**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
VBP Nr. W 19 „Wohnanlage Rönnefeldsgärten“
Gartenstraße, 15848 Beeskow**

**Begründung
gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB**

- Vorhabenträger: Bauherrengemeinschaft
Cathrin Kallweit & Jörg Kiesewetter
Bahnhofstraße 29
15299 Müllrose
- Planverfasser: PBP GmbH
Projektentwicklung – Beratung - Planung
Baumschulenweg 48
15236 Frankfurt (Oder)
- Verfahren: Stadtverwaltung Kreisstadt Beeskow
Fachbereich I, Stadtentwicklung, Bauleitplanung
Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Stand: 08.07.2015

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Titel	Seite
	Deckblatt	1
	Inhaltsverzeichnis	2
1	ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	3
2	BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Abgrenzung (Vorhabenbereich)	4
2.2	Topografie	4
2.3	Grundstücks- und Gebäudenutzung	4
2.4	Entwicklung des Standortes	4
2.5	Eigentum	4
2.6	Räumliche Struktur und bauliche Anlagen	4
2.7	Verkehrerschließung	4
2.8	Technische Infrastruktur	5
2.9	Natur und Landschaft	5
2.9.1	Boden	5
2.9.2	Wasser	5
2.9.3	Standortklima	5
2.9.4	Pflanzen und Tiere	5
2.9.5	Landschaftsbild	6
2.10	Altlasten	6
2.11	Nutzungseinschränkungen	6
3	VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	6
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3	Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen	6
4	ZIELE UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES	7
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
5.1	Bebauung und Nutzung	7
5.2	Verkehrerschließung	8
5.3	Technische Infrastruktur	8
5.4	Städtebauliche Freiflächenplanung	8
5.5	Sonstiges	9
6	PLANINHALT	9
6.1	Nutzung der Baugrundstücke	9
6.1.1	Art der baulichen Nutzung	9
6.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
6.1.3	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen	10
6.2	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
6.2.1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	10
6.3	Immissionsschutz	11
6.4	Festsetzungen nach Landesrecht	11
6.4.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
6.5	Grünflächen	12
7	BETEILIGUNGEN	13
7.1	Frühe Beteiligung am Planverfahren	13
7.2	Beteiligung am Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans	13
7.2.1	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB	13
7.2.2	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	13
8	MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRLICHUNG	13
9	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
10	FLÄCHENBILANZ	13

1 ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Auf einem im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Beeskow als Wohnbaufläche festgesetzten Grundstück beabsichtigt der Vorhabenträger, die Voraussetzungen für die Errichtung einer Wohnanlage für altengerechtes Wohnen und einer Einrichtung für Tagespflege zu schaffen.

Hierfür sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten und vereinfachten Verfahren geschaffen werden (gemäß § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB). Das Verfahren umfasst den Aufstellungs-, den Auslegungsbeschluss, die Beteiligung und den Satzungsbeschluss, falls keine wesentlichen Einwände vorgebracht werden.

Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 05.05.2015 gefasst.

Auf Grund der günstigen Lage des Standortes im Süden von Beeskow direkt am Spreeufer und in direkter Zentrumsnähe, sowie in der Nähe von Wald- und Erholungsgebieten ist am Standort ein Bedarf hinsichtlich einer Wohnentwicklung vorhanden. Standortvorteil für die avisierte Nutzung ist auch die Nähe zum Oder-Spree-Krankenhaus/Kreis Krankenhaus, zu Behörden der Stadt und des Landkreises, zu Sport- und Freizeiteinrichtungen. Mit der Schaffung von behinderten- und altengerechten Wohnraum wird besonders auch der demografischen Entwicklung in Beeskow Rechnung getragen. Es kann direkt am Altstadtkern gewohnt, viele Stadtfunktionen fußläufig erreicht und damit Verkehr vermieden werden.

Gleichfalls ist am Standort eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV mit Bus vorhanden. Hier kann sich das Vorhaben stabilisierend auswirken.

Art des Verfahrens:

Das Plangebiet des VBP liegt im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Beeskow (Kernstadt) beschlossen am 15.09.1999 in der Fassung der 2. Änderung beschlossen am 20.03.2013.

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung legt die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Ergänzend werden Bereiche als Außenbereichsfläche in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen. Damit wird ein Innenbereich bestimmt, der grundsätzlich unter Beachtung gesetzlicher Vorgaben auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes bebaubar ist.

Auf Grund der vorgesehenen 3-geschossigen Bebauung und der damit verbundenen Abweichung von der Einfügung nach § 34 BauGB ist es erforderlich, Planungsrecht über ein Bauleitplanverfahren zu schaffen.

Der VBP soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Gemäß UVP-Gesetz wird die Durchführung einer Umweltprüfung für ein Städtebauprojekt oder sonstige bauliche Anlagen im Außenbereich ab einer Grundfläche von 20.000 m² notwendig.

Das Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) hat eine Größe von 2.950 m². Es wurde eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, sodass bei einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl bis 0,6 eine maximale Grundfläche von 1770 m² erreicht wird. Diese Fläche unterschreitet die im UVPG angegebene Grenze erheblich, sodass keine Umweltprüfung notwendig wird.

Das Bauvorhaben wird im städtebaulichen Innenbereich errichtet.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz § 18 Abs. 2 ist die Eingriffsregelung (§§ 14-17 Bundesnaturschutzgesetz) nicht anzuwenden.

Für den betreffenden Bereich gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow. Notwendige Baumfällungen werden demnach im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Standortalternativen: Der Vorhabenträger will am Standort u. a. Voraussetzungen für die Bereitstellung von Wohnraum für ältere und pflegebedürftige Menschen schaffen. Er wird Eigentümer der Flächen. Alternativstandorte für sein Vorhaben gibt es nicht bzw. sind im unmittelbaren Umfeld nicht verfügbar. Die hier umzusetzenden Strukturen zielen auf das Segment des Wohnens für ältere Menschen ab, welches im Altstadtbereich in dieser Form nicht befriedigt werden kann. Mit dem Vorhaben wird 25 bis 30 Menschen eine Perspektive in der Stadt Beeskow gegeben, ihren Lebensmittelpunkt einzurichten bzw. aufrecht zu erhalten.

2 BESTAND UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

2.1 Abgrenzung (Vorhabensbereich)

Der Standort liegt im Süden des Altstadt-kerns von Beeskow zwischen einer Parkanlage an der Breitscheidstraße und der Spree. Der Standort wird im Nordwesten durch die Gartenstraße und den Park, im Nordosten von der Wohnbebauung an der Gartenstraße, im Südosten durch die Spree und im Süden durch die Gärten der Nachbarbebauung und die Wohnbebauung an der Gartenstraße begrenzt. Der Vorhabensbereich umfasst das Wohngrundstück an der Gartenstraße mit den (noch kommunalen) Grünflächen an der Spree. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von rund 0,65 ha.

2.2 Topografie

Der Standort liegt an der Gartenstraße auf einer Höhe von 44,60 m über Null nach DHHN 92 und fällt auf rund 100 m Länge zur Spree gleichmäßig um ca. 4 m auf eine Höhe von 40,90 m am Spreeufer. In der Querrichtung ist das Grundstück nahezu ohne Gefälle.

2.3 Grundstücks- und Gebäudenutzung

Neben der bestehenden Nutzung als Grün- und Gartenfläche („Rönnefeldsgärten“) mit parkartigem hohem Baumbestand am Spreeufer besteht gegenwärtig keine weitere Nutzung im Geltungsbereich.

2.4 Entwicklung des Standortes

Beeskow war seit dem 13. Jahrhundert eine wehrhafte Stadt. Zunächst sicherte eine Burg mit Zentralturm und regelmäßiger Ringmauer den Spreeübergang auf der Handelsstraße von Leipzig nach Frankfurt (Oder). Im Schutz der Burg entwickelte sich früh reger Handel, eine planmäßige Stadt wurde angelegt. Im 14. und 15. Jahrhundert wuchs Beeskows Bedeutung als Zollstation. Seit Mitte des 15. Jahrhunderts schützte eine Stadtmauer mit einst neun Türmen die Einwohner. Im 16. und 17. Jahrhundert wurde die Stadt durch zwei Brände fast vollständig zerstört. Plünderungen und die Pest trugen zusätzlich zum Verfall bei. Im 18. Jahrhundert wieder aufgebaut, wurde Beeskow zur Garnisonsstadt. Im Verlauf des 19. Jahrhunderts verhalfen ihr Tuchmacher, Leineweber und Brauer zum Aufschwung, der Kleinstadtcharakter blieb davon jedoch unberührt. (Quelle: Arbeitsgemeinschaft „Städte mit historischen Stadtkernen“ des Landes Brandenburg)

Der Vorhabenstandort gehört in den Siedlungsbereich des 19. Jahrhunderts außerhalb der Stadtmauern des historischen Stadtkerns, vermutlich als begleitende Bebauung eines Exerzierplatzes (heute Park, Irrgarten) und als Zugang zur Spree.

Der Standort war früher straßenseitig geschlossen mit einer gastronomischen Einrichtung bebaut. Ein leerstehender Imbiss, eine Betonfläche und ein verfallenes WC-Häuschen zeigen, dass der straßenseitige Bereich später für kleinere Freiluftveranstaltungen genutzt wurde. Die Nutzung als Zugang zu einer Dampferanlegestelle und als Freiflächenverbindung vom Park zum Spreeufer wurde mit dem Rückbau/Verfall der Anlegestelle aufgegeben.

2.5 Eigentum

Zum Geltungsbereich des VBP gehören die Flurstücke 133 und 134 der Flur 9 der Gemarkung Beeskow. Eigentümer ist noch die Stadt Beeskow. der Vorhabenträger steht in unmittelbarer Kaufverhandlung. Vor dem Beschluss des VBP als Satzung wird der Eigentümerwechsel stattfinden.

Flur	Flurstück	Eigentümer
9	133	kommunal, zum Beschluss des VBP privat
	134	kommunal, zum Beschluss des VBP privat

2.6 Räumliche Struktur und bauliche Anlagen

Die räumliche Struktur besteht in den nördlich und südlich angrenzenden Bereichen der Gartenstraße aus einer offenen, teilweise geschlossenen straßenseitigen Bebauung aus meist 2-geschossigen Gebäuden ohne eine einheitliche Baulinie mit Sattel-, Walm oder Flachdach.

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (ehemaliges Toilettenhäuschen und ehemaliger Kiosk) sind als nicht wertvoll und nicht schützenswert einzustufen.

2.7 Verkehrserschließung

Der Standort liegt an der zwischen Breitscheidstraße und Spreeufer parallel verlaufenden Gartenstraße. Die Gartenstraße ist nördlich und südlich an die Breitscheidstraße angebunden. Über diese und die Berliner Straße ist der Beeskower Altstadt-kern im Norden in 5 Minuten erreichbar.

Nach Südwesten über die Storkower Straße ist die Ortsumgehung Beeskow (B 87) direkt erreichbar. Im Stadtgebiet und entlang der Spree bestehen außerdem verschiedene Fuß- und Radwegeverbindungen.

Im Süden befindet sich der Spreepark Beeskow mit verschiedenen Sport- und Freizeitangeboten. Gemäß den Zielen der Landesplanung sollen Wohnbauflächen im Einzugsbereich von öffentlichen Verkehrsmitteln forciert werden. Die ÖPNV-Erschließung ist über die Bushaltestelle in der Breitscheidstraße in zumutbarer Entfernung gesichert. Der Bus stellt auch die Verbindung zum Bahnhof Beeskow her.

2.8 Technische Infrastruktur

Technische Medien sind in der Gartenstraße vorhanden (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung).

Die Regenentwässerung erfolgt über Anschluss an die öffentliche Regenwasserleitung. Es ist am Standort auch versickerungsfähiger Boden vorhanden.

2.9 Natur und Landschaft

Die Fläche wurde bisher in den letzten Jahren als öffentliche Grünfläche genutzt, vermutlich auch für Freiluftveranstaltungen, worauf das Vorhandensein eines Toilettenhäuschen, eines Imbissstandes und einer größeren Betonfläche hinweisen.

Die Fläche gliedert sich in einen weitgehend offenen Abschnitt, der durch eine regelmäßig gemähte Rasenfläche gekennzeichnet ist, und einen parkartigen Abschnitt mit Altbaumbestand.

Die Fläche ist durch einen Schotterweg erschlossen, der offensichtlich der Anbindung der ehemals vorhandenen Dampfer-Anlegestelle diente.

Weiterhin ist auf einer Teilfläche des betreffenden Grundstückes eine kleingärtnerischen Nutzung vorhanden.

Historisch war die Fläche entlang der Gartenstraße bebaut.

Das Plangebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet Schwielochsee (Gebiets-ID: 3951-601, Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965, Mitteilungsblatt des Bezirkstages und des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) Nr. 3 vom 30.04.1965, Größe gesamt 3805,28 ha (Quelle: <http://www.metaver.de/kartendienste>)).

Der als Wohngebiet ausgewiesene Bereich ist bereits im Flächennutzungsplan als Wohngebiet ausgewiesen und liegt gemäß einer örtlichen Satzung im Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch.

2.9.1 Boden

In dem Bereich, der als Baugebiet genutzt werden soll, dominieren gegenwärtig überwiegend anthropogen veränderte Bodenarten, da dieser Bereich bereits teilweise überbaut war, sich hier bereits bauliche Anlagen (Toilettenhäuschen, Imbissstand, Betonfläche) befinden.

Die in diesem Bereich vorhandene Rasenfläche wird regelmäßig gepflegt.

Der parkartige Bereich ist durch Altbaumpflanzungen mit einem weitgehend geschlossenen Kronendach und überwiegend einer Krautschicht gekennzeichnet. Ein Schotterweg erschließt die gesamte Freianlage einschließlich einer Wendeschleife.

In diesem Bereich kann für einen Zeitraum von ca. 80 Jahren (durchschnittliches geschätztes Alter des Baumbestandes) von relativ ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen werden.

Seltene oder wertvolle Böden sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Baugrunduntersuchung erfolgt im Rahmen der Genehmigungsplanung

2.9.2 Wasser

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche der Spree in dem Uferabschnitt, in dem ehemals eine Dampfer-Anlegestelle vorhanden war.

Weitere Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden

Das gegenwärtig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser versickert vollständig innerhalb des Plangebietes.

2.9.3 Standortklima

Für das Standortklima hat die Fläche des Plangebietes keine spezielle Bedeutung.

2.9.4 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist durch anthropogene Biotope gekennzeichnet. Es ist daher mit Vorkommen von urbanen Arten- und Lebensgemeinschaften zu rechnen.

In dem als Baugebiet ausgewiesenen Teil des Plangebietes befindet sich gegenwärtig eine regelmäßig gepflegte Rasenfläche, die für das Vorkommen von besonderen Arten- und Lebensgemeinschaften keine Bedeutung hat.

Der östliche Teil des Plangebietes (Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch) wird als öffentliche und private Grünfläche ausgewiesen, sodass hier für den Biotop- und Artenschutz keine Änderungen gegenüber dem Ausgangszustand (Parkartikel Grünfläche mit Altbaumbestand) zu erwarten sind. Beeinträchtigungen für das Naturschutzgebiet „Spreewiesen südlich Beeskow“ östlich des Plangebietes sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

2.9.5 Landschaftsbild

Im Landschaftsbild stellt sich die Fläche gegenwärtig als parkartige Grünfläche in einer Baulücke in der Gartenstraße in Beeskow dar.

Die gegenwärtig vorhandene Grünfläche ermöglicht jedoch einen öffentlichen Zugang zum Spreeufer, der daher eine besondere Bedeutung hat.

Im Landschaftsbild dominiert im Bereich des geplanten Baugebietes die große Rasenfläche, im Bereich der geplanten privaten und öffentlichen Grünflächen nominiert ein weitgehend geschlossener alt Baumbestand, der das Landschaftsbild prägt.

2.10 Altlasten

Es liegt kein Altlastenverdacht vor.

2.11 Nutzungseinschränkungen

Bodendenkmale:

Im Bereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmale bekannt. Da im Planungsbereich bei Erdeingriffen Bodendenkmale entdeckt werden können, sind die entsprechenden Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) – vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) zu beachten.

Fernwärmesatzung:

Der Geltungsbereich ist nicht Bestandteil einer Fernwärmesatzung.

Kampfmittel:

Die Munitionsfreiheitsbescheinigung für das Plangebiet ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen.

3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Rönnefeldsgärten“ Gartenstraße in Beeskow wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Beeskow und fügt sich bei gesicherter Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt. Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes findet nicht statt. Die gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird mit dem VBP „Rönnefeldsgärten“ nicht erreicht. Die Aufstellung von weiteren Bebauungsplänen, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan stehen, ist nicht vorgesehen.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung, sowie der Regionalplanung

Eine Beteiligung der zuständigen Behörden erfolgt noch im Verfahren. Die Stellungnahmen werden danach eingearbeitet.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist der Bereich an der Gartenstraße als Wohnbaufläche und der Bereich am Spreeufer als Grünfläche dargestellt.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechen den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

3.3 Überörtliche Fachplanungen und sonstige bestehende Planungen

Der Standort liegt im Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Beeskow (Kernstadt).

Der Standort liegt nicht im Geltungsbereich folgender Satzungen der Stadt Beeskow:

- Gestaltungssatzung,

- Erhaltungssatzung,
- Denkmalebereichssatzung
- und liegt nicht im Sanierungsgebiet "Beeskower Altstadt".

4 ZIELE UND ZWECK DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Mit dem VBP-Verfahren ist beabsichtigt, die rechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche an der Gartenstraße hinsichtlich der städtebaulichen Einordnung zu gewinnen. Der VBP beinhaltet die Entwicklung einer Teilfläche des Standortes als allgemeines Wohngebiet.

Die Inanspruchnahme dieses Siedlungspotenzials soll dazu dienen, das Angebot an Wohnraum (hier altengerechtes Wohnen in einer Wohnanlage) in Beeskow zu verbessern und dadurch zur Stabilisierung der Einwohnerentwicklung beizutragen.

Die beabsichtigte innere städtebauliche Ordnung des Standortes soll die angrenzenden Strukturen berücksichtigen und ergänzen.

Die Entwicklung des Wohnstandortes ist mit den angrenzenden Nutzungen abzustimmen.

Für die Entwicklung des Siedlungscharakters von Beeskow, für die städtebauliche Einbindung der Wohnanlage in das Ortsbild und für die Aufwertung der städtebaulichen Situation an der Gartenstraße sind verbindliche Vorgaben für die Bebauung der Fläche zu treffen.

Ziel des VBP ist die geordnete städtebauliche und freiräumliche Entwicklung des Wohnstandortes an der Spree.

Gleichzeitig sollen Belange des Landschaftsschutzes und der öffentliche Zugang zum Spreeufer sowie ein Teil des geplanten öffentlichen Uferweges gesichert werden.

Als Grundlage für den VBP wurde ein Gebäudekonzept mit Lageplan erarbeitet, das die baulichen und städtebaulichen Zusammenhänge darstellt und mit der Stadt Beeskow vorabgestimmt wurde.

Ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wird zwischen Vorhabenträgerin und Stadt auf Grundlage des Baugesetzbuches (§ 12) abgestimmt. Der VEP unterliegt nicht der Baunutzungs- und nicht der Planzeichenverordnung.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

5.1 Bebauung und Nutzung

Die städtebauliche Ordnung geht von der Komplettierung der einseitigen Straßenbebauung und damit der Schließung der Raumkante der Gartenstraße aus. Die Vorgaben aus der 2-geschossigen angrenzenden Wohnbebauung werden durch die Geschossigkeit und den Hauscharakter überschritten, orientieren sich aber an anderen 3-geschossigen Gebäuden in der Gartenstraße. Die Neubebauung soll den städtischen Charakter von Beeskow im Bereich des Spreeufers wahren und die städtebaulichen Räume ergänzen.

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt von der Gartenstraße über Grundstückszufahrten und Hausanschlüsse.

Die Bebauung des Straßenraumes wird durch die Baugrenze festgesetzt, wobei durch die Flexibilität des Baufensters und die geplante Gebäudeform der bestehende offene Bauungscharakter gewahrt werden kann. Die zulässige Dreigeschossigkeit, die Tiefe des Baufensters von 30 m und wenige bauordnungsrechtliche Vorgaben ermöglichen, eine straßenbegleitende offene Stadtstruktur zu sichern, bieten aber auch Spielraum für die Ausformung der Bebauung.

Mit seinem Konzept beabsichtigt der Vorhabenträger auf dem Grundstück die Wohnanlage "Rönnefeldsgärten" zu errichten, um barrierefreie, altersgerecht zugeschnittene und gut erreichbare Wohnungen zu errichten.

Das altersgerechte Wohnen garantiert eine größtmögliche Unabhängigkeit, ermöglicht gleichzeitig soziale Kontakte und bei Bedarf entsprechende schnelle medizinische Hilfe. Einzelbewohner und Paare können dort so lange wie möglich ihr gewohntes selbstbestimmtes Leben führen.

Die schöne und ruhige Lage in der Gartenstraße in Beeskow ermöglicht ungestörtes und zeitgemäßes Wohnen und bei Bedarf eine entsprechende seniorengerechte Unterstützung. Durch die günstige Lage zur Ortsmitte können die zukünftigen Bewohner im Idealfall Geschäfte, Post, Bank, Rathaus oder Behörden zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

Der direkte Zugang zur Spree, Grün- und Rasenflächen nebst Pflanzung verschiedener Gehölze laden die zukünftigen Bewohner zum Erholen, Spazieren und Verweilen ein.

Es ist beabsichtigt, auf drei Etagen elf Zwei- und fünf Dreiraumwohnungen und im Erdgeschoss eine Tagespflege mit einer Bruttogeschossfläche von 1.712,00 m² zu errichten. Davon sind zwei Wohnun-

gen (je eine Zwei- und Dreiraumwohnung) im Erdgeschoss als behindertengerechte Wohnungen vorgesehen. Im Ober- und Dachgeschoss sind altengerechte Wohnungen geplant. (Quelle: Konzept Wohnanlage „Rönnefeldsgärten“)

Bebauung und Nutzung des Wohngebietes unterteilen sich in die Bereiche Wohnbebauung mit den Anforderungen eines allgemeinen Wohngebiets sowie die privaten und öffentlichen Grünflächen mit Zugang zur Spree

5.2 Verkehrserschließung

Gartenstraße:

Der geplante Vorhabenstandort wird über die Anliegerstraße Gartenstraße mit zwei Einmündungen an die Hauptverkehrsstraße Breitscheidstraße und über die Storkower Straße an die B 87 (Ortsumgehung Beeskow) angebunden.

Der Verkehr aus dem geplanten altengerechten Wohnen wird nur sehr geringe Mehrbelastungen im Kfz-Verkehr hervorrufen. Damit werden sich auch die Wartezeiten an den Einmündungen in die B 87 nur unwesentlich verlängern. Es kann damit auch vorausschauend angenommen werden, dass auch die B 87 neu nur unwesentlich mehr belastet wird.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht:

Von der Gartenstraße ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Breite 2,50 m) über eine öffentliche Grünfläche bis zum Spreeufer geplant. Diese Dienstbarkeit führt über das zukünftig private Flurstück 133 des Vorhabenträgers. Vorgesehen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Außerdem wird ein Uferweg als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Breite 2,50 m) zu Gunsten der Allgemeinheit über die Flurstücke 133 und 134 entlang des Spreeufers vertraglich gesichert.

5.3 Technische Infrastruktur

Die technischen Medien (Trinkwasser, Abwasser, Strom, Erdgas, Telekommunikation, Straßenbeleuchtung) zur Ver- und Entsorgung der Wohnanlage sind in der Gartenstraße am Vorhabenstandort vorhanden.

Abwasserableitung: Die geplante Wohnanlage ist abwasserseitig an den Abwasserkanal in der Gartenstraße anzuschließen.

Niederschlagswasserverbringung:

Für die Regenwasserverbringung ist im Baugenehmigungsverfahren eine Versickerung zu prüfen.

Grundlage ist die Satzung über die öffentlichen reinen Niederschlagsentwässerungsanlagen der Stadt Beeskow vom 27.04.2005.

Elektroversorgung und Kommunikationsmedien:

Der Standort ist mit Elektroenergieversorgung und Kommunikationsmedien weitestgehend stadtech-nisch erschlossen.

5.4 Städtebauliche Freiflächenplanung

das Plangebiet untergliedert sich in folgende Flächennutzungen:

- allgemeines Wohngebiet,
- öffentliche und private Grünflächen.

Im Bereich des Wohngebietes werden alle für die bauliche Nutzung notwendigen Nebenflächen, insbesondere die Kfz-Stellflächen und die Flächen, die für die Bewirtschaftung notwendig sind, eingeordnet.

Der nicht überbaubaren Anteil wird gärtnerisch gestaltet.

Der geplante Baukörper ist so eingeordnet, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt Einzelbaumbestand nicht unmittelbar berührt wird.

Gegebenenfalls notwendige Baumfällungen zur Realisierung von gebäudenahen Freiflächen werden gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Beeskow entsprechend beantragt. Im Bereich der privaten Grünflächen steht ausreichend Fläche zur Verfügung, um Kompensationspflanzung gemäß Baumschutzsatzung durchführen zu können.

Der Bereich der Grünflächen untergliedert sich in öffentliche und private Grünflächen.

Die öffentlichen Grünflächen dienen der Absicherung eines Zuganges der Öffentlichkeit zum Spreeufer und ermöglichen die Entwicklung eines Uferweges an der Spree. In diesem Bereich wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die Wegeerschließung soll so eingeordnet werden, dass der vorhandene Baumbestand weitgehend erhalten bleiben kann.

Optional besteht die Möglichkeit, am Spreeufer eine Steganlage einzuordnen, die ebenfalls für die Öffentlichkeit zugänglich gestaltet wird. Der Stegantrag wird bei Bedarf nach Wasserrecht in einem gesonderten Verfahren gestellt.

Im Bereich der privaten Grünflächen sollen die notwendigen Freiflächen für die geplante Bebauung durch eine parkartige Gestaltung unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes eingeordnet werden.

Zur Erhaltung der notwendigen Privatsphäre, zum Schutz der Bewohner mit Einschränkungen und aufgrund der unmittelbar anliegenden öffentlichen Nutzung soll der Teil des Grundstückes mit den privaten Grünflächen eingefriedet werden.

5.5 Sonstiges

Zur Sicherung des Brandschutzes wurde im Rahmen der Beteiligung zum VBP-Verfahren der Wohnanlage Folgendes mit dem Stadtbrandmeister der Feuerwehr Beeskow vorabgestimmt:

- Sicherung der Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge über Hydranten in der Gartenstraße. Die vorhandenen Unterflurhydranten in der Gartenstraße erfüllen die Bedingungen für die Löschwasserbereitstellung.

Die Gewährleistung der ungehinderten Anfahrtswege für Lösch- und Sonderfahrzeuge der Feuerwehr, Die Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird entsprechend der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

6 PLANINHALT

6.1 Nutzung der Baugrundstücke

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist laut Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Per Planzeichnung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Textfestsetzung a.1): Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO folgende Nutzung nicht zulässig: nichtstörende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Begründung:

Im allgemeinen Wohngebiet mit unmittelbar angrenzend Park-, Landschafts- und Erholungsflächen, mit öffentlichem Zugang zur Spree, der Lage im Landschaftsschutzgebiet und mit der beabsichtigten sensiblen Nutzung altengerechtes Wohnen dient die festgesetzte Einschränkungen der Sicherung der beabsichtigten Wohnqualität auch in den angrenzenden Wohngrundstücken an der Gartenstraße.

Nutzungen, die zusätzlichen Verkehr erzeugen, einen zusätzlichen Flächenverbrauch haben oder in der Nacht Störungen verursachen könnten, werden ausgeschlossen.

Textfestsetzung a.2): Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen nicht zulässig.

Begründung:

Die nach BauNVO im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen stehen dem beabsichtigten Vorhaben Wohnanlage für altengerechtes Wohnen sowie den in der Begründung zur Festsetzung a.1 genannten Standortqualitäten entgegen und sollen somit ausgeschlossen werden.

Textfestsetzung a.3): Auf den öffentlichen Grünflächen (ÖG) und privaten Grünflächen (PG) sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen nicht zulässig.
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO)

Begründung:

Ziel der Festsetzung ist es, die Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports auf die als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Fläche zu konzentrieren, um die öffentlichen und privaten Grünflächen in der besonderen Lage am Spreeufer von Baulichkeiten freizuhalten, deren Erscheinungsbild im Land-

schaftsschutzgebiet und den landschaftsgestalterischen und städtebaulich-gestalterischen Anspruch zu sichern.

Das parkende Auto und Nebengebäude sollen nicht in den zu erlebenden landschaftlichen Räumen in Erscheinung treten und die Aufenthaltsqualität beeinträchtigen.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

Planfestsetzung GRZ: *Im allgemeinen Wohngebiet wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.*

Begründung:

Mit der expliziten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 wird einerseits dem angrenzenden Bestand auf den Wohnbauflächen an der Gartenstraße Rechnung getragen und außerdem ausdrücklich die zulässige GRZ auf die Teilfläche des allgemeinen Wohngebietes bezogen. Die ausgewiesenen Grünflächen werden nicht in die Berechnung einbezogen. Damit wird auch der Lage des Standortes im LSG Rechnung getragen und eine höhere Flächenversiegelung verhindert.

Textfestsetzung b): *Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 der BauNVO genannten Anlagen ist max. auf eine GRZ von 0,6 zulässig.*

Begründung:

Bei Realisierung der Bebauung innerhalb der Vorgaben des VBP gibt es für Überschreitungen der GRZ über den nach BauNVO zulässigen Anteil von 50% keine Notwendigkeit. Der Naturhaushalt wird nachhaltig geschont. Die Einschränkung der Überschreitungsmöglichkeit dient insbesondere den Zielen im Landschaftsschutzgebiet, der Entwässerungsplanung und dem Grundsatz der schonenden Inanspruchnahme von Grund und Boden. Die Ermöglichung der Grundflächenüberschreitung wird aus der Notwendigkeit der Erschließung und der ebenerdigen Unterbringung der Pkw-Stellplätze für erforderlich gehalten.

Planfestsetzung: *Geschoßzahlen als Höchstmaß festgesetzt.*

Begründung:

Die Zahl der Vollgeschosse überschreitet aufgrund des Nutzungszieles altengerechtes Wohnen und der wirtschaftlichen Umsetzung in einer Wohnanlage den angrenzenden Gebäudebestand und soll aber auf 3 Geschosse begrenzt werden, wofür es bestehende Beispiele einer Bebauung an der Gartenstraße gibt. Für die Gartenseite soll innerhalb einer Nutzungsabgrenzung eine eingeschossige Bebauung mit dem altengerechten Wohnen dienenden Funktionen ermöglicht werden.

6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Planfestsetzung abweichende Bauweise im WA und

Textfestsetzung c):

Im allgemeinen Wohngebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausfronten größer 50m zulässig sind.

Begründung:

Die Bauweise des geplanten Gebäudes mit einer abgewinkelten Hausfront > 50m überschreitet aufgrund des Nutzungszieles altengerechtes Wohnen und der wirtschaftlichen Umsetzung in einer Wohnanlage die für eine offene Bauweise zulässige Länge. Die Errichtung der Wohnanlage wird durch das Vorsehen der abweichenden Bauweise erst ermöglicht. Hierzu ist die vorhabenspezifische Form des Gebäudes als Grundfläche im Plan ohne Festsetzungscharakter grau dargestellt.

6.2 Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.2.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Textfestsetzung d): *Die öffentlichen Grünflächen (ÖG) sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB).*

Begründung:

Zur Sicherung von Zuwegungen wurden Geh- und Fahrrechte in Kombination mit Leitungsrechten textlich festgesetzt. Die entsprechenden privatrechtlichen Sicherungen sind im Verfahren noch vorzunehmen.

Festgesetzt wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Die erforderliche Breite des vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes von 2,50 m wird für einen Spazier- und Uferwanderweg sowie die Benutzung von Fahrzeugen zur Landschaftspflege als ausreichend betrachtet. Außerdem können erforderliche Leitungen z.B. für eine Wegebeleuchtung verlegt werden.

Der Uferweg kann vorerst nicht errichtet werden, da gegenwärtig eine Fortführung über die Nachbargrundstücke nicht möglich ist. Als Zeitraum für die Einordnung des Uferweges werden die nächsten 10 Jahre benannt. Ein genauer Verlauf der Wege kann derzeit noch nicht bestimmt werden kann. Darum wird die Dienstbarkeit nicht als Planzeichen eingetragen sondern nur textlich festgesetzt. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wird im Notarvertrag (zwischen Kommune und Vorhabenträger) unter § 8 - Beschränkte persönliche Dienstbarkeit - vertraglich gesichert.

6.3 Immissionsschutz

Bei Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen im WA sind schalltechnische Untersuchungen nicht erforderlich, da die Rahmenbedingungen zum Schutz des Wohnens eingehalten werden und keine störenden Quellen im Umfeld vorhanden sind. Aufgrund der vorhandenen Sondergebiete mit Sportnutzung im südwestlichen Bereich der Gartenstraße (Bauleitplanungen BP M 04 „Gartenstraße“ und BP M 07 „Lübbener Chaussee“) sind keine zusätzlichen Schutzmaßnahmen erforderlich, da der Abstand von ca. 250 m ausreichend ist. Das Schutzniveau der Nutzungen im Geltungsbereich der genannten Bebauungspläne ändert sich mit dem geplanten Vorhaben im aus dem FNP entwickelten allgemeinen Wohngebiet nicht.

6.4 Festsetzungen nach Landesrecht

6.4.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im VBP getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Traufhöhen, zu Dachaufbauten, zur Lage der Hauseingänge und zur Art der Einfriedungen für eine positive Gestaltung des Ortsbildes erforderlich.

Textfestsetzung e1): Im allgemeinen Wohngebiet beträgt die maximale Traufhöhe der Hauptdächer 6,5 m. Die Traufhöhe ist bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche von 44,85m nach DHHN92.

Begründung:

Die zulässige Geschosshöhe der geplanten Bebauung überschreitet die aus den angrenzenden Wohnhäusern abzuleitende Geschoss- und damit Gebäudehöhe (siehe Begründung zur Zahl der Vollgeschosse).

Die Einschränkung der Traufhöhe auf 6,5 m ermöglicht 2 Vollgeschosse und erfordert die Ausbildung eines ausgebauten Dachgeschosses. Sie dient damit der Vermeidung von unproportionierten Gebäudedeformen, da auch hohe Sockel und Drempele die Gebäudehöhe leicht auf 9 m steigern können, was dem geplanten Stadtbild an der Gartenstraße widerspräche.

Die Traufen der Gauben gehören zum Dachgeschoss. Diese sind oberhalb der Dachtraufe angeordnet und von der Festsetzung nicht betroffen.

Textfestsetzung e2): Dachaufbauten, die die Dachtraufe und Dachflächen durchbrechen (bandartige Gauben) sind nur bis max. 50% der Trauflänge zulässig. Zwischen Gauben ist ein Abstand von mind. 1,00 Meter einzuhalten.

Begründung:

Die Festsetzung zu den Dachaufbauten soll die Nutzbarkeit der Dachgeschossflächen bei gleichzeitiger Sicherstellung einer sichtbaren und wirksamen Dachfläche aus dem Straßenraum heraus gewährleisten. Eine bandartige Gaube ist im Bereich des Treppenhauses und der verglasten Laubengänge geplant, um die Erschließung der Wohnungen im Dachgeschoss zu gewährleisten. Als bandartige Gaube ist hier ein längerer, horizontaler und verglaster Dachaufbau mit einem Schleppdach zu verstehen. Einzelgauben sind für Dachfenster und Balkonaustritte vorgesehen und haben eine eher vertikale Form. Die Abstandsforderung trifft auf alle Gauben und Dachaufbauten zu, um zwischen den Dachaufbauten sichtbare Dachflächen zu gewährleisten.

Textfestsetzung e.3): Haupteingänge zu Gebäuden sind an anderer als der Straße zugewandten Seite des Gebäudes unzulässig. Ausnahmsweise kann deren Errichtung auch seitlich in der vorderen, stra-

Benseitigen Gebäudehälfte gestattet werden, sofern eine Kombination von Zuwegung und Stellplatz- bzw. Garagenzufahrt vorgenommen wird.

Begründung:

Die angestrebte Lage der Hauseingänge demonstriert die Orientierung der Gebäude zum Haupteinsehungsraum, nämlich zur Straße und soll gleichzeitig unwirtschaftliche Wegeführungen und damit eine erhöhte Versiegelung der Grundstücke vermeiden.

Die Ausnahme kann in Anspruch genommen werden, wenn eine Bündelung mit der verkehrlichen Erschließung (Stellplatzzufahrt) erfolgt.

Der Haupteingang des Wohnhauses soll zur Gartenstraße orientiert sein. Ein Ausgang auf der Gartenseite im Bereich der Tagespflege, der auch als Fluchtweg fungiert, ist damit nicht ausgeschlossen.

Textfestsetzung e.4): Im Bereich der privaten Grünflächen ist die Einordnung einer Einfriedung zulässig. Die Höhe der Einfriedung darf 1,5 m nicht überschreiten und darf nicht blickdicht ausgeführt werden. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO)

Begründung:

Aufgrund der unmittelbar anschließenden öffentlichen Nutzung der Grünflächen innerhalb des Plangebietes zur Sicherung der Zugänglichkeit des Spreeufers ist die Einfriedung der privat zu nutzenden Grünflächen notwendig. Die Festsetzung folgt der Gestaltung auf den benachbarten Grundstücken in diesem Bereich. Die baulichen Vorgaben sind an den vorhandenen Einfriedungen der Nachbargrundstücke orientiert.

Eine Einzäunung ist nicht zwingend auf der Trennlinie zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen zu errichten, die Festsetzung lässt den Zaunbau in der gesamten privaten Grünfläche zu. Der Bereich für die Einordnung des Uferweges hat eine Breite von 6,5 bis 8,5 m, um die Errichtung des Weges unter Berücksichtigung des Baumbestandes zu ermöglichen. Der Erhalt des Baumbestandes im Zusammenhang mit der Gewährleistung einer öffentlichen und guten Zugänglichkeit prioritär

6.5 Grünflächen

Textfestsetzung f): Zur Erhaltung des vorhandenen parkartigen Charakters der Grünflächen wird im Bereich der öffentlichen und privaten Grünflächen eine von Gehölzen überschirmte Fläche von mindestens 70 % festgesetzt. Der Anteil ermittelt sich aus der senkrechten Projektion der Traufkanten der Gehölze auf die Oberkante des vorhandenen Geländes. Bei nach Abgängen notwendigen Neupflanzungen wird für die Ermittlung der erreichbaren Überschirmung für großkronige Bäume ein Kronendurchmesser von 10 m, für mittelkronige Bäume ein Kronendurchmesser von 6 m und für kleinkronige Bäume ein Kronendurchmesser von 4 m angerechnet, für Strauchpflanzungen ist der erreichbare Gesamtdurchmesser anzurechnen. Überlagerungen der Traufbereiche sind nicht anzurechnen. (gem. BauGB § 9 Abs. 25 a) und b)).

Begründung:

Zur Erhaltung des gegenwärtigen Charakters der Grünflächen und deren Bedeutung im innerörtlichen Biotopverbundsystem mit besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz soll die gegenwärtig überschirmte Fläche als Maß für die mit Gehölzen bestandene Fläche verwendet werden. Die Angaben der anrechenbaren Kronendurchmesser sind für die Ermittlung der überschirmten Fläche bei notwendigen Neupflanzungen von großer Bedeutung. Anzurechnen sind nur die effektiv überschirmten Flächen, sich überlagernde Traufbereiche sollen nicht angerechnet werden. Das Maß der Überschirmung wurde aus dem Anteil der überschirmten Flächen gem. den Angaben im Lage- und Höhenplan, der die Plangrundlage für die Bebauungsplanung bildet, ermittelt.

Die Anzahl der Bäume zum gegenwärtigen Zeitpunkt entspricht durch Pflegemängel und aufgekommener Naturverjüngung abschnittsweise nicht einem parkartigen Charakter, sich überlappende Kronen bieten keinen zusätzlichen Lebensraum, sodass die Anzahl der Stämme kein Kriterium für die Wirkung im Orts- und Landschaftsbild und für den Biotop- und Artenschutz darstellt. Aus diesem Grund wurde die überschirmte Fläche als Maß für die Festsetzung des Anteils an Gehölzen gewählt. Die überschirmte Fläche kann außerdem relativ einfach und sehr eindeutig ermittelt werden.

Hinweis:

Die zeichnerisch dargestellte Linie der Überschwemmungsfläche wurde nachrichtlich übernommen aus: Hochwassergefahrenkarte - Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ100), Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Stand 29.11.2013

7 BETEILIGUNGEN

7.1 Frühe Beteiligung am Planverfahren

Verfahrensbedingt nicht erforderlich

7.2 Beteiligung am Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

7.2.1 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand durch die öffentliche Auslegung im Zeitraum 18.05. bis 19.06.2015 statt.

7.2.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Ergebnisse der Beteiligung sind im Abwägungsprotokoll zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung zum 1. Entwurf mit Stand: 08.07.2015 tabellarisch zusammengefasst.

8 MASSNAHMEN ZUR PLANVERWIRLICHUNG

Die Vorhabenentwicklung für das allgemeine Wohngebiet obliegt ausschließlich dem privaten Vorhabenträger. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt Beeskow an der Herstellung / Errichtung der Anlagen in dem Gebiet erfolgt ausschließlich auf den geplanten öffentlichen Flächen. Zwischen dem privaten Vorhabenträger und allen erforderlichen Versorgungsträgern sind für die Errichtung und die Übergabe der technischen Medien entsprechende direkte Vereinbarungen zu treffen.

Ausgehend von den bislang erfolgten Abstimmungen soll mit der Realisierung des dargestellten Vorhabens (1. Bauabschnitt) im Jahre 2015 begonnen werden. Das Vorhaben wird voraussichtlich in 2 Bauabschnitten realisiert.

Die Stadt Beeskow schließt gemäß § 12 Absatz 1 BauGB mit dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss einen Durchführungsvertrag. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Übernahme der durch das Vorhaben entstehenden Kosten.

9 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Belastung durch den privaten Verkehr über die Gartenstraße ändert sich für die Anwohner nicht wesentlich. Der private Verkehr aus dem neuen Wohnungsbaustandort wird über die Gartenstraße zur Breitscheidstraße in 2 Richtungen und über 2 Einmündungen abgeführt, und kann aufgrund der geringfügigkeit als nicht störend betrachtet werden.

Mit der Umsetzung des Planes wird eine potentielle Wohnbaufläche aktiviert und damit ein Beitrag zur Erweiterung des Angebots an differenzierten, nutzergerechten Wohnraum in Beeskow geleistet. Darüber hinaus werden Grünflächen an der Spree und wird ein bestehender öffentlicher Spreeuferzugang gesichert und die Komplettierung eines öffentlichen Uferwanderweges vorbereitet.

Es werden Belange aus der Lage im Landschaftsschutzgebiet Schwielochsee berücksichtigt. Es gibt keine negativen Auswirkungen auf Fauna, Flora und den Menschen.

Belange der Nachbargemeinden werden durch die Planung nicht berührt.

10 FLÄCHENBILANZ

Tab. 1: Flächenbilanz / Planungsstatistik

	Flächenaufgliederung	Absolut (m ²)	in Prozent
1	Allgemeines Wohngebiet	2.950	45,20
2	Private Grünflächen	2.550	39,20
3	Öffentliche Grünflächen	1.020	15,60
4	Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereiches	6.520	100,00

Quellenverzeichnis:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung 1990 - (PlanzV 90 vom 18. Dezember 1990, BGBl. 1991 I S. 58)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06. 2005, BGBl. I S. 1757, 2797 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2723)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz - (BNatSchG vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg - Brandenburgisches Naturschutzgesetz - (BbgNatSchG i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.05.2004, GVBl. I S. 350 zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.10.2008, GVBl. I S. 266)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf vom 18.12.2007, GVBl. I S. 286 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.09.2008, GVBl. I S. 202)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008, GVBl. I S. 226 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 29.11.2010, GVBl. I Nr. 39 vom 29.11.2010)
Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG in der Neufassung vom 28.07.2009, bekanntgemacht am 13.08.2009, GVBl. I S.358)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz – (BImSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002, BGBl. I S. 3830 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2009, BGBl. I S. 2723)

Raumordnungsgesetz (ROG vom 22.12.2008, BGBl. I S. 2986 zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009, BGBl. I S. 2585)

Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II S. 186)
Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland- Spree vom 26.11.2001

Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow vom 15.09.1999 mit den entsprechenden Änderungsbeschlüssen

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für Beeskow (Kernstadt) beschlossen am 15.09.1999 in der Fassung der 2. Änderung beschlossen am 20.03.2013

Hochwassergefahrenkarte - Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis - HQ100), Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Stand 29.11.2013

Aufgestellt:

Frankfurt (Oder), den 08.07.2015

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Andreas Thierbach, Architekt BA 2161-91-3-A
PBP GmbH, Baumschulenweg 48, 15236 Frankfurt (Oder)
Tel.: 0335 6835723 (Fax: -66)

Dipl.-Ing. Uwe Krauter, Landschaftsarchitekt BA-2266-92-1-L
Büro für Garten- und Landschaftsgestaltung, Siedlerweg 2, 15236 Treplin
Tel.: 033602 58001 (Fax: -02)