

Stadt Eisenhüttenstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung

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

Begründung

(18.12.2015)

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planerfordernis.....	3
2	Plangebiet	3
	2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
	2.2 Gegenwärtige Situation.....	4
3	Ziel und Zweck der Planung	5
4	Verfahren.....	5
5	Art und Umfang der Änderungen	6
	5.1 Änderung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes	6
	5.2 Änderungen der Nutzung der Baugrundstücke.....	8
	5.2.1 Art der baulichen Nutzung	8
	5.2.2 Stellung der baulichen Anlagen	8
	5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche	8
	5.2.4 Breite der Baugrundstücke	8
	5.2.5 Maß der baulichen Nutzung.....	9
	5.3 Wegfall der bauordnungsrechtlichen / gestalterischen Regelungen	9
6	Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen	9
7	Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	9
8	Rechtsgrundlagen.....	10

1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Planerfordernis

Im Jahr 2010 wurde der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ aufgestellt. Am 25. Juni 2013 wurde der Bebauungsplan beschlossen und am 06. Dezember 2013 im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Jahrgang 23, Nr. 22/2013 bekanntgemacht.

Auf Grundlage des aktuell gültigen Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von eigentumsbezogenen Wohnformen geschaffen und der Bau- landnachfrage für Einfamilienwohnhäuser Rechnung getragen werden. Zudem soll die geordnete städtebauliche Entwicklung auf den Abrissgebieten des ehemaligen WK VII Nord durch den Bebauungsplan gesteuert werden.

Den angestrebten grundsätzlichen Zielen, der Nachnutzung einer innerstädtischen Brache und der Bindung von Einwohnern an die Stadt durch attraktive Einfamilienhausgrundstücke, konnte der aktuell gültige Bebauungsplan bisher nur bedingt gerecht werden, da es in Bezug auf Einfamilienhäuser im Geltungsbereich kaum Bautätigkeiten gab. Gründe hierfür sind insbesondere die Rahmenbedingungen in der Stadt für Baugrundstücksgrößen und für bauordnungsrechtliche Festsetzungen, welche sich seit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert haben. Zum einen sind die Erschließungskosten höher als erwartet und infolgedessen die Baugrundstücke im Plangebiet verhältnismäßig teuer, sodass die Nachfrage nach kleinen Baugrundstücken gestiegen ist, zum anderen entsprechen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Gebäudetypologie nicht mehr der aktuellen Nachfrage.

Da sich die o.g. Rahmenbedingungen für einige Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes geändert haben, soll der Bebauungsplan entsprechend der großen Nachfrage an Baugrundstücken für Einfamilienhäuser in der Stadt mit flexiblen Grundstücksgrößen und einer möglichst flexiblen Gestaltung der Baukörper durch die 1. Änderung angepasst werden.

2 Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ umfasst den gesamten räumlichen Geltungsbereich des aktuell gültigen Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 5,72 ha und befindet sich im räumlichen Zusammenhang zu innerörtlichen Siedlungsflächen.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung 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,
- durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Platanenallee 1 bis 3a und durch die Platanenallee und die Heinrich-Pritzsche-Straße,
- durch die südwestliche Grundstücksgrenze des Grundstückes Heinrich-Pritzsche-Straße 13 und durch die Fürstenberger Straße in Richtung Norden zur Lawitzer Straße,

- durch die Lawitzer Straße bis zur südwestlichen Grenze des Grundstückes Gubener Straße 112 und danach durch diese Grenze in Richtung Osten bis zur Gubener Straße,
- durch die Gubener Straße in Richtung Süden bis zur nordöstlichen Grenze des Grundstückes Gubener Straße 100,
- durch diese Grenze in Richtung Nordwesten bis zur Lawitzer Straße,
- anschließend durch eine gedachte Linie, die im Südosten an der Lawitzer Straße beginnt und im rechten Winkel in einer Entfernung von 35 m zum nordwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 798 verläuft und 5 m nördlich der Verlängerung der Flurstücksgrenze des Flurstückes 495 endet, danach 32 m parallel zu dieser Flurstücksgrenze verläuft und danach zur Fürstenberger Straße abknickt
- und durch die Fürstenberger Straße bis zur Wilhelmstraße.

(Die Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 17 der Gemarkung Eisenhüttenstadt.)

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung 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).

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ ist dem Übersichtsplan zu entnehmen.

2.2 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 zurückgebaut.

Im Plangebiet sind lediglich einige Einfamilienhäuser in der Heinrich-Pritzsche-Straße, das 12-geschossige 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 „Seniorenwohnanlage Kastanienhof“ entstanden, die durch einen Neubau im südlichen Bereich des Grundstückes und durch zwei weitere Neubauten (Wohngebäude) auf dem nördlich angrenzenden Grundstück erweitert wurde. Zudem wurde in der Platanenallee 1B ein neues Wohngebäude errichtet.

Im Zusammenhang mit der Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes wurde mit den Straßenbaumaßnahmen begonnen und es gibt erste Grundstücksverkäufe im mittleren und südlichen Bereich des Bebauungsplanes (WA-2, WA-3 und WA-4).

3 Ziel und Zweck der Planung

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 sie auch eine wesentliche Voraussetzung, die zur Bindung von Fachkräften in der Stadt beitragen kann. Somit bedurfte es - zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Fläche - der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

Da aufgrund der Anforderungen an die Grundstücksbreiten und an die Gestaltung der Baukörper kaum Baugrundstücke verkauft wurden, ist nicht absehbar, ob das grundsätzliche städtebauliche Ziel der Nachnutzung von einem integrierten, innerstädtischen Standort erreicht werden kann. Somit soll dieser Bebauungsplan hinsichtlich der gestalterischen Regelungen und der Grundstücksbreiten flexibler werden.

Zur Realisierung der o.g. Ziele soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ erfolgen.

4 Verfahren

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a 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.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ dient wie der Ursprungsbebauungsplan (aktuell gültiger Bebauungsplan) der Innenentwicklung durch die Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen. Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der zukünftigen Bebauung wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wesentlich kleiner als 20.000 m² sein.

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

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 ist der Öffentlichkeit die Möglichkeit zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und die Möglichkeit der Äußerung zur Planung innerhalb einer bestimmten Frist einzuräumen.

Der Änderungsbebauungsplan wird als Textbebauungsplan aufgestellt, da sich die Änderungen auf textliche Festsetzungen und textlich eindeutig definierbare Änderungen der Planzeichnung beschränken.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ wurde bereits der Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt berichtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ weicht nicht von der berichtigten Darstellung des Flächennutzungsplanes ab.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss (Ausfertigung)	am 01.07.2015
Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	am 21.07.2015
Unterrichtung und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit	vom 06.07. bis 21.07.2015
1. Behördenbeteiligung	vom 28.07 bis 04.09.2015
Nachbargemeindliche Abstimmung	vom 28.07 bis 04.09.2015
2. Behördenbeteiligung	vom 30.11 bis 16.12.2015
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	am 30.06.2015
1. Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 04.08. bis 10.09.2015
2. Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 01.12. bis 16.12.2015
Abwägungsbeschluss	am 02.03.2016
Satzungsbeschluss	am 02.03.2016

5 Art und Umfang der Änderungen

5.1 Änderung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Geltungsbereiches geschaffen. Jedoch konnten die grundsätzlichen übergeordneten Ziele (Nachnutzung eines integrierten, innerstädtischen Standortes und Bindung von Einwohnern an die Stadt durch attraktive Baugrundstücke) bisher nicht umgesetzt werden. Um diese Ziele dennoch zeitnah umzusetzen, werden die ursprünglich definierten gestalterischen Festsetzungen angepasst bzw. minimiert.

Die ursprünglich definierten Kriterien zur Unterscheidung der Siedlungseinheiten werden so reduziert, dass eine Differenzierung der Siedlungseinheiten noch ablesbar ist, aber auch eine Anpassung an die aktuellen Bedürfnisse der Bauherren erfolgt. Die Anpassungen finden in Bezug auf die Grundstücksbreiten, die Ausrichtung der Hauptbaukörper (Firstrichtung) und die Ausbildung der Dächer statt. Dementsprechend wird eine flexiblere Bebauung ermöglicht, die aber immer noch dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Unterscheidung der Siedlungseinheiten entspricht.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 bieten die Festsetzungen im Ursprungsbebauungsplan - auf Grund der Lage am Siedlungsrand - bereits einen so großen Spielraum, dass nur minimale Anpassungen bezüglich der Grundstücksbreiten notwendig sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-2, welches gestalterisch als Siedlungseinheit einen stärkeren Bezug zur Altstadt aufnehmen soll, entfallen die Festsetzungen zur Grundstücksbreite und zur Dachausbildung. Neben der parallel zur Fürstenberger Straße verlaufenden Firstrichtung kommt die orthogonal zur Fürstenberger Straße verlaufende Firstrichtung hinzu. Trotz der weniger stringenten Festsetzungen nimmt das Allgemeine Wohngebiet WA-2 durch die zwingende Zweigeschossigkeit und das relativ kompakte Baufeld (nur 12 m tief und 4 m von der Straße entfernt bei einer Grundstückstiefe von ca. 40 m) Bezüge zur Altstadt auf.

Der ursprünglich geplante städtebauliche Kontrast der Bebauungsstruktur zwischen den Allgemeinen Wohngebieten WA-3 und WA-4 wird minimiert, sodass die Unterscheidungskriterien der Baugebiete auf die bauliche Dichte, die bebaubare Grundstücksfläche und die Geschossigkeit reduziert werden. Das bedeutet, dass die Festsetzungen zur Ausrichtung der Hauptbaukörper erweitert werden und die Festsetzungen zur Grundstücksbreite und zur Dachausbildung entfallen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-6 und WA-7 fallen die Festsetzungen zur Dachausbildung weg und es ist eine parallel und orthogonal zur Heinrich-Pritzsche-Straße verlaufende Firstrichtung möglich. Zudem werden im Allgemeinen Wohngebiet WA-7 auf der mit „GA/NE“ gekennzeichneten Fläche die Nutzungsmöglichkeiten erweitert. Ursprünglich waren auf dieser Fläche nur Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze möglich. Der Grundstückseigentümer übermittelte seit 2013 mehrfach der Stadt seine geänderten Bauabsichten: Auf der mit „GA/NE“ gekennzeichneten Fläche solle ein Gebäude mit nicht störendem Gewerbe errichtet werden. Nach einer Prüfung passt sich diese Nutzung im straßenabgewandten Bereich des Grundstücks gut in die Art der Nutzung der umgebenden Bebauung ein. Dementsprechend werden die Festsetzungen geändert und nicht störendes Gewerbe wird auf dieser Fläche allgemein zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung wird aber auf ein Vollgeschoss begrenzt.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA-5, WA-8, WA-9 und WA-10 entfallen die Festsetzungen zur Dachform, da die Gebiete fast vollständig bebaut sind. Es sind keine weiteren planungsrechtlichen Anpassungen notwendig. Im Mischgebiet MI besteht aufgrund des bereits bestehenden großen Spielraums durch die Festsetzung kein Änderungsbedarf.

Für den gesamten Geltungsbereich entfallen die gestalterischen Festsetzungen, welche auf Basis des Gestaltungskonzeptes „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ aus dem Jahre 2012 entwickelt wurden. Zu diesen Festsetzungen gehören die Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Dachform und -neigung, zur Dacheindeckung, zum Fassadenmaterial sowie zur Baukörpermindestlänge. Um die Nachnutzung dieser innerstädtischen Brache zu forcieren und durch attraktive Baugrundstücke mit einer flexiblen Baukörpergestaltung Einwohner an die Stadt zu binden, rückt der Anspruch an die Gestaltung in den Hintergrund.

Die Lage der Baugebiete ist dem Übersichtsplan zu entnehmen, welcher Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist.

5.2 Änderungen der Nutzung der Baugrundstücke

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-7 ist auf der für Garagen und Nebenanlagen gekennzeichneten Fläche eine erweiterte Nutzung möglich. Auf dieser überbaubaren Grundstücksfläche sind neben den bisher schon zulässigen Garagen und Nebenanlagen auch nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig.

Die ansonsten allgemein zulässigen Wohngebäude und Bauten für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in diesem Teilgebiet des WA-7 nur ausnahmsweise zulässig. Diese Nutzungen sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche des WA-7 entlang der Heinrich-Pritzsche-Straße allgemein zulässig, da sich das WA-7 an der angrenzenden Bestandsbebauung und -nutzung der Heinrich-Pritzsche-Straße und der Platanenallee orientiert.

Die Allgemeine Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebietes wird trotz dieser Einschränkung gewahrt, da sich die Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit nur auf eine hintere Teilfläche des Allgemeinen Wohngebietes WA-7 beschränkt.

Die Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung: Zum einen muss ein Zusammenhang zu der allgemein zulässigen Hauptnutzung auf diesem Teilgebiet bestehen und zum anderen muss die ausnahmsweise zulässige Nutzung der allgemein zulässigen Hauptnutzung untergeordnet sein.

Diese Änderung wurde im Zusammenhang mit geänderten Bauabsichten des Grundstückseigentümers, welche sich in Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung ableiten lassen, in den Bebauungsplan eingearbeitet.

5.2.2 Stellung der baulichen Anlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA-2, WA-3, WA-5, WA-6, WA-7 und WA-10 wird die Ausrichtung der Gebäude neu festgesetzt. Zusätzlich zu der orthogonal zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden Firstrichtung ist auch ein paralleler Verlauf möglich. Somit werden die Möglichkeiten der Baukörperausrichtung erweitert, um die bereits beschriebenen grundsätzlichen Ziele des Ursprungsbebauungsplanes zu erreichen.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-7 wird auf einem Teil der mit „GA/NE“ gekennzeichneten Fläche eine zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baugrenze festgesetzt (Begründung siehe Punkt 5.2.1 Art der baulichen Nutzung).

5.2.4 Breite der Baugrundstücke

Die Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA-1, WA-2, WA-3 und WA-4 zur Breite der Baugrundstücke mit Mindest- und Höchstmaßen, welche eine Differenzierung der Siedlungseinheiten ermöglichen sollten, entfallen ersatzlos. Somit ist die Gestaltung der Grundstücksgrößen entsprechend der Nachfrage in der Stadt flexibel. Die Grundstücke im WA-2 und in Teilen des WA-3 und WA-4 sind bereits parzelliert und vermessen worden und entsprechen, trotz leichter Abweichungen von den ursprünglichen Festsetzungen zur Grundstücksbreite, dem Ziel der Ausbildung von differenzierten Siedlungseinheiten durch unterschiedliche Grundstücksgrößen.

5.2.5 Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA-7 ist auf der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (siehe Punkte 5.2.1 und 5.2.3) das Maß der baulichen Nutzung auf ein Vollgeschoss beschränkt. Diese Regelung orientiert sich an der Geschossigkeit für Nebengebäude im hinteren Grundstücksbereich auf den angrenzenden Grundstücken in der Heinrich-Pritzsche-Straße und der Platanenallee.

5.3 Wegfall der bauordnungsrechtlichen / gestalterischen Regelungen

Die bauordnungsrechtlichen bzw. gestalterischen Regelungen entfallen für das gesamte Plangebiet ersatzlos. Zu diesen Festsetzungen gehören die Regelungen zur Höhe der baulichen Anlagen, zur Dachform und -neigung, zur Dacheindeckung, zum Fassadenmaterial sowie zur Baukörpermindestlänge. Diese Festsetzungen entfallen, um eine flexible Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen.

Da aufgrund der Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper bisher kaum Baugrundstücke verkauft wurden, ist nicht absehbar, ob die grundsätzlichen städtebaulichen Ziele der Nachnutzung von einem integrierten, innerstädtischen Standort und die Bindung von Einwohnern an die Stadt durch attraktive Baugrundstücke erreicht werden können.

Um dennoch diese Ziele zeitnah umzusetzen, werden die ursprünglich definierten gestalterischen Festsetzungen aufgehoben.

6 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

Aus den Beteiligungen der Behörden und der Öffentlichkeit ergaben sich für das weitere Bebauungsplanverfahren im Wesentlichen folgende Punkte, die im Zuge des Abwägungsverfahrens zu Änderungen des Bebauungsplanes führten:

- Dem Hinweis zur Festsetzung 1.5 (Art der baulichen Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet WA-7) wurde nach der 1. Behördenbeteiligung gefolgt. Die Festsetzung 1.5 wurde geändert und in diesem Zusammenhang sind die Festsetzungen 4.5 (überbaubare Grundstücksfläche) und 9 (Maß der baulichen Nutzung) neu hinzugekommen.
- Der Satz „Der Übersichtsplan ist Bestandteil der Satzung.“ wurde in den textlichen Festsetzungen gelöscht und durch den Zusatz ‚beigefügter‘ Übersichtsplan ersetzt.

7 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 33 - 05/10 „Wohngebiet Fürstenberger Straße“ soll in erster Linie die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung von eigentumsbezogenen Wohnformen im Plangebiet anpassen. Mit der Umsetzung des angestrebten Zieles soll eine Vermarktung der Baugrundstücke im Plangebiet verbessert und die Bebauung der Grundstücke entsprechend der gegenwärtigen Nachfrage flexibler gestaltet werden.

8 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722),
- 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 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)
i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.2007 (GVBl. I, S. 286),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 10.07.2014 (GVBl. I/14, [Nr. 32])
- 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)