Stadt Eisenhüttenstadt

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Nr. 33 – 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“

Begründung

(Stand: Bekanntmachung)

Inhaltsverzeichnis

1 Plangebiet 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Gegenwärtige Situation 4
1.3 Zustand von Natur und Landschaft 4
2 Ziel und Zweck der Planung 6
3 Verfahren 6
4 Übergeordnete Planungen 7
4.1 Formelle Planungen 7
4.1.1 Raumordnung und Regionalplanung 7
4.1.2 Flächennutzungsplan 8
4.2 Informelle Planungen 8
4.2.1 Landschaftsplan 8
4.2.2 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan 9
4.2.3 Einzelhandelskonzeption – Einzelhandels- und Zentrenkonzept 10
4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 10
4.2.5 Stadtumbaustrategie (Stadtumbaukonzept 3. Fortschreibung) 10
5 Bebauungskonzept / Festsetzungen 11
5.1 Städtebauliches und gestalterisches Gesamtkonzept 11
5.2 Nutzung der Baugrundstücke 13
5.2.1 Art der baulichen Nutzung 13
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung 14
5.2.3 Bauweise, Stellung der Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche und Breite der Grundstücke 15
5.3 Grünflächen 18
5.4 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Regelungen 18
6 Verkehr und Erschließung 20
6.1 Verkehr 20
6.2 Ver- und Entsorgungsleitungen 20
6.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz 21
7 Belange der Umwelt 22
8 Hinweise 23
9 Auswertung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen 24
10 Wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 25
11 Flächenbilanz 26
12 Rechtsgrundlagen 26

Anlagen
A: Sortimentsliste der Stadt Eisenhüttenstadt 27
B: Städtebauliche Konzeption zur Nachnutzung von Flächen "Fürstenberger Straße" 30
C: Gestaltungskonzept "Wohngebiet Fürstenberger Straße" 46

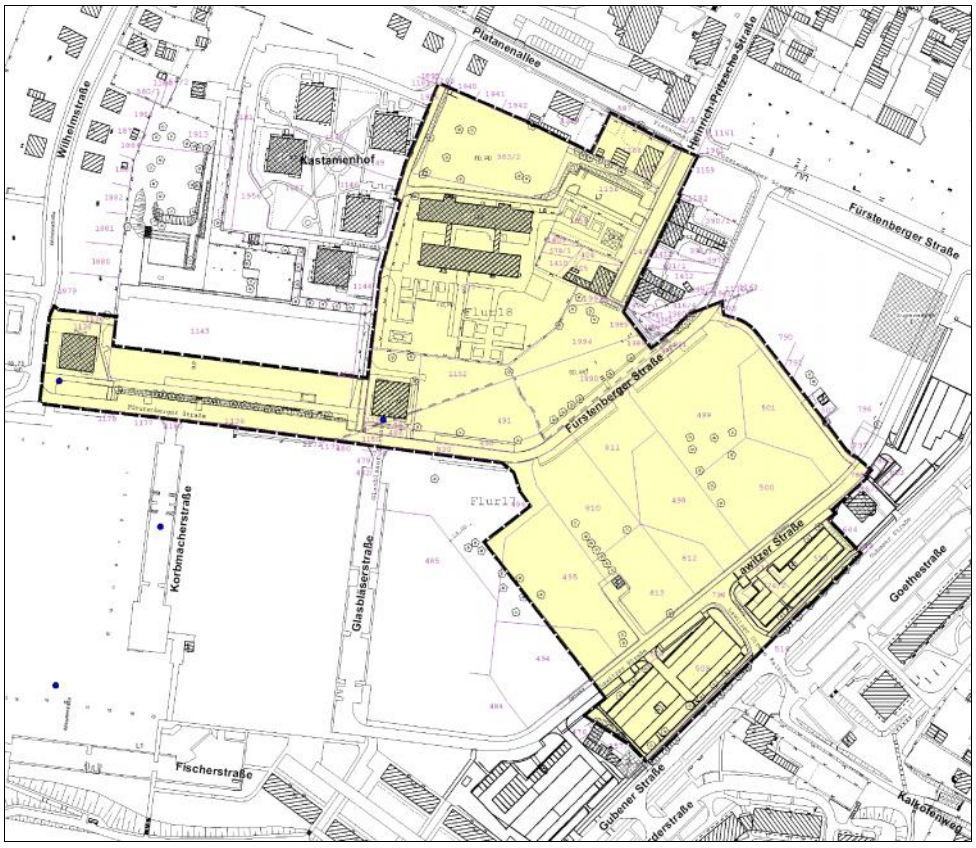
1 Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt in Uhrzeigerrichtung (beginnend im Westen):

- durch die Wilhelmstraße, durch eine gedachte Linie 40 m bzw. 25 m parallel zur Fürstenberger Straße und durch die Straße Kastanienhof,
- danach durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Platanenallee 1 bis 3a und durch die Platanenallee und die Heinrich-Pritzsche-Straße,
- danach durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Heinrich-Pritzsche-Straße 13 und durch die Fürstenberger Straße in Richtung Norden zur Lawitzer Straße,
- danach durch die Lawitzer Straße und die Gubener Straße in Richtung Süden bis zur nordöstlichen Grenze des Grundstückes Gubener Straße 100,
- danach durch diese Grenze bis zur Lawitzer Straße,
- anschließend durch eine gedachte Linie, die im Süden an der Lawitzer Straße beginnt und im rechten Winkel in einer Entfernung von 35 m zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 798 der Flur 18 verläuft und 5 m nördlich der Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstückes 495 der Flur 18 endet, danach 32 m parallel zu dieser Flurstücksgrenze verläuft und danach zur Fürstenberger Straße abknickt,
- und durch die Fürstenberger Straße bis zur Wilhelmstraße.

Der räumliche Geltungsbereich und dessen Grenze werden im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.



Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 5,72 ha und befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen. Die Flächen sind oder waren baulich genutzt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 – 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ umfasst folgende Flurstücke der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt jeweils ganz oder teilweise (tlw.): 404, 405, 578/1, 583/2, 1136 tlw., 1138, 1143 tlw., 1150, 1151, 1152, 1156, 1157, 1269, 1409, 1410, 1430 tlw., 1956 tlw., 1958, 1977, 1990, 1993 und 1994,
sowie aus der Flur 17, Gemarkung Eisenhüttenstadt, die Flurstücke 274/2, 486 tlw., 488, 489, 490, 491, 494 tlw., 495 tlw., 498, 499, 500, 501, 502 tlw., 508, 509, 510, 511, 648 tlw., 798 tlw., 810, 811, 812, 813 und 830 tlw. jeweils ganz oder teilweise (Stand des Liegenschaftskatasters vom 18.04.2011).

1.2 Gegenwärtige Situation

Das Plangebiet stellt eine Fläche dar, aus der sich im Zuge des Abrissgeschehens der letzten Jahre in Eisenhüttenstadt eine potenzielle Reserve für eine bauliche Nachnutzung ergibt. Sie liegt im Übergangsbereich zur Altstadt des OT Fürstenberg (Oder). Die sich einst dort befindlichen 6-geschossigen, blockartigen Wohngebäude, die als sogenannter Wohnkomplex (WK) VII Nord in den 1980er Jahren in industrieller Bauweise errichtet wurden, sind abschnittsweise in den letzten Jahren abgerissen worden. Neben den vielen Wohnbauten wurden auch die Schulgebäude der ehemaligen Grundschule 5 und des Fürstenberger Gymnasiums rückgebaut.
Im Plangebiet sind lediglich einige Einfamilienhäuser in der Heinrich-Pritzsche-Straße, das 12-geschossiges Punkthochhaus (Fürstenberger Straße 9) sowie das 6-geschossige Würfelhaus (Fürstenberger Straße 15) und das Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte (Kita) verblieben. Durch den Umbau dieser ehemaligen Kindertagesstätte ist die Wohnanlage „Am Kastanienhof“ entstanden, die durch einen Neubau im südlichen Bereich des Grundstücks erweitert wurde.
Trotz des flächenhaften Abrisses der Wohngebäude und der Schulen sind in dem Gebiet ein Großteil der technischen Infrastruktur (Trinkwasser-, Abwasser- und Elektroleitungen sowie Fernwärmekanäle, Telekomleitung und Antennenkabel) und einige Erschließungsstraßen sowie Parkplätze verblieben. Teilweise können diese Straßen und Leitungen für eine Neubebauung genutzt werden. Einige Leitungen wurden stillgelegt. Für einen Teil der vorhandenen Wege und Parkplätze wurde Widmung aufgehoben.
Dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind gegenwärtig die Fürstenberger Straße, die Gubener Straße einschließlich des Gehweges, die Lawitzer Straße einschließlich Gehweg und die Heinrich-Pritzsche-Straße einschließlich der Gehwege sowie die Straße Kastanienhof.

In der Herderstraße, westlich des Plangebietes, befindet eine Kita. In der Gubener Straße ist eine Grundschule zu finden. Mit der Königstraße in der Altstadt des OT Fürstenberg (Oder) liegt zudem unweit des Plangebietes einer der drei zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Eisenhüttenstadt.

1.3 Zustand von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist Teil des ‚Fürstenberger Odertals’, das eine Untereinheit der naturräumlichen Großeinheit ‚Ostbrandenburgisches Heide- und Seengebiet’ darstellt.

Prägend ist die Lage in der Talniederung der Oder, wobei sich das Plangebiet auf höher gelegenen Talsandterrassen befindet. Geomorphologisch betrachtet wurden die heutigen Oberflächenformen von der Weichselvereisung geprägt. Eisenhüttenstadt liegt im Übergangsbereich zwischen fluviatilen Akkumulationsflächen der Flussaue, der nördlich gelegenen Ziltendorfer Niederung und Flachmoorbereichen der südlich anschließenden Neuzeller

Niederung sowie den westlich angrenzenden Talsanden des Berliner Urstromtals, das bei Eisenhüttenstadt in das Odertal einmündet. Das Geländeniveau innerhalb des B-Plangebietes liegt zwischen 40,30 m ü. NN und 42,34 m ü. NN.

Die Böden bestehen durchweg aus armen, fein- bis mittelsandigen Sandböden (D1a-Standorte) mit geringem natürlichen Ertragspotenzial. In größeren Tiefen wurden z. T. Grobsande und Kiese ermittelt Die bodengeologische Grundkarte (vgl. LGRB 2001) weist als Bodenformen Lockersyroseme und Pararendzinen aus grus- und schuttführendem Kippcarbonatlehmsand mit Bau- und z. T. Industrieschutt über sehr tiefem Urstromtalsand aus.
Die Sandböden besitzen auf Grund ihres hohen Grobporenanteils und der geringen bindigen Bildungen eine insgesamt geringe Speicherfähigkeit und somit eingeschränkte Filterfunktionen gegenüber eindringenden Nähr- und Schadstoffen und sind potenziell durch Wind- und Wassererosion gefährdet.
Arme Sandstandorte weisen im Allgemeinen hinsichtlich der Lebensraumfunktion besondere Standortbedingungen auf.

Wasser
Das Plangebiet befindet sich auf den höher gelegenen Talsandterrassen des Berliner Urstromtals. Die Grundwasserflurabstände betragen am Standort mehr als 5 m. Die oberen Grundwasserleiter stehen häufig mit den Grundwasserleitern der Hochflächen und den tieferen Grundwasserstockwerken in hydraulischer Verbindung, so dass für den Untersuchungsraum von einem mittleren potenziellen Grundwasserdargebots auszugehen ist.

Das Plangebiet besitzt auf Grund der vorherrschenden sickerwasserbestimmten Sande mit geringen bindigen Anteilen und hohen Grundwasserflurabständen potenziell eine große Bedeutung für die Grundwasserneubildung.
Die Standorte bieten auf Grund der fehlenden bindigen Bodenbestandteile wenig Schutz vor Nähr- und Schadstoffeinträgen.
Das Plangebiet berührt keine Trinkwasserschutzgebiete.

Hinsichtlich der Lebensraumfunktion besitzt das Grundwasser des Untersuchungsgebietes auf Grund der mittleren Grundwasserflurabstände keine besondere Bedeutung.
Das Plangebiet hatte eine insgesamt geringe Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt.

Klima/Luft
Großklimatisch befindet sich Eisenhüttenstadt in einem Übergangsbereich vom ozeanisch zum kontinental geprägten mitteleuropäischen Binnenklima, wobei die betrachtete Region zu den am kontinentalsten geprägten Gebieten Deutschlands zählt: d.h. geringe Niederschlagssummen von 610 - 620 mm/a, warme Sommer (Monatsmittel 18,0 bis 18,5 °C) und kalte Winter (Monatsmittel -1,0 bis 0 °C). Winde kommen am häufigsten aus südwestlicher bis westlicher Richtung.

Das Stadtgebiet befindet sich im Leebereich der westlich der Stadt gelegenen Diehloer Berge. Auf Grund der Nähe zur Oder herrschen aber im Plangebiet bodennah Ostwinde vor. Für den Raum Fürstenberg (Oder) ist die Fürstenberger obere Aue als klimatischer Ausgleichsraum von Bedeutung, da bis dorthin die hangabfließende Kaltluft (Frischluft) aus den Diehloer Bergen nicht vordringt. Das Plangebiet zählt auf Grund seiner Lage im hoch verdichteten, innerstädtischen Bereich zu den bioklimatischen und lufthygienischen Belastungsräumen. Es ist durch eine hohe Wärmebelastung durch sommerliches nächtliches Abkühlungsdefizit, Winddämpfung und somit durch geringen Luftaustausch gekennzeichnet. Häufiger treten Inversionswetterlagen auf.
Die vorhandenen Grünstrukturen beschränken sich auf den geringen Gehölzbestand und übernehmen kaum Funktionen der Frischluftproduktion.

2 Ziel und Zweck der Planung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 – 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ in ihrer Sitzung am 19.05.2010 beschlossen.
Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf einem Teil der Abrissflächen des ehemaligen Wohnkomplexes (WK) VII Nord gesteuert werden. Die Ziele der Stadt Eisenhüttenstadt sind die Nachnutzung dieser innerstädtischen Fläche und die Entwicklung eines attraktiven Wohnbaustandortes. Der Bebauungsplan dient somit der Bereitstellung von Grundstücksflächen für die Errichtung von Eigenheimen sowie der planungsrechtlichen Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung entlang der Heinrich-Pritzsche-Straße, der Gubener Straße und im Bereich der Wohnanlage „Am Kastanienhof“.
Die Nachfrage nach hochwertigen innerstädtischen Baugrundstücken für den Einfamilienwohnungsbau kann gegenwärtig nur schwer gedeckt werden. Die Bereitstellung von Eigenheimstandorten ist aber von entscheidender Bedeutung für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eisenhüttenstadt und zur Begrenzung der weiteren Suburbanisierung sowie zur Stärkung des Stadtgefüges. Gleichzeitig ist es auch eine wesentliche Voraussetzung, die zur Bindung von Fachkräften in der Stadt beitragen kann. Somit bedarf es - zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche - der Aufstellung eines Bebauungsplanes.
Überdies werden mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen und weiterer mit einem Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastenden Flächen, die notwendigen Erschließungsflächen planungsrechtlich gesichert.

3 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, da

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen dient,
- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist,
- keine Vorhaben errichtet werden sollen, die UVP-pflichtig sind und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) bekannt sind.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Das bedeutet, dass auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht verzichtet werden kann.

Weicht der Bebauungsplan von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf aber nicht beeinträchtigt werden.
Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung nach dem Beschluss des Bebauungsplanes anzupassen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Für die Stadt Eisenhüttenstadt ist dies die 4. Berichtigung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt.

Verfahrensschritt	erfolgte am/von – bis
Aufstellungsbeschluss	19.05.2010
Änderung des Aufstellungsbeschlusses (Geltungsbereich)	29.06.2011
Planungsanzeige	31.08.2010
Beteiligung der Nachbargemeinden	ab 27.01.2011
1. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger	ab 27.01.2011
2. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger	ab 30.06.2011
3. Beteiligung ausgewählter Behörden und sonstiger Träger	ab 02.02.2012
Beschluss der öffentlichen Auslegung	29.06.2011
1. Öffentliche Auslegung	08.08.2011 – 09.09.2011
2. Öffentliche Auslegung	20.02.2012 – 20.03.2012
1. Betroffenenbeteiligung	Juli 2012
2. Betroffenenbeteiligung	März 2013
Abwägung eingegangener Anregungen	18.06.2013
Satzungsbeschluss	18.06.2013
Bekanntmachung und In-Kraft-Treten der Satzung	06.12.2013

4 Übergeordnete Planungen

4.1 Formelle Planungen

4.1.1 Raumordnung und Regionalplanung

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

- Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007 (GVBI. I S. 235)
- Verordnungen über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBI. II S. 186)

Die Festlegungskarte 1 zum LEP B-B enthält für das Plangebiet keine raumordnerischen Festlegungen.

Die Ziele der Raumordnung sind unter anderem:

- die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und Konzentration der Wirtschafts- und Siedlungsentwicklung (Ziel 2.9 LEP B-B i. V. m. Grundsätzen § 5 Abs. 1 LEPro und 2.10 LEP B-B),
- die Entwicklung von Siedlungsflächen mit Wohnnutzung ist in Zentralen Orten ohne Gestaltungsraum Siedlung möglich (Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 1 LEP B-B),
- der Vorrang der Innen- vor Außenentwicklung; die Nutzung von Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete; die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bei der Siedlungsentwicklung (Grundsätze 4.1 LEP B-B und § 5 Abs. 2 LEPro 2007) sowie
- sollen verkehrssparende Siedlungsstrukturen angestrebt und die Siedlungsentwicklung an der schienengebundenen Verkehrsinfrastruktur (Grundsatz § 5 Abs. 3 LEPro 2007) orientiert werden.

Die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen Wohnnutzung zulässig sein sollte, ist in Zentralen Orten außerhalb des Gestaltungsraumes „Siedlung“ quantitativ unbegrenzt möglich, soweit der Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete gegeben ist.

Regionalplanung
Die Stadt Eisenhüttenstadt erfüllt gemäß LEP B-B die Funktion eines Mittelzentrums. Gemäß § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden.

Die beabsichtigte Nachnutzung der Rückbauflächen des ehemaligen WK VII Nord als Wohnbaugebiet entspricht den regionalen Zielsetzungen, den bisher nicht ausgeschöpften Entwicklungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete Priorität einzuräumen und die Funktion des Mittelzentrums Eisenhüttenstadt zu stärken.

4.1.2 Flächennutzungsplan

Die aktuelle Planungsgrundlage für die städtebauliche Entwicklung bildet der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt, welcher erstmals nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15. April 1999 wirksam wurde. Der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt wurde im Jahre 2008 geändert sowie in den Jahren 2009, 2011 und 2013 berichtigt. Diese Verfahren betreffen das Plangebiet jedoch nicht.

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 6-geschossigen Wohnbebauung.
Dem dargestellten Entwicklungsziel soll in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche entsprochen werden. Jedoch soll das Maß der baulichen Nutzung mit einer Bebauung von mehr als 3 Geschossen im Regelfall nicht übernommen werden. Die zukünftige Bebauung soll größtenteils bis 2-geschossig sein. Lediglich an einem ausgewählten Eckgrundstücke an der Heinrich-Pritzsche-Straße ist eine 2- bis 3-geschossige Bebauung vorgesehen. Zusätzlich wird die Bestandsbebauung entlang der Fürstenberger Straße gesichert.
Die Gründe für die jetzt vorgesehene Reduzierung der baulichen Auslastung liegen in den geänderten Rahmenbedingungen der Stadt bezüglich der Bevölkerungsentwicklung sowie dem Wohnraumbedarf.
Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt sind zudem 3 Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Hierbei handelt es sich um 2 Schulstandorte und eine Kita. Diese Nutzungen wurden aufgegeben. Die Gemeinbedarfsflächen werden als Wohnbauflächen überplant.
Die Teilflächen entlang der Gubener Straße sollen zukünftig als Mischgebiet mit einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung, die Teilflächen südlich der Fürstenberger Straße als ca. 12 m breite Grünfläche entwickelt werden.
Der Planentwurf ist in Teilbereichen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Nach der Beschlussfassung des Bebauungsplanes wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege einer Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) vorgenommen.
Die neue Flächennutzung fügt sich in das städtebauliche Gefüge ein. Die städtebauliche Wertigkeit und der Immissionsschutz bleiben in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen gewahrt.

4.2 Informelle Planungen

4.2.1 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Planungsraum 14 - bebautes Stadtgebiet einschließlich Übergangsbereich 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 Siedlungsflächen im Bestand dar.
Das Plangebiet befindet sich nicht in EU-Schutzgebieten und nicht in Schutzgebieten nach Landesschutzrecht. Geschützte und gefährdete Biotope sind im Plangebiet nicht bekannt.
Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um Brachflächen, die teilweise mehrmals jährlich gemäht werden.

4.2.2 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Jahre 2002 einen Lärmminderungsplan aufgestellt, welcher unter anderem die Verkehrsgeräusche betrachtet.

Das Plangebiet wird entlang der Gubener Straße durch Verkehrsgeräusche von der L 372 beeinflusst.
Im Rahmen der Schallimmissionsbetrachtung Verkehr des Lärmminderungsplanes wurde auf Grund des Straßenbelages festgestellt, dass im Bereich der Grundstücke entlang der Gubener Straße von Immissionen in Höhe von 65-75 dB(A) tagsüber und 60-70 dB(A) nachts auszugehen ist. Die Straße wird als lauter Punkt im Stadtgebiet in die Lärmaktionsplanung einbezogen.
Im Land Brandenburg wurden im Rahmen eines Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung Prüfwerte definiert. Diese liegen bei 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) ganztags. Sie bilden die Grundlage für die Lärmaktionsplanung, die sich in zwei Phasen unterteilt. In der Lärmaktionsplanung Phase 1 wurden nur Straßen mit einer Verkehrsbelastung von über 16.400 Kfz/Tag betrachtet. Die Verkehrsbelegung auf der Gubener Straße liegt unter diesem Wert. Deshalb wurde die Straße nicht mit einbezogen.
Im Juni 2009 wurde in Vorbereitung der Phase 2 durch das Landesumweltamt Brandenburg eine erneute Verkehrszählung im Bereich der L 372 (Gubener Straße/ Frankfurter Straße) durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die im Rahmen der Verkehrszählung ermittelte Belegung wesentlich unter der im Jahr 2002 ermittelten liegt, welche die Grundlage für den Lärmminderungsplan bildete (vgl. nachfolgende Tabelle). Dementsprechend kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immissionswerte für die Grundstücke entlang der Gubener Straße verringert haben.

	Zählung 1997 PKW/LKW	**Zählung 2009 PKW / LKW**
Gubener Straße (Osten)	7156 / 182	4709 / 138
L 372, Frankfurter Straße	- / -	7340 / 269

Die Belegung liegt damit unter der, die für die Phase 2 der Lärmaktionsplanung relevant ist.
Unter zu Grunde legen eines Mittelwertes, der sich aus der täglichen Verkehrsstärke zwischen den Zählstellen Gubener Straße und Frankfurter Straße bestimmt, und unter Berücksichtigung der maßgeblichen Parameter (Straßenoberfläche, Höchstgeschwindigkeit, LKW-Anteil usw.) ergibt sich rechnerisch im Mischgebiet MI in 10 m Entfernung zum Fahrstreifen der Gubener Straße ein Beurteilungspegel von etwa 66,8 dB (A) tags und 57,3 dB (A) nachts. Die Berechnung erfolgte nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90). Damit überschreitet der Beurteilungspegel sowohl die o. g. Prüfwerte des Landes Brandenburg im Rahmen der Lärmaktionsplanung als auch die Immissionsrichtwerte der 16. BImschV und die Orientierungswerte der DIN 18005 für den Schallschutz im Städtebau um ca. 5 dB.

Da die Überschreitung der Immissionsrichtwerte nur gering ist, wird im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Grundrissausrichtung aufgenommen.
Des Weiteren wurde die Gubener Straße als lauter Punkt im Stadtgebiet in die Lärmaktionsplanung Phase 2 (weiteres Straßennetz) einbezogen.

4.2.3 Einzelhandelskonzeption – Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In dem im Jahre 2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt wurde prognostiziert, dass die künftigen Entwicklungspotenziale des Einzelhandels in Eisenhüttenstadt auf Grund eines stagnierenden Kaufkraftpotenzials sehr begrenzt sind.

Eine weitere ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Lindenallee, Königstraße und Fröbelringpassage) lässt nach der Einzelhandelsanalyse die weitere Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche erwarten.

Parallel zu diesem Bebauungsplan wurde daher der mit seinem Geltungsbereich entlang der Gubener Straße angrenzende Bebauungsplan Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ erarbeitet. Dieser Textbebauungsplan soll für bisher unbeplante Teilflächen des Stadtgebietes entlang der Hauptverkehrsstraßen festsetzen, dass zentrenrelevante Einzelhandelssortimente außerhalb der Zentralen Versorgungsbereiche unzulässig oder nur unter bestimmten Bedingungen zulässig sind.

- Vgl. Anlage A: Sortimentsliste der Stadt Eisenhüttenstadt (beschlossen am 27.05.2009, Beschlussnummer 079/05/09)

Der Bebauungsplan Nr. 31-03/09 „Textbebauungsplan Einzelhandel“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2012 beschlossen.
Entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen entlang der Hauptverkehrsstraße (Gubener Straße) werden textlich im Bebauungsplan festgesetzt.

4.2.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Im September 2008 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Eisenhüttenstadt beschlossen. Die Konzeption bietet der Stadt ein zentrales Steuerungselement für das angestrebte zukünftige Stadtentwicklungsgeschehen. Dabei sind auf der Grundlage einer umfangreichen Analyse und eines umfassenden Beteiligungsprozesses Leitbilder und Leitziele bestimmt worden.
Unter dem Leitbild „Eisenhüttenstadt – Zukunft als vernetzte Stadtlandschaft“ ist das folgende thematische Entwicklungsziel formuliert, das die Verbindung zu dem Bebauungsplan herstellt: „Schaffung von (Eigentums-) Wohnanlagen vorrangig auf erschlossenen, integrierten Flächen, die als Gewerbe bzw. durch den Abriss von Geschosswohnungsbauten zur Verfügung stehen“.

4.2.5 Stadtumbaustrategie (Stadtumbaukonzept 3. Fortschreibung)

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. Das Konzept wurde 2004 und 2007 fortgeschrieben und die grundsätzlichen Strategieansätze wurden weiterentwickelt.

Die Stadtumbaustrategie präzisiert das im INSEK beschriebene städtebaulich-räumliche Leitbild „Zukunft als vernetzte Stadtlandschaft“ mit seinen thematischen Entwicklungszielen. Hierzu wurden folgende strategische Festlegungen getroffen: Um potentielle Eigenheiminteressenten an die Stadt zu binden, können durch den Rückbau frei gewordene Fläche für die Eigenheimbebauung erschlossen werden. Damit verbunden wird aber auch eine Lenkung der Nachfrage an Bauplätzen für Eigenheime auf Flächen innerhalb der Stadtumbaukulisse (Vorranggebiet Wohnen, Wohnbauflächen, sonstige Wohnbaustandorte).
Im Zielplan Stadtumbau werden die Gebietskategorien innerhalb der Stadtumbaukulisse dargestellt.

Für die Fläche des ehemaligen WK VII Nord wird unter der Rubrik „Nachnutzung der Rückbauflächen“ eine Wohnbaufläche dargestellt.
Im Bereich des ehemaligen Kita-Gebäudes ist ein Erhaltungs- und Aufwertungsgebiet zu finden. Das bislang unsanierte Würfelhaus Fürstenberger Straße 15 sowie das Punkthochhaus Fürstenberger Straße 9 sind gegenwärtig Einzelobjekte in der Beobachtung. Insofern werden in den nächsten Jahren keine Investitionen (Sanierung) in diese Objekte fließen.

Derzeit wird die Stadtumbaustrategie fortgeschrieben. Im Entwurf der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie werden für das Plangebiet keine anders lautenden Entwicklungsziele vorgesehen.

5 Bebauungskonzept / Festsetzungen

5.1 Städtebauliches und gestalterisches Gesamtkonzept

Auf Grundlage einer Stärken-Schwächen-Analyse wurde die **Städtebauliche Konzeption zur Nachnutzung von Flächen „Fürstenberger Straße“** (Anlage B) aus den Jahren 2010/2011 unter dem Leitbild „Im Süden von Fürstenberg wohnen – den Übergang von Altstadt und Landschaft gestalten“ entwickelt. Neben der Ansiedlung von familienbezogenen Wohnformen, der Stärkung der altengerechten Service- und Wohnangebote ist ein weiteres Ziel die Sicherung von Freiflächen.
Unter der weitgehenden Ausnutzung der bestehenden Erschließungsstraßen und -wege soll ein neuer Siedlungsrand ausgebildet werden. Durch die entstehende Wohnbebauung soll eine klare Grenze zum Freiraum ausgebildet werden. Damit einher geht der abgestufte Übergang von einer gemischten Nutzung – die sich zur Altstadt hin ausrichtet – und einer Wohnnutzung. Der Verlauf dieses Siedlungsrandes orientiert sich an den situationsbezogenen Rahmenbedingungen (Lage der Straßenverkehrsflächen/technische Infrastruktur). Darüber hinaus ermöglicht er eine größtmögliche Anzahl von Gebäuden, die sich unmittelbar zum Freiraum ausrichten.

Die vorgesehenen Bauflächen erhalten neben der Nutzungsabstufung eine innere Gliederung, die das Entstehen ablesbarer Siedlungseinheiten befördern soll. Auf den Bauflächen sollen vordergründig freistehende Einfamilienhäuser und Stadtvillen entstehen. Eine Unterscheidung der Siedlungseinheiten wird durch bestimmte Kriterien (Anordnung der Gebäude, Ausnutzung und Größe der Grundstücke etc.) gewährleistet, die zugleich unterschiedliche Bauherreninteressen bedienen sollen.

Der Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA-1 ist Teil der Fläche des einstigen Schulkomplexes. Hinsichtlich der Gestalt, Ausrichtung und Geschossigkeit der Gebäude ergeben sich im WA-1 – auf Grund der Lage am Siedlungsrand – größere Spielräume als in den meisten anderen Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplanes.
Ursprünglich wurde der gesamte Bereich des Schulkomplexes bei der Erarbeitung des städtebaulichen Konzepts einbezogen und befand sich zur ersten Offenlage ebenso im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auf Grund einer weiterhin teilweisen bestehenden

Fördermittelzweckbindung einer Aufwertungsmaßnahme (ehemalige Schulhofgestaltung, jetzt Spiel- und Freizeitplatz, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reduziert, da in den nächsten Jahren auf den Flächen mit der Fördermittelzweckbindung keine Bebauung realisierbar ist. Dennoch soll für diesen Bereich – auch wenn er sich nunmehr nicht mehr im Geltungsbereich befindet – am städtebaulichen Konzept festgehalten werden.

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet WA-1 und der Bebauung am südlichen Ende der Heinrich-Pritzsche-Straße erstreckt sich entlang der Fürstenberger Straße das Allgemeine Wohngebiet WA-2. Die Ausrichtung der Baufelder und Gebäude orientiert sich am Verlauf der Fürstenberger Straße. Dieser Bereich soll gestalterisch einen stärkeren Bezug zur Altstadt aufnehmen und bietet somit in den Festsetzungen weniger Spielraum.

Die Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-4 orientieren sich an den z. T. noch vorhandenen Verbindungsstraßen und „verklammern“ die geplante Bebauung an der Fürstenberger Straße (WA-2) und an der Gubener Straße (Mischgebiet MI). Verschiedene offene Bebauungen mit unterschiedlicher baulicher Dichte (GRZ) wechseln sich ab und geben den Baugebieten eine eigene Prägung sowie schaffen dabei einen gewissen Kontrast.
Im WA-3 soll – durch eine höhere bauliche Dichte auf Grund geringerer Grundstücksbreiten, 10 m tiefer Baufelder, einer zwingenden 2-Geschossigkeit sowie einer einheitlichen Dachform und Dachneigung – einseitig eine städtebaulich harmonische Führung der Baukörper entlang der Planstraßen A und B sowie des nördlichen Teils der Lawitzer Straße bewirkt werden.
Im WA-4 sollen indes flexiblere Baukörperlösungen durch größere Grundstücksbreiten und tiefere Baufelder ermöglicht werden. Diesem Ziel dienen auch die Regelungen zur Geschossigkeit und der Verzicht auf Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-6 und WA-7 orientieren sich die Gebäude in ihrer Gestalt, Ausnutzung und Größe der Grundstücke am Bestand in der Heinrich-Pritzsche-Straße und verbinden somit die nördlicheren Bereiche des B-Plangebietes mit der Bahnhofsvorstadt.

Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebietes WA-8 - zwischen der Einfamilienhausbebauung entlang der Platanenallee und dem ehemaligen Kindertagesstättengelände - soll sich an den gegebenen städtebaulichen Strukturen der unmittelbaren Umgebung orientieren und sich in diese einordnen.
Südlich schließt das Bestandsgebäude der ehemaligen Kindertagesstätte an, das gegenwärtig u. a. durch die Wohnanlage „Am Kastanienhof“ (Wohnen, Altenpflege, Betreutes Wohnen) genutzt wird. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2011 mit zusätzlichen Wohnungen baulich erweitert. Sie orientiert sich in der Gestalt und der Geschossigkeit an den Bestandsgebäuden der o. g. Kita. Diese Gebäudegruppe bildet das Allgemeine Wohngebiet WA-9.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-5 - südlich des Allgemeinen Wohngebiets WA-9 - befindet sich ein nicht saniertes Würfelhaus (Fürstenberger Straße 15). Weiterhin befindet sich im westlichen Bereich des Bebauungsplanes (Allgemeines Wohngebiet WA-10) ein ebenfalls unsaniertes Punkthochhaus (Fürstenberger Straße 9). Beide Gebäude werden gegenwärtig als Wohngebäude genutzt. Im Stadtumbaukonzept der Stadt Eisenhüttenstadt gelten beide Gebäude als Beobachtungsobjekte; insofern werden in den nächsten Jahren keine Investitionen (Sanierung) in diese Objekte fließen. Die Grundstücksbildung für die Grundstücke Fürstenberger Straße 9 und 15 erfolgte durch einen Zuordnungsplan.
Beide Gebiete (WA-5 und WA-10) werden durch den Bebauungsplan derart überplant, dass zukünftig neben dem Bestandsgebäude auch eine Bebauung mit weniger Geschossen möglich ist. Somit werden einerseits die vorhandenen Wohngebäude im Bestand gesichert, andererseits auch Möglichkeiten für eine Neubebauung der Grundstücke geschaffen.

Der Abstand der Baufelder für eine Neubebauung der Grundstücke im WA-5 und WA-10 zur Fürstenberger Straße orientiert sich am Bestandsgebäude im WA-5 und beträgt 7 m. Durch diese Staffelung gegenüber den angrenzenden Baugebieten WA-1 und WA-2, wo der Abstand zur Fürstenberger Straße 4 m beträgt, wird die historische Raumbildung mit den zurückspringenden Gebäuden an einer Straßenkreuzung aufgenommen.

Die Flächen der einstigen Stellplatzanlagen an der Gubener Straße bilden weitgehend das Mischgebiet (MI). Es bietet Platz für größere, 2- bis 3-geschossige Gebäude, die als Wohn- und Geschäftshäuser dienen können.
Die Frontseite der Gebäude soll sich zur Gubener Straße orientieren. Die Lawitzer Straße bietet zudem die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung, welche insbesondere für publikumsorientierte Nutzungen und Lieferverkehr von Vorteil sein kann.

Basis der gestalterischen Festsetzungen ist u. a. das auf Grundlage der Städtebaulichen Konzeption zur Nachnutzung von Flächen „Fürstenberger Straße“ erarbeitete **Gestaltungskonzept „Wohngebiet Fürstenberger Straße“** aus dem Jahre 2012 (Anlage C).

Als verbindendes Gestaltungselement sollen Putzfassaden im gesamten Plangebiet vorherrschen. Sonstige Materialien sollen 30 % der Fassade nicht überschreiten. Des Weiteren werde die Bandbreite der Dachfarben auf die im Umgebungsbereich typischen Farben rot, braun und anthrazit beschränkt. Die Putzfassaden sollen somit im Zusammenspiel mit der Dachfarbe ein einheitliches und harmonisches Siedlungsbild gewährleisten.

Die in der Städtebaulichen Konzeption festgelegten 4 neuen Siedlungseinheiten bilden die Grundlage für das Gestaltungskonzept. Das Entstehen ablesbarer Siedlungseinheiten soll zusätzlich durch gestalterische Regelungen zu Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhe weiter befördert werden.
Dabei sind die Vorgaben in den Gebieten 1, 3.2 und 4 hinsichtlich der Gestaltung ohne zusätzliche Regelungen (keine Regelungen von Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhe) und im Gebiet 3.1 am stringentsteten (Zulassung nur einer Dachform – Satteldach - und einer sehr engen begrenzten Dachneigung (40° bis 45°). Das Gebiet 2 liegt in Verlängerung zur Altstand von Fürstenberg (Oder) und greift in der Gestaltung das dort vorhanden auf. Hier sind geneigte Dächer (Sattel, Walm- und Zeltdach) zulässig und die Bandbreite der Dachneigungen ist größer. Die gleichen Reglungen finden sich auch im WA-6 (ebenfalls im Übergang zur Altstadt Fürstenberg (Oder)) wieder. Die Regelungen im WA-7 sind ähnlich stringent wie im Gebiet 3.1. Dies basiert auf der Nähe zum Denkmalbereich Altstand Fürstenberg (Oder) und auf der Tatsache, dass in diesem Baugebiet nur ein Baugrundstück vorhanden ist. Für die Baugebiete WA-5 und WA-8 bis WA-10 wurden auf Grund der Bestandsbebauungen Sonderregelungen bei der Gestaltung festgelegt. Die Baugebiet WA-5 bis WA-10 werden in dem Gestaltungskonzept als Gebiet 5 (Bestand) zusammengefasst.

5.2 Nutzung der Baugrundstücke

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Allgemeinen Wohngebiete haben – entsprechend der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche – den flächenmäßig größten Anteil im Plangebiet. Daneben wird entlang der Gubener Straße ein Mischgebiet festgesetzt.
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Gartenbaubetriebe und Tankstellen – 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 sind in allen Allgemeinen Wohngebieten nur ausnahmsweise zulässig. Diese ansonsten allgemein

zulässigen Nutzungen (insbesondere der Versorgung des Gebietes dienende Läden) sollen nur im Ausnahmefall zugelassen werden, sofern die Funktion des zentralen Versorgungsbereichs „Altstadt Fürstenberg“ nicht beeinträchtigt wird.
Somit sind in den Allgemeinen Wohngebieten im B-Plangebiet folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Räume für freie Berufe

In den Allgemeinen Wohngebieten im Plangebiet sind des Weiteren ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für Verwaltungen.

Das Mischgebiet MI dient sowohl dem Wohnen als auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gemischte Nutzung in dem Gebiet soll sich an den bestehenden Nutzungen im weiteren Verlauf der Gubener Straße und im Übergang zur Altstadt orientieren.
Auch in diesem Baugebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig. Des Weiteren sind – auf Grund des o. g. Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Eisenhüttenstadt – im Mischgebiet, das nicht zum zentralen Versorgungsbereich „Altstadt Fürstenberg“ gehört, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten und zentrenrelevante Sortimente der Nahversorgung (siehe Anlage A: Sortimentsliste) nicht zulässig.
Alle anderen Arten von Einzelhandelsbetrieben (z. B. Fachhandel ohne zentrenrelevante Sortimente) sind zulässig.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zukünftige bauliche Auslastung der Grundstücke im Plangebiet wird je nach Baugebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse sowie der Mindestbreite der Baugrundstücke und der maximalen Breite der Wohnbaugrundstücke geregelt.
Unter Berücksichtigung des o. g. städtebaulichen Gesamtkonzepts wird das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete unterschiedlich festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten, in denen schmalere Mindestgrundstücksbreiten festgesetzt werden, wird die bauliche Auslastung (Maß der baulichen Nutzung) auch höher als in den Baugebieten mit breiteren und tieferen Grundstücken festgesetzt, um so ebenfalls eine angemessene Bebauung zu ermöglichen. Dementsprechend werden für das WA-1 bis WA-3 eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA-4 und WA-6 liegen die GRZ bei 0,25 und die GFZ bei 0,35.
Die Allgemeinen Wohngebieten WA-7, WA-5 und WA-10 haben mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5, 1,5 sowie 2,4 die höchsten Geschossflächenzahlen unter den Wohngebieten, da in diesen Baugebieten auch eine maximal 3-(WA-7), 6- (WA-5) und 12-(WA-10) geschossige Bebauung vorgesehen oder im Bestand vorhanden ist. In den Baugebieten WA-5 und WA-7 soll – insbesondere auf Grund ihrer markanten städtebaulichen Lage (i. S. einer Umlenkfunktion an Straßenkreuzungen durch städtebauliche Dominanten) sowie im Zusammenspiel mit den gestalterischen Regelungen zur Mindestbaukörperbreite des Hauptbaukörpers, gesichert werden, dass die städtebaulichen Ziele des Gesamtkonzepts auch im Falle einer Neubebauung umgesetzt werden.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA-8 werden eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich, neben dem städtebaulichen Konzept,

insbesondere an der unmittelbaren Umgebung. So soll sich die Bebauung innerhalb der gegebenen städtebaulichen Strukturen – der Wohnbebauung entlang der Platanenallee und dem Gebäude der ehemaligen Kindertagesstätte – in die Umgebung einfügen und sich städtebaulich einordnen.
Für das als WA-9 festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird – im Vergleich zu den umliegenden Allgemeinen Wohngebieten – die höchstmögliche baulichen Nutzbarkeit (GRZ) mit 0,4 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung begründet sich durch die bereits bestehenden Gebäude und Nebenanlagen sowie die vorhandenen Zufahrten und Stellplätze, die so in ihrem Bestand auch zukünftig planungsrechtlich zulässig und gesichert werden sollen. Nicht zuletzt tragen die gängigen Rahmenbedingungen des dort realisierten Mietwohnungsbaus zu einem höheren baulichen Nutzungsmaß bei.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzte Mischgebiet MI ermöglicht mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 eine auf den Grundstücken angemessene Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Landesstraße L 372 (Gubener Straße). Zudem bietet dieses Maß der baulichen Nutzung die Möglichkeit, eine Bebauung entlang der Gubener Straße zu errichten, die die nördlich anschließenden Allgemeinen Wohngebiete gegen die Verkehrsgeräusche der Landesstraße abschirmen.

Die als Höchstmaß oder zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse beträgt in fast allen Gebieten zwei. Ausnahme bilden das Mischgebiet MI entlang der Gubener Straße und die Wohngebiete WA-5, WA-7 und WA-10, in denen mehr Vollgeschosse zulässig sind und die Baugebiete WA-1, WA-4, WA-9 und WA-10, wo auch eine eingeschossige Bebauung zulässig ist.
Begründet wird die höhere mögliche Geschossigkeit durch die besonderen Nutzungsanforderungen, die angrenzende Bebauung und nicht zuletzt durch die o. g. beschriebenen städtebaulichen (Übergangs- und Umlenk-) Funktionen sowie durch die Bestandsgebäude/ -nutzungen.

5.2.3 Bauweise, Stellung der Anlagen, überbaubare Grundstücksfläche und Breite der Grundstücke

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird eine weitgehend offene **Bauweise** festgesetzt.
Im WA-2, WA-5 und WA-10 entlang der Fürstenberger Straße ist diese in Form von Einzel- oder Doppelhäusern zulässig. Diese Bereiche sollen durch eine dichter wirkende straßenbegleitende Bebauung einen stärkeren städtebaulichen Bezug zur Altstadt aufnehmen. Gleiches soll auch durch die gestalterische Regelung der Baukörpermindestlänge (gemessen an der Fürstenberger Straße und an der Heinrich-Pritzsche-Straße) im WA-5 und im WA-7 erreicht werden.
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA-1, WA-3, WA-4, WA-6, WA-7) wird die offene Bauweise nur in Form von Einzelhäusern festgesetzt. Die Festsetzungen zur Bauweise dienen dazu, die Ziele des städtebaulichen Gesamtkonzepts, d. h. der vordergründigen Errichtung freistehender Einfamilienhäuser und Stadtvillen, umzusetzen und damit die anhaltende Nachfrage nach solchen familienbezogenen Wohnformen im Stadtgebiet zu bedienen.
Für das Allgemeine Wohngebiet WA-9 wird keine Bauweise festgesetzt, da durch die bestehende Bebauung (ehemaliges Kita-Gebäude sowie der während der Planaufstellung errichtete Neubau) das Baugrundstück bereits bebaut ist. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird dabei bereits (fast) ausgenutzt ist.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA-8 und im Mischgebiet MI sind alle Formen der offenen Bauweise zulässig, um die Voraussetzung für eine flexible Nutzung der Grundstücke zu schaffen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 bis WA-4, WA-6, WA-7, WA-10 und im Mischgebiet MI wird die **Ausrichtung von Gebäuden** im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt, um

eine städtebaulich homogene und harmonische Firstrichtung straßenbegleitend entstehen zu lassen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-4 und WA-10 sowie dem Mischgebiet MI ist eine parallel und orthogonal zur Straßenverkehrsfläche verlaufende **Firstrichtung** vorgesehen. Dagegen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3 und WA-5 bis WA-7 nur eine parallel zur Straße verlaufende Firstrichtung festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zu den typischen traufständigen Häusern in der Bahnhofsvorstadt auszubilden.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA-5 und WA-10 wird die Ausrichtung der baulichen Anlagen mit geneigten Dächern gemäß der textlichen Festsetzung Nr. I, 3.3 textlich geregelt. Die Gebäude im WA-5 sollen nur traufständig zur Fürstenberger Straße, die Gebäude im WA-10 nur trauf- oder giebelständig zur Fürstenberger Straße errichtet werden. Mit dieser Regelung wird die in den angrenzenden Baugebieten festgesetzte Firstrichtung für den Fall das Gebäude mit geneigten Dächern errichtet werden fortgeführt.
Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nicht für Nebenanlagen, Garagen und für Hauptgebäude mit Zeltdächern oder mit Dächern ohne First.

Die **überbaubare Grundstücksfläche** wird im Plangebiet regelmäßig durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen haben in der Regel einen Abstand von 4,0 bis 6,0 m zur Straßenverkehrsfläche.
Die Baufelder der Allgemeinen Wohngebiete WA-1 und WA-2 haben eine Bebauungstiefe von 12,0 m. Bei beiden Baugebieten kann die rückwärtige Baugrenze durch Teile von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind in einer Tiefe von 3,0 m und einer Breite von 10 m überschritten werden. So kann eine höhere Flexibilität erreicht werden.
Im WA-3 beträgt die Tiefe des Baufeldes 10,0 m. Durch dieses schmalere Baufeld soll eine homogene und harmonische einseitige Baukörperstellung und -führung – straßenbegleitend zu den Planstraßen A und B und zum nördlichen Teil der Lawitzer Straße – bewirkt werden. Dies entspricht der städtebaulichen Konzeption. Um trotz geringerer Baufeldtiefe eine flexiblere Bebauung zu ermöglichen, kann die hintere Baugrenze mit Gebäudeteilen wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 5,0 m sowie die vordere Baugrenze durch Gebäudeteile wie Treppen, Treppenhäuser, Windfänge, Aufzüge bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA-4 soll durch tiefere Baufelder (15,0 m) und breitere Grundstücke eine geringere Dichte und somit größere Spielräume mit der offenen Bebauung ermöglicht werden. Auf Grund der größeren Baufeldtiefe gegenüber den Festsetzungen im WA-3 kann die hintere Baugrenze nur ausnahmsweise mit Gebäudeteilen wie Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone um bis zu 3,0 m sowie die vordere Baugrenze durch Gebäudeteile wie Treppen, Treppenhäuser, Windfänge, Aufzüge bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.
Als Gebäudeteil gilt eine Terrasse, wenn sie baulich mit dem Hauptgebäude verbunden ist, d. h. durch einen Keller (Hauptgebäude und Terrasse sind unterkellert) oder durch eine an das Hauptgebäude angebrachte Überdachung. Terrassen die nicht baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind (z. B. ebenerdige, nicht überdachte Terrassen) gelten als Nebenanlagen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen.
Die Festsetzungen zum Vortreten von Gebäudeteilen vor die Baugrenzen gelten für solche Überschreitungen der Baugrenze, die nicht mehr geringfügig sind. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen gemäß § 23 Abs. 2, Satz 2 und § 23 Abs. 3, Satz 2 in geringfügigem Ausmaß kann unabhängig von den Regelungen gemäß Nr. 4 der Planungsrechtlichen Festsetzungen für die genannten und auch für andere Arten von Gebäudeteilen zugelassen werden. Dieses geringfügige Vortreten ist keine Ausnahme nach § 31 BauGB. Ein Vortreten im geringfügigen Ausmaß kann für Gebäude- oder Bauteil angenommen werden, wenn es sich um untergeordnete Bauteile oder untergeordnete Vorbauten gemäß Brandenburgischer Bauordnung handelt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-5 bemisst sich das Baufeld am Bestandsgebäude und orientiert sich im Falle eines Neubaus an der zurückgesetzten Gebäudestellung der Bestandsgebäude. Dadurch sollen im Allgemeinen Wohngebiet WA-5 die Wegebeziehung zum Kastanienhof markiert und der Übergang vom Allgemeinen Wohngebiet WA-2 zum Allgemeinen Wohngebiet WA-1 definiert werden.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA-10 wird das Baufeld gegenüber dem Bestandsgebäude vergrößert. Nunmehr wären in dem Baugebiet auch zwei eingeschossige Gebäude zulässig. Die festgesetzte Bebauung orientierte sich somit am Bestand, aber auch an der vorhandenen Bebauung in der Wilhelmstraße und der geplanten Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA-1.
Die überbaubare Grundstücksfläche des WA-6 orientiert sich an der angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung. Dementsprechend grenzt das 16,0 m tiefe Baufeld direkt an die Straßenverkehrsfläche (Gehweg der Heinrich-Pritzsche-Straße).
Um das Ablesen der historischen Raumbildung mit den zurückspringenden Gebäuden an einer Straßenkreuzung zu ermöglichen, wird im WA-7 eine Baulinie entlang der Heinrich-Pritzsche-Straße festgesetzt. Ferner wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen bestimmt.
In den übrigen Baugebieten (WA-8, WA-9 sowie Mischgebiet MI) wird die überbaubare Grundstücksfläche ebenso durch Baugrenzen bestimmt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA-8 hat die Baugrenze – wie auch in den anderen Baugebieten – einen Abstand von 4,0 m zur Straßenverkehrsfläche. Überdies ist das Baufeld in seinen Grenzen eher weiter gefasst, um innerhalb der Festsetzungen eine flexible städtebauliche Lösung zu ermöglichen. Ausnahmsweise können, die festgesetzten Baugrenzen im WA-8 im nördlichen Bereich durch Gebäudeteile wie Treppen, Treppenhäuser, Windfänge und Aufzüge bis zu einer Tiefe von 2,0 m und im südlichen Bereich durch Terrassen, Wintergärten, Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.
Die Baufenster des Allgemeinen Wohngebiets WA-9 umfassen im Wesentlichen die Bestandsbebauung innerhalb des Baugebiets. Dadurch sollen die verbliebenen Freiräume im Baugebiet, das schon jetzt durch eine für ein Wohngebiet hohe bauliche Dichte gekennzeichnet ist, gesichert werden.
Die Baufelder des Mischgebiets MI befinden sich – dem städtebaulichen Konzept entsprechend – entlang der Gubener Straße (L 372). Durch ihre Tiefe von 20 m bieten sie damit ausreichend Platz für größere Gebäude, die als Wohn- und Geschäftshäuser, aber auch einem Gewerbebetrieb dienen können.

Um einer störenden Häufung von **Garagen sowie untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen**, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, entgegen zu wirken, werden zudem in einigen Baugebieten die Standorte für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, durch textliche und zeichnerische Festsetzungen bestimmt. Dadurch soll ebenso einer übermäßigen Versiegelung der Grundstücke Einhalt geboten werden.
Im WA-1, WA-2, WA-5 und WA-10 sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Fürstenberger Straße und den Baufeldern keine Garagen und keine untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, zulässig. Des Weiteren wird festgelegt, dass Garagen im WA-3, WA-4, WA-8 und WA-9 und gleichsam im WA-3 und WA-4 untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig sind. Im Falle der o. g. untergeordneten Nebengebäude kann jedoch eine Überschreitung der hinteren Baugrenze von 5,0 m im WA-3 und 3,0 m im WA-4 zugelassen werden.
Im WA-7 sind Garagen sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, nur auf der zeichnerisch festgelegten Fläche, die sich an der historischen Gebäudeanordnung orientiert, zulässig.

Im WA-8 und WA-9 ist nur die Zulässigkeit von Garagen geregelt. Einschränkungen für untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, wurde nicht festgesetzt.
Nebenanlagen und Einrichtungen, von denen keine Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen können auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA-3 wird eine zusätzliche Festsetzung zur **Stellung der Garagen und Nebenanlagen**, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht aufgenommen. Diese baulichen Anlagen dürfen nicht freistehen. Mit dieser Regelung soll die kompakte Bebauung bestehend aus Einzelhäusern mit integrierter oder angebauter Garage oder integrierten oder angebauten Nebengebäuden, gesichert werden.

Die Festsetzung einer **Mindestgrundstücksbreite** von 20,0 m im WA-1 und von 18,0 m im WA-2 soll eine großzügige offene Bebauungsstruktur sichern. Weiterhin dient die Festsetzung von Mindest- und Höchstmaßen der Grundstücksbreiten entlang der Straßenverkehrsflächen im WA-3 (15,0 m bis 19,0 m) und WA-4 (22,0 m bis 25,0 m) – mit Ausnahme der Eckgrundstücke (maximal plus 3,0 m) – zum einen der Entwicklung einer zeitgemäßen städtebaulichen Eigenart des Einfamilienhausgebietes und bezogenen auf die Höchstmaße dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

5.3 Grünflächen

Im Plangebiet wird eine Grünfläche festgesetzt. Dabei handelt es sich um einen „Grünstreifen“, der südlich an die Fläche für Stellplätze in der Fürstenberger Straße angrenzt. Da in diesem Streifen ein umfangreicher Leitungsbestand vorhanden ist, ist er nicht bebaubar und wird daher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Leitungsstreifen“ festgesetzt. Zudem wird die Fläche als mit Leitungsrechten (L 5) zu Gunsten der Erschließungsträger (Fernwärmeleitung, Abwasserleitung, Regenwasserkanal, Trinkwasserleitung, Elektroleitung, Telefonleitung, Antennenkabel) zu belastende Fläche festgesetzt.

5.4 Bauordnungsrechtliche / gestalterische Regelungen

Um in den Baugebieten ein einheitliches Gesamtbild mit einer homogenen Dachlandschaft zu entwickeln, werden – in Abhängigkeit des Baugebiets – mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen. Zu diesen Festsetzungen gehören die maximale **Höhe** der baulichen Anlagen**,** die **Dachform und -neigung**, die **Dacheindeckung**, das **Fassadenmaterial** sowie teilweise eine **Baukörpermindestlänge**.

Während die Regelungen zur Dacheindeckung und zum Fassadenmaterial einheitlich für das gesamte Plangebiet gelten, sind die Regelungen zur Dachform und –neigung sowie die Höhe der baulichen Anlagen baugebietsbezogen.
Die baugebietsbezogenen Regelungen zur **Höhe der baulichen Anlagen** und die zulässigen Firsthöhen von Gebäuden oder Gebäudehöhen, die – ebenso wie die **Dachform** und **-neigung** – entsprechen dem Gestaltungskonzept „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ (Anlage C), welches unter Betrachtung der umliegenden Bebauung, insbesondere der Bahnhofsvorstadt und der Altstadt Fürstenberg (Oder), erstellt wurde.
Bei den Baugebieten, in denen mehrere Dachformen festgesetzt sind, wird die Höhe der baulichen Anlage (Firsthöhe von Gebäuden oder die Gebäudehöhen) als gestalterische Festsetzung in Abhängigkeit von der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der beantragten Dachform geregelt.
Der gestalterische Spielraum zur Dachformgestaltung wird ebenso differenziert geregelt. Den größten Spielraum gibt es dabei im Mischgebiet und in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1 und WA-4, in denen keine spezifische Dachform und auch keine maximale First- und Gebäudehöhe festgesetzt werden, um dadurch eine flexible Bebauung zu ermöglichen.

Je näher die Baugebiete der historischen Bebauung Fürstenbergs und der der Bahnhofsvorstadt sind, desto restriktiver und ortstypischer werden im Regelfall die Festsetzungen in Bezug auf die Dachlandschaft und die Höhe der baulichen Anlagen (vgl. Anlagen B und C der Begründung). So sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA-2 und WA-6 nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer und im WA-3 und WA-7 nur Satteldächer zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA-8 und WA-9 wird zum einem die Dachform der Bestandsbebauung planungsrechtlich gesichert, zum anderen soll durch die Festsetzungen von Pult- oder Flachdach eine für den Mietwohnungsbau zeitgemäße Form der Dachgestaltung festgesetzt werden, die zudem eine hohe bauliche Nutzbarkeit der baulichen Anlagen zulässt.
Auf Grund der markanten städtebaulichen Lage der bereits vorhandenen Bebauung sowie der städtebaulichen Ziele des Gesamtkonzepts soll im WA-5 ein städtebaulich dominanter Baukörper errichtet werden. Neben der Dachform Flachdach sollen zusätzlich im WA-5 bei zwei- und dreigeschossigen Gebäuden und im WA-10 bei ein- bis dreigeschossigen Gebäuden auch ein Sattel-, Walm- oder Zeltdach möglich sein,

Den städtebaulichen Zielen der Sicherung des harmonischen Übergangs zur Altstadt und der Sicherung der Umlenkfunktion tragen – auch bei einer Neubebauung des Grundstückes im WA-5 – die Festsetzungen der Höhe der baulichen Anlagen Rechnung. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA-3 und WA-7 werden somit maximalle Firsthöhen von 10,0 m (im WA-3) und 13,0 m (im WA-7) festgesetzt. In den Baugebieten WA-2, WA-6, WA-8 und WA-9 liegt die maximale First- oder Gebäudehöhe in Abhängigkeit zur Dachform zwischen 8 m und 10 m. Der untere Bezugpunkt liegt dabei unabhängig von der tatsächlichen Geländehöhe bei 41,50 m über NN.

Die Festsetzungen zur **Dachneigung** stehen in Abhängigkeit zur Dachform. Für Pult- (8° bis 16°), Zelt- (16° bis 22°) sowie Sattel- und Walmdächer (25° bis 45°) gibt es in den Baugebieten mit Regelungen zur Dachform die gleichen Neigungsfestsetzungen. Eine Ausnahme bildet das Baugebiet WA-3. Hier sind nur Satteldächer mir einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern gibt die zuerst genehmigte Doppelhaushälfte oder das zuerst genehmigte Reihenhaus die Dachform und die Dachneigung vor, um einen homogenen städtebaulichen Eindruck zu erzielen.

Die **Dacheindeckung** wird ebenso gestalterisch geregelt. Zulässig ist ein breites Spektrum von roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönungen für die Dacheindeckung von geneigten Dächern (Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdächern) mit begrenzten Dachüberständen. Diese Festsetzung orientiert sich an den ortstypischen Dacheindeckungen. Die Anbringung von photovoltaischen Anlagen auf Dachflächen und die Ausbildung von Gründächern (Dachbegrünung) sind zulässig, um damit auch den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel Rechnung zu tragen.

Um ein harmonisches und ortstypisches Gesamtbild zu erreichen, sind **Putzfassaden** für die Außenwände von Gebäuden zulässig. Dadurch soll zudem eine zu große Verschiedenartigkeit an Materialien vermieden werden. Bis zu einem Anteil von 30 Prozent der Fassade sind aber auch sonstige Materialien zulässig.

Die Festsetzung einer **Mindestlänge für die Hauptbaukörper** von 16,0 m im WA-5 und WA-7, bezogen auf die Gebäudeseite entlang der Fürstenberger Straße (WA-5) und Heinrich-Pritzsche-Straße (WA-7), begründet sich durch die schon beschriebenen städtebaulichen Funktionen der Wohngebiete. Im WA-5 wird somit die Wegebeziehung zum Kastanienhof markiert sowie der Übergang vom WA-2 zum WA-1 definiert. Im WA-7 orientiert sich die Baukörperlänge an der ehemaligen Bebauung.

6 Verkehr und Erschließung

6.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes kann im Norden und Westen über die Wilhelmstraße, Heinrich-Pritzsche-Straße oder die Platanenallee erfolgen, im Osten und Süden durch die Landesstraße L 372 (Straßenabschnitt Frankfurter Straße / Gubener Straße). Von der Fürstenberger Straße, die das Plangebiet durchquert, zweigen Straßen (Kastanienstraße, Planstraße A, Planstraße B und Lawitzer Straße) mit relativ geringem Straßenquerschnitt in die nördlichen und südlichen Bereiche des B-Planes ab.
Die Straßenverkehrsfläche Fürstenberger Straße und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Leitungsstreifen“ werden getrennt durch Flächen für Stellplätze.
Zwischen der Fürstenberger Straße und dem südlichen Ende der Heinrich-Pritzsche-Straße wird zudem eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt, um eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Straßen sicherzustellen.
Das Plangebiet ist durch eine Buslinie des Busverkehrs Oder-Spree (BOS) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Stadt und des Umlandes angeschlossen. Die nächsten Bushaltestellen befinden sich in der Gubener Straße, welche im Südwesten direkt an das Plangebiet grenzt. Der Bahnhof liegt nordöstlich des Plangebietes in einer Entfernung von 600 – 800 m.

Im Übrigen ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (in Fahrbahn, Parkstreifen, Geh- und Radwege sowie Straßenbegleitgrün) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um damit eine gewisse Veränderbarkeit offen zu halten. Insofern wird auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplanes keine funktionale Einteilung vollzogen.

6.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Trotz des flächenhaften Abrisses von Gebäuden sind in dem Gebiet ein Großteil der technischen Infrastruktur (Trinkwasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen und Fernwärmekanäle sowie Telekomleitungen und Antennekabel) verblieben. Die Leitungen werden nicht im Plan gekennzeichnet. Teilweise können die vorhandenen Leitungen für eine Neubebauung benutzt werden. Der Teil, der auf Grund der Dimensionierung oder der Lage nicht nachgenutzt werden kann, wird stillgelegt. Teilweise müssen Leitungen vor einer Neubebauung rückgebaut werden.
Problematisch ist die Lage einer Trinkwasserhauptleitung südlich und südöstlich der Fürstenberger Straße. Teilweise befindet sich die Leitung bis zu 20 m von der Straßenmitte entfernt. Dieser Bereich ist daher nicht als Baufläche ausgewiesen, sondern wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Leitungsstreifen“ festgesetzt. Die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art ist dementsprechend ausgeschlossen. Auf dem Streifen kann Rasen angesät oder können niedrig wachsende Sträucher angepflanzt werden. Diese Fläche ist daher mit einem Leitungsrecht (L5) zu belasten; dies gilt ebenso für andere Leitungen (Abwasser- und Fernwärmekanal) in diesem Bereich.
Die Hausanschlüsse zur Versorgung neuer Gebäude mit Trinkwasser können nicht direkt mit der Hauptleitung verbunden werden. Hier ist zusätzlich die Verlegung einer Parallelleitung erforderlich, von der die Hausanschlüsse abzweigen.

Im Falle einer Gasversorgung für die Neubebauung liegen die entsprechenden Voraussetzungen an. Das Erschließungsgebiet kann an das vorhandene Gasversorgungsnetz im Bereich der Wilhelmstraße, der Heinrich-Pritzsche-Straße oder der Gubener Straße angeschlossen werden.

Die nicht mehr benötigten Versorgungsanlagen (eine Transformatorstation, diverse Mittelspannungs- und Niederspannungskabel) der Stromversorgung werden, falls erforder-

lich, zurückgebaut. Bei der Mittelspannungs- und Niederspannungserschließung sind Neuverlegungen notwendig.

Neben den o. g. Ver- und Entsorgungsleitungen (Trinkwasser-, Regenwasser-, Schmutzwasserleitungen usw.) befinden sich noch weitere Leitungen außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Diese Flächen sind als mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger und ggf. mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt.

- L1 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche (vorhanden sind: Fernwärme-, Elektro-, Abwasser- und Regenwasserleitungen) und mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche
- L2 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger (vorhanden sind: Antennenkabel) zu belastende Fläche
- L3 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger (vorhanden sind: Fernwärme- und Elektroleitungen) zu belastende Fläche
- L4 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger (vorhanden ist: Trinkwasserleitung) zu belastende Fläche
- L5 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger (vorhanden sind: Fernwärme-, Abwasser-, Regenwasser-, Trinkwasser-, Elektro- und Telefonleitungen sowie Antennenkabel) zu belastende Fläche
- L6 mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger (vorhanden sind: Abwasserleitung und Antennenkabel) zu belastende Fläche
- L7 mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Eigentümer, Nutzer und Besucher des Baugebietes WA-8 und mit Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Fläche.

Im Planbereich befinden sich weitere Anlagen der Telekom und Antennenkabel der PrimaCom. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und anderen Baumaßnahmen ist es notwendig, den Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Zudem sind in den Straßen und Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone für die Unterbringung der Leitungen der Telekom vorzusehen.

6.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Neue bauliche Anlagen können nur dann zugelassen werden, wenn die Erreichbarkeit der Grundstücke für Notdienste und Entsorgungsfahrzeuge gesichert ist. Das Gleiche gilt für die Löschwasserversorgung; Baugenehmigungen können nur erteilt werden, wenn die ausreichende Löschwasserversorgung für das beantragte Bauvorhaben nachgewiesen wurde. Ist die ausreichende Löschwasserversorgung nicht gesichert, kann dies im Einzelfall zum Versagen einer Baugenehmigung führen, auch wenn das Vorhaben nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig wäre.

Unabhängig davon haben die amtsfreien Gemeinden zur Erfüllung ihrer Aufgaben im örtlichen Brandschutz eine angemessene Löschwasserversorgung zu gewährleisten. Das heißt, für die überbaubaren Grundstücksflächen ist der Grundbedarf an Löschwasser durch die Gemeinde bereitzustellen (Grundschutz).
Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher geprüft, ob der Grundschutz für alle ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen gesichert ist.
Im Plangebiet befindet sich im Bereich der Wohnanlage „Am Kastanienhof“ und im Bereich Fürstenberger Straße je ein Löschwasserhydrant mit einer Leistung von 800 l/min. Weiterhin befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Plangebiets Löschwasserhydranten jeweils mit

einer Leistung von 800 l/min in der Platanenallee, Kastanienhof, Fürstenberger Straße (2), Gubener Straße (2) und Wilhelmstraße (2).
Der Bereich Feuerwehr geht von einem Löschwasserbedarf von 48 m³/h (= 800l/min) für eine Zeitdauer von 2 Stunden aus. Diese Löschwassermenge kann über die o. g. Hydranten abgedeckt werden.

Im Übrigen waren vor dem Rückbau der Wohngebäude im WK VII Nord Hydranten entlang der Fürstenberger und der Lawitzer Straße vorhanden. Die Wasserleitungen befinden sich noch im Erdreich. Im Rahmen der Erschließung der Baugebiete WA-1 bis WA-4 ist zu prüfen, ob diese für die Neubebauung des Gebietes bedarfsgerecht reaktiviert werden können, es ist sicherzustellen, dass in einem Abstand von 300 m zu den baulichen Anlagen Hydranten vorhanden sind. Damit wäre der Grundschutz bedarfsgerecht gesichert.

Ferner wird im Bebauungsplan – insbesondere in Hinsicht auf die neu zu errichtenden Straßenverkehrsflächen (Planstraßen A und B) – auf die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung hingewiesen, damit die Belange der Feuerwehr zur Brandbekämpfung Berücksichtigung finden.
Das gleiche gilt für die Sicherung der erforderlichen Radien im Bereich der neu geplanten Zufahrten von der querschnittsreduzierten Straße Kastanienhof.

7 Belange der Umwelt

Wie im Abschnitt 3 (Verfahren) erläutert, sind bei dieser Planung die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.
Unabhängig davon müssen die Belange der Umwelt einschließlich des Immissionsschutzes auch ohne Umweltbericht berücksichtigt werden.
Das Plangebiet wird im Bereich des Mischgebiets MI entlang der Gubener Straße – wie bereits im Abschnitt 4.2.2 (Lärmminderungsplan) beschrieben – durch Verkehrsgeräusche von der L 372 beeinflusst.
Zum Schutz vor Geräuschen des Straßenverkehrs wird festgesetzt, dass im Mischgebiet

- bei Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein Aufenthaltsraum,
- bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens zwei Aufenthaltsräume

mit seinen Fenstern zu der von der Gubener Straße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein müssen. Als straßenabgewandte Gebäudeseite gelten solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.
Ausnahmsweise kann eine Abweichung von der festgesetzten Grundrissausrichtung zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenpegel nachgewiesen wird als im Bebauungsplan angenommen wurde.

Auch wenn Regenwasserleitungen im Plangebiet teilweise vorhanden sind, sollte geprüft werden, ob das Niederschlagswasser der bebauten Flächen gemäß § 54 Abs. 4 BbgWG i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG ortsnah versickert werden kann. Aus digitalen Karten des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV) können hydrologische und hydrogeologische Daten für das Plangebiet ermittelt werden. Mittels Baugrundgutachten kann festgestellt werden, ob versickerungsfähige Böden mit k_f-Wert zwischen 5×10^{-3} und 5×10^{-6} m/s vorliegen. Wenn die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer über technische Anlagen (Mulden, Rigolen, Sickerschächte etc.) erfolgen soll, ist nach § 8 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG eine Erlaubnis mit prüffähigen Unterlagen bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für eine breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser auf angelegten Rasenflächen sowie die Sammlung in Regenwassersammelbehältern ohne Überlauf in einen Versickerungsschacht oder in eine Versickerungsmulde ist gemäß § 46 Abs. 2 WHG die wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

8 Hinweise

Neben diesem Bebauungsplan, d.h. der Plandarstellung und den textlichen Festsetzungen, sind bei der Planung eines Bauvorhabens noch andere planungsrelevante Festsetzungen zu berücksichtigen.
Die städtebaulich und bodenrechtlich relevanten Hinweise werden im Folgenden aufgezählt und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- Vor Beginn von Erdarbeiten, im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen, ist der vorhandene Mutterboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschieben und zur Bodenverbesserung einzusetzen.

- Für die Fällung von Bäumen sind Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Baumschutzsatzung durchzuführen.
  Gemäß der aktuellen Baumschutzsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden) und Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Brandenburgischem Naturschutzgesetz, als Ersatzpflanzung gemäß der Baumschutzverordnung oder als Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung gepflanzt wurden, geschützt.
  § 8 der Baumschutzsatzung regelt, dass bei einer Genehmigungserteilung für das Fällen von Bäumen der Antragsteller mit Ersatzpflanzungen beauflagt werden soll. Festsetzungen wie die Anzahl der zu pflanzenden Bäume, die Art des Pflanzgutes sowie der geforderte Stammumfang richten sich nach dem Wert des zu beseitigenden Baumes sowie nach dem Schutzzweck. Der Wert eines geschützten Baumes ermittelt sich aus der Baumart, dem Stammumfang, dem Zustand des Wurzel-, Stamm- und Kronenbereiches.
  Nicht unter die Satzung fallen:
  1. bewirtschaftete Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume,
  2. Bäume auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden, Rotbuchen und Walnussbäumen, die in 130 cm Höhe über dem Erdboden gemessen einen Stammumfang von mehr als 190 Zentimetern aufweisen.

- Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen sollte, wenn es die dort vorherrschende Bodenart und der höchste Grundwasserflurabstand zulassen, auf dem jeweiligen Grundstück versickern.
  Flächen, auf denen belastetes Niederschlagswasser anfallen kann, sind über geeignete Reinigungsvorrichtungen (z. B. Sandfang, Ölabscheider) zu entwässern.

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalfachbehörde oder der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.
  Bodendenkmale sind u. a. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder Holzbohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. Die zuständige Denkmalfachbehörde ist das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, die zuständige Denkmalschutzbehörde ist die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Oder-Spree.
  Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen. (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG)
  Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.
  Die Bauausführenden sind über diese gesetzliche Festlegung aktenkundig zu belehren.

- Bei der Erschließung und Bebauung von Grundstücken sind die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Fassung Juli 1998) vom 25. März 2002 (Amtsblatt für Brandenburg 17/2002, S. 466, zuletzt geändert durch Bekanntmachung des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung vom 09.07.2007 - Amtsblatt für Brandenburg 31/2007, S. 1631) und die Sicherung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zu berücksichtigen.

  Zur Sicherung des Grundsschutzes mit Löschwasser bedarf es im Plangebiet der zusätzlichen Errichtung von Löschwasserhydranten, insbesondere in der Fürstenberger und in der Lawitzer Straße und in den Planstraßen A und B.

- Die innere Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen (in Fahrbahn, Parkstreifen, Geh- und Radwege, Straßenbegleitgrün usw.) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes, um damit eine gewisse Veränderbarkeit offen zu halten. Insofern wird auf der Ebene der Aufstellung des Bebauungsplans keine funktionale Einteilung vollzogen.

  Nördlich des Allgemeinen Wohngebietes WA-1 befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33-05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ ein Spiel- und Freizeitplatz.
  Dieser Spiel- und Freizeitplatz ist im Spielplatzkonzept der Stadt nicht enthalten. Die Fläche des Spiel- und Freizeitplatzes kann aber auf Grund der Zweckbindung der Fördermittel gegenwärtig nicht einer anderen Nutzung zugeführt werden.
  Die Fläche des Spiel- und Freizeitplatzes grenzt im Süden unmittelbar an der zukünftigen Baugebietsgrenze des WA-1 und besteht aus mehreren Teilflächen.

9 Auswertung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen

Aus den eingegangen Stellungnahmen und Hinweisen der Beteiligung der Bereiche, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der ersten Beteiligung der Öffentlichkeit ergaben sich für das weitere Bebauungsplanverfahren im Wesentlichen folgende Punkte, die im Zuge des Abwägungsverfahrens zu Änderungen des Bebauungsplanes führten:

- Reduzierung des räumlichen Geltungsbereichs
  - im Bereich des ehemaligen Schulhofs (südlich der Wohnbebauung Kastanienhof) auf Grund einer Fördermittelzweckbindung (Aufwertung Schulhof),
  - im Bereich L 5 „Leitungsstreifen“ und WA-3
- Erweiterung des Geltungsbereichs im westlichen Bereich bis zur Wilhelmstraße (WA-10) sowie geringfügig im nördlichen Bereich der Straße „Kastanienhof“
- Änderung des Gebietscharakters des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Altenpflege, Altenwohnen, Betreutes Wohnen“ zu Allgemeines Wohngebiet, da dies der genehmigten Nutzung entspricht
- Verzicht auf die bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB (WA-5)
  Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des WA-5
- Erweiterung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des WA-10
- Vergrößerung der Baufelder im Bereich des WA-10 und WA-3
- Verzicht auf die Festsetzung einer mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Fläche im WA-6

Neben den o. g., wurden weitere Stellungnahmen und Hinweise gegeben, die überwiegend eine inhaltliche Ergänzung der Planzeichnung und der Begründung des Bebauungsplanes zur Folge haben. Hierzu zählen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Aktualisierung der Katasterkarte
- Belange des Brandschutzes

- Kennzeichnung und Sicherung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind, zur Sicherung vorhandener Leitungen
- Schutz vor schädlichen Geräuschen des Verkehrslärms entlang der Gubener Straße
- Zweckbestimmung der Grünfläche
- Aufnahme eines Hinweise zum Spiel- und Freizeitplatzes nördlich des WA-1
- Überarbeitung der Festsetzungen und Regelungen zur GRZ/GFZ/Dachform/Geschossigkeit und zu den Bauflächen bezogen auf alle Baugrundstücke im Plangebiet
- Notwendigkeit der Koordinierung der technischen und straßenseitigen Erschließung einschließlich des Rückbaus und der Umverlegung von Leitungen.

10 Wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

Durch den künftigen Bebauungsplan kann die bauliche Entwicklung im Plangebiet gesteuert und eine mögliche Fehlentwicklung verhindert werden. Der Bebauungsplan schafft in erster Linie die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von eigentumsbezogenen Wohnformen in dem Gebiet.

Durch den Aufstellungsbeschluss ist die Möglichkeit gegeben, die Entscheidung über Bauvorhaben für einen Zeitraum von 12 Monaten gemäß § 15 BauGB zurückzustellen und ggf. eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB zu erlassen.
Die gegenwärtig vorhandenen baulichen Anlagen haben, soweit sie zulässigerweise errichtet wurden, Bestandsschutz. Der Bestandsschutz garantiert, dass eine genehmigte Nutzung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes oder einer Anlage weiter ausgeübt werden darf, auch wenn sich inzwischen die planungsrechtlichen Vorschriften geändert haben und das Vorhaben deshalb heute an dieser Stelle nicht mehr errichtet werden dürfte. Der Bestandsschutz deckt Maßnahmen zur Funktionserhaltung der Gebäude. Erweiterungen oder Nutzungsänderungen in diesen Objekten lässt der Bestandsschutz nur soweit zu, wie es zur Erhaltung der ursprünglich genehmigten Funktion dient.

Um die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und eine optimale Nutzung der Grundstücke im Rahmen der Festsetzungen zu ermöglichen, bedarf es in weiten Teilen einer Grundstücksneuordnung. Gegenwärtig gibt es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Wesentlichen drei große Grundstückseigentümer (GeWi, EWG, Stadt Eisenhüttenstadt).

Ein Parzellierungsplan o. ä. wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens jedoch nicht erstellt. Damit sollen durch flexibel zu bildende Baugrundstücksgrößen (im Rahmen der textlichen Festsetzungen) unterschiedliche Bauherreninteressen bedient werden können. Dies wird vor allem einen Beitrag dazu leisten, die unterschiedlichen Nachfragen nach innerstädtischen Baugrundstücken für den Einfamilienwohnungsbau zu decken.

Für ein Teil des Plangebietes ist die Anpassung der Verkehrsinfrastruktur und der stadttechnischen Infrastruktur an die geplante Nutzung erforderlich. Erst danach können diese Flächen einer Vermarktung zugeführt werden.

Im Rahmen der Erschließung der Bauflächen entstehen u. a. Kosten für den Bau der Planstraßen A und B sowie für den Fußgängerbereich zwischen Heinrich-Pritzsche-Straße und Fürstenberger Straße, die im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung neu festgesetzt werden. Weiterhin entstehen Kosten durch die Anpassung von Straßen (Ertüchtigung von vorhandenen Straßen) und durch Grunderwerb.
Die Stadt wird sich zur Erschließung der Baugebiete WA-1 bis WA-4 eines Erschließungsträgers bedienen, dessen Aufgabe die Ertüchtigung der straßenseitigen Erschließung und die Sicherung der technischen Erschließung ist.

11 Flächenbilanz

			Zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO		
Plangebiet ∑	***57.187 m²***		*GRZ*		
Baugebiete ∑	*45.636 m²*		*14.561 m²*		
- Allgemeine Wohngebiete	*40.658 m²*		*12.570 m²*		
WA-1		*3.221 m²*		*0,3*	*966 m²*
WA-2		*5.220 m²*		*0,3*	*1.566 m²*
WA-3		*8.785 m²*		*0,3*	*2.636 m²*
WA-4		*6.170 m²*		*0,25*	*1.542 m²*
WA-5		*1.105 m²*		*0,3*	*331 m²*
WA-6		*2.820 m²*		*0,25*	*705 m²*
WA-7		*916 m²*		*0,3*	*275 m²*
WA-8		*3.132 m²*		*0,3*	*940 m²*
WA-9		*8.185 m²*		*0,4*	*3.274 m²*
WA-10		*1.115 m²*		*0,3*	*335 m²*
- Mischgebiet MI ∑	*4.978 m²*		*1.991 m²*		
Grünfläche ∑	*1.570 m²*				
Verkehrsfläche ∑	*9.400 m²*				
davon Gehwegsfläche ∑	*393 m²*				
Private Stellplatzanlage	*570 m²*				

12 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),
  zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG)
  i. d .F. der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
  zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I, S. 1421)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV)
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58),
  zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S.1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132),
  zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I, S. 286),
  zuletzt geändert durch Bekanntmachung der Entscheidungsformel vom 13.03.2013 (GVBl. I, Nr.09)
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
  i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl.I/08, [Nr. 14], S.226),
  zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr. 39)

Anlagen

A: Sortimentsliste der Stadt Eisenhüttenstadt
(beschlossen: 27.05.2009, Beschlussnummer 079/05/09)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Bücher)
Computer (PC-Hardware und Software)	52.49.5	Einzelhandel mit Computern, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (daraus nur Elektro-Kleingeräte)	aus 52.45.1	E-Kleingeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Elektrohaushaltsgeräte (daraus nur Elektro-Großgeräte)	aus 52.45.1	E-Großgeräte: Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (NUR Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
Kinderwagen	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Kinderwagen)
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Leuchten/Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
Zentrenrelevante Sortimente		
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Uhren/Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g. (daraus nur: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren
Zentrenrelevante Sortimente für die Nahversorgung		
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
Drogerie, Kosmetik/Parfümerie	52.33	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungs- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	Bezeichnung nach WZ 2003 (WZ 2003 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	und aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen)
	und aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: Einzelhandel mit anderweitig nicht genannten elektrotechnischen Erzeugnissen)
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten)
	und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
Möbel	52.44.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	und aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbeln)
	und aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping)
	und aus 52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln)
	und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)

Stadt Eisenhüttenstadt - Bereich Stadtentwicklung/ Stadtumbau

Eisenhüttenstadt – „Fürstenberger Straße“

Städtebauliche Konzeption zur Nachnutzung von Flächen

Dezember 2010/ August 2011

Stadt Eisenhüttenstadt - Bereich Stadtentwicklung/ Stadtumbau

Eisenhüttenstadt – „Fürstenberger Straße“

Städtebauliche Konzeption zur Nachnutzung von Flächen

Bearbeitung: **Matthias Rogge**
Dipl.-Ing., Stadtplaner

Anja Schmidt
Dipl.-Ing., Architektin

Inhaltsverzeichnis

Anlass/ Ausgangssituation	***1***
Analyse	***4***
Leitbild/ Leitziele	***6***
Städtebauliches Konzept	***6***
Ausbildung von Siedlungseinheiten	***8***
Aufwand technische Infrastruktur	***9***
Bebauungsplan	***12***

Anlass/ Ausgangssituation

Der Einzugsbereich der Fürstenberger Straße umreißt eine Fläche, aus der sich im Zuge des gegenwärtigen Abrissgeschehens in Eisenhüttenstadt eine potenzielle Reserve zur Bildung von Wohneigentum ergibt. Sie liegt im Übergangsbereich zur Altstadt von Fürstenberg (Oder) – mit Blick auf die Gesamtstadt handelt es sich um eine Randlage.

Abb. 1: Schwarzplan Gesamtstadt; Lage des Gebiets

Die sich einst dort befindlichen 6-geschossigen, blockartigen Wohngebäude, die als sogenannter Wohnkomplex VII in den 1980er Jahren in industrieller Bauweise errichtet wurden, sind abschnittsweise in den letzten Jahren abgerissen worden. Charakteristisch für diese Baustruktur war ein hoher Rationalisierungsgrad, der entsprechende Einschränkungen für die Nutzbarkeit der Gebäude aber auch für das Wohnumfeld mit sich brachte.

Abb. 2: Wohnkomplex VII aus südlicher Richtung; Situation vor dem flächenhaften Abriss

Infolge eines massiven Bevölkerungsverlustes und einer rasanten Zunahme leerstehender Wohnungen in der Gesamtstadt seit 1990 wurde vor fast 10 Jahren der Stadtumbau als ein von Bund und Land unterstützter Prozess angestoßen[1]. Auf der Grundlage einer staatlichen Förderung konzentrierte er sich zunächst auf den Abriss nicht mehr benötigter Wohngebäude.

Aufgrund der angesprochenen Probleme und einer mangelnden Akzeptanz für den WK VII, wurde in diesem Gebiet in Eisenhüttenstadt 2003 mit dem Abriss begonnen. Dabei wurde zuerst der WK VII-Süd flächendeckend abgerissen, ehe sich das Abrissgeschehen entgegen ursprünglicher Vorhersagen nahezu flächendeckend auch auf die Situation um die Fürstenberger Straße (WK VII-Nord) verlagerte. Verblieben sind nunmehr lediglich einige Gebäude, die der Versorgung dienen bzw. dienten sowie vereinzelte Würfel- und Punkthochhäuser. Die in einer Grünfläche locker gruppierten Würfelhäuser stellen ein festes Angebot für altengerechtes Wohnen in Eisenhüttenstadt dar. Durch den Umbau eines benachbarten Kita-Gebäudes wurde das Angebot auch unter der Etablierung entsprechender Serviceleistungen inzwischen erweitert.

[1] Siehe auch Stadtumbaukonzept der Stadt Eisenhüttenstadt 2002

Zusätzliche altengerechte Wohneinheiten werden gegenwärtig durch einen riegelartigen Neubau südlich des einstigen Kita-Gebäudes geschaffen.
Verblieben sind in dem Gebiet außerdem ein Großteil der technischen Infrastruktur und wesentliche Erschließungs-straßen.

Abb. 3 Situation 2009

Abb. 4 Schwarzplan Fürstenberg (Oder) unter Kennzeichnung der inzwischen abgerissenen Gebäude

Das Gebiet ragt im Nordosten bis an den Altstadtkern vom einst selbständigen Fürstenberg (Oder) heran. Im Wesentlichen bildet es den Übergangbereich zur nördlich gelegenen Bahnhofsvorstadt. Im Süden und Osten wird es durch Hauptstraßen begrenzt. Aufgrund der allgemeinen Situation, in der Stadt nur über begrenzte Baulandreserven zu verfügen, gleichzeitig aber eine zwar zurückhaltende aber kontinuierliche Nachfrage nach Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu haben, entstand frühzeitig die Überlegung, die hier betreffende Fläche für eine solche Entwicklung zu beplanen.

Insbesondere die mögliche Verfügbarkeit einer zusammenhängenden, großen Fläche und der vorhandenen technischen Infrastruktur und Erschließung weckte den Glauben an eine kurzfristig zu realisierende Nachnutzung. Aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse (Wohnungsunternehmen GeWi/ EWG und Stadt), die der ursprünglichen Bebauung und Zuordnung geschuldet sind, wurde von Anfang an ein kooperatives Verfahren unter der Leitung der Stadt verfolgt. In dieses Verfahren wurden auch die entsprechenden Versorgungsträger eingebunden. Im Zuge dessen erfolgte die Einigung auf ein Konzept, das von den Beteiligten mitgetragen wird und darüber hinaus die Eigentümer in die Lage versetzt, ihre jeweiligen Flächen auf einer gemeinsamen Grundlage vermarkten zu können.

Abb. 5 Eigentumsverhältnisse und technische Infrastruktur

Analyse

Um mit den und für die Beteiligten eine Vorstellung zu bekommen, unter welcher Zielvorstellung das Gebiet entwickelt werden soll, wurde zu Beginn der Konzepterarbeitung eine SWOT-Analyse durchgeführt. Das Gegenüberstellen von Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken, die sich 2007, zu Beginn der Konzepterarbeitung für eine Neuentwicklung des Gebietes darstellten, eröffnet die Ableitung eines Leitbilds und betreffender Leitziele. Diese sollen dem Entwicklungsprozess zugrunde gelegt werden – sie zeigen allerdings zugleich wechselseitige Abhängigkeiten untereinander auf. Im Entwicklungsprozess, der eine vertiefende Planung und auch die Realisierungsphase einschließt, ist die Einhaltung der Ziele immer wieder zu überprüfen, um die gewünschte Nachfrage für den Standort sicherzustellen.
Eisenhüttenstadt konkurriert in der Frage der Baulandpreise nach wie vor mit den wesentlich günstigeren Angeboten der Umlandgemeinden. Teilweise bewegen sich diese bis zu 50% unter dem, was in Eisenhüttenstadt die Veräußerung von Grundstücken im Rahmen des Bodenrichtwerts hergibt.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Eisenhüttenstadt[2] weist im Zusammenhang mit dem 2008 erarbeiteten Einzelhandels- und Zentrenkonzept[3] die Altstadt von Fürstenberg (Oder) als Nebenzentrum aus.

Die Altstadt ist zugleich Sanierungsgebiet und wird im Rahmen der Wohneigentumsbildung im Bestand als „Vorranggebiet Wohnen“[4] durch das Land Brandenburg gefördert.

Die Ergebnisse einer ersten Abstimmung mit den beteiligten Wohnungsunternehmen führten in der nachstehenden SWOT-Analyse zu folgenden Aussagen:

Stärken

- Bestehende Erschließung
- Bezüge zur Altstadt
- Vorhandene Infrastruktur
- Verfügbarkeit zusammenhängender Flächen
- Nähe zu Grün- und Erholungsräumen
- Anbindung an die Innenstadt

Chancen

- Ausbildung Siedlungsrand
- Entwicklung eines Wohnstandortes für Familien
- Einbeziehung der altengerechten Wohnangebote
- Eigentumsbildung
- Stärkung der bestehenden Handelsstruktur

Schwächen

- Planungserfordernis
- Eigentumsübergreifende Neuordnung von Grundstücken
- Lage von Hauptleitungen
- Kein Spielplatz in Fürstenberg
- Distanz zu Einrichtungen des übergeordneten Bedarfs

Risiken

- Entwicklungsdruck auf Freiflächen des „Kastanienhofs“
- Kein „Vorranggebiet Wohnen“
- Erhöhter Kostenaufwand für Ertüchtigung der technischen Infrastruktur
- Einschränkungen in den Abschnitten, in denen Hauptleitungen verlaufen

[2] Stadt Eisenhüttenstadt - Integriertes Stadtentwicklungskonzept Dezember 2007/ September 2008
[3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept – Stadt Eisenhüttenstadt, März 2009
[4] Bezeichnung für eine Gebietskulisse zur Wohnraumförderung in Innenstädten; Richtlinie zur Förderung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstädten (WohneigentumInnenstadtR, Dezember 2010)

Leitbild/ Leitziele
„Im Süden von Fürstenberg wohnen – den Übergang von Altstadt und Landschaft gestalten“

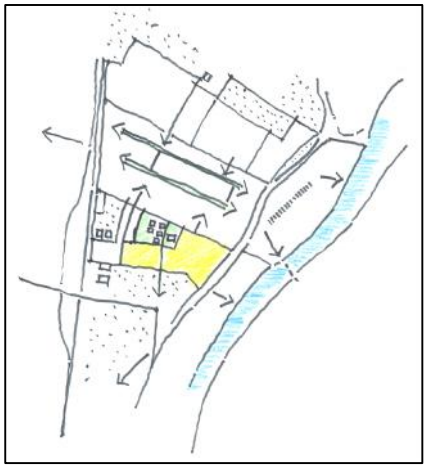


Abb. 6 Beziehung des Gebietes zur übergeordneten städtebaulichen Situation

- Ansiedlung familienbezogener Wohnformen
- Flächennutzung auf vorhandene Haupterschließung konzentrieren
- Optimierung der technischen Infrastruktur
- Angebot preiswerter Grundstücke
- Stärkung der altengerechten Service- und Wohnangebote
- Freiflächen sichern

Es versteht sich von selbst, dass das städtebauliche Konzept nur auf einige dieser Ziele direkt einwirken kann. Es kann lediglich eine Grundlage liefern – die zielorientierte Umsetzung ist am Ende von sehr viel mehr Faktoren abhängig. In der Orientierung auf die formulierten Leitziele muss das städtebauliche Konzept auch situationsbezogene Rahmenbedingungen berücksichtigen, die sich vor allem aus der Lage und teilweise damit einhergehender Restriktionen der technischen Infrastruktur ergeben.

Städtebauliches Konzept

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Leitziele und Rahmenbedingungen folgt das städtebauliche Konzept folgenden Grundgedanken:
Unter weitgehender Ausnutzung bestehender Erschließungsstraßen und –wege soll ein neuer Siedlungsrand ausgebildet werden, der eine klare Trennung bebauter Flächen und angrenzender Grünräume erlaubt. Das Konzept berücksichtigt außerdem die Lage von Hauptleitungen entlang der Fürstenberger Straße (siehe Abschnitt Aufwand technische Infrastruktur). Ein Grünstreifen markiert deren Verlauf.
Mit zunehmender Entfernung vom Altstadtkern nimmt die Dichte der vorgeschlagenen Bebauung ab und folgt insbesondere in den Randbereichen am ehesten dem landläufigen Ideal des Wohnens im Grünen. Damit einher geht ebenso der abgestufte Übergang von einer gemischten Nutzung zu den Randbereichen, die ausschließlich dem Wohnen vorbehalten sein sollen.

Der Verlauf des Siedlungsrandes ermöglicht eine zugleich größtmögliche Anzahl von Gebäuden, die sich unmittelbar zur freien Landschaft orientieren.

Der „Innere“ Grünraum integriert die bestehenden Würfelhäuser als „Altengerechtes Wohnen“ und wird als solches erhalten. Das Heranrücken von Gebäuden wird in diesem sensiblen Umfeld weitgehend begrenzt, es sei denn, es wird damit eine Ergänzung durch ähnliche Angebote oder betreffende Serviceeinrichtungen verfolgt. In der südlichen Verlängerung im Übergang zur freien Landschaft sieht die Planung einen Kinderspielplatz vor.

Abb. 7 Städtebauliches Konzept

Neben der angesprochenen Nutzungsabstufung werden die vorgesehenen Bauflächen so gegliedert, dass ablesbare Siedlungseinheiten entstehen. Auf den Bauflächen sollen vordergründig freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Stadtvillen entstehen. Die Flächen entlang der Hauptverkehrsstraße (Gubener Straße) dienen der Ansiedlung von Wohn- und Gewerbebauten.
Eine Unterscheidung von Siedlungseinheiten wird durch bestimmte Kriterien (Anordnung der Gebäude, Ausnutzung und Größe der Grundstücke etc.) gewährleistet, die zugleich unterschiedliche Bauherreninteressen bedienen sollen.

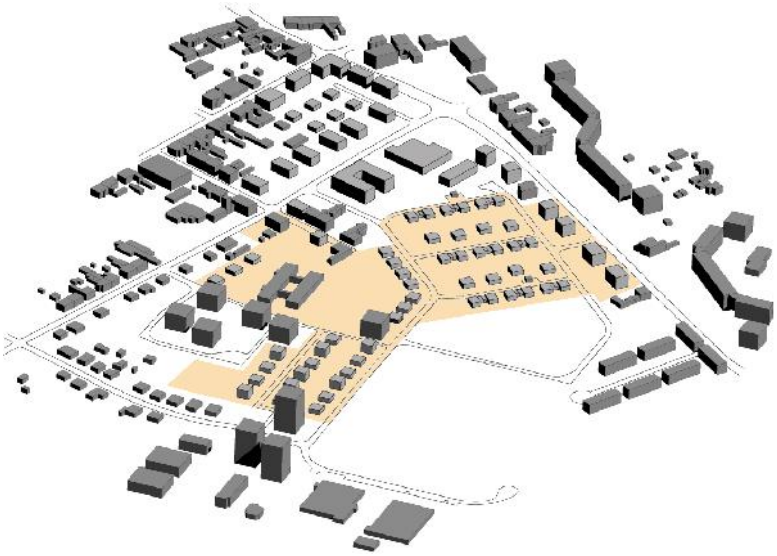


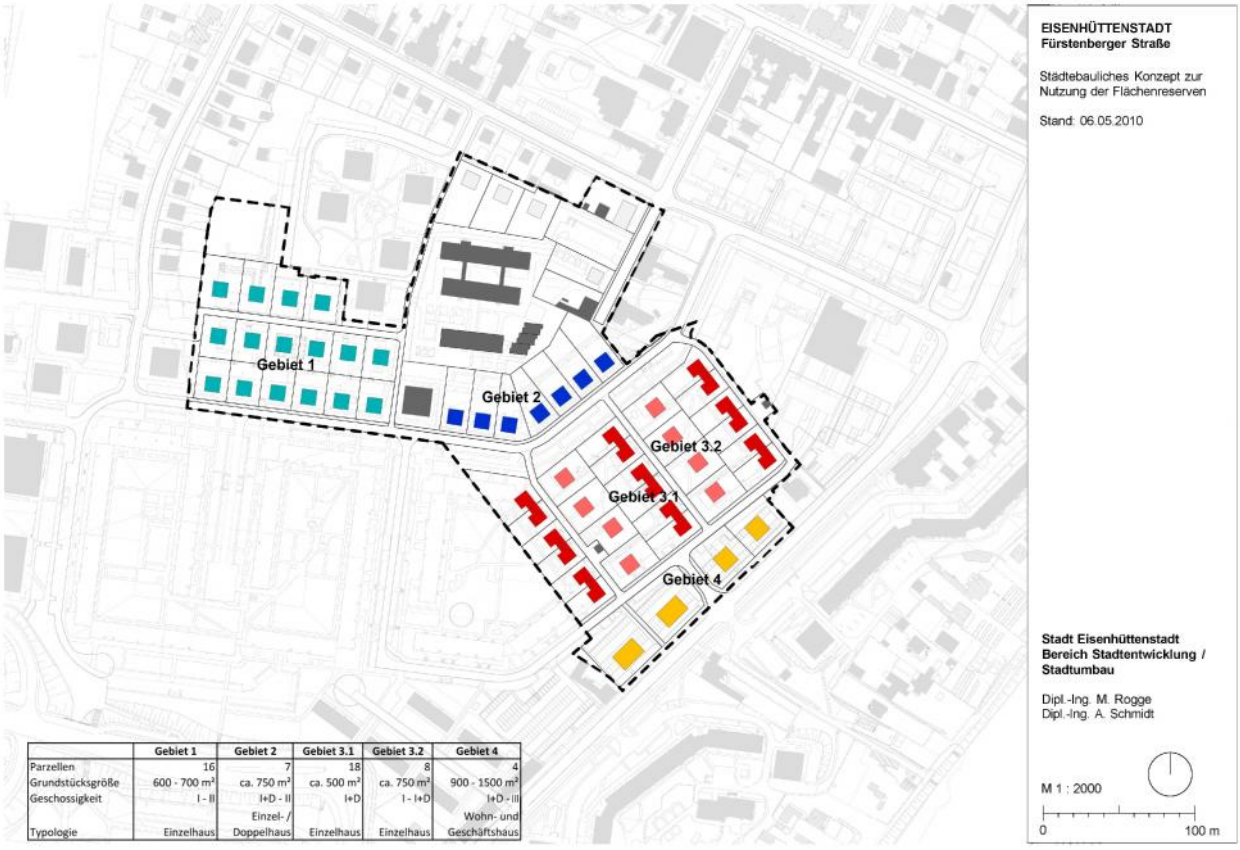
Abb. 8 Isometrische Darstellung im Kontext der Umgebungsbebauung/ farbliche Unterlegung des Bebauungsplangebietes

Die planungsrechtliche Grundlage für das Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren liefern, das sich zunächst auf den Bereich konzentriert, der aufgrund des räumlichen Zusammenhangs weitgehend unbebauter Flächen entsprechenden Regelungsbedarf auslöst. Dabei ist die Größe des Plangebiets so gewählt, dass er die Kriterien eines Bebauungsplans der Innenentwicklung erfüllt.

Ausbildung von Siedlungseinheiten

Neben den bestehenden Gebäuden werden im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans 4 neue Siedlungseinheiten, im Folgenden „Gebiet“ genannt, ausgebildet, die sich weitgehend in die vorhandene Straßenerschließung einpassen.
Das Gebiet 1 entspricht im Wesentlichen der Fläche des einstigen Schulkomplexes. Eine rasterartige Aufteilung der Parzellen und die damit verbundene Gebäudeplatzierung erlaubt eine ideelle Durchlässigkeit zum „Inneren Grünraum“, in dem sich die angesprochenen Würfelhäuser befinden. Hinsichtlich der Gestalt, Ausrichtung und Geschossigkeit der Gebäude ergeben sich größere Spielräume.
Zwischen dem Gebiet 1 und der Bebauung am südlichen Ende der Heinrich-Pritzsche-Straße erstreckt sich entlang der Fürstenberger Straße das Gebiet 2. Das bestehende Würfelhaus wird zunächst integriert. Für den Fall, dass es zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge des Stadtumbauprozesses abgerissen wird, kann die Fläche im Sinne der Typologie des Gebiets 2 überbaut werden. Der Anschluss an die Bebauung am südlichen Ende der Heinrich-Pritzsche-Straße erfolgt durch einen räumlichen Versatz – im Verlauf der Fürstenberger Straße wechselt an dieser Stelle auch die Orientierung der Gebäude.

Das Gebiet 3 orientiert sich an den z. T. noch vorhandenen Verbindungswegen und „verklammert“ zukünftig die vorgeschlagene Bebauung an der Fürstenberger Straße und an der Gubener Straße. Offene und weniger offene Bebauung wechseln sich ab und geben dem Baugebiet eine eigene Prägung. Die weniger offene Bebauung wird durch Garagen „verkettet“ schafft einen gewissen Kontrast – die dabei entstehenden Grundstücke sind die Kleinsten im gesamten Plangebiet.
Die Flächen der einstigen Stellplatzanlagen an der Gubener Straße bilden weitgehend das Gebiet 4. Es bietet Platz für größere Gebäude, die zu Wohn- und Gewerbezwecken dienen können. Die Frontseite der Gebäude orientiert sich zur Gubener Straße – die Lawitzer Strasse bietet die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung, was insbesondere für publikums- oder transportorientierte Nutzungen von Vorteil sein kann.



	Gebiet 1	Gebiet 2	Gebiet 3.1	Gebiet 3.2	Gebiet 4
Parzellen	16	7	18	8	4
Grundstücksgröße	600 - 700 m²	ca. 750 m²	ca. 500 m²	ca. 750 m²	900 - 1500 m²
Geschossigkeit	I - II	I+D - II	I+D	I - I+D	I+D - III
Typologie	Einzelhaus	Einzel-/ Doppelhaus	Einzelhaus	Einzelhaus	Wohn- und Geschäftshaus

Abb. 9 Aufteilung in unterschiedliche Gebiete

Aufwand technische Infrastruktur

Der erreichte Stand der Konzepterarbeitung spiegelt an vielen Stellen Einschränkungen wider, die sich aus der Lage und Funktion der bestehenden Infrastruktur ergeben.

So musste insbesondere die Lage einer Transittrinkwasserleitung berücksichtigt werden, deren Umverlegung einen unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand zur Folge gehabt hätte. Aufgrund dessen musste eine straßenbegleitende Bebauung auf der Südseite der Fürstenberger Straße ausgeschlossen werden. Zwischen Gebiet 2 und 3 entsteht unter diesen Vorzeichen ein 20 m breiter Streifen, der von jeglicher Bebauung freizuhalten ist.
In diesen Streifen fiel auch die einstige Fernwärmeleitung, die die zuvor abgerissenen Gebäude versorgt hatte. Im Prozess der Konzepterarbeitung haben sich die Beteiligten frühzeitig geeinigt, das Gebiet mit Gas (liegt an den jeweiligen Enden Wilhelmstraße und Heinrich-Pritzsche-Straße an) zu versorgen, so dass ein Teil der Fernwärmeleitung zwischenzeitlich stillgelegt bzw. zurückgebaut wurde. Sollte es hier insbesondere im Zusammenhang mit der Energiesparverordnung doch noch zu einer Bevorzugung von Fernwärme kommen, ließe sich eine neue Leitung in der dann erforderlichen Dimensionierung ohne weiteres in dem Flächenstreifen verlegen.

Abb. 10 Bestand und Planung technische Infrastruktur (ohne Strom)

Die Anpassung für die vorhandenen Anlagen der Stromversorgung stellt sich in einem überschaubaren Kostenrahmen dar. An verschiedenen Stellen sind Leitungen neu zu verlegen bzw. neue Verteilerstellen zu schaffen.
Einen Löwenanteil bei der Ermittlung der Kosten für den Anpassungsbedarf der Infrastruktur stellt die Erneuerung bzw. Rekonstruktion vorhandener Straßen und Wege dar. Dabei ist der kalkulierte Aufwand vielfach unter der Bedingung reduziert, dass es keine baulichen Veränderungen an der jeweiligen Fahrbahn geben wird.

Der Querschnitt der Fürstenberger Strasse bleibt unverändert. Lediglich entlang der Nordseite wird ein neuer Gehweg einschließlich neuer Beleuchtung integriert.

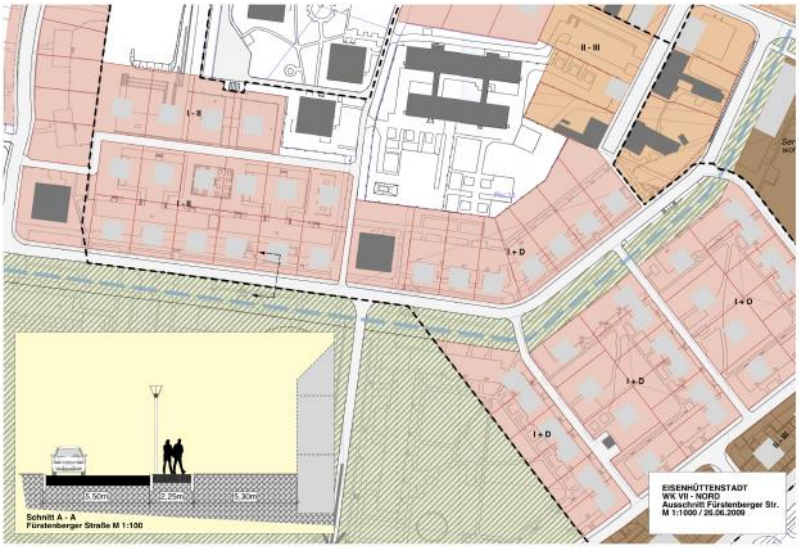


Abb. 11 Fürstenberger Straße – Prinzip zur Gliederung des Straßenraums

Die vorgenommene Kalkulation hat einen Kostenaufwand von ca. 25 € pro Quadratmeter erschlossenen Baulandes ergeben. Unter Heranziehen des Bodenrichtwertes für die betreffende Situation von 45 € begrenzt sich bei der Veräußerung der neu zu bildenden Grundstücke der Ertrag auf 20 €.

Straßenbau (Bereich Bauen und Technik)	
	843.459,78 €
Stromversorgung (Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH)	
Rückbau von Versorgungsanlagen, Mittelspannungserschl., Niederspannungserschl. (ohne Hausanschlüsse)	**66.640,00 €**
Erdgasversorgung (Stadtwerke Eisenhüttenstadt GmbH)	
Erdgaserschließung (ohne Hausanschlüsse)	**58.310,00 €**
Trink- und Abwasser (TAZV)	
Leitungsanpassung (mit Hausanschlüssen)	**427.500,00 €**
Gesamtkosten	**1.395.909,78 €**
Kosten je m²	**ca. 25,00 €**

Die Kosten, die bei der Erschließung eines Baugebietes durch die Investitionen der Versorgungsunternehmen entstehen, wurden in der zurückliegenden Zeit durch die Stadt übernommen und beim Verkauf aus einer Hand refinanziert.
Bei der Entwicklung des Gebietes „Fürstenberger Straße“ kommen neben der Stadt die beiden angesprochenen Wohnungsunternehmen in die Gunst, Grundstücke an private Bauherren zu veräußern.
Damit ergibt sich für die Kostenverteilung bzw. die Übernahme von Investitionen eine andere Konstellation, für die grundsätzlich die Verteilung der Kosten zu verhandeln ist. Die Stadt ist außerdem seit einiger Zeit in Gesprächen mit den Versorgungsunternehmen, um eine Klärung der Übernahme von Investitionskosten, die üblicherweise durch Nutzer- bzw. Anschlussgebühren der einzelnen Bauherren refinanziert werden, zu erzielen.

Bebauungsplan

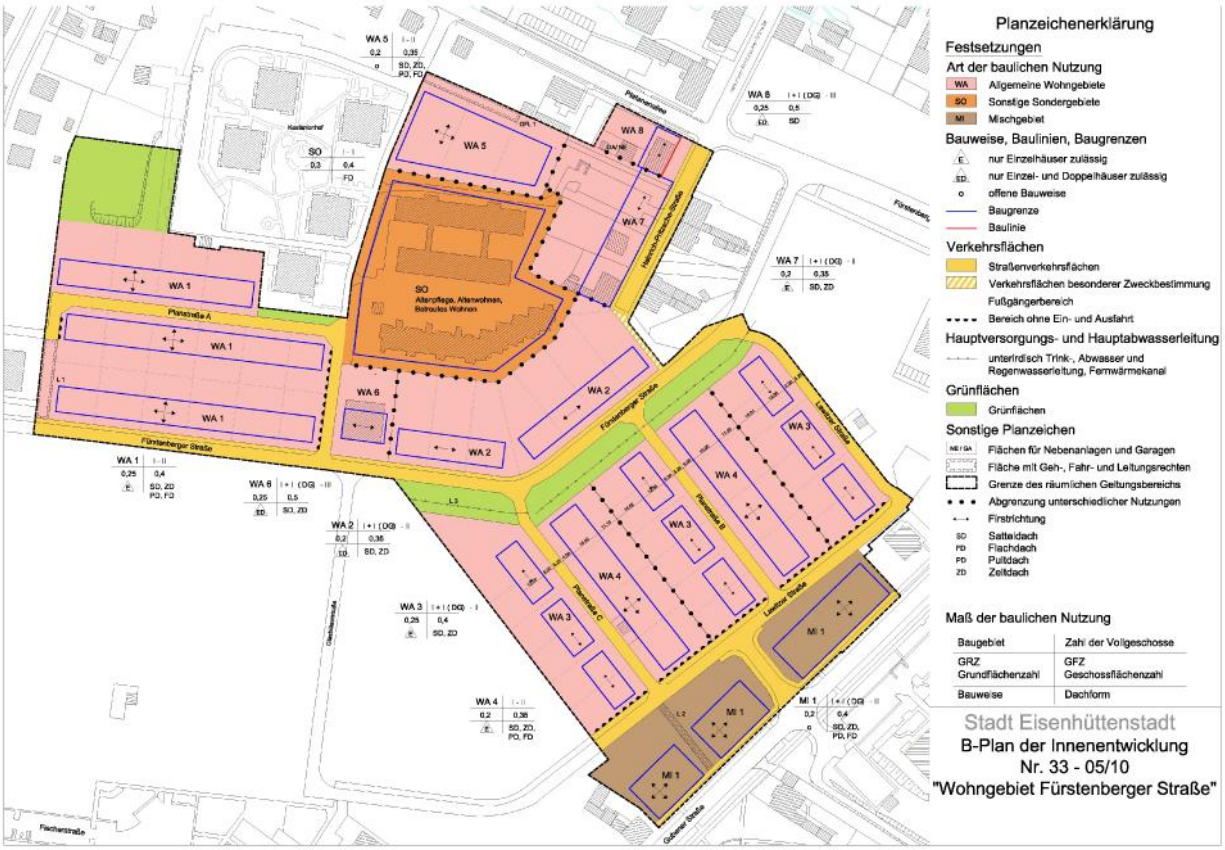
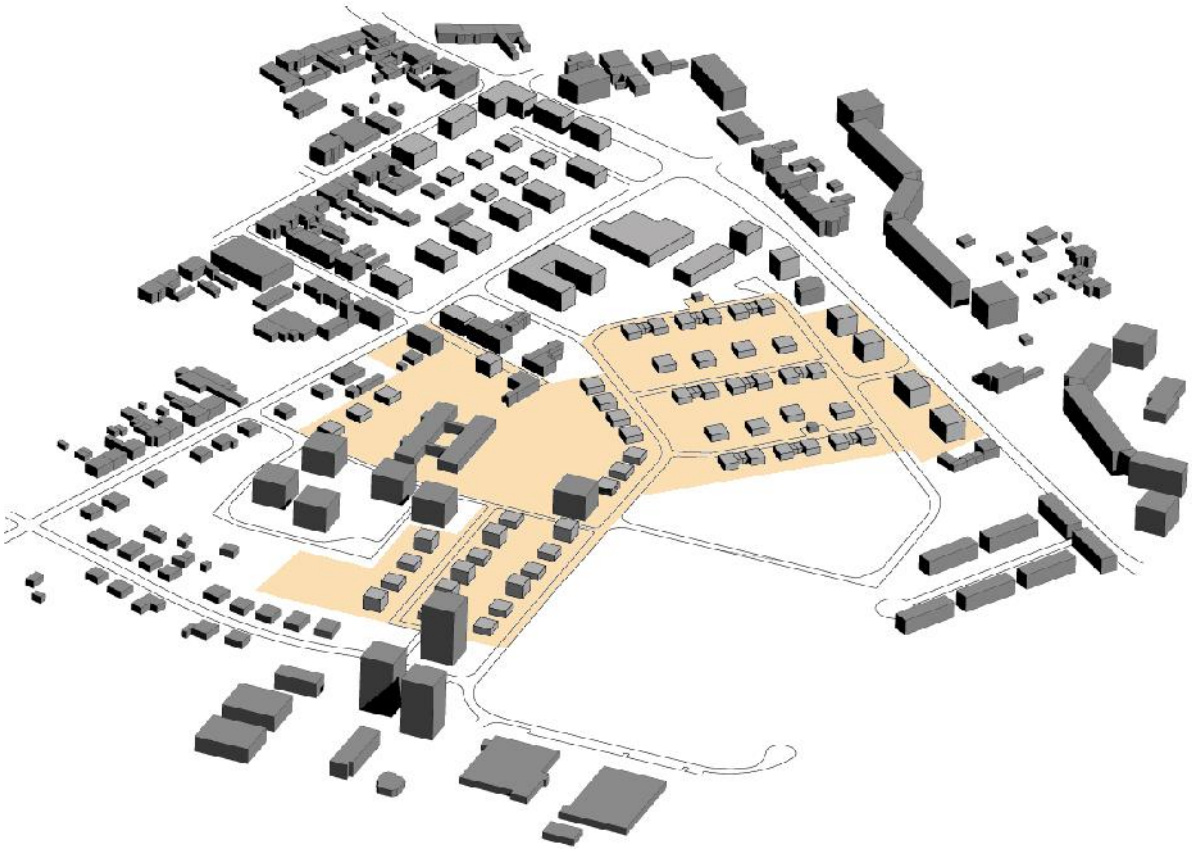


Abb. 12 Bebauungsplan – Planausschnitt des Entwurfs, Dezember 2010

Der Bebauungspan befindet sich als Entwurf inzwischen im fortgeschrittenen Verfahren und soll zeitnah zum Beschluss durch die Stadtverordneten gebracht werden. Danach erfolgt die formelle Bekanntmachung des Beschlusses, so dass unter der Voraussetzung einer gesicherten Erschließung davon auszugehen ist, dass im nächsten Jahr das erforderliche Planungsrecht als Grundlage für Baugenehmigungen geschaffen ist.
Neben den oben beschriebenen 4 Gebieten weist der Bebauungsplanentwurf drei weitere Gebiete im Zusammenhang mit bestehenden Gebäuden aus. Einzelne Parameter wurden zwischenzeitlich gegenüber dem städtebaulichen Konzept präzisiert.

Gestaltungskonzept
Wohngebiet Fürstenberger Straße

Stand: 2012



Stadt Eisenhüttenstadt – Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung

2. Städtebauliches Gesamtkonzept

3. Bebauung und Gestaltung der Gebiete
   3.1 Allgemein
   3.2 Gebiet 1
   3.3 Gebiet 2
   3.4 Gebiet 3.1
   3.5 Gebiet 3.2
   3.6 Gebiet 4
   3.7 Gebiet 5

1. Einleitung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt hat die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 – 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ in ihrer Sitzung am 19.05.2010 beschlossen.
Durch den Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf einem Teil der Abrissflächen des ehemaligen Wohnkomplexes (WK) VII Nord gesteuert werden. Die Ziele der Stadt Eisenhüttenstadt sind die Nachnutzung dieser innerstädtischen Fläche und die Entwicklung eines attraktiven Wohnbaustandortes. Der Bebauungsplan dient somit der Bereitstellung von Grundstücksflächen für die Errichtung von Eigenheimen sowie der planungsrechtlichen Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Bebauung entlang der Heinrich-Pritzsche-Straße, der Gubener Straße und im Bereich der Wohnanlage „Am Kastanienhof“.
Die Nachfrage nach hochwertigen innerstädtischen Baugrundstücken für den Einfamilienwohnungsbau kann gegenwärtig nur schwer gedeckt werden. Die Bereitstellung von Eigenheimstandorten ist aber von entscheidender Bedeutung für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eisenhüttenstadt und zur Begrenzung der weiteren Suburbanisierung sowie zur Stärkung des Stadtgefüges. Gleichzeitig ist es auch eine wesentliche Voraussetzung, die zur Bindung von Fachkräften in der Stadt beitragen kann. Somit bedarf es - zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche - der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Durch das Gestaltungskonzept soll die Grundlage für gestalterische Festsetzungen für den Bebauungsplan „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ geschaffen werden.

2. Städtebauliches Gesamtkonzept

„Im Süden von Fürstenberg wohnen – den Übergang von Altstadt und Landschaft gestalten“ ist das Leitbild für das städtebauliche Gesamtkonzept (Datum) des Wohngebietes. Die Ansiedlung von familienbezogenen Wohnformen, die Stärkung der altengerechten Service- und Wohnangebote und die Sicherung von Freiflächen sind weitere Ziele.

Unter der weitgehenden Ausnutzung der bestehenden Erschließungsstraßen und -wege soll ein neuer Siedlungsrand durch eine klare Grenze von Wohnbebauung zum Freiraum ausgebildet werden. Damit einher geht der abgestufte Übergang von einer gemischten Nutzung – die sich zur Altstadt hin ausrichtet – und einer Wohnnutzung. Der Verlauf dieses Siedlungsrandes orientiert sich an den situationsbezogenen Rahmenbedingungen (Lage der Straßenverkehrsflächen/technische Infrastruktur). Mit zunehmender Entfernung vom Altstadtkern nimmt die Dichte der vorgeschlagenen Bebauung ab und folgt insbesondere in den Randbereichen am ehesten dem Ideal des Wohnens im Grünen.

Die vorgesehenen Bauflächen erhalten neben der Nutzungsabstufung eine innere Gliederung, die das Entstehen ablesbarer Siedlungseinheiten fördern soll. Auf den Bauflächen sollen vorwiegend freistehende Einfamilienhäuser und Stadtvillen entstehen. Eine Unterscheidung der Siedlungseinheiten wird durch die Anordnung der Gebäude, die Ausnutzung und Größe der Grundstücke usw. gewährleistet, die zugleich unterschiedliche Bauherreninteressen bedienen sollen.

Neben den bestehenden Gebäuden werden im vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplanes 4 neue Gebiete (Siedlungseinheiten) ausgebildet, die sich weitgehend in die vorhandene Straßenerschließung einpassen. Die bestehende Bebauung wird in einem Gebiet zusammengefasst.

Aufteilung der Gebiete

3. Bebauung und Gestaltung der Gebiete

3.1 Allgemein

Die zukünftige Bebauung und Gestaltung der Grundstücke soll unter Berücksichtigung des o. g. städtebaulichen Gesamtkonzepts für die einzelnen Gebiete differenziert ausgebildet werden. Insbesondere soll das Entstehen ablesbarer Siedlungseinheiten durch gestalterische Regelungen zu Dachform, Dachneigung und Gebäudehöhe verstärkt werden. Als verbindendes Gestaltungselement sollen im gesamten Plangebiet Putzfassaden und ein einheitliches Farbspektrum der Dacheindeckung vorherrschen.

Die Bebauung hat die für eine Wohnbebauung typische 1– bis 2 Geschossigkeit. Eine Ausnahme soll die eher von Wohn- und Geschäftshäusern geprägte Bebauung entlang der Gubener Straße (Gebiet 4) mit bis zu 3 Geschossen sein.

In dem Wohngebiet wird weitgehend eine offene Bauweise mit einer zurückgesetzten Bauflucht von ca. 5m vorherrschen. Um ein homogenes und harmonisches Quartier entstehen zu lassen, ist die Festsetzung von Firstrichtungen für die Hauptbaukörper von großer Bedeutung. In einigen Gebieten (Gebiet 2 und 3) ist aus gestalterischen Gründen nur eine straßenbegleitende Firstlinie zu empfehlen. Um einer übermäßigen Versiegelung und störender Häufung von Garagen und Nebenanlagen entgegen zu wirken, sollen die Standorte von Garagen und Nebenanlagen begrenzt werden.

Um in den Gebieten ein einheitliches Gesamtbild mit einer homogenen Dachlandschaft zu entwickeln, sollen in Abhängigkeit von der Lage des jeweiligen Gebiets mehrere gestalterische Festsetzungen getroffen werden. Hierzu gehören u. a. die maximale Höhe der baulichen Anlagen, die Dachform und -neigung, die Farbe der Dacheindeckung, das Fassadenmaterial sowie teilweise eine Baukörpermindestlänge.

Während die Regelungen zur Farbe der Dacheindeckung und zum Fassadenmaterial einheitlich für das gesamte Plangebiet gelten sollen, sind die Regelungen zur Dachform und –neigung, sowie die Höhe der baulichen Anlagen gebietsbezogen.

Der gestalterische Spielraum zur Dachformgestaltung wird in den Gebieten differenziert geregelt. Je näher die Gebiete der historischen Bebauung Fürstenbergs bzw. der der Bahnhofsvorstadt sind, desto restriktiver bzw. ortstypischer sollen die Regeln in Bezug auf die Dachlandschaft bzw. Höhe der baulichen Anlagen sein. Den größten Spielraum, aufgrund ihrer Lage haben dabei das Gebiet 1, das Gebiet 3.2 und das Gebiet 4. In diesen Gebieten ist keine spezifische Dachform und keine maximale First- und Gebäudehöhe notwendig, dadurch ist hier eine sehr flexible Bebauung möglich. Im Gebiet 2 sollen aufgrund der Nähe zur Altstadt nur Sattel-, Zelt- und Walmdächer errichtet werden. Am stringentesten ist das Gebiet 3.1 geregelt, in welchem nur Satteldächer möglich sein sollen, da zusammen mit der einheitlichen straßenbegleitenden Firstrichtung eine eigene Prägung im Kontrast zum Baugebiet 3.2 entstehen soll. In Gebieten, in denen mehrere Dachformen möglich sein sollen, wird die Höhe der baulichen Anlage in Abhängigkeit der Geschossigkeit und der Dachform begrenzt sein.

Die Ausprägung der Dachneigung soll in Abhängigkeit zur Dachform stehen. Vorbild für die Neigungswinkel sind die in Eisenhüttenstadt vorzufindenden ortstypischen Dachneigungen. Für Pultdächer sind das 8° bis 16°, für Zeltdächer 16° bis 22° und für Sattel- und Walmdächer 25° bis 45°.

Eine kleinere Spanne für die Dachneigung wird das Gebiet 3 besitzen, da durch die sehr homogene Wirkung der Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° der eigene Charakter des Gebietes hervorgehoben werden soll.

Wie bereits erwähnt, sind die gestalterisch verbindenden Elemente die Färbung der Dacheindeckung und die Gestaltung der Fassaden aus Putz. Die Dacheindeckung von geneigten Dächern soll in einem relativ breiten Spektrum von roten, braunen und anthrazitfarbenen Tönungen liegen. Dieses Spektrum der Dachfarbe und die im gesamten Plangebiet vorherrschenden Putzfassaden orientieren sich an den ortstypischen Dacheindeckungen und Fassaden und sollen im Zusammenspiel ein harmonisches Siedlungsbild erreichen. Bei der Ausbildung der Putzfassaden sind andere Materialien möglich, wenn diese einen Anteil an der Gesamtfassade besitzen, der nicht größer als 30 Prozent ist, da dann immer noch die Wirkung der Putzfassade überwiegt.

Insgesamt besitzen das Gebiet 1, das Gebiet 3.2 und das Gebiet 4 den größten Spielraum hinsichtlich der Bebauung und der Gestaltung ihrer Grundstücke.

3.2 Gebiet 1

Das Gebiet 1 ist der südliche Teil der Fläche des einstigen Schulkomplexes. Hinsichtlich der Bebaubarkeit der Grundstücke und Gestaltung ergeben sich im Gebiet 1 – aufgrund der Lage am Siedlungsrand und der Entfernung zur Altstadt – größere Spielräume als in den meisten anderen Baugebieten.

Neben der offenen Bauweise mit Einzelhäusern kann die Firstrichtung parallel oder orthogonal zur Straße verlaufen. Der Hauptbaukörper soll sich, mit einem Abstand von ca. 4 m zur Fürstenberger Straße, im vorderen Bereich des Grundstücks befinden. Der hintere Bereich des Grundstücks kann mit Garagen und Nebenanlagen überbaut werden. Mit einer Mindestbreite der Grundstücke von ca. 20,0 m wird eine großzügige offene Bebauungsstruktur gesichert.

Bezüglich der Dachform und Dachneigung bestehen in dem Gebiet 1 keine Regelungen.

3.3 Gebiet 2

Zwischen dem Gebiet 1 und der Bebauung am südlichen Ende der Heinrich-Pritzsche-Straße erstreckt sich entlang der Fürstenberger Straße das Gebiet 2. Die Ausrichtung der Bebauung orientiert sich am Verlauf der Fürstenberger Straße. Dieser Bereich soll gestalterisch einen stärkeren Bezug zur Altstadt aufnehmen als das Gebiet 1 und wird somit weniger Spielraum in der Bebauung und Gestaltung bieten.

Im Gebiet 2 ist eine offene Bauweise in Form von Einzel- oder Doppelhäusern anzuwenden. Durch eine dichter wirkende straßenbegleitende Bebauung soll ein städtebaulicher Bezug zur Altstadt aufgenommen werden. Zusätzlich ist nur eine parallel zur Straße verlaufende Firstrichtung möglich, um einen harmonischen Übergang zu den typischen traufständigen Häusern in der Bahnhofsvorstadt auszubilden.

Der Hauptbaukörper soll sich, wie im Gebiet 1 mit einem Abstand von ca. 4 m zur Fürstenberger Straße, im vorderen Bereich des Grundstücks befinden. Der hintere Bereich

des Grundstücks kann mit Garagen und Nebenanlagen überbaut werden. Die Mindestbreite der Baugrundstücke soll 18 m betragen, um eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu gewährleisten.

Für das Gebiet 2 soll die maximale Firsthöhe, abhängig von der Dachform, 9,0 m bzw. 10,0 m betragen. Die Dächer sollen bei den im Gebiet möglichen Sattel- und Walmdächern mit einer Neigung von 25° bis 45° und bei den Zeltdächern von 16° bis 22° ausgeprägt werden, um eine homogene Straßenansicht im Übergang zur Altstadt zu entwickeln

3.4 Gebiet 3.1

Das Gebiet 3 (Gebiet 3.1+3.2) orientiert sich an den z. T. noch vorhandenen Verbindungsstraßen und „verklammert“ die geplante Bebauung an der Fürstenberger Straße (Gebiet 2) und an der Gubener Straße (Mischgebiet MI) miteinander. Die offene Bebauung mit unterschiedlicher baulicher Dichte, die sich zum einen südwestlich (Gebiet 3.1) und zum anderen nordöstlich (Gebiet 3.2) der Straße befinden, wechseln sich ab und geben dem Gebiet 3 eine eigene Prägung mit spannenden Kontrasten innerhalb des Gebietes.

Im Gebiet 3.1 soll durch eine höhere bauliche Dichte, eine einheitliche 2- Geschossigkeit und eine homogene Dachform und Dachneigung eine städtebaulich harmonische Führung der Baukörper südwestlich der Verbindungsstraßen erreicht werden.

Im Gebiet 3.1 ist die offene Bauweise nur in Form von Einzelhäusern möglich. Die Regelung zur Bauweise soll dazu dienen, die Ziele des städtebaulichen Gesamtkonzepts, d.h. der vordergründigen Errichtung freistehender Einfamilienhäuser und Stadtvillen, umzusetzen und damit die anhaltende Nachfrage nach solchen familienbezogenen Wohnformen im Stadtgebiet zu bedienen. Die Firstrichtung soll nur parallel zur Straße verlaufen, um einen harmonischen Übergang zu den typischen traufständigen Häusern in der Bahnhofsvorstadt auszubilden.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption soll die Tiefe des Baufeldes nur 10 m betragen, um die Bebauung im vorderen Bereich des Grundstücks zu konzentrieren. Trotz der geringen Baufeldtiefe soll eine flexible Bebauung möglich sein, deshalb kann ausnahmsweise die hintere Baugrenze mit Gebäudeteilen wie z. B. Terrassen oder Erker überschritten werden. Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Die Wirkung der kompakten Bebauung soll gesichert werden durch die Regelung der Stellung der Garagen und Nebenanlagen, welche nicht freistehen dürfen, sondern integriert oder angebaut an den Hauptbaukörper sein sollen.

Weiterhin soll die Mindest- und Maximalbreite der Grundstücke entlang der Straßen mit 15,0 m bis 19,0 m geregelt werden, zum einen zur Entwicklung einer zeitgemäßen städtebaulichen Eigenart des Einfamilienhausgebietes und zum anderen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Für das Gebiet ist die maximale Firsthöhe mit 10,0 m geregelt. Die Regelung zur Dachneigung steht in Abhängigkeit zur Dachform. Für Pult- (8° bis 16°), Zelt- (16° bis 22°) sowie Sattel- und Walmdächer (25° bis 45°) gibt es in den Baugebieten mit Regelungen zur Dachform die gleichen Neigungsfestsetzungen. Eine Ausnahme bildet das Baugebiet WA-3. Hier sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern gibt die zuerst genehmigte Doppelhaushälfte bzw. das zuerst genehmigte Reihenhaus die Dachform bzw. Dachneigung vor, um einen homogenen städtebaulichen Eindruck zu erzielen.

3.5 Gebiet 3.2

Im Gebiet 3.2 soll eine flexiblere Baukörperlösung durch größere Grundstücksbreiten und tiefere Baufelder ermöglicht werden als im Baugebiet 3.1. Diesem Ziel dienen auch die Regelungen zur Geschossigkeit und der Verzicht auf Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung.

Ebenfalls wird im Gebiet 3.2 die offene Bauweise nur in Form von Einzelhäusern vorgesehen. Eine parallel und orthogonal zur Straße verlaufende Firstrichtung ist als Kontrast zum Gebiet 3.1 möglich.

Das Gebiet 3.2 soll durch tiefere Baufelder (15,0 m) und breitere Grundstücke eine geringere Dichte und somit größere Spielräume mit der offenen Bebauung ermöglichen. Hier sind ähnliche Ausnahmen hinsichtlich des Überschreitens der Baugrenzen wie im Gebiet 3.1 vorgesehen. Aufgrund der größeren Baufeldtiefe ist das ausnahmsweise Überschreiten auf den Bereich der hinteren Baugrenze geringer.

Weiterhin dient die Mindest- und Maximalbreite der Grundstücke entlang der Straße im Gebiet 3.2 mit 22,0 m bis 25,0 m zum einen zur Entwicklung einer zeitgemäßen städtebaulichen Eigenart des Einfamilienhausgebietes und zum anderen zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bezüglich der Dachform und Dachneigung bestehen in dem Gebiet keine Regelungen.

3.6 Gebiet 4

Die Flächen der einstigen Stellplatzanlagen an der Gubener Straße bilden weitgehend das Gebiet 4. Es bietet Platz für größere, 2- bis 3-geschossige Gebäude, die als Wohn- und Geschäftshäuser dienen können. Die Frontseite der Gebäude soll sich zur Gubener Straße orientieren. Die Lawitzer Straße bietet zudem die Möglichkeit einer rückwärtigen Erschließung, welche insbesondere für publikumsorientierte Nutzungen und Lieferverkehr von Vorteil sein kann.

Im Verhältnis zu den anderen Gebieten ist die bauliche Dichte angemessen höher auf den Grundstücken für eine mögliche Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Landesstraße L 372. Zudem soll durch die höhere Dichte im Gebiet, die dahinter liegende Wohnbebauung im Gebiet 3.1 und 3.2 gegen die Verkehrsgeräusche der Landesstraße abgeschirmt werden.

Im Gebiet 4 sind alle Formen der offenen Bauweise möglich, sowie eine parallel und orthogonal zur Straße verlaufende Firstrichtung, um die Voraussetzung für eine flexible Nutzung der Grundstücke zu schaffen. Die Baufelder des Gebietes sollen eine Tiefe von ca. 20 m haben, um damit ausreichend Platz für größere Gebäude, als Wohn- und Geschäftshäuser, oder auch als Gewerbebetrieb, zu schaffen.

Bezüglich der Dachform und Dachneigung bestehen im Gebiet 4 keine Regelungen.

3.7 Gebiet 5

Das Gebiet 5 umfasst alle Flächen im Geltungsbereich, die durch die direkte Nachbarschaft von Bestandsgebäuden geprägt sind.

Bei den Flächen in der Heinrich-Pritzsche-Straße soll sich die Bebauung in ihrer Gestalt, Ausnutzung und Größe an der angrenzenden straßenbegleitenden Bebauung orientieren und somit die nördlicheren Bereiche des Plangebietes mit der Bahnhofsvorstadt verbinden. Um das Ablesen der historischen Raumbildung mit den zurückspringenden Gebäuden an einer Straßenkreuzung zu ermöglichen, soll die alte Bauflucht entlang der Heinrich-Pritzsche-Straße eingehalten werden.

Die Bebauung zwischen den Einfamilienhäusern entlang der Platanenallee und der ehemaligen Kindertagesstätte soll sich ebenfalls an den gegebenen städtebaulichen Strukturen der unmittelbaren Umgebung orientieren und sich in diese einordnen.

Südlich schließt das Bestandsgebäude der ehemaligen Kindertagesstätte an, das gegenwärtig durch die Wohnanlage „Am Kastanienhof“ (Wohnen, Altenpflege, Betreutes Wohnen) genutzt wird. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2011 mit zusätzlichen Wohnungen in Richtung Süden baulich erweitert. Sie orientiert sich in der Gestalt und der Geschossigkeit an den Bestandsgebäuden der o. g. Kita.

Entlang der Fürstenberger Straße zwischen Gebiet 1 und Gebiet 2 befindet sich noch ein nicht saniertes Würfelhaus. Westlich des Gebietes 1 steht ebenfalls ein unsaniertes Punkthochhaus. Beide Gebäude werden gegenwärtig als Wohngebäude genutzt und werden wahrscheinlich in den nächsten Jahren nicht saniert. Für beide Flächen soll zukünftig neben dem Bestandsgebäude auch eine Bebauung mit weniger Geschossen möglich sein. Der Abstand zur Fürstenberger Straße soll sich für eine Neubebauung an der Bestandsbebauung orientieren und ca. 7m betragen. Somit springt die Flucht gegenüber den angrenzenden Gebieten 1 und 2 mit einer Bauflucht von 4 m zurück und nimmt die historische Raumbildung mit den zurückspringenden Gebäuden an einer Straßenkreuzung auf.

Die Fläche des unsanierten Würfelhauses und das Eckgrundstück Heinrich-Pritzsche-Straße/Platanenallee sollen aufgrund ihrer markanten städtebaulichen Lage (i. S. einer Umlenkfunktion an Straßenkreuzungen durch städtebauliche Dominanten) mit einer Baukörperbreite von mindestens 16 m errichtet werden.