

# **STADT EISENHÜTTENSTADT**

## **BEBAUUNGSPLAN " NEUZELLER STRASSE" (BEGRÜNDUNG)**

Eisenhüttenstadt, Oktober 1997 (korrigiert 2001)

## Vorhaben: **Bebauungsplan " Neuzeller Straße"**

### **Inhaltsverzeichnis:**

	Seite
Deckblätter	1
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlaß	3
1.2 Abgrenzung des Geltungsbereiches	3
1.3 Ziele und Zwecke der Planung	3
1.4 Verfahrensstand	4
<b>2. Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
2.1 Flächennutzung/Geländennutzung	4
2.2 Ver- und Entsorgung	4
2.3 Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich	5
2.4 Altlasten	8
<b>3. Planungsgrundlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3.2 Übergeordnete Planung	8
<b>4. Planungs- und Erschließungskonzept</b>	<b>9</b>
4.1 Städtebauliches Konzept	9
4.2 Verkehrserschließung	9
4.3 Immissionsschutz	11
4.4 Landschaftspflegerisches Leitbild, Zielvorstellung	11
4.5 Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen	11
<b>5. Planinhalt und Festsetzungen</b>	<b>11</b>
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
5.3 Änderungen nach der Offenlage	18
<b>6. Flächenverteilung</b>	<b>19</b>
6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes	19
6.2 Bruttobauland	19
6.3 Bruttowohndichte	19
<b>7. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>19</b>
<b>8. Verfahren</b>	<b>20</b>

**1. Vorbemerkung**

**1.1 Anlaß**

Anlaß der Planung ist die Aufgabe der Nutzung der Gewächshäuser und der infolge dessen eingeleiteten Flächennutzungsplanänderung. Das geplante Baugebiet „Neuzeller Straße“ bildet einen neuen Wohnungsbauschwerpunkt in der Stadt Eisenhüttenstadt. Mit dem B - Plan „Neuzeller Straße“ soll für die ca. 5,6 ha große Teilfläche der Gärtnerei die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden einschließlich der notwendigen Infrastrukturausstattung geschaffen werden.

**1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt am westlichen Stadtrand von Eisenhüttenstadt, nordöstlich am Fuße der Diehloer Berge und wird begrenzt

- im Nordosten durch die Neuzeller Straße,
- im Südosten durch die Diehloer Straße,
- im Südwesten zunächst durch die Parkanlage „Rosenhügel“ und die daran angrenzende Feuchtwiese, danach verläuft die Plangebietsgrenze bis zu den Grundstücksgrenzen der Einzelhausbebauung Neuzeller Straße 20,
- und folgt im Nordwesten und Nordosten den Grundstücksgrenzen der Bebauung des Ortsteiles Schönfließ.

Das Plangebiet hat eine Länge von ca. 400 m (Nord - Süd - Richtung) und eine Breite von ca. 140 m.

Der Südrand hat eine Höhenlage von ca. 53 m ü. NN. Nach Nordwesten hin steigt das Gelände auf ca. 60 m ü. NN geringfügig an.

Der Geltungsbereich enthält die Flurstücke

188 /2, 188/3, 189/1, 189/2, 190/1, 190/3, 191 192/1, 192/2, 193/1, 194/1, 195/1, 196/2 tlw., 197/1, 198/3, 199, 200 201, 203 tlw., 249 tlw. und 278 tlw. der Flur 3, Gemarkung Eisenhüttenstadt.

**1.3 Ziele und Zwecke der Planung**

Seit 1991 wurde die gärtnerische Produktion innerhalb des Plangebietes ständig reduziert, so daß ein Großteil der Gewächshäuser bzw. Freiflächen nicht mehr genutzt und 1995 rückgebaut wurden. Des weiteren ist eine sehr hohe Nachfrage an Grundstücken für den Wohnungsbau zu verzeichnen.

Aus diesem Grund besteht die vordringlichste Aufgabe der Stadt Eisenhüttenstadt darin, hierzu Flächen auszuweisen.

Dabei sind die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und gemäß § 1 BauGB die Wohnungsbedürfnisse der Bevölkerung, aber

auch der schonende und sparsame Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Vorhandene Infrastruktur - und Versorgungseinrichtungen sind besser auszunutzen und in städtebaulich sinnvoller Form weiter zu entwickeln.

Der Bebauungsplan "Neuzeller Straße" trägt dazu bei, eine innerstädtische Brache zu tilgen und hat das Ziel der kurzfristigen Errichtung einer Siedlung mit ca. 150 - 175 Wohnungen.

Die Grünflächenausweisungen und Freiflächen haben neben der stadträumlichen insbesondere ökologische Funktionen und dienen dabei als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft.

Der Bebauungsplan hat den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zu schaffen.

Er bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen wie die Vermessung, die Erschließung und die Bebauung des Gebietes.

## **1.4 Verfahrensstand**

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 15.11.1995 gefaßt und bekanntgemacht im Amtsblatt 1/96 im Januar 1996.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung wurde nach Bekanntmachung durch Aushang und Veröffentlichung in der Märkischen Oderzeitung durchgeführt vom 14.06. bis 28.06.1996; Hinweise von Bürgern sind nicht eingegangen.

## **2. Bestandsaufnahme**

### **2.1 Flächennutzung / Geländennutzung**

Die bestehende Situation wird geprägt durch eine ungeordnete Bebauung von Gewächshausanlagen, Garagen und ehemaligen Produktionsgebäuden, auf einer Teilfläche des ehemaligen Gartenbaus wurde durch Umbau eines Gewächshauses ein Blumenladen eingerichtet.

Im nordwestlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich bereits rückgebaute Flächen als Brachen.

Im Bereich Diehloer Straße befinden sich begrünte Böschungsbereiche, welche das vorhandene Gelände terrassieren.

### **2.2 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist mit allen Medien erschlossen, im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Neuverlegung einer Gasleitung vorzusehen. Gleichzeitig ist die derzeitige und zukünftige Auslastung des vorhandenen Schmutzwassersammlers DN 200 zu untersuchen, wenn notwendig, sind Dimensionsveränderungen vorzusehen.

Eine Trinkwasserleitung (DN 500) verläuft im westlichen Bereich, vom Ortsteil Schönfließ kommend in südlicher Richtung, und kreuzt die Diehloer Straße.

Das Brandenburgische Straßenbauamt plant derzeit den grundhaften Ausbau der vorhandenen Landstraße L 43 (Neuzeller Straße). Ein Baubeginn ist gegenwärtig noch nicht absehbar.

## **2.3 Zustand von Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes**

### **2.3.1 Naturhaushaltsfaktoren**

#### **Boden**

Die Oberflächenform der Landschaft, in die die Stadt Eisenhüttenstadt eingebettet ist, wurde saaleiszeitlich angelegt und nur in geringem Grade durch die Weichselkaltzeit überprägt. Die Stadt selbst liegt auf der flachen, bis fünf Kilometer breiten Talsandterrasse des Warschau - Berliner Urstromtales (45 m ü. NN), im Westen durch die Diehloer Berge (126 m ü. NN) und die Hochgebiete des Fünfeichener End- und Stauchmoränenkomplexes (bis 162 m ü. NN) begrenzt und nach Osten zur Oderniederung abfallend.

Das Untersuchungsgebiet liegt unmittelbar am Fuße der Diehloer Berge im Übergangsbereich der Talsandterrasse in die Moränenlandschaft.

Bei den vorgefundenen Böden handelt es sich ausschließlich um anlehmgige Sandböden, die teilweise einer intensiven gärtnerischen Nutzung unterlagen.

Desweiteren wurden anstehende Böden durch Substratschichten von ca. 1 m Mächtigkeit ersetzt bzw. erfolgte ein Anbau auf Mineralwollmatten.

#### **Wasser**

Im Plangebiet selbst kommen keine offenen, zeitweilig oder ständig wasserführenden Gräben, Solle oder ähnliche Gewässer vor.

Im unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiet entspringt das Gartenfließ, das einige künstlich angelegte Fischteiche speist und dann, bevor es das Plangebiet erreicht, verrohrt wurde.

Das Gartenfließ wird unterirdisch in einer Rohrleitung durch das Plangebiet geführt und tritt erst gegenüber der Neuzeller Straße wieder aus. Dort bleibt es kurzzeitig naturbelassen, bevor es in einer Betonrinne in und durch die Parkanlage „Gartenfließ“ in der Diehloer Straße geleitet wird. Danach wird es in die Regenentwässerung abgeleitet und tritt erst im Bereich der Insel zwischen Mittel- und Unterschleuse wieder an die Oberfläche, wo es dem Oder-Spree-Kanal und dann der Oder zufließt.

Im Winter wird die Parkanlage „Gartenfließ“ trockengelegt, indem das Fließ bereits auf dem Gelände der früheren Gärtnerei der Regenentwässerung zugeführt wird.

Das Grundwasser steht im gesamten Plangebiet mehr als 5 m (15 bis 20 m) unter der Oberfläche, allerdings ist im an die Feuchtwiese des Landschaftsschutzgebietes angrenzenden Bereich oberflächennahes Schichtwasser anzutreffen.

Der Oder-Spree-Kanal ist etwa 1,5 km, die Oder als Hauptvorfluter etwa 4 km entfernt.

## **Luft**

Der Standort von Stahlwerk und Wohnstadt des heutigen Eisenhüttenstadt wurde 1950 festgelegt, wobei neben der strategischen Lage (Nähe zu den polnischen und damals sowjetischen Rohstoffaufkommen) insbesondere die guten lufthygienischen Bedingungen eine wesentliche Rolle spielten.

Ausschlaggebend dafür ist die ständige Luftzirkulation zwischen den Kaltluftseen der Oderniederung und dem Waldmassiv der Diehloer Berge bei Hauptwindrichtung West-Südwest. Infolge dieser Umstände kommen die Emissionen des nordöstlich gelegenen Stahlwerkes kaum zum Tragen.

Das Plangebiet am Fuße der Diehloer Berge liegt somit genau in einem Bereich, der für die Frischluftversorgung des Stadtgebietes von größter Bedeutung ist.

Die stark befahrene Hauptverkehrsstraße B 112 führt etwa 700 m am Untersuchungsgebiet vorbei, die Neuzeller Straße und die Diehloer Straße spielen beim Verkehrsaufkommen im Stadtgebiet untergeordnete Rollen.

## **Klima**

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich des ostdeutschen Binnenklimas (Übergangsklima mit beginnenden Elementen eines Binnenklimas).

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt hier bei  $8,4^{\circ}$  C, die Monatstemperaturen liegen im Juni um  $18,3^{\circ}$  C, im Januar bei  $-1^{\circ}$  C. Damit gehört es zu den wärmeren Gebieten des mitteldeutschen Raumes.

Die Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich 496 mm pro Jahr, damit gehört Eisenhüttenstadt zu den regenärmsten Gebieten der früheren DDR.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich an einer südöstlich abfallenden Hanglage, daraus ergeben sich besonders günstige Licht- und Temperaturverhältnisse, die den Anbau von Steinobst (insbesondere auch von Pfirsichen) durch den Gartenbaubetrieb ermöglichen. Bis zum vorigen Jahrhundert waren die Diehloer Berge Weinbaugbiet.

Das Lokalklima wird durch die Bebauung im unteren Bereich stark beeinflusst. Überbaute und befestigte Flächen (Betonflächen, Gebäude, Gewächshäuser) nehmen tagsüber wesentlich mehr Wärme auf als offene Flächen. Nachts geben sie die gespeicherte Wärme nur langsam wieder ab. In den unbebauten Flächen im oberen Teil des Plangebietes dagegen wird ein erheblicher Teil der erhaltenen Strahlung zur Verdunstung des im Boden und in den Pflanzen gespeicherten Wassers verwandt, so daß eine wesentlich geringere Erwärmung und Wärmespeicherung erfolgt.

### 2.3.2 Biotope

Grundlage für die Erfassung der vorgefundenen Biotope ist die „Biotopkartierung Brandenburg - Liste der Kartiereinheiten“; (Liste A, Kartierung der ökologisch wertvollen Biotope; mittelmaßstäbliche, flächendeckende Biotopkartierung; Stand: 28.09.1992, vorläufige Ausgabe).

Alle im Plangebiet vorkommenden Biotope sind durch menschliche Tätigkeit beeinflusst. Die heute im Landschaftsschutzgebiet liegenden Flächen wurden bis 1989 intensiv gärtnerisch bewirtschaftet.

Das betrifft die folgenden Biotope:

Nr.	Biotoptyp	Flächenanteil in %
05142	Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte	9
0771313	Hecken und Windschutzstreifen geschlossen, überwiegend nicht heimische Gehölze	0,6
071321	Hecke von Bäumen überschirmt, überwiegend heimische Gehölze	0,71
071412	Alleen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimisch	0,41
071423	Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Arten	0,55
082814	Robinien - Vorwald	2,3
10123	Ruderale Pioniervegetation	1,5
12128	Landwirtschaftliche Betriebsstandorte	84,93

1. Biotoptyp 05142 Staudenfluren nährstoffreicher Standorte 4 900 m<sup>2</sup>

Hochstaudenfluren haben sich hier durch natürliche Sukzession im Bereich abgerissener Gewächshäuser / Folienhäuser entwickelt.

2. Biotypen 071313 Hecken und Windschutzstreifen geschlossen,  
überwiegend nicht heimische Gehölze - 320m<sup>2</sup>.

## **2.4 Altlasten**

Das Gelände der Gut Gartenbau GmbH in Eisenhüttenstadt wurde von der Umweltanalytik Brandenburg GmbH untersucht, um festzustellen, ob hier eine Gefährdung von Boden und / oder Grundwasser durch Altlasten aus früheren betrieblichen Aktivitäten vorliegt.

Der Bereich der punktuellen Belastung wurde im B - Plan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Bei diesen Flächen handelt es sich um den Bereich der ehemaligen Garagen und eines Tanklagers, in dem es zu prüfwertübersreitenden Mineralölkohlenwasserstoff (MKW)- Belastungen des Bodens gekommen ist. Im Falle einer baulichen Nutzung dieser Fläche ist deshalb der aufgenommene Boden vom Haufwerk zu beproben, und danach ausgehend von den tatsächlich ermittelten Werten zu entscheiden, ob er wieder eingebaut werden könnte oder ob er als Abfall behandelt werden muß. Dabei ist der für sensible Nutzungen festgelegte Prüfwert der Brandenburger Liste vom 300 mg/kg TS nicht zu überschreiten.

## **3. Planungsgrundlagen**

### **3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die angezeigte Planung wurde durch das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung im Schreiben vom 22.12.1995 befürwortet, da sie den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nicht widerspricht. Die Umsetzung der Planungsvorstellungen der Stadt Eisenhüttenstadt in eine verbindliche Bauleitplanung wird vom Ministerium befürwortet.

### **3.2 Übergeordnete Planungen**

#### **3.2.1 Flächennutzungsplan - FNP - Änderung**

Im Generalbebauungsplan (GBP), der am 10.10.1990 als FNP übergeleitet wurde, ist die Fläche des Plangebietes als Fläche für gärtnerische Produktionsanlagen dargestellt.

Ziel ist die Umwandlung einer Fläche für gärtnerische Produktionsanlagen in Wohnbaufläche und Grünflächen.

Die 1. Änderung des FNP s wurde mit Verfügung des Landesamtes für Bauen Bautechnik und Wohnen genehmigt und ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt und durch Aushang im März 1997 bekanntgemacht wurden.

### **3.2.2 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan - Vorentwurf wird für den Planbereich unter dem Aspekt der Bebauung eine geringe Empfindlichkeit und gute Kompensierbarkeit konstatiert. Besondere Berücksichtigung haben die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege hinsichtlich der angrenzenden Flächen des Landschaftsschutzgebietes zu finden.

### **3.2.3 Rahmenplanung**

Im Rahmenplan wurden drei Varianten der Einzel - und Reihenhausbebauung mit maximal zwei Geschossen und Ausbaureserven im Dachraum untersucht. Über die neue Bebauung soll ein „wiedererkennbarer Ort“ mit eigenständiger städtebaulicher Struktur definiert werden.

## **4. Planungs- und Erschließungskonzept**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Idee des städtebaulichen Entwurfes liegt in der Spezifik des Standortes mit mehreren Schwerpunkten,

- Randlage zur Stadt mit einem Übergang in eine vorhandene Einfamilienhausbebauung und in ein Landschaftsschutzgebiet,
- straßenbegleitende Bebauung im Bereich Diehloer Straße und Neuzeller Straße, mit einem Akzent in der Gartenfließstraße,
- eine offene Bebauung zum Landschaftsschutzgebiet Rosenhügel,
- die Topographie des Geländes,
- die Himmelsrichtung,
- die Öffnung des verrohrten Gartenfließes,
- die Primärleitung für Trinkwasser zur Versorgung von Eisenhüttenstadt als Baulast,
- zwei Eigentümer.

Mit diesen Schwerpunkten wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der den Ansprüchen der gewünschten Wohnbebauung gerecht wird.

Die Höhenentwicklung des Entwurfes wird von der vorhandenen Bebauung und dem Inhalt der geplanten Bebauung getragen. Aus der Viergeschossigkeit des Kreuzungsbereiches Diehloer Straße - Neuzeller Straße ist ein Übergang in die vorhandene eingeschossige Bebauung beabsichtigt.

## **4.2 Verkehrserschließung**

### **4.2.1 Übergeordnete Straßenplanung**

Das Brandenburgische Straßenbauamt plant derzeit den grundhaften Ausbau der vorhandenen Landesstraße L 43 (Neuzeller Straße).

Ein Baubeginn vor 1997 wird vom Träger als wenig wahrscheinlich angegeben.

Die Diehloer Straße hat für die Erschließung des Plangebietes nur eine untergeordnete Bedeutung.

### **4.2.2 Innere Erschließung**

Durch die Neuerschließung des Baugebietes werden im Südbereich der Neuzeller Straße ca. 10 neue Grundstückszufahrten zu Einfamilienhäusern und zwei weitere Anbindungen zur Erschließung des Geschößwohnungsbaus bzw. der Wohnbebauung im Reinen Wohngebiet geschaffen.

Die Haupterschließung des südlichen Teiles des Planungsgebietes erfolgt durch den neuen Kreuzungspunkt Neuzeller Straße - Gartenfließstraße.

Durch diese Anbindung wird der Bereich des Geschößwohnungsbaues erschlossen, in dem sich neben ca. 100 Wohnungen, ein Blumenladen, ein Café und Büroräume befinden werden.

Die Anbindung hat eine Entfernung von ca. 110 m zur Kreuzung Diehloer Straße/Neuzeller Straße.

Der mittlere Bereich des Planungsgebietes wird erschlossen südwestlich der Plantagenstraße.

Diese Anbindung dient der Erschließung von ca. 65 Wohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser im Reinen Wohngebiet.

Die Verkehrsflächen im Wohngebiet sind so konzipiert, daß sie entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs auf den Gebietsrand, hauptsächlich den Fußgängern und Radfahrern, dienen.

Einzel- und Doppelhäuser an der Neuzeller Straße werden direkt von der Neuzeller Straße erschlossen.

Die Wohnwege sollen nur für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie den Anliegerverkehr befahrbar sein. Dadurch wird auch die Aufenthalts- und Spielfunktion auf den aufgeweiteten Wohnwegen ermöglicht.

In Richtung Rosenhügel führen zwei Steige in Verlängerung der Grünzone Diehloer Straße durch das Plangebiet, somit wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem genannten Bereich und dem Landschaftsschutzgebiet hergestellt.

#### **4.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die gute Bedienung des Gebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Buslinie in der Neuzeller Straße garantiert. Eine separate Stadtbuserschließung in das Plangebiet hinein ist nicht notwendig.

#### **4.3 Immissionsschutz**

Wegen der relativ starken Befahrung der Neuzeller Straße sind im Bereich Diehloer Straße und entlang der Neuzeller Straße Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen vorzusehen (DIN 4109).

#### **4.4 Landschaftspflegerisches Leitbild, Zielvorstellung**

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich folgende grundsätzliche Zielstellungen, um die geplante Bebauung in die bestehenden Landschaftsstrukturen einzufügen:

- Schutz und Optimierung ökologisch wertvoller Strukturen (Gartenfließ, Streuobstwiese, Allee an der Diehloer Straße, Edelebereschenspflanzung),
- Stützung bzw. Herstellung von Vernetzungsbeziehungen entlang des Gartenfließes und der Diehloer Straße,
- Sorgfältige Einfügung baulicher Anlagen in die vorhandene landschaftliche Situation und Schaffung von breiten Grünzonen,
- Beachtung ökologischer Gesichtspunkte bei der Planung von Gebäuden und Verkehrsflächen (z.B. Fassadenbegrünung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge),
- Landschaftsplanerische Entwicklung der ökologischen Potentiale im Landschaftsschutzgebiet bei gleichzeitiger Sicherung und Erhöhung des Erholungswertes der Kulturlandschaft.

#### **4.5 Infrastruktur / Versorgungseinrichtungen**

In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Kindertagesstätte (KITA 3a Diehloer Straße) sowie eine Grundschule (Schönfließ - Müllroser Straße).

Läden zur wohnungsnahen Grundversorgung befinden sich im Bereich Neuzeller Straße / Beeskower Straße/ Diehloer Straße und werden mit der Bebauung der Gartenfließstraße im dortigen Erdgeschoßbereich noch erweitert.

Schank - und Speisewirtschaften befinden sich ebenfalls im wohnungsnahen Bereich Beeskower Straße / Müllroser Straße sowie Diehloer Straße.

## **5. Planinhalt und Festsetzungen**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Das Plangebiet wird unterteilt in

Allgemeines Wohngebiet (WA) und reines Wohngebiet (WR)

Die Bereiche des WA 1.0 und WR 1.0 bestehen aus zwei Teilflächen, welche durch die Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche getrennt werden.

Die Zuordnung dieser Fläche erfolgt entsprechend der Einzeichnung im Plan.

## 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Teilbereiche für die Wohnbebauung werden als WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt. ( WA 1.0, WA 2.0 )

Dieser Bereich soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Dabei sind zulässig in aller erster Linie Wohngebäude und zusätzlich kleinere Läden zur Versorgung des Gebietes, Cafés, Schank- und Speisewirtschaften sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen kleineren Maßstabes.

Hiermit soll garantiert werden, daß nur dem Wohncharakter des Gebietes entsprechende Einrichtungen entstehen - welche eine städtische Lebendigkeit garantieren, jedoch die primäre Wohnfunktion nicht stören.  
Der Gebietscharakter entspricht dem WA.

Von den im WA allgemein zulässigen Nutzungen werden keine Nutzungen ausgeschlossen. Von den im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind keine Bestandteil des Bebauungsplanes. Damit soll der Charakter des Gebietes mit der vorwiegenden Wohnnutzung betont und erreicht werden.

Die für die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schankwirtschaften sowie andere Anlagen sollen sich unbedingt an dieser städtebaulich markanten Stelle platzieren und konzentrieren (Bereich Ecke Neuzeller Straße - Diehloer Straße) da hier die Nähe zum Stadtzentrum am ehesten gegeben ist und die Zahl der Vollgeschosse und dementsprechend der städtische Charakter vordergründiger sein werden als in anderen Bereichen des Plangebietes.

### Reines Wohngebiet (WR)

Teilbereiche für die Wohnbebauung werden als WR gem. § 3 BauNVO festgelegt. (WR 1.0, WR 2.0, WR 3.0).

Dieser Bereich soll ausschließlich dem Wohnen dienen. Die möglichen Ausnahmen (kleine Einheiten wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke) sind nur im Bereich Diehloer Straße möglich, um eine gewisse städtische Lebendigkeit ebenda zu konzentrieren.

Der bestehende Gärtnereibetrieb ist in seiner Nutzung allgemein zulässig gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

In den beiden anderen reinen Wohngebieten (WR 2.0, WR 3.0) sind keine Ausnahmen zulässig, um der Ausschließlichkeit des Wohnens den Vorrang zu geben.

## 5.1.2 Ausnahmen bei vorhandenen baulichen Anlagen

Im Bereich des WA 2.0 und des WR 2.0 (nördlich der Mischverkehrsfläche) befindet sich derzeit eine Gärtnerei. Sie besteht aus einem Gartencenter, Gewächshäusern, Nebenanlagen der Gärtnerei, wie einer Pumpstation und einem zweigeschossigen Bürogebäude.

Teile der Gewächshäuser befinden sich derzeit nicht mehr in Nutzung.

Diese im WA ausnahmsweise zulässige, aber im B-Plan ausgeschlossene und im WR unzulässige Nutzung unterliegt dem Bestandsschutz. Mit der getroffenen Festsetzung zur Ausnahme bei vorhandenen Anlagen sind in der im B-Plangebiet vorhandenen Gärtnerei Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen ausnahmsweise zulässig. Erweiterungen der vorhandenen Anlagen sind unzulässig, wegen der schon relativ hohen Überbauung der Fläche, den beengten

Platzverhältnissen, den unterschiedlichen Eigentumsverhältnissen und der teilweisen Nutzungsaufgabe in einigen Gewächshäusern ist die Erweiterung

der Gärtnerei innerhalb des B-Plangebietes nicht möglich. Mit dieser Regelung wird der vorhandene Betrieb geschützt. Die Gärtnerei grenzt im nördlichen und östlichen Bereich direkt an Wohnbauflächen an. Durch den B-Plan wird geregelt, daß auch westlich und südlich der Gärtnerei Wohnhäuser errichtet werden können.

Auf Grund der Hauptwindrichtung und der ständigen Luftzirkulation zwischen den Diehloer Bergen und der Oderniederung sind Beeinträchtigungen der neu geplanten Wohnbebauung durch Gerüche aus der Gärtnerei wenig wahrscheinlich.

Durch die im B-Plan festgesetzten Nutzungen im Zusammenhang mit Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen tritt keine Verschlechterung der vorhandenen Situation durch den B-Plan ein.

Der Bebauungsplan setzt ebenfalls fest, daß bei Nutzungsaufgabe der Gärtnerei auf dieser Fläche nur die im WA und WR vorgesehenen Nutzungen zulässig sind. Das bedeutet für diesen Plangebietsteil, daß straßenbegleitend zur Neuzeller Straße ein Allgemeines Wohngebiet, im hinteren Teil der vorhandenen Gärtnerei ein Reines Wohngebiet errichtet werden können.

### 5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ, GFZ, Vollgeschosse sowie Gebäudehöhen bzw. im WA 1.0 durch die GRZ und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Die Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschoßfußbodenhöhe und die Wand- bzw. Gesamthöhe in Verbindung mit der Dachform und der Dachneigung begrenzen den äußeren Rahmen der Gebäude bezüglich der Höhenentwicklung. Die festgelegten unterschiedlichen Bestimmungsgrößen ergeben sich aus der Zielsetzung des Bebauungsplanes und der dabei zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption.

Hierbei stellen die festgelegten Bestimmungsgrößen in ihrem Maß am nördlichen Rand des Plangebietes einen deutlichen Bezug zur vorhandenen kleinteiligen Bebauung in Schönfließ her.

Die Zahl der Vollgeschosse entwickelt sich dann entlang der Neuzeller Straße über

1 Vollgeschoß	+ 1	(Dachgeschoß; DG),
2 Vollgeschosse	+ 1	(DG)
3 Vollgeschosse	+ 1	(DG)

bis hin zur markanten Eckbebauung Neuzeller Straße - Diehloer Straße mit

4 Vollgeschosse	+ 1	(DG)
-----------------	-----	------

Die erhöhte Verdichtung in diesem Bereich ist städtebaulich erwünscht, um sowohl einen gestalterischen Akzent zu setzen, als auch einen Hinweis auf die nunmehr städtische Bebauung mit adäquaten Bestimmungsgrößen zu geben.

### Grundflächenzahl (GRZ) / Geschoßflächenzahl (GFZ)

Für den besonderen Nutzungszweck im Teilgebiet WR 2.0 muß die Obergrenze der Grundflächenzahl gemäß §17 Abs. 2 BauNVO überschritten werden.

Für die Mittelgrundstücke von Hausgruppen im WR 2.0 wird eine GRZ von 0,45 festgesetzt.

Die erhöhte Verdichtung im Bereich der Hausgruppen (Reihenhäuser) ist städtebaulich in diesem Bereich erwünscht.

Durch die Überschreitung der nach §17 Abs. 2 zulässigen GRZ werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Diese Bereiche grenzen unmittelbar an Grünflächen bzw. an Bereiche mit einer geringen baulichen Auslastung.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung nicht entgegen.

Im gesamten Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen und Zufahrten um 20% überschritten werden.

Mit dieser Festsetzung wird die bauliche Auslastung auf ein zumutbares Maß beschränkt.

Untergeordnete Nebenanlagen und Garagen dürfen bis zu 3,0m Baugrenze überschreiten. Sie sind flächig zu begrünen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine geordnete Erstellung dieser Nebenanlagen erreicht werden, ohne eine Zersiedelung wertvoller Grünbereiche und unversiegelten Gartenlandes vorzubauen.

Im Bereich des WA 1.0 wird das Maß der baulichen Nutzung abweichend vom übrigen Plangebiet nur durch die Anzahl der Vollgeschosse und die GRZ bestimmt.

Zur Realisierung der angestrebten Verdichtung wird für diesen Bereich für die Grundflächenzahl die Obergrenze der BauNVO von 0,4 festgesetzt.

Die festgesetzten Höchstgrenzen der Zahl der Vollgeschosse entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung, welche dem städtebaulichen Entwurf zu Grunde liegt.

Da in diesem Bereich die Planung stark umsetzungsorientiert durchgeführt wurde, genügt diese Festsetzung zur Beschreibung des Maßes der baulichen Nutzung.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze zwischen I und IV Vollgeschosse + I (Dachgeschoß) festgesetzt.

Die Höhen der baulichen Anlagen im WA werden durch die Wandhöhen bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.

Diese werden jeweils ab dem Erdgeschoßfußboden gemessen.

Die Höhen der zweigeschossigen baulichen Anlagen werden durch First- und Traufhöhe festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Mindest- und Höchstgrenzen der Geschosse bzw. Bauhöhen soll eine städtebaulich angepaßte Dachlandschaft an der Siedlungsgrenze gesichert werden.

#### **5.1.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Im WA 1.0 werden zur Erziehung der vorgesehenen städtebaulichen Konfiguration fünf Baufelder festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden außer zwischen dem 3. und 4. Baufeld als Baugrenzen festgesetzt.

Im Bereich des 3. und 4. Baufeldes werden Baulinien festgesetzt.

Mit dieser Festlegung soll unter Berücksichtigung der Vorschriften der Bauordnung ein möglichst geringer Abstand zwischen den beiden Punkthäusern erreicht werden, was sich positiv auf die Platz- und Raumbildung innerhalb des Plangebietes auswirkt.

Im WA 2.0 wird zur Erreichung einer straßenbegleitenden Bebauung entlang der Neuzeller Straße auf dem vorderen Grundstücksteil ein Baufeld von 145

m Länge und 14 m Breite festgesetzt. Innerhalb dieses Baufeldes können ca. 9 Einfamilienhäuser bzw. ca. 12 Doppelhaushälften errichtet werden. Durch diese Festsetzung wird die entlang der Neuzeller Straße typische Einzelhausbebauung fortgeführt. Zur Erhöhung der baulichen Auslastbarkeit des Baugebietes werden zusätzlich Doppelhäuser zugelassen.

Straßenbegleitend zur Neuzeller Straße sind drei Bäume vorhanden, sie sind zu erhalten und vor Beschädigung während der Baumaßnahmen zu schützen. Durch die Festsetzung einer Baugrenze entlang der Neuzeller Straße wird gewährleistet, daß auch ohne Fällung der Bäume optimale Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse auf dem Grundstück erreicht werden. Gleichzeitig wird die entlang der Westseite der Neuzeller Straße typische aufgelockerte Bebauung mit Vorgartentiefen von bis zu 10 m fortgeführt, wobei der Mindestabstand der Hauptgebäude von der Straße, abweichend vom Bestand, ca. 6 m betragen muß. Mit dieser Regelung und der Regelung zu Schallschutzmaßnahmen bei Wohngebäuden wird den Vorbelastungen durch Geräusche der Neuzeller Straße Rechnung getragen.

Im Bereich des WR 1.0 wurde eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb dieses Baugebietes soll ein ca. 60m langes, im 132° Winkel stehendes Gebäude errichtet werden. Ein Gebäudeteil steht somit parallel zur Einzel- und Doppelhausbebauung, der andere Gebäudeteil nimmt die kammartige Gebäudestellung innerhalb der Baufelder des WR 2.0 auf.

Im WR 2.0 wird eine Bebauung mit Doppel - oder Reihenhäusern bzw. eine offene Bebauung festgesetzt. Zur Erzielung einer Bauflucht entlang der Erschließungsstraße wird an der westlichen Seite der Baufelder eine Baulinie vorgesehen. Der Abstand zwischen der Verkehrsfläche und der Baulinie beträgt 2 m, der Abstand zwischen Weg und der Baulinie beim 1. Baufeld des WR 2.0 8 m.

Im WR 3.0 wird die Bauweise durch eine offenen Bebauung in Form von Einzel -, Doppel - bzw. Terrassenhäusern bestimmt. Zur Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Baufelder durch Festsetzung von Baugrenzen näher beschrieben. Mit diesen Festsetzungen soll der städtebaulichen Zielstellung einer möglichst vielfältigen und gegliederten Bebauung Rechnung getragen werden, welche sowohl der eigenständigen Wiedererkennbarkeit des Ortes Rechnung trägt, als auch das Plangebiet in bestehende Siedlungsstrukturen der Stadt Eisenhüttenstadt einpaßt.

### **5.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Durch die in Festsetzungen geregelten Zulässigkeiten von Garagenstandorten und Stellplätzen soll vermieden werden, daß diese ungeordnet auf den Baugrundstücken errichtet werden.

Ziel ist die Erhaltung der räumlichen Wirkung des im städtebaulichen Entwurfes konzipierten Straßenraumes, daher sollen Stellplätze innerhalb des Geschoßwohnungsbau nur auf den dafür festgesetzten Flächen , Garagen, Stellplätzen und Carports im Bereich der Einzel - und Doppel - und Reihenhäuser innerhalb der Baufelder bzw. 3m außerhalb von Baugrenzen errichtet werden.

### **5.1.6 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Privatstraßen. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte zugunsten der Allgemeinheit sollen die Befahrbarkeit der festgesetzten Verkehrsflächen durch die Eigentümer,

Mieter und deren Besucher, durch Rettungsfahrzeuge aller Art sowie durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sichern.

Alle innerhalb des Plangebietes liegenden, zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke sind nach dem derzeitigen Zuschnitt über öffentliche Straßen und Wege erschlossen. Mit der in den Vorjahren durchgeführten Teilung der Flurstücke 190/3, 189/2 und 188/2, welche aber noch nicht katastermäßig gesichert ist, wurde zu Lasten des Grundstückes 190/3 und 189/2 (rückwärtiger Bereich) eine Baulast (Wegerecht) eingetragen, so daß die geteilten Grundstücke auch weiterhin erschlossen sind.

Durch den Bebauungsplan wird die künftige Aufteilung der Grundstücke verändert. Im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden zukünftig separate Einzelgrundstücke entstehen, die über Privatstraßen erschlossen werden. Da die Privatstraßen nur nach einer Seite eine Verbindung mit dem öffentlichen Straßennetz haben, ist ein Durchgangsverkehr nicht zu erwarten. Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind allein Straßen und Zufahrten zu den im B-Plan vorgesehenen Wohngebäuden. Der Benutzerkreis dieser Verkehrsflächen beschränkt sich somit auf die Bewohner dieser Häuser und ihrer Besucher. Sie dienen somit nur privaten Belangen. Die für den Bau öffentlicher Straßen und Wege geltenden Mindeststandards finden, außer im Bereich der Einmündungen in die Neuzeller Straße, für die Erschließung innerhalb des Plangebietes keine Anwendung.

Die HAUPTERSCHLIEßUNG des südlichen Teiles des Plangebietes erfolgt durch den neuen Kreuzungspunkt Neuzeller Straße - Gartenfließstraße. Der mittlere Bereich des Plangebietes wird erschlossen südwestlich der Plantagenstraße.

Die Verkehrsflächen im Wohngebiet sind so konzipiert, daß sie entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen der Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs auf den Gebietsrand hauptsächlich den Fußgängern und Radfahrern dienen.

Die Wohnwege sollen nur für Einsatz- und Rettungsfahrzeuge, für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie den Anliegerverkehr befahrbar sein. Dadurch wird auch die Aufenthalts- und Spielfunktion auf den aufgeweiteten Wohnwegen ermöglicht.

Die Parkflächen sind als Senkrecht - oder Schräg - Parkstände (63<sup>0</sup>) ausführbar.

In Richtung Rosenhügel führen zwei Steige in Verlängerung der Grünzone Diehloer Straße durch das Plangebiet. Sie dienen der fußläufigen Verbindung zwischen der Stadt und dem Landschaftsschutzgebiet „Diehloer Berge“.

Für den Gehweg entlang des Fließes wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist zusätzlich ein Geh - und Fahrrecht festgesetzt, welches bei Bedarf zur Erschließung von Teilflächen des WR 2.0 in Anspruch genommen werden kann.

Gesonderte Abstimmungen sind vor der Inanspruchnahme mit dem Brandenburgischen Straßenbauamt durchzuführen.

### **5.1.7 Versorgungsflächen, Flächen für die Abfallentsorgung**

Zur Abfallbeseitigung ist 1 Werkstoffsammelplatz im Plangebiet festgesetzt.

Der Werkstoffsammelplatz ist zur geordneten und konzentrierten Sammlung von Sekundärrohstoffen für das gesamte Plangebiet vorgesehen. Er liegt am

zentralen Platz, zentral zu erreichen sowohl von Anwohnern als auch für das entsprechende Entsorgungsfahrzeug.

#### **5.1.8 Private Grünflächen; Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft**

Zur Bewertung des Eingriffes in Natur und Landschaft, welcher durch den B-Plan vorbereitet wird, wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet. Wesentliche Teile des Grünordnungsplanes wurden nach Abwägung in den B-Plan übernommen.

Das Plangebiet wird durch eine großräumige Grünfläche gegliedert. Diese Grünfläche wird ergänzt durch das Straßenbegleitgrün.

Diese Grünfläche dient der Erholung, der Entwicklung des Landschaftsbildes und der Verbesserung der landschaftsökologischen Struktur.

Die private Grünfläche ist von jeglicher Bebauung freizuhalten, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Neben der Anlage eines Fließes innerhalb dieser Grünfläche können auch eine kleine Brücke bzw. ein Aufenthaltsplatz errichtet werden.

Die Hauptausgleichsmaßnahmen sind der Abriß der Gewächshäuser einschließlich der Nebenanlagen und die Öffnung des Fließes, die Herstellung der Parkflächen mit wasserdurchlässigen Materialien sowie die Pflanzflächen auf den Baugrundstücken.

Durch den Bebauungsplan werden zur Minimierung bzw. zum Ausgleich von Eingriffen Bepflanzungen der Baugrundstücke sowie Erhaltungsbindungen für Bepflanzungen festgesetzt.

Für die Bepflanzungen sind die festgesetzten Pflanzenarten bindend, die als Anhang zur Begründung beigefügten Pflanzenlisten sollten bei der Erfüllung der weiteren Festsetzungen zur Bepflanzung Anwendung finden.

Neben der Öffnung des Fließes wird zum Ausgleich von Eingriffen ins Schutzgut Wasser die Versickerung sämtlicher Niederschlagswasser über bewachsene Flächen innerhalb des Plangebietes angedacht und als Hinweis in die Satzung aufgenommen. Eine Ableitung in die öffentliche Kanalisation sollte nur erfolgen, wenn nachgewiesen wird, daß die anstehenden Bodenflächen das Niederschlagswasser nicht aufnehmen können. Zur Gartenbewässerung könnten dezentrale Kleinspeicheranlagen auf den Grundstücken vorgesehen werden.

Durch das errichtete Rückhaltebecken auf der Fläche nördlich der Diehloer Straße wird zudem eine zeitversetzte Versickerung erreicht.

Eine Grundwassersabsenkung ist nach derzeitigen Kenntnisstand zur Realisierung der Bebauung nicht notwendig, da ein Großteil der Gebäude ohne Keller errichtet werden bzw. die Erdgeschoßfußbodenhöhe max. 1,20 über der Höhenlage der Verkehrsflächen liegen kann.

#### **5.1.9 Leitungsrechte**

Soweit die Ver- und Entsorgungsleitungen durch Baugrundstücke verlaufen, sind dafür Leitungsrechte festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine Trinkwasserdruckleitung.

Ferner sieht der Bebauungsplan auf den im B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger vor. Diese Leitungsrechte sind für die Errichtung, Erhaltung und Erneuerung sämtlicher

Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich der erforderlichen Bauwerke vorgesehen.

Im Nordbereich des Plangebietes ist zusätzlich zum im Punkt 5.1.6 beschriebenen Geh- und Fahrrecht auch ein Leitungsrecht zugunsten eventueller Leitungsträger festgesetzt.

Dieses Leitungsrecht kann für notwendige Ringschlüsse, zur Optimierung bzw. Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der technischen Erschließung im Plangebiet genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes sind weitere Leitungstrassen vorhanden, so z.B. Heizkanäle, weitere Trinkwasserleitungen, Regenwassersammler und Schmutzwassersammler. Diese ehemals betrieblichen Leitungen der Gärtnerei sind zum Teil noch funktionstüchtig, zum Teil wie die Heizkanäle stillgelegt. Da sie weder zur Erschließung des Baugebietes von Bedeutung sind, noch eine überörtliche Bedeutung aufweisen, wurde auf die planungsrechtliche Sicherung dieser Trassen verzichtet.

Vor der Bebauung der Grundstücke sind Suchschachtungen durchzuführen, da der genaue Leitungsverlauf nicht bekannt ist. Soll eine Leitungstrasse überbaut werden, ist vorher der Rückbau der alten Leitung vorzunehmen.

#### **5.1.10 Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche)**

Für die im Plan festgelegten Bereiche ( WA\* , WR\* ) entlang der Neuzeller Straße und Diehloer Straße sind Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen vorzusehen. Die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume müssen entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 ausgebildet werden,

### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan unter Ziffer 2 des Textteiles getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, Dachform, Dachneigung, Gestaltung der unbebauten Flächen, Einfriedungen) für die positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Insbesondere mit der Festlegung der Dachform und Dachneigung im Bereich des WR 2.0 entlang der Erschließungsstraße soll ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild gesichert und der Eindruck einer Siedlung erreicht werden.

### **5.3. Änderungen nach der Offenlage**

Der Bebauungsplanentwurf wurde auf Grund der während der Offenlage vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Anordnung der Stellplätze geringfügig geändert. Die Stellplätze des mehrgeschossigen Gebäudes an der Kreuzung Neuzeller und Diehloer Straße wurden entlang der Diehloer Straße verlegt. Sie befinden sich jetzt nördlich der inneren Erschließung zwischen der Straße und dem Baukörper, welcher aus diesem Grund 5 m in nördliche Richtung verschoben wurde. Durch diese geringfügige Veränderung wurde der, den Bereich Rosenhügel mit der Grünanlage Gartenfließ verbindende, Grünzug 5 m breiter. Ebenso wurden durch die geringfügig veränderte Gebäudeanordnung die Baufluchten zu den Giebeln der Wohngebäude am Gartenfließ weitestgehend aufgenommen. Des Weiteren wurde die Anordnung der Carports und Stellplätze zwischen dem Baufeld und der Straßenbegrenzungslinie konkretisiert. Die Grundzüge des

Bebauungsplanes werden durch diese geringfügige Änderungen nicht berührt.

Der Eigentümer der von der Änderung betroffenen Grundstücke sowie der Eigentümer der benachbarten Grundstücke hat der Änderung zugestimmt.

## 6. Flächenverteilung

### 6.1 Gesamtfläche des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt insgesamt eine Fläche vom ca. 5,6 ha.

Bruttobauland	ca. 52 800 m <sup>2</sup>
äußere Erschließung	ca. 3 700 m <sup>2</sup>
davon	
Neuzeller Straße	ca. 2 000 m <sup>2</sup>
Diehloer Straße	ca. 1 700 m <sup>2</sup>

### 6.2 Bruttobauland

Das Bruttobauland hat folgende Unterteilung :

-	Allgemeines Wohngebiet	1,34 ha	25,5%
	WA 1.0	0,82 ha	
	WA 2.0	0,52 ha	
-	Reines Wohngebiet	2,82 ha	53,4%
	WR 1.0	0,48 ha	
	WR 2.0	1,13 ha	
	WR 3.0	1,21 ha	
-	Verkehrsflächen	0,865 ha	17,0%
-	private Grünflächen	0,22 ha	4,1%
-	Fläche für Versorgungseinrichtungen	0,035 ha	
		-----	
		5,280 ha	100%

### 6.3 Bruttowohndichte

Durch die im Plangebiet vorgesehene Bebauung wird eine Bruttowohndichte von 30 - 33 WE / ha erreicht.

## 7. Wesentliche Auswirkungen, Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan regelt die absehbaren Erfordernisse für die Umsetzung der unter Ziffer 4 genannten Ziele.

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung des Baugebietes wohnenden und arbeitenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft werden Teile des Plangebietes als private Grünflächen bzw. als Pflanzflächen ausgewiesen.

In den schalltechnisch problematischen Bereichen des Plangebietes (Neuzeller Straße) werden passive Lärmschutzmaßnahmen, festgelegt.

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 8 und § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) erfolgen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach den Maßnahmen des Grünordnungsplanes. Diese Maßnahmen werden in einem öffentlich - rechtlichen Vertrag geregelt.

## **8. Verfahren**

### **Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**

Der Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 15. November 1995 über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 1 vom 1. Januar 1996 auf Seite 3 ff. bekanntgemacht.

### **Mitteilung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung**

Mit Schreiben vom 22.12.1995 bestätigte die für Raumordnung zuständige Behörde, daß die Planung den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

### **Vorgezogene Bürgerbeteiligung**

Die öffentliche Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14. bis 28. Juni 1996 statt. Die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde durch Aushang an der amtlichen Bekanntmachungstafel und durch Bekanntmachung in der Tageszeitung angekündigt.

Von den Bürgerinnen und Bürgern wurden keine Hinweise zur Planung abgegeben.

### **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Ausgehend von den Ergebnissen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde der Bebauungsplanvorentwurf einschließlich der Begründung erarbeitet, der den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 20.11.1996 zur Stellungnahme übergeben wurde.

Die Träger öffentlicher Belange wurden weiterhin mit dem Schreiben vom 9.4.1997 über den Zeitpunkt der Offenlage informiert.

## **Betroffenenbeteiligung nach § 33 Abs. 2 BauGB**

Im Schreiben vom 20.2.1997 wurde den von der Planung direkt berührten Bürgern, die während der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nur eine eingeschränkte Möglichkeit zur Kenntnisnahme hatten, die Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Bis Fristablauf lag keine Stellungnahme von diesen Bürgern vor.

## **Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung des Bebauungsplanentwurfes**

Der erarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde mit Beschluß des Hauptausschusses vom 12.3.1997 für die Auslegung gebilligt.

Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.4.1997 bis 20.5.1997 ist durch Aushang vom 14.3.1997 bis 20.5.1997 sowie durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Nr. 4 vom 1. April 1997 Seite 3 fristgerecht bekanntgemacht worden.

Während der Offenlage wurden von Bürgern keine Anregungen und Bedenken vorgebracht, von Trägern öffentlicher Belange wurden Bedenken vorgebracht.

## **Abwägung der Bedenken und Anregungen**

Die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft.

Mit Beschluß der SVV vom 17.12.1997 wurde über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken entschieden. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 02.03.1998 mitgeteilt.

## **Beschluß des Bebauungsplanes**

## **Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

## **9. Anhang**