinert Grundschule sowie mehrere KITAs, dahinter schließt sich der WK II der Planstadt an. Im Osten befinden sich der ehemalige Schulkomplex am Platz der Jugend, sowie die Wohngebäude des WK V. Im Süden geht das Terrain in die Diehloer Berge über und beheimatet mehrere Kleingartenvereine. Im Westen liegt das Gelände des Krankenhauses Eisenhüttenstadt.

### **2.2 Gegenwärtige Situation**

Durch den Stadtumbau und dem u. a. damit verbundenen flächenhaften Abriss von Geschosswohnungsbauten infolge der demographischen Entwicklung in der Stadt, sind im Stadtgebiet umfangreiche nicht bebaute Flächen vorhanden, die schrittweise einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Fläche des Plangebietes war mit einer viergeschossigen, zeilenförmigen Wohnbebauung, welche in den 1960er Jahren in Großblockbauweise errichtet wurde, bebaut. Seit dem Abriss der Wohnbebauung zwischen 2009 und 2011 liegt das Areal brach.

Trotz des flächenhaften Abrisses der Wohngebäude sind in dem Gebiet ein Großteil der technischen Infrastruktur (vor allem Trinkwasser-, Abwasser-, Regenwasser- und Gasleitungen) und der Erschließungsstraßen verblieben. Das vorhandene Straßensystem soll für eine Neubebauung nachgenutzt werden. Eine Nachnutzung der vorhandenen Leitungen wird angestrebt. Auf dem Flurstück 1507 befindet sich ein ehemaliger, unterirdischer Zivilschutzbunker.

Das Plangebiet ist durch eine Buslinie des Busverkehrs Oder-Spree (BOS) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt angeschlossen. Eine Bushaltestelle befindet sich an der Kreuzung Robert-Koch-Straße und Poststraße. Eine weitere Bushaltestelle befindet sich südöstlich des Plangebietes am städtischen Alten- und Altenpflegeheim.

Der Großteil der Flächen befindet sich im Eigentum der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH. Lediglich im Osten des Plangebietes befinden sich entlang der Semmelweisstraße Stellplätze der Eisenhüttenstädter Wohnbaugenossenschaft eG, welche von den Anwohnern der östlich gelegenen Wohnhäuser genutzt werden. Die Straßenverkehrsflächen, sowie die Flächen angrenzend zur Poststraße und des Zivilschutzbunkers befinden sich im Eigentum der Stadt Eisenhüttenstadt.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

#### **Gemeinsame Landesplanung**

Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht:

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

- Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007)
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Auf die Planungsabsicht bezogene Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Z 3.6 Abs. 1 LEP HR  
Eisenhüttenstadt ist Mittelzentrum im weiteren Metropolraum
- Z 5.2 Abs. 1 LEP HR Anschluss neuer Siedlungsflächen  
Die neue Siedlungsfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgebietes von Eisenhüttenstadt
- Z 5.6 Abs. 2 und 3 LEP HR Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung  
Die Stadt Eisenhüttenstadt gehört als Mittelzentrum im weiteren Metropolraum zu den Schwerpunkten der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. In den Schwerpunkten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Einschränkung möglich.

## **Regionalplanung**

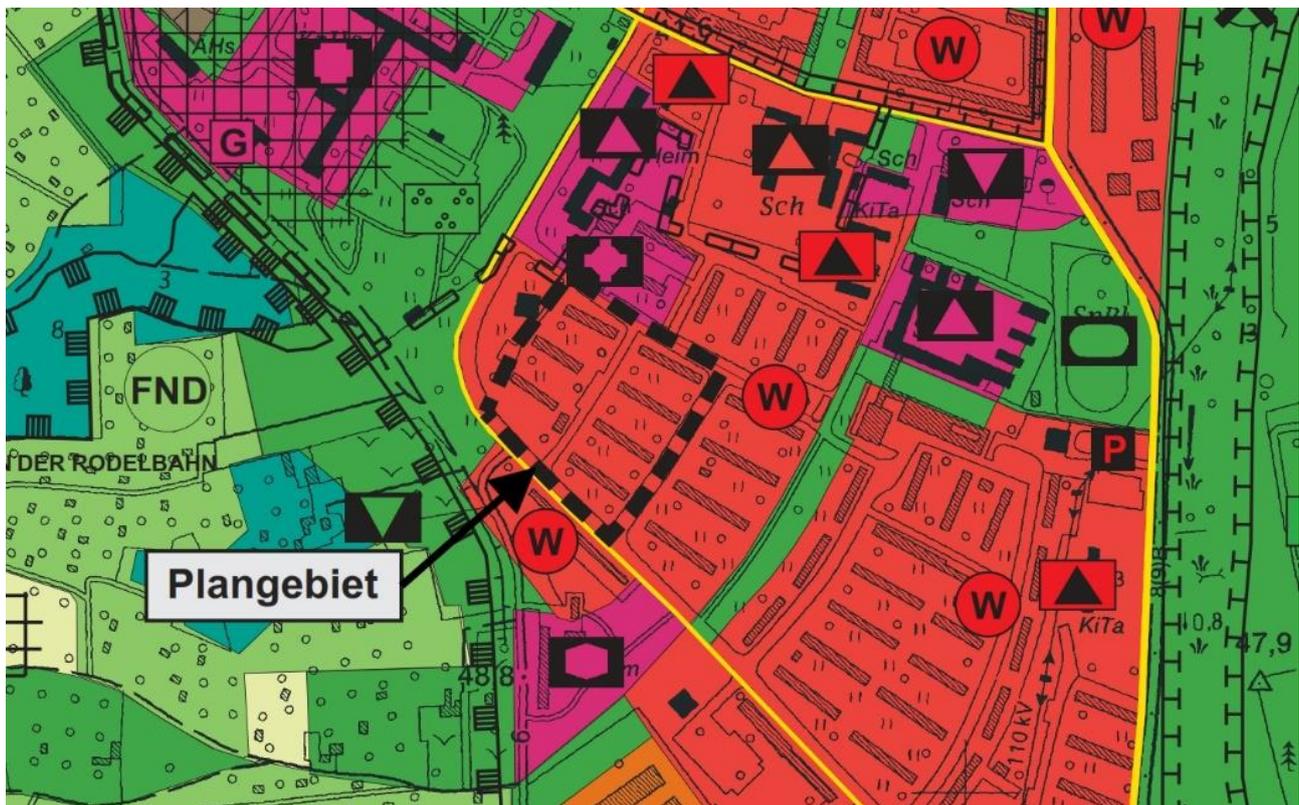
Eine Nachnutzung der innerstädtisch gelegenen Flächen zu Schaffung von neuem, bedarfsgerechtem Wohnraum wird von Seiten der Regionalplanung ausdrücklich begrüßt und steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

### **3.2 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt**

Die aktuelle Plangrundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt, der im Jahr 1998 beschlossen und nach seiner Genehmigung am 15.04.1999 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt wurde danach an vier Stellen geändert und an sieben Stellen berichtigt. Die letzte Berichtigung ist seit dem 19.01.2022 wirksam.

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung (3 und mehr Geschosse) dargestellt. Das fand seine Entsprechung in der ehemaligen überwiegend viergeschossigen Wohnbebauung. Dem dargestellten Entwicklungsziel soll in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung entsprochen werden. Jedoch soll das Maß der baulichen Nutzung mit einer Bebauung von mehr als 3 Geschossen nicht übernommen werden. Die zukünftige Bebauung soll ein- und zweigeschossig erfolgen. Die Gründe für die vorgesehene Reduzierung der baulichen Auslastung liegen in den geänderten Rahmenbedingungen der Stadt bezüglich der Bevölkerungsentwicklung und des Wohnraumbedarfes.

Da sich der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße nicht aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt entwickelt, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt 1998

### **3.4 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt**

#### **3.4.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2. Fortschreibung Stand Februar 2022**

Im Jahre 2022 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenhüttenstadt (INSEK) zum zweiten Mal fortgeschrieben. Die Konzeption bietet der Stadt ein zentrales Steuerungselement für das angestrebte zukünftige Stadtentwicklungsgeschehen. Aus den Entwicklungszielen des INSEK wurden sieben Zentrale Vorhaben abgeleitet.

Eines der zentralen Vorhaben trägt den Titel „Denkmal mit Zukunft – Grüne, lebendige Innenstadt“. In der Umsetzungsstrategie wird der Diversifizierung des Wohnungsmarktes, vor allem hinsichtlich der Bereitstellung von Grundstücken zur Eigentumsbildung, eine große Rolle zugemessen. Aufgrund ihrer innenstadtnahen Lage wurden die Brachflächen des WK V verschiedener Wohnraumförderkulissen zugeordnet.

#### **3.4.2 Stadtumbaustrategie (Stadtumbaukonzept 6. Fortschreibung Stand 07.10.2020)**

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

Die letzte Fortschreibung der Stadtumbaustrategie wurde 2020 erarbeitet. Der städtische Fokus liegt auf der Stärkung der Innenstadt. Die Rückbauflächen des WK V bilden einen innerstädtischen Standort, der die Nähe zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und dem Zentrum der Stadt mit

dem Landschaftsbezug zu den Diehloer Bergen verbindet. Der Standort eignet sich sowohl für die Eigentumsbildung im Rahmen der Eigenentwicklung der Kernstadt als auch für innovative gemeinschaftliche Wohnprojekte.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße ist im Plan der Gebietskategorien der Stadtumbaukulisse als Konsolidierungsgebiet dargestellt und als potenzieller Wohnbaustandort mit hoher Priorität gekennzeichnet.

## **4. Planungskonzept**

### **4.1 Ziel und Zweck der Planung**

Das grundsätzliche Ziel des Bebauungsplanes ist die Nachnutzung eines derzeit brachliegenden, integrierten, innerstädtischen Standorts für die eigentumsbezogene Wohnnutzung. Durch den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße findet eine geordnete Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im westlichen Abschnitt der Abrissflächen des WK V statt. Dabei soll das ursprüngliche Konzept des WK V Berücksichtigung finden.

### **4.2 Städtebauliches Konzept**

Im Vorfeld des Bebauungsplanes wurden verschiedene Untersuchungen und Planungsvarianten erstellt, um die Einbindung der eigentumsbezogenen Neubauten in das ursprüngliche städtebauliche Konzept des WK V zu gewährleisten. Das Konzept des WK V greift die Eigenart der Eisenhüttenstädter Wohnkomplexe I - IV auf, indem es die Idee der zentralen Grünraumachsen aufnimmt. Neben der heute noch bestehenden Berthold-Brecht-Allee fungierte die Robert-Koch-Straße als zweite Grünachse im WK V. Die beiden Grünachsen führten von den Wohnhäusern zum ehemaligen Wohnkomplexzentrum, welches sich am Schnittpunkt beider Grünachsen befand. Die Wohnbauten waren in Reihen und Zeilen entlang der Straßen angeordnet. Südlich der Robert-Koch-Straße standen mehrere straßenbegleitende Wohnhäuser, von denen nur noch das Wohnhaus mit den Aufgängen 22-27 erhalten geblieben ist.

Die Reihen- und Zeilenbebauung des WK V geht mit einer offenen Frei- und Grünraumgestaltung einher. Einfriedungen sind im WK V nur bei Sonderbauten in Form von offenen Zäunen, meist auch in Verbindung mit Hecken, vorhanden.

Die vorliegende Konzeption zum Bebauungsplan misst der Robert-Koch-Straße eine hohe städtebauliche Bedeutung bei. Dies spiegelt sich in der, im Vergleich zum WA 2, kompakteren Bebauung, welche eine zwingende Zweigeschossigkeit vorsieht, wider. Da die bauordnungsrechtlichen Vorgaben zu einer städtebaulich nicht gewünschten minderen Gebäudehöhe führen können, ist darüber hinaus die Festsetzung einer Traufhöhe erforderlich.

Die Positionierung der Baukörper orientiert sich dabei an der historischen Bebauung entlang der Robert-Koch-Straße, mit dem Ziel diese wieder räumlich zu fassen. Des Weiteren sollen sich etwaige Läden und Dienstleistungen entlang der Robert-Koch-Straße konzentrieren, um diese auch funktional zu stärken.

Um in der Robert-Koch-Straße ein einheitliches Straßenbild zu erzeugen ist die Errichtung von Garagen und Carports im Bereich zwischen der Wohngebäude und der Robert-Koch-Straße unzulässig. Die Errichtung von Stellplätzen zum Abstellen von Fahrzeugen ist, im Hinblick auf die

Stellplätze vor dem Wohnhaus Robert-Koch-Straße 22-27, zulässig.

Die südlich anschließenden Bauparzellen orientieren sich entlang der Straßen und weisen eine Vorgartenzone aus. Um den städtebaulichen Bruch zwischen den zeilenförmigen Bestandsbauten und den kleinteiligen Neubauten möglichst gering zu halten, ist entlang der östlichen Semmelweisstraße die Errichtung von zweigeschossigen Gebäuden erforderlich. Da auch hier, wie entlang der Robert-Koch-Straße, eine bauliche Dichte erforderlich ist, wird zusätzlich eine Traufhöhe festgesetzt. Im übrigen Plangebiet können ein- und zweigeschossig Gebäude errichtet werden, womit ein sanfter Übergang in die jenseits der Poststraße befindlichen Kleingärten erreicht wird.

Die Freiräume der Grundstücke orientieren sich zur straßenabgewandten Seite. Zur Beruhigung der hinteren Grundstücksbereiche wird die Errichtung von Garagen und Stellplätzen auf den vorderen Grundstücksteil beschränkt. Gleichzeitig wird somit der Versiegelungsgrad auf den Grundstücken minimiert. Der vorhandene kommunale Bunker soll einzeln oder an einen der angrenzenden Grundstücksinteressenten veräußert werden und kann beispielsweise als Kellergeschoss für ein Wohnhaus oder als Lager eines nicht störenden Handwerksbetriebes genutzt werden.

Die Festsetzungen zur Einfriedung stellen einen Kompromiss zwischen der Bestandssituation im WK V und den eigentumsbezogenen Wohnformen dar. Die offenen Zäune mit einer Höhe bis zu 1,25 m ermöglichen die Abgrenzung des Privateigentums zum öffentlichen Raum. Gleichzeitig orientieren sich diese an den im WK V vorhandenen Einfriedungen und verringern somit den Bruch im bestehenden Ortsbild. Lebende Einfriedungen, wie Hecken, sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.



 **Stadt Eisenhüttenstadt**  
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

---

Städtebauliche Konzeption für den  
Bebauungsplan der Innenentwicklung  
Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße

Mai 2022

## **5. Planinhalt**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 ausgewiesen. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen - sind nicht zulässig, da die Errichtung einer Tankstelle mit der Bebauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar ist und auch die Nutzung durch flächenintensive Gartenbaubetriebe dem gewünschten Gebietscharakter widerspricht.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur ausnahmsweise zulässig. Diese ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen sollen nur im Ausnahmefall zugelassen werden. Damit wird das Ziel verfolgt diese Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu konzentrieren und somit die Robert-Koch-Straße funktional zu stärken.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zukünftige bauliche Auslastung der Grundstücke im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Anzahl der Vollgeschosse geregelt. Entlang der Robert-Koch-Straße und entlang der östlichen Semmelweisstraße, gegenüber der bestehenden Wohnblöcke, ist darüber hinaus die Festsetzung einer Traufhöhe erforderlich.

Die GRZ wird im WA 1 und WA 2 auf 0,25 festgesetzt. Dieser Versiegelungsgrad ist hinsichtlich der Grundstücksgrößen und der festgesetzten Bauweise mit Einzelhäusern aufgrund der erforderlichen seitlichen Abstandsflächen ausreichend und beugt einer übermäßigen Versiegelung vor.

Die Geschossigkeit wird im WA 1 als zwingend zweigeschossig festgesetzt. Zusätzlich wird eine Traufhöhe von 5,50 - 6,50 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt dient hierbei die Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem angrenzenden Gehweg entlang der Robert-Koch-Straße. Die Festsetzung der Traufhöhe ist notwendig, da durch den § 47 Abs. 1 BbgBO Aufenthaltsräume in Ein- und Zweifamilienhäusern keine bestimmte Raumhöhe aufweisen müssen. Daher wäre die Errichtung von Gebäuden möglich, welche die erforderliche bauliche Dichte an dieser Stelle nicht erreichen würden. Somit wird gegenüber dem WA 2 eine höhere bauliche Dichte erreicht, wodurch die Robert-Koch-Straße städtebaulich betont wird. Auf die Festsetzung einer Firsthöhe wird bewusst verzichtet, da auch Flachdächer zulässig sein sollen. Das städtebauliche Ziel, der höheren Baudichte, wird über die festgesetzte Traufhöhe erreicht. Die Festsetzung einer Mindest- und Maximaltraufhöhe dient dazu den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu geben.

Die Geschossigkeit im WA 2 wird entlang der östlichen Semmelweisstraße ebenfalls als zwingend zweigeschossig festgesetzt, um einen städtebaulich harmonischeren Übergang zu den östlich angrenzenden, viergeschossigen Zeilenbauten zu schaffen. Zusätzlich wird, wie auch im WA 1, eine Traufhöhe von 5,50 - 6,50 m festgesetzt, um die notwendige bauliche Dichte zu erreichen. Als unterer Bezugspunkt dient hierbei die Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dem angrenzenden Gehweg entlang der Semmelweisstraße.

Im übrigen WA 2 ist die Errichtung ein- und zweigeschossiger Gebäude, ohne die Festsetzung einer Traufhöhe, zulässig, wodurch eine individuelle Nutzung der Grundstücke durch die Bauherren ermöglicht wird.

### **5.3 Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, gemäß § 14 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme des Bereiches zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Straße zulässig. Im WA 1 ist zusätzlich ein Abstand von 6 m zur Semmelweisstraße und der Privatstraße einzuhalten. Der Nachbarschaftsschutz bleibt durch das Abstandsflächenrecht in der Brandenburgischen Bauordnung gewahrt. Die Festsetzung dient dazu ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten.

### **5.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Umsetzung des städtebaulichen Zieles, der Schaffung von Baugrundstücken für freistehende Einfamilienhäuser.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Lediglich im WA 1 werden straßenbegleitend Baulinien festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen folgen den geschwungenen Straßenverläufen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 haben die überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von 6 m zur Straßenverkehrsfläche und eine Tiefe von 15 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 haben einen Abstand von ca. 10 m zur Straßenverkehrsfläche und werden straßenseitig durch Baulinien begrenzt. Dieser Abstand orientiert sich an der historischen Bebauung sowie an Lage und Ausrichtung des Wohnblockes Robert-Koch-Straße 22-27. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt 15 m. Die Festsetzung der Baulinie ist notwendig, um eine einheitlich straßenbegleitende Bebauung zu gewährleisten und somit die Ziele der städtebaulichen Konzeption zu wahren. Geringfügige Überschreitungen der Baulinie durch Gebäudeteile, die nach der Brandenburgischen Bauordnung innerhalb der Abstandsflächen errichtet werden dürfen, können zugelassen werden. Hierzu zählen beispielsweise Erker sowie Eingangsüberdachungen und Windfänge, wenn diese nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand in Anspruch nehmen und nicht mehr als 1,5 Meter hervortreten.

Da an das Hauptgebäude angrenzende Terrassen diesem zugerechnet werden, müssen diese ebenfalls innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Um trotz der diesbezüglich geringeren Baufeldtiefe eine höhere Flexibilität zu ermöglichen, können die hinteren Baugrenzen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausnahmsweise mit Gebäudeteilen wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 3,00 m überschritten werden. Hierfür ist bei der Gemeinde eine Ausnahme von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zu beantragen. Die Beantragung sollte im Zusammenhang mit dem Bauantrag erfolgen, da neben der Baugrenze auch die zu versiegelnde Fläche für das Vorhaben beachtet werden muss.

### **5.5 Stellplätze und Garagen**

Um einer störenden Häufung von Stellplätzen und Garagen auf den hinteren Grundstücksbereichen entgegenzuwirken und um der übermäßigen Versiegelung der Grundstücke durch Zufahrten vorzubeugen, sind Garage und Stellplätze in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in deren seitlichen Bauwich zulässig. Die Festsetzung dient dazu ein einheitliches Straßenbild zu gewährleisten.

Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie sowie vor dem seitlichen Bauwuch und der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

### **5.6 Grünflächen**

Die kommunalen Flächen entlang der Poststraße werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Zusätzlich werden die dort bestehenden Staudenfluren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Erhalt festgesetzt, um ein Ersatzhabitat als Rückzugsraum für Falter, Heuschrecken und andere Insekten zu schaffen.

### **5.7 Verkehrsflächen**

Die im Plangebiet vorhandenen Verkehrsflächen Robert-Koch-Straße, Semmelweisstraße und Poststraße sind öffentlich gewidmet. Die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 werden über die Robert-Koch-Straße und die Semmelweisstraße erschlossen. Die westlich gelegenen Grundstücke des WA 2 werden über die Zufahrt des Hochhauses Robert-Koch-Straße 36A erschlossen. Die Zufahrt befindet sich im Eigentum der Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH und wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Der unmittelbar anschließende öffentliche Gehweg wird als Fußgängerzone festgesetzt und somit gesichert. Durch die Fußgängerzone wird die Möglichkeit gegeben die neuen Grundstücke medientechnisch von der Poststraße zu erschließen. Eine straßenseitige Erschließung der Grundstücke von der Poststraße ist nicht zulässig.

Im östlichen Teil des Plangebietes werden die Stellflächen des privaten Wohnungsunternehmens innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als Stellplätze festgesetzt. Dies ist notwendig, da die Stellflächen nicht durch die Allgemeinheit, sondern nur von den Mietern des Wohnungsunternehmens genutzt werden. Für die Erschließung der angrenzenden Baugrundstücke des WA 2 werden einige der vorhandenen Stellflächen umgenutzt. Die notwendigen Flächen werden durch die Eigentümer der Baugrundstücke oder durch die Stadt Eisenhüttenstadt erworben.

### **5.8 Gestalterische Festsetzungen**

Mit dem Verbot von Schottergärten verfolgt die Stadt Eisenhüttenstadt das Ziel die Biodiversität im Plangebiet zu erhöhen. Des Weiteren wird eine Verringerung des Versiegelungsgrades angestrebt, da Schottergärten häufig durch eine wasserundurchlässige Folie vor Unkrautbewuchs geschützt werden. Zusätzlich dient das Verbot der Verbesserung des Mikroklimas. Vor allem in den Sommermonaten heizen Schottergärten sich im Vergleich zu Grünflächen schneller auf und geben diese zusätzliche Hitze an die Umgebung ab.

Die Festsetzungen zu Einfriedungen dienen dazu ein einheitliches Ortsbild zu erreichen. Vor allem hinsichtlich der im WK V unüblichen Einfriedungen soll ein gestalterischer Rahmen gebildet werden. Dieser konzentriert sich auf offene Zäune. Die maximale Höhe der Einfriedungen von 1,25 m orientiert sich dabei an den Höhen des Brandenburgischen Nachbarschaftsgesetzes. Lebende Einfriedungen, wie Hecken, sind von diesen Festsetzungen nicht betroffen.

Das Verbot der Einfriedung entlang der Robert-Koch-Straße erfolgt aufgrund bestehender Dienstbarkeiten für verschiedene Ver- und Entsorgungsmedien, welche eine Überbauung und Einfriedung der Flächen nicht ermöglichen. Gleichzeitig wird das Ortsbild hinsichtlich der Vorgartenzone des Wohnhauses Robert-Koch-Straße 22-27 adaptiert und somit gewahrt.

## **6. Umweltbericht und Artenschutz**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung auf eine Umweltprüfung und den Umweltbericht verzichtet werden. Davon möchte die Stadt Eisenhüttenstadt Gebrauch machen.

Durch das Vorhaben werden jedoch Belange des Artenschutzes berührt.

Die vorliegende artenschutzfachliche Potentialabschätzung erfolgt im Hinblick auf Anhang IV-Arten der Fauna Flora Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und auf nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (VSRL) geschützten Vogelarten.

Die artenschutzfachliche Potentialabschätzung dient als fachliche Grundlage um Artenschutzbelange im Sinne des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-RL und europäische Vogelarten des Artikel 1 VSRL so frühzeitig wie möglich im Rahmen des Genehmigungsverfahrens klären und regeln zu können. Sie ist als Anhang 1 der Begründung beigefügt.

Es wurde festgestellt, dass die Freifläche stellenweise einen hohen Anteil an mehrjährigen Staudenfluren und Trockenrasenarten aufweist. Insbesondere der Baumbestand entlang der Poststraße weist Habitatpotenziale für Fledermäuse, xylobionte Käfer und Vögel auf. Habitatstrukturen für Reptilien sind auf der gesamten Fläche nicht nachgewiesen worden.

Um ein Ersatzhabitat als Rückzugsraum für Falter, Heuschrecken und andere Insekten zu schaffen, werden die Staudenfluren auf den kommunalen Flurstücken entlang der Poststraße gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zum Erhalt festgesetzt.

Im Zuge der Behördenbeteiligung wurde durch die untere Naturschutzbehörde der Erhalt zweier Bäume im Plangebiet gefordert. Bei einem der beiden Bäume wurden Nestbauaktivitäten der Waldameise in dessen Stammfußbereich, bei einem anderen Baum der Nachweis für xylobionte Käfer entdeckt. Die Bäume wurden zum dauerhaften Erhalt festgesetzt, um ein Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.

## **7. Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen**

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB ist nach § 3 Abs. 2 Satz 6 BauGB über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße zu entscheiden.

### **7.1 vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB**

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Erhalt der Staudenfluren auf den öffentlichen Grünflächen als Ersatzhabitat für Falter, Heuschrecken und andere Insekten
- Favorisierung der Variante Einzelhäuser gegenüber der Variante Reihenhäuser

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

- Erschließung von Grundstücken über die Poststraße
- Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches

### **7.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **7.3 1. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Festsetzung zweier Bäume zum dauerhaften Erhalt im WA 2
- Ausnahmsweise Zulässigkeit zur Überschreitungen der hinteren Baugrenzen durch Terrassen, Wintergärten u.Ä.
- Verbot zur Errichtung von Einfriedungen im WA 1 entlang der Robert-Koch-Straße

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

- Verbreiterung der Zufahrten der Grundstücke im WA 2 im Bereich der östlichen Semmelweisstraße auf 6,00 m; bleiben bei 5,00 m

### **7.4 1. Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der 1. Beteiligung der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

## **8. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Mit der Umsetzung der angestrebten Ziele kann die bauliche Entwicklung im Plangebiet gesteuert werden. Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von eigentumsbezogenen Wohnformen.

Durch den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße besteht die Möglichkeit, die Entscheidung über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen. Des Weiteren ist durch den Aufstellungsbeschluss die Möglichkeit gegeben, Vorhaben gemäß § 33 BauGB vor Abschluss der Planaufstellung zu genehmigen.

## **9. Verfahrensablauf**

Die Aufstellung erfolgt nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn:

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist,
- keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die UVP-pflichtig sind,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) bekannt sind

und

- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße dient zur Revitalisierung einer innerstädtischen Rückbaufläche.

Unter Berücksichtigung der Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO mit maximal 8402 m<sup>2</sup> wesentlich kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> sein.

Des Weiteren wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt, dass zukünftige UVP-pflichtige Vorhaben innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden.

Da keine FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe vorhanden sind, bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Beeinträchtigungen entstehen könnten.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im Verfahren der Aufstellung kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB auf die frühzeitige Öffentlichkeits- und die vorgezogene Behördenbeteiligung sowie auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht verzichtet werden. Hinsichtlich des Verzichtes auf die Umweltprüfung und des Umweltberichtes, sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung macht die Stadt Gebrauch von dieser Möglichkeit. 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 zur Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist eingeräumt. Zur frühzeitigen Informationsgewinnung wird die vorgezogene Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung an die geänderten Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 42-10/20 Wohngebiet Semmelweisstraße angepasst.

### Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss (Ausfertigung) am 19.10.2020

Anfrage nach den Zielen der Raumordnung  
und Landesplanung am 03.07.2020

Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 03.07.2020 bis 06.08.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit	vom 25.02.2021 bis 18.03.2021
1. Behördenbeteiligung	vom 28.07.2022 bis 30.08.2022
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 28.07.2022 bis 30.08.2022
2. Behördenbeteiligung	
2. Öffentlichkeitsbeteiligung	
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	
Satzungsbeschluss	
Ausfertigung	
Bekanntmachung	

## **10. Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2	21.005 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	2.523 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen und Stellplätze	6.538 m <sup>2</sup>
<b>Plangebiet</b>	<b>30.066 m<sup>2</sup></b>

## **11. Rechtsgrundlagen**

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])
- **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 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl. I/22, [Nr. 18], S.6)