

# Stadt Eisenhüttenstadt

## Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 30 – 02/09

„Wohngebiet Am Kanal“

### Begründung

(Stand: Bekanntmachung)

#### Inhaltsverzeichnis:

1. Plangebiet .....	2
1.1 Räumlicher Geltungsbereich.....	2
1.2 Gegenwärtige Situation.....	2
2. Erfordernis der Planaufstellung .....	2
3. Übergeordnete Planung .....	3
3.1 Flächennutzungsplan (FNP) .....	3
3.2 Landschaftsplan.....	3
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK).....	3
4. Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen zu Grundstücksbebauung.....	3
4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept.....	3
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	4
4.3 Maß der baulichen Nutzung/Geschossigkeit.....	4
4.4 Gestalterische Regelungen.....	5
5. Verkehr / Erschließung .....	5
5.1 Verkehrliche Erschließung .....	5
5.2 ÖPNV .....	5
6. Ver- und Entsorgung .....	5
7. Belange der Umwelt .....	6
7.1. Immissionsschutz.....	6
7.2. Boden und Altlasten / Grundwasser und Oberflächengewässer.....	7
7.3. Tieren und Pflanzen.....	7
7.4. Orts- und Landschaftsbild .....	7
8. Denkmalschutz.....	7
9. Auswirkungen des Bebauungsplans.....	8
10. Verfahren .....	8
11. Flächenbilanz .....	8

## **1. Plangebiet**

### *1.1 Räumlicher Geltungsbereich*

Das geplante Baugebiet umfasst die Flurstücke 1620 tlw., 1350 und 1351 der Flur 2, Gemarkung Eisenhüttenstadt. Im Norden ist es begrenzt durch die Straße „Am Kanal“, im Westen durch die Wache des Löschzuges „Innenstadt“ der Freiwilligen Feuerwehr Eisenhüttenstadt, im Osten durch den ehemaligen Treidelpfad des Oder-Spree-Kanals und im Süden durch das Gelände eines Boot-Charterunternehmens.

### *1.2 Gegenwärtige Situation*

Das ca. 9.800 qm große Plangebiet liegt an der Straße „Am Kanal“ und gehörte vor 1945 zu Luise-Schiffswerft, nach 1945 zur Oderwerft bzw. VEB Yachtwerft. Nach der Aufgabe der Werftnutzung und einer Zwischennutzung für provisorische Wohnunterkünfte wurde auf der Fläche ein Betriebshof des Grünanlagenbetriebes der Stadt Eisenhüttenstadt eingerichtet.

Hier befanden sich Büro-, Sozial- und Umkleieräume für die Beschäftigten der Abteilung. Weiterhin war das Gelände mit Garagen, Abstellräumen, Werkstatt- und Lagerräumen bebaut und diente als Lagerfläche für Wegebaumaterialien und Streumaterial für den Winterdienst.

Im Jahre 2008 wurde das inzwischen mehrere Jahre brach gelegene Areal vollständig beäumt, um eine neue Nutzung auf der Fläche zu ermöglichen.

## **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Bei der Prüfung der Bebaubarkeit der beräumten Fläche des Betriebsstandortes der Stadt- wirtschaft Eisenhüttenstadt GmbH, Abt. Grünanlagen wurde festgestellt, dass die Fläche prinzipiell nach § 34 BauGB bebaubar ist. Auf Grund der Vornutzung der Fläche und der gewerblichen Flächenprägung im Umgebungsbereich kann auf Grundlage des § 34 BauGB eine Wohnnutzung jedoch nur im unmittelbaren Umfeld der vorhandenen Wohngebäude zugelassen werden. Auf der verbleibenden Fläche wären entsprechend nur gewerbliche Nutzungen, z. B. GALA - Baubetrieb oder ähnliches, zulässig.

Die gesamte Fläche des ehemaligen Betriebsstandortes soll aber wegen ihrer Lage am Wasser mit Wohngebäuden bebaut werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche mit Wohngebäuden bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland. Dies ist erforderlich, weil die festgestellte Nachfrage nach hochwertigen innerstädtischen Baugrundstücken in Wasserlage bisher nicht gedeckt werden kann.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung in diesem Teilbereich von Eisenhüttenstadt gesichert und die Fläche für die neu geplante Nutzung vorbereitet werden.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als B-Plan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient,
- da die künftig festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO kleiner als 20.000 m<sup>2</sup> ist,
- keine Vorhaben errichtet werden sollen, die der UVP-Pflicht unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannte Schutzgüter bekannt sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens. Dies bedeutet:

- auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht kann verzichtet werden.

### **3. Übergeordnete Planung**

#### *3.1 Flächennutzungsplan (FNP)*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt ist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit überwiegend mehrgeschossiger Wohnbebauung dargestellt.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem Bereich für den im Flächennutzungsplan eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft – Zweckbestimmung Sicherung stark durchgrünter Stadtgebietsflächen – vorgesehen ist.

Entsprechend der Begründung des FNP soll mit dieser Darstellung sichergestellt werden, dass eine aufgelockerte Bebauung, reduzierte Baudichten und ein überdurchschnittlich hoher Grünflächenanteil das langfristige Ziel ist.

#### *3.2 Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt im Planungsraum 14 – bebautes Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereiches in den Landschaftsraum - des Landschaftsplanes.

Die Vorrangnutzung dieses Planungsraumes besteht in der Bebauung für Wohnen, Bildung, Kultur, Produktion und Dienstleistung sowie intensive Erholung einschließlich der erforderlichen Infrastruktur und Pufferflächen.

Der Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt stellt für das Plangebiet – Gewerbe- bzw. Siedlungsflächen im Bestand bzw. in der Planung - dar.

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sieht für die Flächen, die Bestandteil des Grünrings sind, die Sicherung stark durchgrünter Stadtgebietsflächen vor.

Das Plangebiet befindet sich nicht in EU - Schutzgebieten und nicht in Schutzgebieten nach Landesnaturschutzrecht. Geschützte und gefährdete Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Landschaftsplan stellt des Weiteren fest, dass die Fläche eine besondere Bedeutung im Biotopverbund hat sowie die Zugänglichkeit des Kanalufers und die Durchgrünung des Gebietes zu sichern sind.

#### *3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)*

Im September 2008 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzeptes für die Stadt Eisenhüttenstadt (INSEK) mit dem Strategieansatz III „Zwei-Wasser-Stadt erlebbar machen“ beschlossen. Neben anderen Einzelmaßnahmen wurde darin die Erneuerung der Mielenzhaferbrücke (Straßenbrücke „Am Kanal“) und der Ausbau des ehemaligen Treidelpfades an der Ostseite des Plangebietes zum öffentlichen Fuß- und Radweg einschließlich der Neuerichtung einer Wegebrücke über die Einfahrt in das ehemalige Trockendock festgelegt.

### **4. Städtebauliche Konzeption und Festsetzungen zu Grundstücksbebauung**

#### *4.1 Städtebauliches Gesamtkonzept*

Im Rahmen der Innenentwicklung soll im Baugebiet der Wohnbaubestand behutsam weiterentwickelt und die Ausbildung einer städtischen Wasserkulisse an der Schifffahrtsstraße erreicht werden. Besonderes Augenmerk wird hierbei auf die öffentliche Zugänglichkeit des Wassers und die Ausbildung einer einprägsamen Stadtsilhouette am Schifffahrtsweg gelegt.

Im WA 3 soll neben den ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern im WA 1 und WA 2 ein drei- bis viergeschossiges (ausnahmsweise aber auch zweigeschossiges) Solitärgebäude errichtet werden.

#### *4.2 Art der baulichen Nutzung*

Das Plangebiet wird entsprechend der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Alle im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Gebiet sind des Weiteren Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Diese Regelung steht vor dem Hintergrund der insgesamt begrenzten Gebietsgröße und der damit verbundenen Absicht, möglichst viele Wohnbaugrundstücke schaffen zu wollen. Insbesondere Gartenbaubetriebe beanspruchen i. d. R. vergleichsweise große Flächen, die im Plangebiet nicht zur Verfügung stehen bzw. dem gewünschten Gebietscharakter widersprechen. Gleichfalls sind ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Tankstellen mit einer erheblichen Verkehrsbelastung verbunden, die nicht mit dem Gebietscharakter vereinbar ist. Die geplante, eng ausgelegte Planstraße ist zudem nicht auf eine mit einer gewerblichen Nutzung verbundene Verkehrsbelastung ausgelegt.

#### *4.3 Maß der baulichen Nutzung/Geschossigkeit*

Die bauliche Auslastung der Grundstücke regelt sich durch Festsetzung nur hinsichtlich der Grundflächenzahl, überbaubare Grundstücksfläche und Geschossigkeit.

Das Plangebiet unterteilt sich in drei Teilbereiche (WA 1 bis WA 3).

Im gesamten Plangebiet beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Die GRZ darf durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nicht überschritten werden.

Die durch Baugrenzen mit einer Bautiefe von 10,0 m sowie durch die Grundflächenzahl im WA 1 und WA 2 festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen sind im WA 1 zwingende und im WA 2 maximal zweigeschossig bebaubar. Die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung. Über 50 % der jeweiligen Grundstücksfläche werden nicht überbaut und sind entsprechend der Regelung der Brandenburgischen Bauordnung zu begrünen.

Im südlichen Plangebietsteil (WA 3) bestimmt ein durch Baugrenzen festgelegtes Baufeld den bebaubaren Bereich innerhalb des Baugebietes. Die Fläche soll mit einem drei- bis viergeschossigen Gebäude bebaut werden.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind ausnahmsweise auch zwei Vollgeschosse zulässig, wenn das oberste Vollgeschoss über mehr als 2/3 seiner Grundfläche eine Höhe von 2,50 m (Abstand zwischen der Oberkante des Dachgeschossfußbodens und der Unterkante der Dachhaut) erreicht.

Um einer störenden Häufung von Nebenanlagen im WA 1 und WA 3 entlang der Wasserseite entgegen zu wirken, werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen die Standorte für Nebenanlagen eingeschränkt.

Des Weiteren wird festgelegt, dass im WA 1 bis WA 2 auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche hinter der östlichen Baulinie (WA 1) und der westlichen Baulinie (WA 2) keine Garagen und Stellplätze einschließlich Zufahrten errichtet werden dürfen.

Im WA 3 wird zeichnerisch eine Fläche zur Errichtung von oberirdischen Garagen und Stellplätzen festgesetzt.

Mit diesen Regelungen soll die Versiegelung der Grundstücke durch Zufahrten auf das notwendige Maß beschränkt werden und entlang der Wasserseite die Errichtung von Garagen und Stellplätzen ausgeschlossen werden.

#### 4.4 Gestalterische Regelungen

- Die Hauptgebäude im WA 1 sollen giebelständig zur Planstraße errichtet werden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entsteht durch die Orientierung der Hauptgebäude zum Kanalufer eine städtische Wasserkulisse am Oder-Spree-Kanal.
- Die Festsetzungen zur Dachneigung sichern die städtebauliche Ordnung im Plangebiet und unterstützen im WA 1 die Ausbildung einer wirksamen Schauseite des Baugebietes an der Wasserstraße. Außerdem wird damit die Nutzung erneuerbarer Energien (Solar-dach, „Passiv-Haus“) gefördert.
- Im WA 3 wurde zur Unterstützung des solitären Charakters des Gebäudes Regelungen für die Dachgestaltung bei einer Zweigeschossigkeit getroffen.

### 5. Verkehr / Erschließung

#### 5.1 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße Am Kanal. Die Straßenfläche im Baugebiet wird mit einer Breite von 6,00 m dem Charakter einer Anliegerstraße entsprechend als Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die befahrbare Straßenfläche hat dabei eine Breite von mindestens 4,75 m. Die Erschließungsstraße mündet in einen Wendehammer. Die Bemessung dieses Wendehammers erlaubt auch das Wenden von Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen.

#### 5.2 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch vier Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 300 m Entfernung an der Beeskower Straße, eine weitere befindet sich in der Eichendorff-Straße (ca. 450 m) sowie an der Straße der Republik (ca. 600 m).

### 6. Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Straße „Am Kanal“ ist nicht an das Abwassersystem angeschlossen und wird über einen Versickerungstreifen entwässert.

Die Schmutzwasserentsorgung im Bereich der vorhandenen Grundstücke ist über eine Druckentwässerung geregelt. Die bestehende Druckrohrleitung muss für das Baugebiet verlängert werden, die neuen Grundstücke können dann über Einzelpumpstationen oder eine Sammel-Pumpstation angeschlossen werden.

Die vorhandene Trinkwasserleitung ist für die Versorgung von weiteren Grundstücken nicht ausreichend und muss verstärkt werden.

Der Anschluss weiterer Grundstücke an die vorhandene Mitteldruck-Gasleitung ist möglich.

Das Baugebiet kann an die anliegende Niederspannungsleitung angeschlossen werden.

Eine oberirdische Telefonleitung der Deutschen Telekom durchquert das Baugebiet, diese Leitung muss im Zuge der Erschließung des Plangebietes umverlegt werden.

Die Nutzung von Sonnenenergie wird durch die geforderte Ausrichtung und Neigung der Dachflächen begünstigt. Des Weiteren könnte das Baugebiet an das bestehende Fernwärmenetz angeschlossen werden.

Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist die Versickerung des Niederschlagswassers, welches auf den Dachflächen anfällt möglich. Auf die Errichtung eines Regenwasserkanals zur Ableitung des Regenwassers, welches auf den Dachflächen anfällt, wird somit verzichtet.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen und kann auch als Brauchwasser eingesetzt werden. Auf diese Sachverhalte wird im Plan hingewiesen.

## **7. Belange der Umwelt**

Das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung ist am 01.01.2007 in Kraft getreten.

Kernstück dieser Novelle ist die Einführung eines beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der Innenentwicklung (§ 13a BauGB), also Pläne, die entsprechend der gesetzlichen Formulierung die Wiedernutzung von Brachen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Inhalt haben.

Der Bebauungsplan wird als Maßnahme zur Innenentwicklung eingestuft, was als ein wichtiges Kriterium für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB zu werten ist. Auch erreicht die überbaubare Fläche innerhalb des Plangebietes bei weitem nicht den Grenzwert von 20.000 qm.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist somit nicht erforderlich.

Die Erstellung eines Umweltberichtes ist ebenfalls nicht notwendig. Eine Eingriff/Ausgleichbilanzierung mit der Ermittlung und Ausweisung von Kompensationsmaßnahmen bzw. Kompensationsflächen ist ebenfalls entbehrlich.

Unabhängig davon müssen die Umweltbelange in der Planung auch ohne eine förmliche Umweltprüfung berücksichtigt werden.

### *7.1. Immissionsschutz*

#### Geräusche durch Feuerwache

Wie bereits dargestellt, befindet sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Wache des Löschzuges „Innenstadt“ der Freiwilligen Feuerwehr Eisenhüttenstadt, in der neben ehrenamtlichen auch hauptamtliche Feuerwehrleute beschäftigt sind.

Die Feuerwache ist aus diesem Grund durchgängig 24 h (auch an Sonn- und Feiertagen) besetzt. Neben den Geräuschen, die im Zusammenhang mit Einsätzen auftreten sind, sind die Geräusche, die durch den täglichen Betrieb der Feuerwache hervorgerufen werden zu berücksichtigen.

Konflikte könnten durch Reinigungs- und Wartungsarbeiten an der Technik nach Einsätzen, durch einzelne Ausbildungsmaßnahmen der freiwilligen Feuerwehrkräfte am Wochenende in der Zeit von etwa 10.00 Uhr bis 16.00 Uhr, oder durch Fahrzeugbewegungen bei Schichtwechsel auftreten. Es wird aber davon ausgegangen, dass geräuschintensive Arbeiten (Probelaufe von Maschinen, Reparaturen und Übungen) nicht zur Mittagszeit durchgeführt werden und es in der Nacht und an den Sonn- und Feiertagen typischerweise nur zu Kfz-Fahrgeräuschen bei Schichtwechsel kommt.

Während und nach Einsätzen, besonders bei nächtlichen Einsätzen, kann es zu Beeinträchtigungen kommen, die in ihren Umfang nicht vermieden, sondern nur minimiert werden können.

Durch die Beschränkung der Belastungsklasse der Brücke Mielenzhafen ist sichergestellt, dass die Feuerwehrfahrzeuge über die Straße „Am Trockendock“ bzw. die Karl-Marx-Straße die jeweiligen Einsatzorte erreichen und so das Plangebiet nicht tangieren. Die Grundstücksausfahrt der Feuerwache befindet sich zudem westlich des Plangebietes und wird durch das dreigeschossige Feuerwehrgerätehaus zum Plangebiet hin abgeschirmt.

Auf die Lage des Plangebietes in der Nähe der Feuerwache wird hingewiesen.

### Geräusche durch Schifffahrt

Der Oder-Spree-Kanal ist eine Bundesschifffahrtsstraße der Klasse III. Es findet sowohl Berufsschifffahrt mit bis zu 118 m langen Schiffseinheiten sowie auch Sport- und Freizeitschifffahrt und muskelbetriebener Wassersport statt. Es ist mit den in der Binnenschifffahrtsstraßenordnung vorgeschriebenen Schallsignalen zu rechnen. Liegeplätze der Berufsschifffahrt sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

### *7.2. Boden und Altlasten / Grundwasser und Oberflächengewässer*

Das Plangebiet wurde bis 1945 als Werft genutzt. Auf Grund dieser Vornutzung und der Folgenutzung GALA-Baubetrieb mit Werkstatt bedürfte es einer Untersuchung des Geländes hinsichtlich Altlasten.

Im Rahmen des „Flächenrecycling Eisenhüttenstadt, Phase I“ wurden die Flächen angrenzend um das Plangebiet im Auftrag der Stadt Eisenhüttenstadt in der Zeit vom 13.12.1993 bis 16.02.1994 untersucht.

Eine weitere Altlastenuntersuchung des Bodens im Plangebiet wurde im Zuge der Erschließungsvorbereitung im Mai 2009 im Auftrage der Stadt Eisenhüttenstadt vorgenommen. Eine Beeinträchtigung durch Altlasten liegt nicht vor.

### *7.3. Tieren und Pflanzen*

Die überwiegenden Flächen des Planungsraumes sind durch Sandboden mit Ruderalvegetation geprägt. Im westlichen Randbereich befindet sich eine rudimentäre Baumreihe, bestehend aus vier älteren Exemplaren Eschen-Ahorn. Im südöstlichen Randbereich sowie auf einem erhöhten Plateau im Süden der Fläche gibt es vereinzelte von Robinie und Eschenahorn unterschiedlichen Alters.

Besonders und streng geschützte Arten der Flora und Fauna sind nicht bekannt. Des Weiteren wurden im Plangebiet keine Brutplätze von Vögeln festgestellt.

Die vorhandenen Bäume mit einem Stammumfang über 60 cm sind gemäß Baumschutzsatzung geschützt. Sie befinden sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Die Fällung bedarf der Genehmigung und des Ersatzes gemäß Baumschutzsatzung. Auf diesen Sachverhalt wird im Plan hingewiesen.

### *7.4. Orts- und Landschaftsbild*

Das Plangebiet ist derzeit eine Brachfläche. Die Fläche befindet sich im Randbereich der Innenstadt am Ufer des Oder-Spree-Kanals. Sie ist eingerahmt von Sportboothäfen (Mielenzhafen und ehemaliges Trockendock) und dem Fahrwasser des Oder-Spree-Kanals. Westlich an das Baugebiet angrenzend befindet sich eine Wache der freiwilligen Feuerwehr Eisenhüttenstadt (Löschzug Innenstadt). Östlich an das Plangebiet angrenzend bestehen am Ufer des Kanals drei Wohngrundstücke mit freistehender Einfamilienhausbebauung. Entlang der Uferlinie des Oder-Spree-Kanals verläuft angrenzend an das Baugebiet ein früherer Treidelpfad als öffentlicher Spazierweg.

Durch die Planung wird eine derzeitige Brachfläche zu einer hochwertigen Wohnbaufläche entwickelt. Die in der unmittelbaren Nachbarschaft vorhandene Struktur wird dabei weiterentwickelt und für die Stadt Eisenhüttenstadt eine wahrnehmbare Wasserkulisse an einer Bundesschifffahrtsstraße geschaffen.

## **8. Denkmalschutz**

Innerhalb des Baugebietes sind keine denkmalgeschützten Objekte vorhanden.

Das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) trifft im § 11 zu möglichen Funden folgende Aussage:

Funde sind Sachen, Mehrheiten von Sachen, Teile oder Spuren, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Denkmale (§ 2 Abs. 1 BbgDSchG) handelt. Deren Entdeckung ist unverzüglich der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Denkmale nach § 2 Abs. 1 BbgDSchG sind Sachen, Mehrheiten von Sachen oder Teile von Sachen, an denen Erhaltung wegen ihrer geschichtlichen, wissenschaftlichen, technischen, künstlerischen, städtebaulichen oder volkskundlichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht.

## 9. Auswirkungen des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine veränderte Nutzung und eine Bebauung des Plangebietes vorrangig mit Wohngebäuden.

Durch den Aufstellungsbeschluss ist die Möglichkeit gegeben, die Entscheidungen über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt Eisenhüttenstadt.

## 10. Verfahren

<u>Verfahrensschritte</u>	<u>erfolgte am</u>
Planungsanzeige	12.02.2009
Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung	10.03.2009
Aufstellungsbeschluss	11.02.2009
Beteiligung der Nachbargemeinden	20.02. bis 30.03.2009
Behördenbeteiligung	20.02. bis 30.03.2009
Beschluss der öffentlichen Auslegung	11.02.2009
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	27.02. bis 30.03.2009
Abwägung eingegangener Anregungen	27.05.2009
Mitteilung der Ergebnisse der Abwägung an Bürger und TÖB	06.07.2009
Satzungsbeschluss	08.07.2009
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Satzung	22.07.2009

## 11. Flächenbilanz

Plangebietsfläche insgesamt	ca. 9.800 m <sup>2</sup>
Baugebiete	ca. 8.300 m <sup>2</sup>
- davon überbaubare Fläche	ca. 2.600 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	ca. 1.500 m <sup>2</sup>
- davon Gehweg	ca. 400 m <sup>2</sup>