

## **II. Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Scheunenviertel – Wilhelmstraße**

### Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Änderungsverfahrens.....	6
2. Auswirkungen auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen Bebauungsplanes.....	6
3. Erfüllung der Voraussetzungen für das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB (Alte Fassung) .....	7
4. Aktueller Stand der Umsetzung des Bebauungsplanes .....	8
5. Verhältnis zu gesamtstädtischen und tangierenden Planungen .....	8
6. Darstellung der geänderten Erschließung im Änderungsbereich.....	8
7. Erläuterung der geänderten textlichen Festsetzungen .....	8

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit des Änderungsverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 18-12/96 Scheunenviertel – Wilhelmstraße wurde am 13.06.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt beschlossen und ist am 20.12.2001 in Kraft getreten. Bereits in der Diskussion der Abwägung wurde damals durch die Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft e. G. (EWG) das Anliegen auf Errichtung einer rückwärtigen Erschließungsstraße deutlich gemacht.

Um dem Wunsch nach rückwärtiger Erschließung Rechnung zu tragen und zugleich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den damals seitens des Vorhabenträgers gewünschten Beginn der Erschließungsmaßnahmen nicht zu gefährden, wurde eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen der EWG und Oder Immobilien GmbH (OIG) über die Errichtung der rückwärtigen Erschließung getroffen.

Auf Grund unterschiedlicher Rechtsauffassungen über die Inhalte der privatrechtlichen Vereinbarung konnte diese nicht vollzogen werden, so dass seitens der EWG dann eine gerichtliche Überprüfung des Bebauungsplanes und des Abwägungsbeschlusses beim Oberverwaltungsgericht Frankfurt (Oder) beantragt wurde. Dieses hatte zur Sicherung des Rechtsschutzes des Antragstellers die weitere Vollziehung des Bebauungsplanes im Bereich der geplanten rückwärtigen Erschließung (WA 1) ausgesetzt.

Mit Datum vom 25.11.2003 wurde ein Vergleich zwischen der EWG, der OIG und der Stadt Eisenhüttenstadt vereinbart, der der ursprünglich vereinbarten Erschließungslösung weitgehend entspricht. Die Stadt Eisenhüttenstadt hat sich im Rahmen des Vergleiches verpflichtet, den Bebauungsplan zu ändern und die zwischen den Beteiligten vereinbarte rückwärtige Erschließung in den Plan einzuarbeiten. Dies soll im Rahmen dieses Änderungsverfahrens erfolgen.

### 2. Auswirkungen auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen Bebauungsplanes

Das Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes besteht in der weiteren Schaffung von Wohnbauland für den Einfamilienhausbau. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung bedurfte es eines aus mehreren Gründen eines Bebauungsplanes:

- Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes ist bereits erschlossen. Es stellt eine wichtige Fläche für die 'Innenentwicklung' der Stadt dar. Der Bau neuen Wohnraums an dieser Stelle unterstützt die von der Stadt Eisenhüttenstadt angestrebte

Stärkung des Gemeindeteils Fürstenberg (Oder) und trägt zur Auslastung vorhandener Infrastruktureinrichtungen bei.

- Die Bebauung des Plangebietes soll - unter dem Primat der Wohnbaulandbereitstellung - diese zentral und doch gleichzeitig peripher gelegene Fläche städtebaulich an den Ortsteil angliedern.
- Umfeldverbesserungen im Bereich der Wohnbebauung Wilhelmstraße sowie Nutzungskonzepte für die Scheunen haben für die städtebauliche Ordnung des Plangebietes flankierend erhebliche Bedeutung.

Mit der vorgesehenen Änderung des Bebauungsplanes im Bereich der rückwärtigen Erschließung des WA 1 durch eine breitere Fahrbahn (5 m statt 3 m) werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Planänderung ermöglicht eine platzsparende rückwärtige Erschließung der Wohnbebauung Wilhelmstraße, ohne dazu jeweils Einzelzufahrten über das Grundstücke der Wohnbebauung Wilhelmstraße zu errichten.

Des Weiteren werden die zwischen den Reihenhausbaufeldern vorgesehenen Durchgänge als Flächen zur Begründung von Geh- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit vorgesehen. Damit wird die fußläufige Anbindung der Erschließungsstraße D und somit der Wohnbebauung Wilhelmstraße an das übrige Baugebiet gesichert.

### 3. Erfüllung der Voraussetzungen für das vereinfachte Änderungsverfahren gem. § 13 BauGB (Alte Fassung)

Da das Änderungsverfahren mit Stadtverordnetenbeschluss vom 31. März 2004 eingeleitet und die Bekanntmachung im Amtsblatt von Eisenhüttenstadt vom 5. April 2004 bekannt gemacht wurde, kann das Verfahren gem. § 244 Abs. 2 BauGB (AF) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der alten Fassung (AF) bis zum 20. Juli 2006 zu Ende geführt werden.

Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren ist, dass die Planänderung nur geringfügiger Natur ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Dies bedeutet, dass sich die Änderungen auf räumliche und inhaltliche Teilbereiche des Planes beschränken müssen.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des geltenden Bebauungsplanes war auf Grund der Hinweise der Eigentümer der Wohnbebauung Wilhelmstraße vorgesehen, die 3 m breite rückwärtige Erschließung durch einen außerhalb des Geltungsbereich befindlichen 2 m breiten Fahrstreifen auf insgesamt 5 m Fahrbahnbreite zu erweitern. Die jetzt vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes beschränkt sich deshalb auf die rückwärtige Erschließung des Wohngebietes WA 1. Die ursprünglich vorgesehene vollständig private Grundstückerschließung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m Fahrbahnbreite (Planstraße D) innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt. Die als öffentliche Verkehrsfläche gewidmeten Durchgänge zwischen den Häusern werden künftig durch das „Geh- und Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Allgemeinheit“ gesichert.

Damit reduziert sich die Fläche des WA 1 um ca. 360 m<sup>2</sup>. Die für Garagen und Carports vorgesehenen Baufelder verschieben sich um ca. 2 m nach Osten und rücken somit näher an das Baufeld für die Wohngebäude heran. Des Weiteren wird im Bereich des Wendehammers die ursprünglich vorgesehene Grünfläche teilweise zur Verkehrsfläche. Die auf der Grünfläche festgesetzten Pflanzbindungen können auf der verbleibenden Grünfläche realisiert werden. Die Änderungen wirken sich, wie beschrieben, nur im rückwärtigen Bereich des WA 1 aus. Die vorgesehenen Bauungs- und Nutzungsstrukturen des Bebauungsplanes werden nicht geändert und die Festsetzungen nur geringfügig verändert.

#### 4. Aktueller Stand der Umsetzung des Bebauungsplanes

Von den insgesamt 87 Parzellen sind derzeit bereits 42 Grundstücke bebaut. Im Bereich des WA 1 wurden zwei Grundstücke bebaut. Eines dieser Grundstücke wurde entsprechend des ursprünglichen Parzellierungsplanes veräußert, so dass sich in diesem Bereich die öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße D) auf 3 m verengt.

Eine Rückabwicklung des Verkaufes hätte für den betroffenen Eigentümer eine ungerechtfertigte Härte bedeutet. Die Verengung widerspricht zudem in keiner Weise der festgesetzten Verkehrsberuhigung. Die aus der Reduzierung der Verkehrsflächen entstehenden Teilflächen werden als Wohngebietsflächen dem WA 1 zugeordnet.

Die Erschließungsstraße D ist vollständig errichtet und mit Datum vom 11. März 2005 öffentlich gewidmet.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2006 erhielt die Erschließungsstraße D den Namen Wilhelmstraße.

#### 5. Verhältnis zu gesamtstädtischen und tangierenden Planungen

Mit der vorgesehenen Planänderung werden übergeordnete Planungen nicht berührt. Die Planänderung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist in der Gebietskulisse des Stadtumbaukonzeptes als Wohnbaufläche enthalten.

Durch die Änderung ist der Denkmalsbereich Fürstenberg (Oder) nicht betroffen.

#### 6. Darstellung der geänderten Erschließung im Änderungsbereich

Die ehemals als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m vorgesehene rückwärtige Erschließung des WA 1 wird durch Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m Fahrbahnbreite (Planstraße D) innerhalb des Geltungsbereiches ersetzt.

Die Planstraße D schließt im Norden an die öffentlich gewidmete Zufahrt zur Wilhelmstraße an. Entlang der Planstraße wurden auf der Seite der Wohnbebauung Wilhelmstraße Einstellplätze für PKW errichtet. Am südlichen Ende der Planstraße D wurde ein Wendehammer errichtet.

Die Ausführung der Straße entspricht der Intention des Bebauungsplanes zum Zeitpunkt der Beschlussfassung, eine rückwärtige Erschließungsmöglichkeit für das WA 1 und die Wohngebäude in der Wilhelmstraße zu ermöglichen. Der festgesetzte Umfang der Erschließungsanlagen entspricht den allgemeinen verkehrlichen Anforderungen an untergeordnete Erschließungsstraßen.

#### 7. Erläuterung der geänderten textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen werden mit der Änderung der Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes 1 an die geänderte Plandarstellung angepasst. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche wird die Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes für die Fahrstraße hinfällig, die Durchgänge zwischen den Häusern werden durch ein Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert.