

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch zur 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 18 - 12 / 96 Wilhelm- straße - Scheunenviertel

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan (B-Plan) eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem B-Plan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, beizufügen. Diese Regelungen gelten auch für die Aufhebung von Bebauungsplänen.

Ziel und Zweck der 1. Teilaufhebung

Wesentliches Ziel der Planung ist die Aufhebung aller Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße für einen Teilbereich des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße.

Mit der 1. Teilaufhebung des B-Planes werden

- die zeichnerische Festsetzung - private Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten - ,
- die zeichnerische Festsetzung - öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Parkanlage - ,
- die zeichnerische und die textliche Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Festsetzung I.12, PF 2) sowie
- die textliche Festsetzung zum Erhalt von Bäumen (Festsetzung I.18)

für den Teilaufhebungsbereich ersatzlos gestrichen.

Gleichzeitig entfallen die Regelungen zur Bebauung der privaten Grünfläche - Zweckbestimmung Gärten - mit Gartenlauben und überdachten Freisitzen (Festsetzung I.3).

Die 1. Teilaufhebung wird aus folgenden Gründen auf den südöstlichen Bereich der privaten Grünfläche und der öffentlichen Grünfläche beschränkt:

1. Mit der Errichtung einer öffentlichen Verkehrsfläche an der westlichen Plangebietsgrenze des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße wurde die südliche öffentliche Grünfläche in einen östlichen und einen westlichen Teil geteilt und somit baulich getrennt.
2. Durch die Errichtung von Garagen und von anderen nicht B-Plan-konformen baulichen Anlagen (z. B. Gartenlauben, die die Größenregelungen des B-Planes überschreiten) auf der privaten Grünfläche wird die trennende Wirkung verstärkt.
3. Mit der Einbeziehung nur eines Teiles der privaten Grünfläche mit den übergroßen baulichen Anlagen in die Teilaufhebung wird sichergestellt, dass sich keine neuen Baugrundstücke, welche über die Straße entlang der westlichen Plangebietsgrenze erschlossen werden, entwickeln.
4. Es wird weiterhin sichergestellt, dass sich das Wohngebiet Scheunenviertel - Wilhelmstraße durch Grünflächen, insbesondere zu den südlich angrenzenden Baugrundstücken der Bahnhofstraße, absetzt.

Die Aufstellung eines neuen qualifizierten B-Planes ist für das Teilaufhebungsgebiet nicht notwendig, da die Flächen durch die Umgebungsbebauung derart baulich vorgeprägt sind, dass der § 34 BauGB für eine Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen werden kann.

Im OT Fürstenberg (Oder) gibt es eine stetige Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser.

Auf der südlichen Teilfläche des Teilaufhebungsbereiches könnten zukünftig ein bis zwei Wohnhäuser errichtet werden.

Die nördliche Teilfläche, welche sich im kommunalen Eigentum befindet, soll weiterhin als Grünanlage genutzt werden. Auf dieser Fläche befinden sich Nebenanlagen des nördlich angrenzenden Wohngebäudes und ein öffentlicher Weg sowie diverse Anpflanzungen.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Planalternative wäre ein Belassen der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes. Dies widerspricht aber den Planungszielen der Teilaufhebung.

Gemäß Anlage 1 Nr. 2d zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB sind in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten zu prüfen, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des B-Planes zu berücksichtigen sind.

Da sich die Teilaufhebung eines B-Planes immer auf ein spezielles Plangebiet bezieht, ist eine Standortalternativprüfung nicht möglich.

Verfahrensablauf sowie Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus den Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Chronologie des Verfahrens

Verfahrensschritt	erfolgte am/von - bis
Vorgezogene Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	
Beteiligung der Nachbargemeinden	24.08.2015 bis 25.09.2015
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	12.10.2015 bis 27.10.2015
Informationsveranstaltung	20.10.2015
Förmliche Behördenbeteiligung	30.10.2015 bis 01.12.2015
Beschluss der öffentlichen Auslegung	02.03.2016
Öffentliche Auslegung	13.04.2016 bis 17.05.2016
Erneute öffentliche Auslegung	13.07.2016 bis 28.07.2016

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden durch die Stadtverordnetenversammlung geprüft.

Im Rahmen der Behördenbeteiligungen wurden insbesondere Hinweise, Anregungen und Einwendungen in Stellungnahmen

- des Landkreises Oder-Spree
- des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Immissionschutz und
- der Stadt Eisenhüttenstadt

vorgebracht.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen zum Erhalt der öffentlichen Wegeverbindung innerhalb des Teilaufhebungsgebietes und zur Aufwertung einer bestehenden Grünanlage wurden berücksichtigt.

Die Anregungen zur Erweiterung einer öffentlichen Grünanlage wurden nicht berücksichtigt, da die öffentliche Grünfläche nicht verloren geht.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Hinweise, Anregungen und Forderungen in der Stellungnahme der Gebäudewirtschaft Eisenhüttenstadt GmbH vorgebracht.

Der Anregung zur Aufhebung des B-Planes auch auf dem Flurstück 1675 der Flur 18, Gemarkung Eisenhüttenstadt zur Vorbereitung einer Einfamilienhausbebauung auf den Flurstücken 1675 und 1671 wird nicht gefolgt.

Die Stadt wird aber zur Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeit der im B-Plangebiet vorhandenen Baugrundstücke die Bebauungsmöglichkeiten von zwei Teilflächen im Allgemeinen Wohngebiet WA-1 erweitern. Das entsprechende Änderungsverfahren wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Eisenhüttenstadt vom 18.05.2016 eingeleitet.

Die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Nachbargemeinden und die Öffentlichkeit wurden über das Ergebnis der Prüfung unter Angabe von Gründen in Kenntnis gesetzt.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Belange werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zum B-Plan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße ausführlich dargelegt.

Die Stadt Eisenhüttenstadt hebt den B-Plan Nr. 18 - 12 / 96 Scheunenviertel - Wilhelmstraße in einem Teilbereich ersatzlos auf. Die Fläche des Aufhebungsgebietes beträgt ca. 0,2 ha. Die ökologische Qualität des Aufhebungsgebietes ist aufgrund der vorhandenen und angrenzenden baulichen Nutzung äußerst gering.

Nach der 1. Teilaufhebung des B-Planes ist eine bauliche Entwicklung nur auf dem Privatgrundstück vorgesehen. Die Bebauung erfolgt nach § 34 BauGB, wobei schon jetzt bekannt ist, dass die Bebauung in Form von einem oder zwei Einfamilienhäusern erfolgen soll.

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens für die Wohnhäuser auf der Aufhebungsfläche ist in Abhängigkeit vom konkreten Standort der Häuser zu prüfen, ob auf Grund der tatsächlichen Gewerbegeräusche bauliche Vorkehrungen zum Immissionschutz getroffen werden müssen.

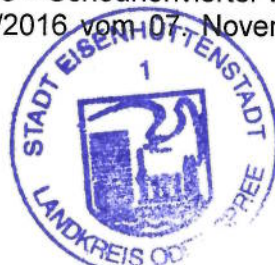
Intensivere Nutzungen oder Nutzungen mit stärkeren Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bei Anwendung der neuen Beurteilungsgrundlage nicht zu erwarten.

Bei den kommunalen Flächen ändert sich die Flächennutzung nicht. Zusätzliche bauliche Anlagen oder eine Nutzungsintensivierung sind hier nicht geplant.

Die vorhandene Wegeverbindung bleibt erhalten.

Zur Verbesserung der Durchgrünung wird im Bereich des in Kraft bleibenden B-Planes die Anpflanzung von mindestens 2 Bäumen auf der Grünfläche PB 1 vorgesehen.

Die 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Wilhelmstraße - Scheunenviertel wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt am 12. Oktober 2016 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss der 1. Teilaufhebung des B-Planes Nr. 18 - 12 / 96 Wilhelmstraße - Scheunenviertel wird im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Jahrgang 26 Nr. 22/2016 vom 07. November 2016 ortsüblich bekannt gemacht.



Siegel

Dagmar Püschel
Dagmar Püschel
Bürgermeisterin