

Begründung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. VH-005-92

I.

Veranlassung des Planes und Erforderlichkeit

- 1. Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Mittelganghauses zwischen Nadelwehrring und Chopinring im VI. Wohnkomplex Eisenhüttenstadt. Die östlich, nördlich und südlich vorhandene Wohnbebauung ist in ihrer architektonischen Qualität von der industriellen Bauweise der 60er bzw. frühen 70er Jahre geprägt.

Die Geschossigkeit dieser angrenzenden Bebauung ist differenziert: reiner Wohnungsbau fünf- bis sechsgeschossig, Mittelganghaus mit wohn- und gewerblicher Nutzung elf Geschosse, öffentliche eingeschossige Einrichtungen (eine Apotheke und eine Erfassungsstelle für Sekundärrohstoffe).

Zum westlich gelegenen Oder-Spree-Kanal hin öffnet sich das Gelände, eine Fußgängerbrücke stellt die Verbindung zum Freizeit- und Erholungsgebiet "Insel" her.

Der Bereich "Brückenkopf" bildet eine Höhendominante im Vergleich zum ansonsten ebenen Gelände.

Im Planungsgebiet befinden sich z. Zt. Garagen und die Reste einer geräumten Industrieanlage. Die übrige, nicht bebaute Fläche wird ungeordnet zum Parken genutzt.

Im Planungsgebiet liegen Teile einer öffentlich genutzten Grünfläche (im Bereich der Fußgängerbrücke) und eines öffentlich genutzten Spielplatzes (westlich vom Chopinring).

Das Planungsgebiet ist verkehrstechnisch durch die Cottbuser Straße und den Nadelwehrring erschlossen. Alle Versorgungsmedien können problemlos herangeführt bzw. angeschlossen werden.

- 2. Der Flächennutzungsplan der Stadt Eisenhüttenstadt (übergeleitet gem. § 246 a, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 64 BauZVO, Beschluß vom 10. Oktober 1990 der Stadtverordnetenversammlung) stellt das Plangebiet als Gebiet für den allgemeinen Wohnungsbau dar.
- 3. Die Vorhaben im Plangebiet sollen in drei Abschnitten (F 1 bis F 3) realisiert werden. Insgesamt entstehen bis zu 200 Wohnungen als Eigentums- bzw. öffentlich geförderter Wohnungsbau und 1 500 bis 2 000 qm Gewerbefläche.

In Realisierung der drei Abschnitte wird der Bereich zwischen Mittelganghaus und der Brücke zum Freizeit- und Erholungspark "Insel" städtebaulich-architektonisch entsprechend seiner Bedeutung gestalterisch aufbereitet und funktionell erweitert. Die Bebauung bildet dabei den Auftakt für die im Flächennutzungsplan der Stadt vorgesehene Randbebauung entlang des Oder-Spree-Kanales (Stadthafen) nach Norden zur Straße der Republik.

Der Uferbereich des Oder-Spree-Kanales verfügt über erhaltenswerte Baumsubstanz. Bei der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens ist daher darauf zu achten, daß eine Einordnung von Gebäuden den vorgefundenen landschaftlichen Charakter bewahrt.

II.

Besondere Voraussetzungen für die Festsetzung eines
Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Das geplante Vorhaben ist nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB nicht baugenehmigungsfähig.

Ein qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB liegt nicht vor.

Der durch die vorhandene Wohnbebauung gebildete städtebauliche Rahmen ist nicht so konkret, daß eine Bewältigung aller städtebaulichen Konflikte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Vorhaben, das Gegenstand der Planung ist, möglich wäre.

Das Plangebiet ist nicht Außengebiet im Sinne des § 35 BauGB.

2. Die Durchführung des Vorhabens dient der Schaffung von bis zu 200 Wohnungen und der Verbesserung der Infrastruktur. Im Rahmen der Bau- und Infrastrukturmaßnahmen werden Arbeitsplätze geschaffen.
 3. Der Vorhabenträger hat mit der Stadt Eisenhüttenstadt einen Vertrag zur Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes abgeschlossen, der vorbehaltlich der Festsetzung dieser Satzung in Kraft tritt. Aufgrund der Regelungen in diesem Vertrag ist davon auszugehen, daß der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das Vorhaben zu realisieren.
 4. Der Vorhabenträger erwirbt die Grundstücke der Realisierungsabschnitte F 1 und F 2 durch Kaufvertrag. Der Kaufvertrag ist beurkundet - Urkundenrolle Nr./1992 des Notars
- Für das Grundstück des Realisierungsabschnittes F 3 wird Erbbaurecht vereinbart.
Die Vereinbarung ist beurkundet - Urkundenrolle Nr./1992 des Notars

III.

Verfahren

1. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gem. § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3 BauZVO beteiligt worden. Es liegt die entsprechende Stellungnahme des Landesumweltamtes vom 11. Dezember 1990 vor.
2. Die öffentliche Auslegung des Vorhaben- und Erschließungsplanes für das Vorhaben "Wohnungsbau am Kanal" gem. § 3, Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 21. November 1991 bis einschließlich 21. Dezember 1991 in der Stadtverwaltung, im Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung, Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, Zentraler Platz. Während der Zeit der Auslegung konnten die Unterlagen jeweils montags, mittwochs und donnerstags in der Zeit von 9.00 bis 16.00 Uhr, dienstags von 9.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 9.30 bis 13.00 Uhr eingesehen werden. Die Auslegung wurde am 14. November 1991 in der Ortspresse bekanntgegeben.

Während dieser Auslegungsfrist konnten von jedermann Anregungen und Bedenken zum Entwurf schriftlich oder während der Dienststunden mündlich zur Niederschrift gebracht werden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08. Oktober 1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden und haben dieser Aufforderung zum Teil entsprochen:
 - (1) Märkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH
Bereichsdirektion Eisenhüttenstadt
0-1220 Eisenhüttenstadt

Stellungnahme vom 29. Oktober 1991
 - (2) Oder-Spree-Energieversorgung AG
Wilhelm-Pieck-Straße 333
0-1200 Frankfurt (Oder)

Stellungnahme vom 08. November 1991
 - (3) Oder-Spree-Energieversorgung AG
Heizkraftwerk Eisenhüttenstadt
Fährstraße
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme

- (4) Kommunale Energieversorgung GmbH
Eisenhüttenstadt
Lilienthalring
0-1220 Eisenhüttenstadt

Stellungnahme vom 03. Dezember 1991
- (5) Gasversorgung für Frankfurt an der Oder
und Umgebung GmbH
Wilhelm-Pieck-Straße 333
0-1200 Frankfurt (Oder)

Stellungnahme vom 23. Oktober 1991
- (6) Deutsche Bundespost Telekom
Fernmeldeamt Frankfurt (Oder)
Abteilung PC
Wilhelm-Pieck-Straße 334 - 335

Stellungnahme vom 30. Oktober 1991
- (7) Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH
Geschäftsabteilung GGA
Cottbuser Straße 1
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (8) Stadtwirtschaft Eisenhüttenstadt
Straßenreinigung, Straßenbeleuchtung,
Müllabfuhr
Ernst-Thälmann-Straße 10
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (9) Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt
Amt für Umweltschutz
Zentraler Platz
0-1220 Eisenhüttenstadt

Stellungnahme vom 30. November 1991
- (10) Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt
Amt für Wirtschaftsförderung
Zentraler Platz
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme

- 6 -

- (11) Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt
Amt für Stadtplanung- und Stadtentwicklung
Zentraler Platz
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (12) Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt
Am für Bauordnung, Bauverwaltung und Hochbau
Zentraler Platz
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (13) Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt
Tiefbauamt
Zentraler Platz
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (14) Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt
Ordnungs- und Standesamt
Abt. Brand- und Katastrophenschutz
Straße der Republik 35
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (15) Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Eberswalde
Außenbereich Eisenhüttenstadt
General-Walter-Straße 60
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (16) Amt für Forstwirtschaft Müllrose
Dezernat Forstpolitik/Waldwirtschaft
August-Bebel-Straße 45
0-1203 Müllrose

Stellungnahme vom 21. Oktober 1991
- (17) Binnenhäfen Oder GmbH
Glashüttenstraße
0-1220 Eisenhüttenstadt

Stellungnahme vom 21. Oktober 1991

- 7 -

- (18) Staatliche Gewässeraufsicht
Wasserwirtschaftsdirektion Oder-Havel
Oberflußmeisterei Frankfurt (Oder)
Herbert-Jensch-Straße 38
0-1200 Frankfurt (Oder)

Stellungnahme vom 10. Dezember 1991
- (19) Eisenhüttenstädter Gebäudewirtschaft GmbH
Geschäftsleitung
Ernst-Thälmann-Straße 19-20
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (20) Eisenhüttenstädter Wohnungsbaugenossenschaft
Geschäftsleitung
Fährstraße 1
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (21) SERO Recycling GmbH Frankfurt (Oder)
Sitz Eisenhüttenstadt
Zementstraße 14
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (22) Polizeikreisamt
Diehloer Straße
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (23) Bundeswehr
Wehrkreiskommando
Diehloer Straße
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (24) Katholische Kirche
Pfarramt Heilig Kreuz
Friedensstraße
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme
- (25) Katholische Kirche
Pfarramt Herz Jesu
Straße der Jugend 50
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme

(26) Evangelische Nicolai-Kirchgemeinde
Pfarramt
Oderstraße 1
0-1220 Eisenhüttenstadt

Stellungnahme vom 24. Oktober 1991

(27) Evangelische Friedensgemeinde
Pfarramt
Robert-Koch-Straße
0-1220 Eisenhüttenstadt

ohne Stellungnahme

(28) Bezirkspolizeibehörde Frankfurt (Oder)
Munitionsbergungsdienst
Wilhelm-Pieck-Str. 337
0-1200 Frankfurt (Oder)

Stellungnahme vom 18. Oktober 1991

(29) Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt
Amt für Kommunalwirtschaft und Gewerbe
Zentraler Platz
0-1220 Eisenhüttenstadt

Stellungnahme vom 29. Oktober 1991

(30) Verteidigungsbezirkskommando 85 S 3
Uferstraße 3
0-1200 Frankfurt (Oder)

Stellungnahme vom 15. Oktober 1991

(31) Wehrbereichsverwaltung VII
IV B6 - AZ 45-60-00
Prötzeler Chaussee
0-1260 Sträusberg

Stellungnahme vom 05. März 1992

4. Die aus den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erteilten Auflagen wurden in den Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.
Auf Grund entsprechender Forderungen der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, Amt für Stadtplanung und Stadtentwicklung (Protokoll vom 28. Januar 1992) und der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, Umweltamt (Stellungnahme vom 26. November 1991) wurden die Entwürfe zum Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil A 1 und Teil A 3 - Grünflächenbegleitplan) überarbeitet.
Die Entwurfsänderungen wurden im Bauausschuß der Stadt Eisenhüttenstadt am 05. Februar 1992 behandelt und gebilligt. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Gem. § 3, Abs. 3, Satz 2 BauGB wurde von einer erneuten öffentlichen Auslegung abgesehen.
Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger unterlagen dem Abwägungsverfahren im Rahmen der Stadtverordnetenversammlung am 24. Juni 1992.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
5. Der Vorhaben und Erschließungsplan, bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24. Juni 1992 von der Gemeindevertretung beschlossen. Die vorliegende Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 24. Juni 1992 gebilligt.

IV.

- 10 -

Inhalt des Planes

1. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist mit WA im Sinne der BauNVO bestimmt. In den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen der Gebäude in den Realisierungsabschnitten F 2 und F 3 ist von der Möglichkeit des § 1, Abs. 7, Nr. 3 und Abs. 8 BauNVO Gebrauch gemacht worden: dort sind die in § 4, Abs. 3, Nr. 1 bis 3 genannten Nutzungen zur Regelnutzung erklärt worden. Diese Festsetzung stärkt infrastrukturell die örtliche Versorgung des Wohngebietes und wahrt gleichzeitig im Hinblick auf die in der Umgebung völlig überwiegende und auch im Baugebiet überwiegende Wohnnutzung die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird - entsprechend den Regelungen der BauNVO - wie folgt bestimmt:

Grundflächenzahl	0,5,
Geschoßflächenzahl	1,2,
Zahl der Vollgeschosse	4 bis 9

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt, die sich im einzelnen aus den festgesetzten Baugrenzen ergibt.

Die gem. § 9, Abs. 1, Nr. 10 BauGB und gem. Nr. 15.8 PlanzeichenVO 1981 festgesetzte und gekennzeichnete Fläche ist von Bebauung jeglicher Art freizuhalten, da hier unterirdisch die Trasse der Abwasserdruckleitung verläuft, die von der Fleischwaren GmbH Eisenhüttenstadt genutzt wird.

4. Festsetzung der Verkehrsflächen

Der Ausbau der Straßen nach Maßgabe der festgesetzten Verkehrsflächen sichert die verkehrstechnische Aufschließung der baulich nutzbaren Flächen, die erforderlichen Umfahrten für die Feuerwehr sowie die Anlage der Stellplätze für den ruhenden Verkehr. Es ist durchschnittlich ein Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen. Die Stellplätze sind entlang der Wohn- und Anliegerstraße angelegt.

5. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Durch Planergänzungsbestimmungen ist sichergestellt, daß der Versiegelungsgrad der Freiflächen möglichst gering ist. Durch Pflanz- und Schutzgebote ist die Bewahrung der landschaftlichen Eigenart des Baugrundstückes gesichert. Das Pflanzgebot sichert die Begrünung mit Bäumen und Sträuchern. Mit diesen Festsetzungen ist den Anregungen und Bedenken des Amtes für Umwelt, Naturschutz und Energie der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt in dem im Plangebiet nötigen Maße Rechnung getragen.

6. Festsetzungen zur Erschließung (Plan A 2)

Im Plangebiet ist der Verlauf von Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9, Abs. 1, Nr. 13 BauGB festgesetzt worden. Vorhandene Leitungen sind gem. § 9, Abs. 6 Bau GB nachrichtlich übernommen.

7. Festsetzungen im Grünflächenbegleitplan (Plan A 3)

Durch Pflanz- und Schutzgebote ist der Forderung des Amtes für Umwelt, Naturschutz und Energie der Stadtverwaltung Eisenhüttenstadt, einen Bestand von ca. 100 Bäumen pro Hektar zu erreichen, Rechnung getragen. Die Festsetzungen und Planergänzungsbestimmungen zur Anlage der Wohn- und Anliegerstraßen, der Stellflächen des ruhenden Verkehrs und der befahrbaren Wege sichern einen geringen Versiegelungsgrad der durch diese baulichen Maßnahmen belasteten Flächen.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes gem. § 9, Abs. 7 BauGB gilt für alle Planzeichnungen.

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Satzung der Gemeinde Eisenhüttenstadt über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. VH-005-92

für das Gebiet westlich des Mittelganghauses zwischen Nadelwehrring und Chopinring im VI. Wohnkomplex Eisenhüttenstadt (Wohnungsbau am Kanal)

Aufgrund des § 246 a, Abs. 1, Satz 1, Nr. 6 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch die Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II, Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II, S 885, 1122) sowie nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom

.24. Juni 1992..... und mit Genehmigung des Ministeriums für Städtebau, Wohnen und Verkehr vom wird folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. VH-005-92

für das Gebiet westlich des Mittelganghauses zwischen Nadelwehrring und Chopinring im VI. Wohnkomplex Eisenhüttenstadt (Wohnungsbau am Kanal), bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A

Planzeichnungen (Anlage)

- A 1 Flächen und Grundstücksplan, Maßstab 1:500
- A 2 Erschließungsplan, Maßstab 1:500
- A 3 Grünflächenbegleitplan, Maßstab 1:500

Teil B

Planergänzungsbestimmungen

1. Für den Inhalt der Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstückflächen und die Bauweise gelten die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 entsprechend.
2. Die Zahl der Wohneinheiten in den Gebäuden, die auf dem Grundstück F 2 errichtet werden, darf 60 nicht überschreiten.
3. Festgesetzte Stellplätze für Kfz sind so zu gestalten, daß eine Regenwasserversickerung möglich ist (Rasengittersteine, Pflaster o. ä.). Der Anschluß an die Regenentwässerung ist nicht zulässig.

Zulässig ist das Abstellen von Lastkraftwagen bis 3,5 Tonnen Eigengewicht, sofern sie für im Wohngebiet zulässige gewerbliche Nutzungen erforderlich sind.
4. In den Erdgeschossen und den ersten Geschossen der Gebäude im Realisierungsabschnitt F 2 und im Realisierungsabschnitt F 3 sind gem. § 1, Abs. 7, Nr. 3 und Abs. 8 BauNVO die Nutzungen gem. § 4 Abs. 3, Nr. 1 bis BNr. 3 BauNVO allgemein zulässig.
5. Alle öffentlich genutzten Bereiche müssen für Rollstuhlfahrer erreichbar sein. In Kreuzungsbereichen und an Straßenübergängen sind die Straßenborde entsprechend abzusenken.
6. Alle nicht durch bauliche oder sonstige Anlagen genutzten Flächen sind mit einer Vegetationsdecke (Rasen, Sträucher, sonstige Bepflanzungen) zu versehen.

7. Vorhandene Bäume sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Im Einzelfall kann die Entfernung von Bäumen genehmigt werden, sofern dies zur Vorhabenrealisierung erforderlich ist. Die Genehmigung ist mit der Auflage zu versehen, daß Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Als Gehölze sind nur stadttypische, an das Stadtklima angepaßte Laubgehölze einzusetzen. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 10 cm haben.