

Stadt Beeskow

Bebauungsplan Nr. W13 „Wohnpark Ringstraße“

1. Änderung (nach § 13 BauGB)



Auftraggeber:

Stadt Beeskow
Fachbereich I

Berliner Straße 30
15848 Beeskow

Auftragnehmer:



August-Bebel-Str. 58
15517 Fürstenwalde/Spree

Bearbeiter:

Dipl.Ing. Frank Wildschütz
Architekt
BA 2020-90-1-A

Dipl.Ing. Heiko Betke
Landschaftsarchitekt
BA 2110-90-1-L

Bearbeitungsstand:

November 2016

Satzung

Inhaltsübersicht

Bebauungsplan

Textteil:

Begründung zum Bebauungsplan

- I. Plangegegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Gebietsentwicklung
 - 2.2 Städtebauliche Situation
 - 2.3 Erschließung
 - 2.4 Natur und Landschaft
 - 2.5 Altlasten
 - 2.6 Eigentumsverhältnisse
 - 3. Planerische Ausgangssituation
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Übergeordnete Planungen
 - 3.3 Denkmalschutz
 - II. Planinhalt
 - 1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)
 - 1.1 Geltungsbereich
 - 1.2 Planverfahren
 - 2. Intention des Planes
 - 3. Wesentlicher Planinhalt
 - 3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen
 - 3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - III. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 1. Auswirkungen auf die Infrastruktur
 - 2. Auswirkungen auf den Verkehr
 - 3. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 4. Flächenbilanz
 - 5. Durchführung
 - IV. Rechts- und Planungsgrundlagen
- Planteil:** Bebauungsplanänderung



Begründung zur 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. W13 „Wohnpark Ringstraße“

I. Plangegegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die 1. Änderung sind Einschränkungen bei der Dachgestaltung für Eigentümer und potentielle Erwerber der Grundstücke im südlichen Plangebietsbereich, die städtebaulich nicht ausreichend begründbar sind. Im Ergebnis der Abwägung von öffentlichen und privaten Belangen soll deshalb zukünftig auf eine Festsetzung zur Dachneigung und Dachdeckung in den MI3 bis MI5 und in den WA1 bis WA6 verzichtet werden.

2. Plangebiet

2.1 Gebietsentwicklung

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.01.1996 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. W13 für das Gebiet des ehemaligen Krafftuttermittelwerks – Ringstraße 5a und 6, Oststraße 12 und öffentlicher Parkplatz Ringstraße – gefasst. Ziel des Bebauungsplanes war die geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals westlich der Spree innerhalb der Kernsiedlungslage von Beeskow. Dabei sollte eine Wohn- und Mischbebauung sowie ein Discounterstandort entwickelt werden.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha.

Der Plan ist seit dem 17.01.2002 rechtskräftig.



Bild – Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. W13

Die ehemals vorhandene gewerbliche Bebauung des Futtermittelwerkes ist komplett beseitigt.

Der Discounter war im nördlichen Bereich des Plangebietes des BP Nr. W13 innerhalb einer Mischbaufläche (MI1/ MI2) vorgesehen. Durch eine veränderte Aufgabenstellung war es



notwendig, für den Einzelhandel eine größere Verkaufsraumfläche einzuordnen als im Mischgebiet zulässig ist. Aus diesem Grunde wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2014 ein Aufstellungsbeschuß für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. H6 „Verbrauchermarkt Ringstraße“ gefasst.

Der Bebauungsplan H6 überplant damit den nördlichen Teil des Bebauungsplanes W13 (MI1, MI2, Teile der Zufahrtsstraße (abgehend von der Ringstraße)) neu.

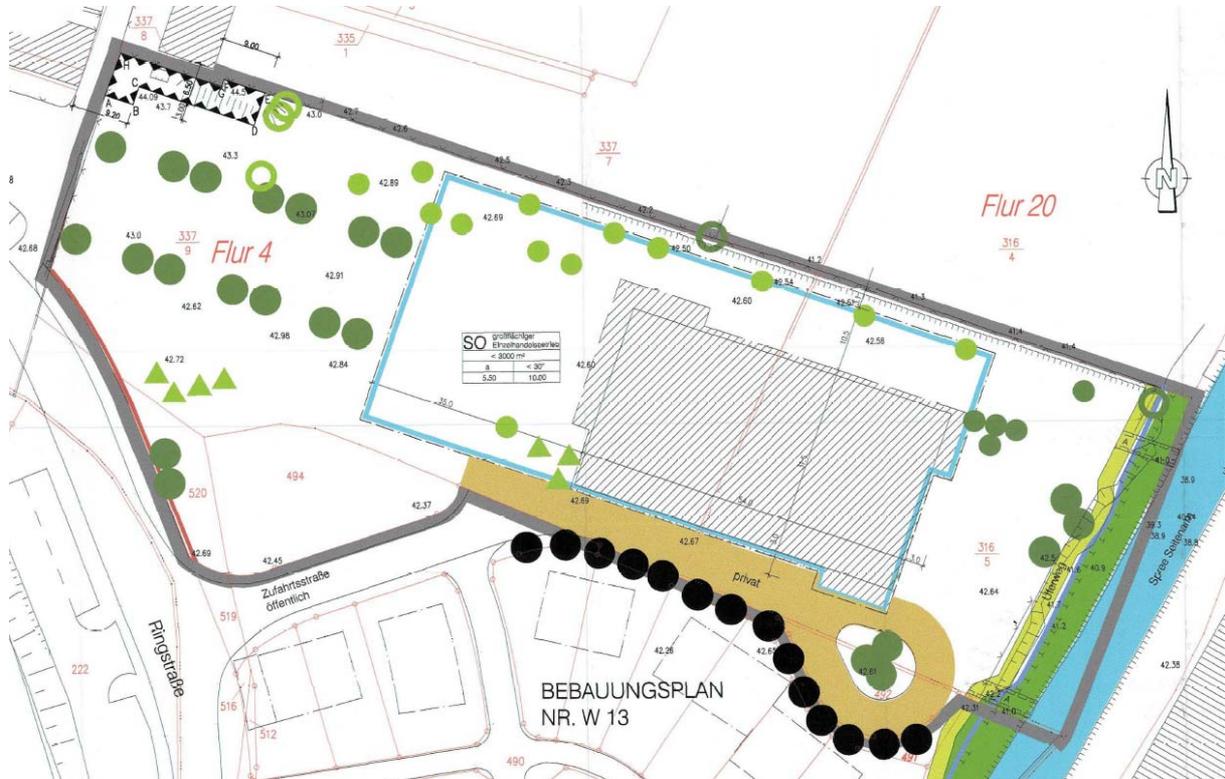


Bild – Planzeichnung rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. H6

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W13 bleibt der Bebauungsplan Nr. H6 unberührt.

Der Bereich südlich der Zufahrtsstraße zum Discounter ist bis auf 3 Wohngebäude im Süden nach wie vor unbebaut seit der Beräumung von den Gewerbebauten. Das Verkehrserschließungssystem ist nach den Vorgaben des BP jedoch vollständig ausgebaut.

2.2 Städtebauliche Situation

Im Plangebiet des BP W13 sind alle Erschließungsmaßnahmen auf den Stand der Festsetzungen des BP gebracht worden. Alle Verkehrswege sind ausgebaut.

Im nördlichen Plangebietesbereich ist auf der Basis der Überplanung durch den BP H6 ein Discounter mit einer Verkaufsraumfläche $> 800 \text{ m}^2$ entstanden, einschließlich der dazu gehörenden Nebenanlagen (vorwiegend die notwendigen Stellplätze).

Der südliche Teil des BP W13 (MI3 – MI5, WA1 – WA6) ist bislang bis auf 3 Wohngebäude im Süden noch ohne Hochbauten. Die Flächen unterliegen jedoch einer ständigen intensiven Pflege (Rasenflächen), sodaß am Rand des Stadtzentrums nach Fertigstellung der Abrißmaßnahmen und der Erstellung der Verkehrswege ein positiver, das Stadtbild nicht störender Eindruck erhalten wird.



Südlich, westlich und nördlich schließen sich die Wohnbebauungen des Stadtzentrum bzw. des erweiterten Stadtzentrums an. Östlich, jenseits des Spreeseitenarmes schließt sich die Bebauung der Spreinsel an.



Bild – Lage des BP W13 in seiner direkten Umgebung

Fotos Bestand



Discounter im Bereich des BP H6





Vorhandenes Erschließungssystem im BP-Gebiet südlich der Zufahrtsstraße zum Discounter



Die zur Zeit noch weitestgehend unbebauten Flächen MI3 – MI5, WA1 – WA6



Das Plangebiet des BP W13 ist max. ca. 190 m lang (Nord-Süd-Ausdehnung) und max. ca. 190 m breit (max. Ost-West-Ausdehnung). Durch die Überplanung eines Teilgebietes des BP W13 mit dem BP H6 verringert sich die Nord-Südausdehnung des BP W13 auf max. ca. 140 m.

Lage im Stadtraum

Der Geltungsbereich des BP liegt am nordöstlichen Rand des historischen Stadtkerns von Beeskow zwischen der früheren Stadtmauer und dem Spreeseitenarm gegenüber der Spreeinsel mit Burg und gewerblichen Bauten. Im Norden grenzt das Fontane-Viertel, im Süden der Zentrumsrand mit straßenbegleitender Bebauung an.





Bild – Lage des BP W13 (rote Kennzeichnung) im Stadtraum

Die Umgebung ist im Norden, Süden und im Westen durch Wohnbebauung und öffentliche Einrichtungen geprägt. Im Osten ist die Spreelandschaft (einschließlich der bebauten, unmittelbar an den BP W13 angrenzenden Spreinsel) das prägende Element.

2.3 Erschließung

verkehrliche Anbindung:

Die verkehrliche Anbindung des BP W13 ergibt sich aus seiner Lage an der Ringstraße. Diese hat im Bereich des BP W13 eine Funktion als Sammelstraße. Abgehend davon sind Anliegerstraßen in das Gebiet des BP W13 vorhanden (Zufahrt zum Discounter mit Bitumendeckung und Fußwegen; Wohngebietsstraßen mit Pflaster als Mischverkehrsflächen).

Die Ringstraße hat aufgrund ihrer Funktion ein vergleichsweise höheres Verkehrsaufkommen.

Die Zufahrtsstraße zum Discounter ist durch den Zielverkehr zu diesem und zukünftig in geringem Maße durch den Zielverkehr in das Wohngebiet gekennzeichnet.

Die Verkehrsbelastung auf den von der Ringstraße abgehenden Erschließungsstraßen im Bereich des BP W13 südlich der Zufahrtsstraße zum Discounter ist als sehr gering einzustufen. Gegenverkehr ist möglich. Die Verkehrsbelastung wird hier im Wesentlichen durch Zielverkehr verursacht.

Öffentliche (ausgebaute) Pkw-Stellplätze sind im Bereich des BP W13 westlich der Ringstraße vorhanden. Der Bereich des Discounters ist entsprechend der Funktion mit Pkw-Stellplätzen ausgerüstet. Im Bereich der Wohn-/ Mischbauflächen östlich der Ringstraße sind keine weiteren Stellplätze angeordnet.



vorhandene Medien:

Die medientechnische Erschließung des Plangebietes wird grundsätzlich im Rahmen der bestehenden und geplanten (vorbereiteten) Nutzungen im Bereich des BP W13 und Umgebung als gegeben angesehen. Dies betrifft alle ortsüblichen Medien (Wasser – öffentliches Netz, Abwasser – öffentliches Netz, Gas, Telekom, Elektroversorgung). Die Erschließungstrassen im Plangebiet sind auch in den bislang unbebauten Bereichen vollständig ausgebaut vorhanden.

Regenwasserentsorgung

Das Plangebiet kann aufgrund der nicht vorhandenen Kapazitäten nicht über öffentliche Einrichtungen entsorgt werden. Hier anfallendes Regenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken der Versickerung zuzuführen.

Da mit der 1. Änderung des BP W13 keine Änderungen in den Festsetzungen zur GRZ vorgenommen werden, wird davon ausgegangen, dass die Versickerung des Niederschlagswassers unverändert vor Ort stattfinden kann.

2.4 Natur und Landschaft

Bezüglich der Aussagen zu Natur und Landschaft ergeben sich im Zusammenhang mit der 1. Änderung des W13 keine erneuten notwendigen Untersuchungen.

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt auf der Basis der Festsetzungen des BP Nr. W13. Diese Entwicklung ausgehend vom seinerzeitigen Bestand und einer Bewertung der Entwicklung hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter wurde bei der Aufstellung des BP Nr. W13 vorgenommen. Eine Aktualisierung im Verfahren der 1. Änderung ist nicht notwendig, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die 1. Änderung keine Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter hat.

2.5 Altlasten

Im Bereich des BP W13 wurden mehrere Altlastenuntersuchungen durchgeführt – 1996: punktuell festgestellte Verunreinigungen im oberflächennahen Bodenbereich; weitere Detailuntersuchungen im Zuge der Abrißmaßnahmen: die verbleibenden belasteten Flächen sind in der Planzeichnung zum BP W113 markiert; Bericht zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen Juni 1999: die im BP gekennzeichneten Bereiche sind durch Bodenaustausch zu sanieren, es ist davon auszugehen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen der Bodenaustausch im gekennzeichneten Bereich erfolgt ist.

Vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen ist die Altlastensanierung durchgeführt worden.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die im noch nicht bebauten Bereich des BP W13 gelegenen Areale befinden sich zum größten Teil in Privateigentum.

3. Planerische Ausgangssituation**3.1 Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Beeskow ist der Bereich des BP W13 als Misch- und Wohnbaufläche ausgewiesen. Der Inhalt der 1. Änderung (Aufhebung von Festsetzungen



zur Dachgestaltung) hat keine Änderung auf die bereits nachgewiesene Entwickelbarkeit der Festsetzungen des BP W13 aus den Darstellungen des FNP der Stadt Beeskow zur Folge.

Nördlich, westlich und südlich schließen sich im FNP weitere Misch- und Wohnbauflächen an.

Als nächstgelegene Hauptverkehrsstraßen ist die Ringstraße (tlw. Bestandteil des BP Nr. W13) eingetragen.

Das Plangebiet des BP W13 grenzt an das östlich gelegene Überschwemmungsgebiet der Spree und an das ebenfalls östlich gelegene LSG. Hier schließt sich im FNP eine Grünfläche an.

Der östliche Plangebietsteil des BP W13 ist als Altlastenstandort gekennzeichnet.

Sonstige wesentliche Darstellungen für den Bereich des BP Nr. W13 sind dem FNP nicht zu entnehmen.

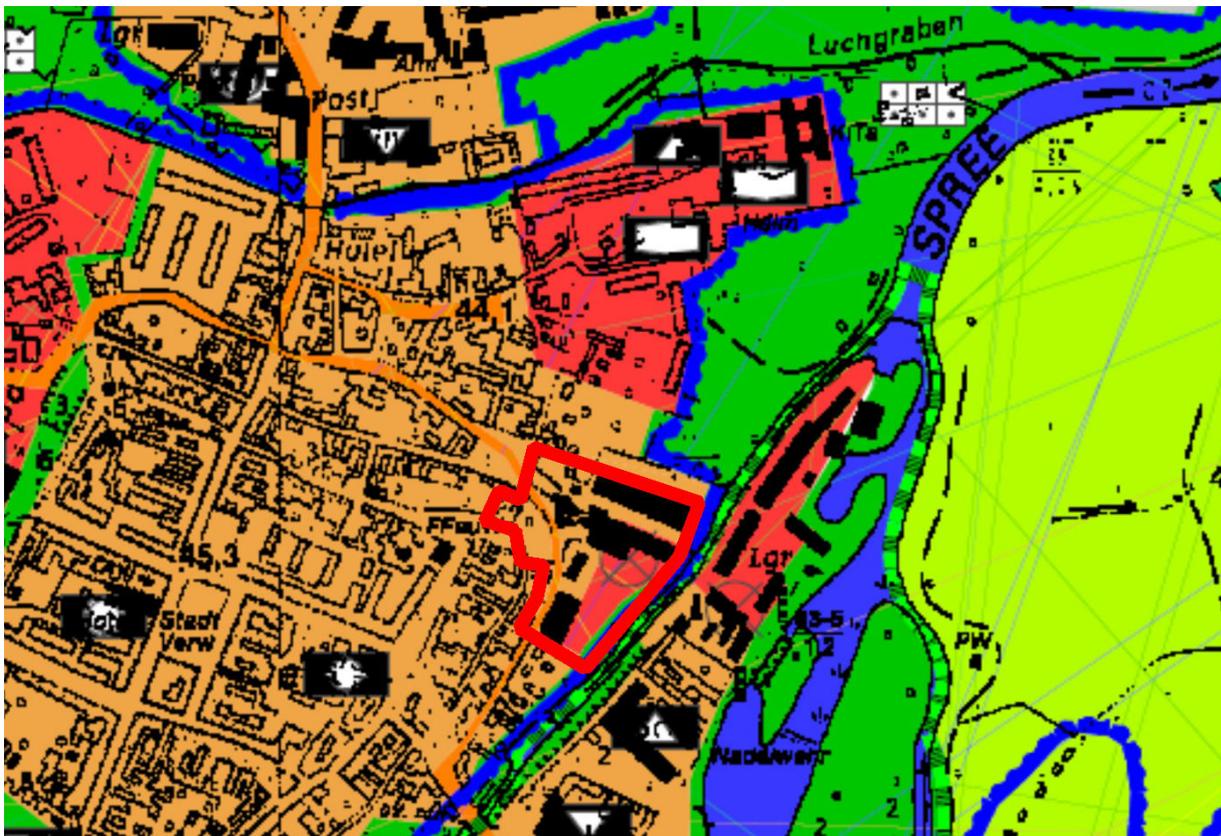


Bild – Ausschnitt Flächennutzungsplan Beeskow (rote Umrandung = Gebiet BP W13)

3.2 Übergeordnete Planungen

FFH

Das Plangebiet des BP Nr. W13 liegt nicht in der unmittelbaren Nähe eines FFH-Gebietes. Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das FFH „Spreewiesen südlich Beeskow“ in einer Entfernung von 0,5 km zum BP W13 (im Süden) bzw. das FFH „Spree“ in einer Entfernung von 1,7 km zum BP W13 (im Norden).

Wirkungen aus dem Plangebiet auf ein FFH-Gebiet sind somit nicht gegeben.



Sonstige naturschutzfachliche Schutzgebiete

Das Plangebiet des BP Nr. W13 befindet sich nicht in einem Gebiet mit Schutzstatus, jedoch grenzt der BP W13 im Osten an das LSG „Schwielochsee“. Der Inhalt der 1. Änderung (Aufhebung von Festsetzungen zur Dachgestaltung) hat keine Auswirkungen auf das LSG.

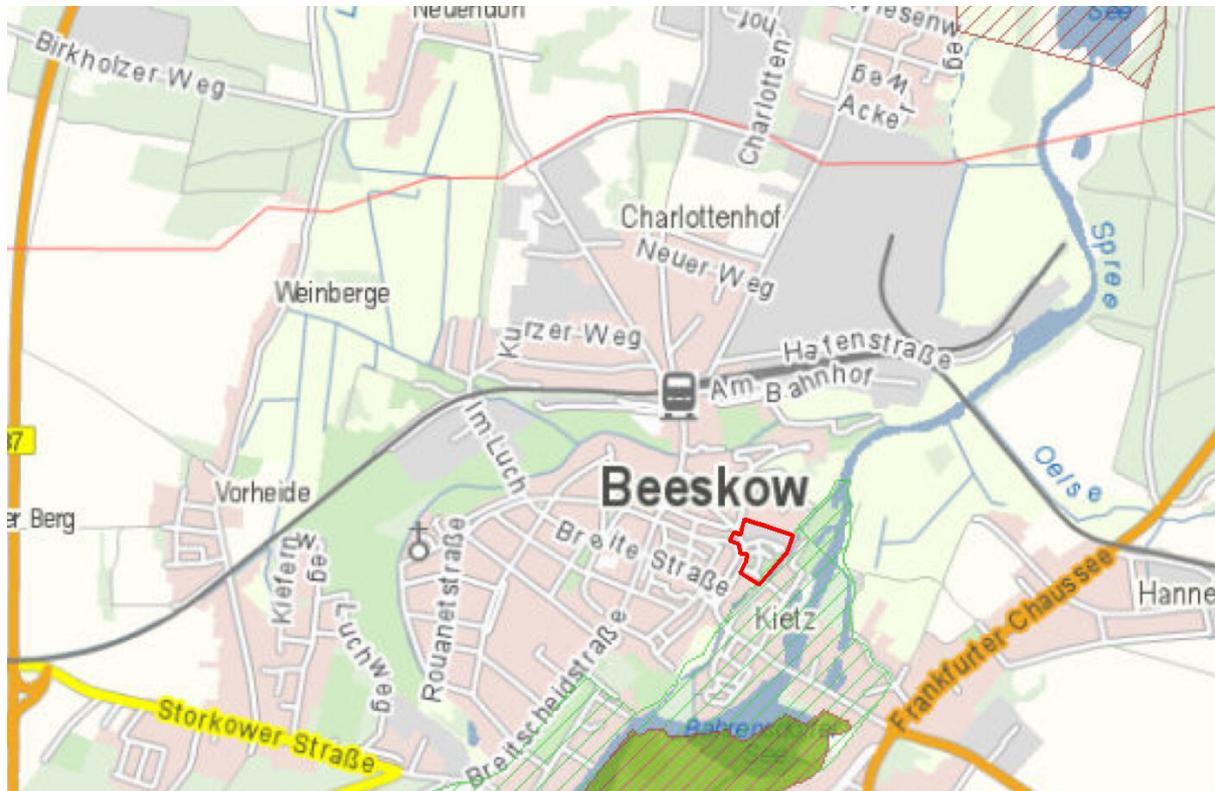


Bild – Übersichtskarte Lage Plangebiet BP W13 (rote Umrandung) zu den Schutzgebieten (grün schraffiert – LSG, braun schraffiert – FFH, dunkelgrüne Fläche – NSG)

3.3 Denkmalschutz

Bodendenkmale

Der Bereich des BP W13 ist lt. Karte (Geoportal der Stadt Beeskow) Bestandteil einer Bodendenkmalfäche. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale aufgefunden werden, sind diese unverzüglich den Denkmalbehörden anzuzeigen. Da die 1. Änderung des BP lediglich eine Änderung von Festsetzungen zur Dachgestaltung zum Inhalt hat, ändert sich die Situation bezüglich der Problematik Bodendenkmale nicht.

Baudenkmale

Im Bereich des BP W13 befindet sich kein Denkmal. Durch die 1. Änderung des BP W13 (Streichung einer Festsetzung zur Dachneigung und zu Dacheindeckungsmaterialien) ergibt sich nach derzeitigem Kenntnisstand kein Einfluß auf Denkmale der Stadt Beeskow.



II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung (planerische Vorgeschichte)

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.01.1996 den Aufstellungsbeschuß für den Bebauungsplan Nr. W13 für das Gebiet des ehemaligen Kraftfuttermittelwerks – Ringstraße 5a und 6, Oststraße 12 und öffentlicher Parkplatz Ringstraße – gefasst.

Am 06.10.1999 erfolgte der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. W13 durch die Stadtverordnetenversammlung Beeskow. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Beeskow ist der Bebauungsplan am 17.01.2002 rechtskräftig geworden.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes des BP Nr. W13 war ein Discounter vorgesehen. Durch eine veränderte Aufgabenstellung war es notwendig, für den Einzelhandel eine größere Verkaufsraumfläche einzuordnen als im Mischgebiet zulässig. Aus diesem Grunde wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2014 ein Aufstellungsbeschuß für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan H6 „Verbrauchermarkt Ringstraße“ gefasst. Dieser Plan ist seit dem 18.10. 2007 in Kraft.

Der Bebauungsplan H6 überplant damit den nördlichen Teil des Bebauungsplanes W13 (MI1, MI2, Teile der Zufahrtsstraße (abgehend von der Ringstraße)) neu.

Südlich des Planes H6 hat im Gebiet des BP W13, abgesehen von der Fertigstellung der Erschließungstrassen und bis auf die Erstellung von 3 Wohngebäuden im Süden, bislang keine bauliche Entwicklung stattgefunden. Aktuell sind jedoch konkrete Planungen vorhanden für die Errichtung von Wohngebäuden mit Flachdächern. Um diese Entwicklung zu ermöglichen, ist der Beschuß zur 1. Änderung des BP W13 gefaßt worden.

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. W13 außerhalb des BP H6 östlich der Ringstraße.

Mit der 1. Änderung zum BP Nr. W13 sollen Festsetzungen zur Dachgestaltung in den MI3 – MI5 und den WA1 – WA6 aufgehoben werden. Diese liegen östlich der Ringstraße und südlich des BP H6.

Das ca. 2,5 ha große Plangebiet des BP Nr. W13 befindet sich im Nordosten des Zentrumsbereichs von Beeskow westlich der Spree.

Das Plangebiet des BP W13 umfaßt ursprünglich (vor Planung des BP H6) die aktuellen Flurstücke 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 488, 489, 490, 491, 493, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 516, 517, 518, 519, 521 tlw, 588, 598 der Flur 4, die Flurstücke 320, 321, 574 der Flur 20 und die Flurstücke 218, 219, 220, 221, 222 der Flur 21 (Quelle: Brandenburg viewer).





Bild – von der Änderung betroffen – rote Umgrenzung

1.2 Planverfahren

Für den am 06.10.1999 als Satzung beschlossenen und am 17.01.2002 in Kraft getretenen Bebauungsplan (BP) Nr. W13 „Wohnpark Ringstraße“ soll eine 1. Änderung erfolgen.

Ein Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung für den BP Nr. W13 „Wohnpark Ringstraße“ ist durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.08.2016 gefasst worden.

Das von der 1. Änderung betroffene Areal des BP befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes des BP W13, da der nördliche Bereich durch den BP Nr. H6 nach Inkraftsetzung des BP Nr. W13 überplant worden ist.

Aufgrund der beabsichtigten geringfügigen Änderung (Aufhebung einer gestalterischen Festsetzung) sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Somit kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit am Planverfahren erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen vom 29.08. bis einschließlich 30.09.2016 für die Dauer eines Monats.

Im Rahmen dieser Beteiligung sind Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit eingegangen. Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Bürger A

- Die Idee - barrierefreies Wohnen mit guter Nahversorgung in der Ringstraße – und Trägerschaft (Beeskower Gesellschaft) ist sehr gut.
- Ausführung geht gar nicht – ideenloser Würfel-Fertigbau aus westdeutscher Industrie (keine Werthaltigkeit, keine Beteiligung des einheimischen Handwerks); schlecht für Beeskows Image (mittelalterlicher Stadtkern ↔ „Container“ in Sichtweite der Stadtmau-



er); bauphysikalisch fragwürdig (Würfel ohne Dachüberstand werden in kürzester Zeit verschmutzen); der „Vorteil“ (ohne Dach variabel als ein- o. Zweigeschosser) widerspricht der Barrierefreiheit und führt mit außenliegenden Stahltreppen zur weiteren Verschandelung der Ansicht.

- Es wird gebeten, das Projekt so nicht zu genehmigen, um Beeskow in exponierter Lage nicht zu verunstalten. Dem vorgestellten Projekt in Größe und Gestaltung ähnliche Stadtvillen in Massivbauweise und mit flach geneigten Spitzdächern (incl. ausreichendem Dachüberstand) dürften kaum teurer, in Zukunft werthaltiger, individuell gestaltbar und damit besser vermietbar sein. Als Baustoffhändler ist dem Stellungnehmenden bekannt, dass diverse Handwerker und Bauträger entsprechende preiswerte Projekte in der „Schublade“ haben.

Bürger B

Es wird nicht für richtig gehalten, eine Bebauung zuzulassen, die den Vorgaben des BP von 1999 nicht mehr entsprechen. Es wird gefordert, die bisher in diesem Altstadtsanierungsgebiet (Gestaltungssatzung) geltenden Regeln für alle Bürger und Bauherren anzusetzen.

Bürger C+D

- Einspruch gegen die Änderung des BP und Forderung nach Schräg-/ Satteldächern im BP-Gebiet
- Vom Grundsatz ist es richtig, preiswerten Wohnraum in Beeskow anzubieten. Jedoch die Art der Bebauung, „Baukasten-Häuser“ zu errichten, als auch die Änderung des BP um die bisher geforderte Dachgestaltung aufzuheben, wird für falsch gehalten, angesichts des historischen Stadtkerns und Stadtrings. Dies führt zu einer nicht mehr korrigierbaren Verschandlung des Stadtbildes von Beeskow.
- Begründung:
 1. als die Grundstücksflächen für dieses Wohngebiet verkauft worden sind, waren 95,- €/m² zu zahlen (der für Beeskow sehr hohe Preis wurde damit begründet, dass es sich um ein mit Landesmitteln gefördertes Sanierungsgebiet handelt, die zurückgezahlt werden müssten. Wie ist es dann möglich, den Kaufpreis so stark abzusenken, wo doch bisher Rückzahlungen nur durch 3 Grundstücke erfolgen konnten.
 2. durch die bisherigen Festsetzungen des BP ergeben sich klare Vorgaben zur Dachgestaltung. Diese sind kostenintensiv, werden jedoch vom Stellungnehmenden als richtig und notwendig angesehen. Die Stadt Beeskow hat in ihrem Stadtbild nur Häuser in dieser Bauart. Warum geben die Verantwortlichen der Stadt gegenüber dem Investor so nach. Der Investor erwirbt die Grundstücke schon zu einem Schnäppchenpreis. Dann sollte man auch auf die Einhaltung des BP dringen. Das Argument, der Bau eines Satteldaches ist zu teuer (s. Artikel MOZ) kann nicht das Argument sein, den BP für den Investor passend zu machen. Der Stellungnehmende wurde an seinem Grundstück von mehreren Kaufinteressenten angesprochen, die bereit gewesen sind, die baulichen Vorgaben der Stadt zu akzeptieren.
 3. das Anbringen von Stahltreppen an die Außenfassade bei Aufsetzen eines 2. Geschosses ist eine inakzeptable Bauart bei einem Wohnhaus, die es so in der Stadt Beeskow in keinem Wohngebiet gibt und ein weiterer empfindlicher Eingriff in das Stadtbild darstellt, den der Stellungnehmende ablehnt.
- Es wird deshalb gefordert, das Stadtbild der Stadt Beeskow nicht durch „futuristische Bauungspläne“ zu opfern, sondern sich für eine in das Stadtbild passende Wohnsiedlung einzusetzen, wo die Wohnhäuser mit ihrem Dach, der Fassadengestaltung, das Material der Fassade und die Grundstücksgestaltung sich harmonisch in die bereits vorhandene Wohnbebauung des Wohnparks Ringstraße einpasst.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte zeitgleich zur Beteiligung der Öffentlichkeit mit Schreiben vom 29.08.2016.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen.



Dabei sind folgende wesentliche Aussagen gemacht worden:

Landkreis Oder-Spree, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung, Fachbereich Bauleitplanung

- Im vorliegenden Entwurf ist beabsichtigt, die bisher geltende Dachneigung und die Festsetzung zum Dachdeckungsmaterial zu streichen. Der Bereich liegt außerhalb der Gestaltungssatzung der Stadt Beeskow, grenzt jedoch unmittelbar an den historischen Stadtkern. Lt. Begründung des Ursprungsplanes soll durch die Festsetzungen zur Dachgestaltung der gestalterische Bezug zum durch Satzung geschützten Altstadtbereich gewährleistet werden. Eine städtebauliche Begründung für die Aufkündigung dieser gestalterischen Bezugnahme ist nicht erkennbar. Die im Entwurf zur 1. Änderung genannte Erklärung, dass in der Umgebung Dachneigungen von 0° – 50° vorhanden sind kann nicht bestätigt werden. In der näheren Umgebung des Plangebietes weisen die Hauptgebäude ausschließlich geneigte Dächer in einer Farbskala von Rot bis Grau auf. Vorbilder für Flächdächer sind in der Umgebung nicht zu entnehmen.
- Hinweis: der Geltungsbereich der 1. Änderung des BP muß hinsichtlich der zeichnerischen Abgrenzung als auch der Bezeichnung nach dem Liegenschaftskataster identisch sein. Die Aufzählung aller Flurstücke des Ursprungsplanes widerspricht der zeichnerischen Abgrenzung der 1. Änderung.
- Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren. Seit dem 01.07.2016 gilt eine neue Brandenburgische Bauordnung.

Landkreis Oder-Spree, Umweltamt, untere Naturschutzbehörde

- Gegen die vorgesehene 1. Änderung des BP bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände.
- Der BP W13 wurde für den südlichen Teil (bislang) größtenteils nicht umgesetzt. Die bisher un bebauten Flächen unterliegen der ständigen intensiven Pflege. Belange des Artenschutzes werden nicht berührt.

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, SG technische Bauaufsicht

Keine Einwendungen

Landkreis Oder-Spree, Bauordnungsamt, SG Denkmalschutz

Der BP-Bereich grenzt direkt an den Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Beeskow“. Durch die geplante Änderung kann eine Beeinträchtigung der historischen Dachlandschaft eintreten. Bei der Auswahl der Dachneigung und Festsetzung der Dachneigung sind die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu dem in unmittelbarer Umgebung befindlichen Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Beeskow“ zu berücksichtigen. Die Denkmalbehörden sind in der Einzelplanung zu beteiligen.

Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Die mit der Planänderung verfolgte Planungsabsicht ist raumordnerisch zulässig. Ziele und Grundsätze (LEPro 2007, LEP B-B) stehen der beabsichtigten Planänderung nicht entgegen.

Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree

Durch die Änderung werden keine Belange der Raumordnung berührt.

Landesamt für Umwelt

- Immissionsschutz – keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung
- Wasserwirtschaft – Hinweise: innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabens werden keine Grund- bzw. Oberflächenwassermeßstellen des Landesmeßamtes unterhalten. Südöstlich des BP-Gebietes verläuft ein Seitenarm der Spree. Dieser Graben ist als Gewässer 1. Ordnung des Landes deklariert. In Hochwassersituationen (HQ EXTREM) erstrecken sich die Flutungsbereiche bis nah an das BP-Gebiet. Bei lang anhaltenden Hochwasserständen sind Grundwasseraufhöhungen nicht ausgeschlossen. Wegen der Nähe zum Spreeseitenarm ist der Wasser- und Bodenverband Mittlere Spree in den Planungsablauf einzubeziehen, um Freiraum für die Bewirtschaftung bzw. Zugänglichkeit zu sichern.

EWE Netz GmbH

- Im Plangebiet befinden sich Erdgastransport- und Gasverteilungsanlagen sowie Fernmeldekabel und Leerrohre mit Glasfaserkabeln der EWE mit den zugehörigen Anlagen.



Diese Leitungen und Anlagen müssen in ihren Trassen und Standorten erhalten bleiben und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.

- Es wird darum gebeten, dass, bevor die Grundstücke zur Bebauung freigegeben werden, die Versorgungsträger in der zur Verfügung zu stellenden Leitungstrasse alle notwendigen Arbeiten ausführen können. Im BP ist für private Straßenflächen ein Leitungs- und Wegerecht für die EWE festzulegen. Zusätzlich ist bei Kreuzungen und Parallelverlegungen innerhalb des Schutzstreifens der Erdgashochdruckleitung ein Interessenabgrenzungsvertrag mit der EWE vor Baubeginn abzuschließen. Sollten Anpassungen der Anlagen der EWE oder andere notwendige Betriebsarbeiten wegen begründeter Vorgaben oder Freigaben erforderlich werden, sollen für die technische Vorgehensweise die geltenden gesetzlichen Regelungen und die anerkannten Regeln der Technik gelten. Die Kosten der Anpassungen sind vom Vorhabenträger vollständig zu tragen.

Deutsche Telekom AG

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. (Lageplan liegt der Stellungnahme bei) Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet werden.
- Es wird gebeten, folgende fachliche Festsetzung in den BP aufzunehmen:
 - In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,5 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
 - Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
- Sollten im Plangebiet noch Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, wird gebeten, zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen rechtzeitig, mind. 4 Monate vor Baubeginn Verbindung mit der Telekom aufzunehmen.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Die vorgesehene Änderung (Aufhebung der bisherigen Festsetzung hinsichtlich der Dachgestaltung) ist in vorderster Linie kein zu vertretender Belang der Naturschutzverbände. Allerdings soll darauf hingewiesen werden, dass Sattel- und Steildächer bessere klimatische Bedingungen erzeugen, ortsüblicher sind und daher auch besser in das Stadtbild passen. Die Verbände bedauern die ersatzlose Streichung der Festsetzung hinsichtlich der Dachgestaltung, äußern jedoch keine grundsätzlichen Bedenken aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft.

Bayerngas GmbH

Gegen die Änderung des BP bestehen keine Bedenken.

Die 1. Änderung des BP W13 hat nur 1 Thema zum Inhalt – die Aufhebung der Festsetzungen zur Dachgestaltung.

Soweit abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen sind, haben sie die Ablehnung der Aufhebung dieser Festsetzungen zum Inhalt.

Vorwiegende Begründung – Verunstaltung der Stadtlandschaft am Rand des historischen Altstadtkerns (mit dem Hintergrund der konkret geplanten Gebäude – Veröffentlichung in der MOZ 08/2016).

Somit ist in der Abwägung im Grundsatz zu entscheiden, ob die Änderung wie eingeleitet zum Abschluß gebracht wird, oder das Verfahren eingestellt wird mit dem Ergebnis, dass die bisher (seit 1999) geltenden Festsetzungen des BP weiterhin Bestand haben.

Var. A: Das Änderungsverfahren wird wie im Entwurf zur Änderung dargestellt zum Abschluß gebracht.



Begründung: Der BP hat bis dato (seit 1999) nur marginal (3 Grundstücke) eine Umsetzung erfahren. Deshalb ist es notwendig, Festsetzungen, die dies ggf. bislang verhindert haben, zu überdenken.

Mit der aktuell angedachten Umsetzung (Pavillonbauweise) ist es möglich, preiswerten (Eigenheim)Wohnungsbau (ggf. Altengerecht) in zentraler Lage der Stadt Beeskow umzusetzen.

Der BP-Bereich ist nicht Bestandteil des historischen Altstadtkerns (Bereich der Gestaltungssatzung) von Beeskow. Mit dieser Lage beginnt also eine „gestalterische Freiheit“. Da die untere Denkmalbehörde zwingend im Rahmen des Bauordnungsverfahrens (Baugenehmigung) eingebunden werden muß (s. Stellungnahme) wird eine (formale) Verträglichkeit zur Gestaltung des Altstadtkerns abgesichert (Stichwort „Umgebungsschutz“).

Eine dem Altstadtkern angemessene Gestaltung bedingt nicht in jedem Fall „Anpassung“ sondern kann auch durch „Kontrast“ erreicht werden. Dies bedeutet im Regelfall „Diskussionen“, jedoch kann auch ein positiver Effekt („Aufmerksamkeit“) erreicht werden. Eine Abweichung vom bislang vorherrschenden Gestaltungsduktus der Ausprägung der baulichen Anlagen muß also nicht zwingend schlecht sein, führt aber i.d.R. auch zu partieller Ablehnung. Auch eine auf „Anpassung“ basierende Gestaltung kann schlecht sein (Festsetzungen zur Dachgestaltung im BP führen nicht zwingend zu guter Gestaltung). Hier erfährt ein BP regelmäßig die Grenzen seiner Möglichkeiten. Mit der zwingenden Einbindung der Denkmalpflege bei den Einzelvorhaben ist eine gewisse Absicherung vorhanden, die natürlich auch ihre Grenzen aufweist.

Var. B: Das Änderungsverfahren wird eingestellt. Die Festsetzungen bleiben wie bislang (BP 1999) dargestellt.

Begründung: In Anlehnung an die in den Stellungnahmen dargestellten Ablehnungsgründe wird seitens der Stadt nur die „Anpassung“ der Gestaltung der geplanten Bebauung an den im Stadtzentrum vorherrschenden Baustil (u.a. Dächer 40° bis 50°, rote/braune/graue Dacheindeckung) als mögliche Variante gesehen. Die Gefahr einer „Verunstaltung“ wird bei Aufhebung der geltenden Festsetzungen als zu groß angesehen.

Somit sind für das weitere Verfahren zur 1. Änderung 2 mögliche Richtungen denkbar:

1. Variante A findet in der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen eine Mehrheit in der Stadtverordnetenversammlung. D. h., die eingegangenen Stellungnahmen/ Anregungen/ Hinweise führen in der Abwägung nicht zu inhaltlichen Änderungen des BP. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nicht notwendig. Die Stadtverordnetenversammlung kann somit den Bebauungsplan Nr. W13 „Wohnpark Ringstraße“ 1. Änderung als Satzung beschließen.
2. Variante B findet in der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen eine Mehrheit in der Stadtverordnetenversammlung. D. h., das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. W13 „Wohnpark Ringstraße“ wird nicht weitergeführt, der rechtskräftige BP aus dem Jahr 1999 besteht unverändert weiter.

Der Bauausschuß der Stadt Beeskow hat am 15.11.2016 in der Abstimmung mehrheitlich für die Variante „A“ votiert.

2. Intention des Planes

Mit der 1. Änderung des BP W13 soll für den gesamten, nicht vom BP H6 überplanten, Plangebietsbereich eine die Dachgestaltung einengende textliche Festsetzung aufgehoben werden.



Die wesentlichen Planinhalte und die Grundzüge der Planung bleiben unverändert.

3. Wesentlicher Planinhalt

3.1 Abwägung und Begründung einzelner geplanter Festsetzungen

Die 1. Änderung des BP Nr. W13 hat folgende Änderungen zum Ziel:

a)

Die textliche Festsetzung Nr. 14 des rechtskräftigen Planes wird wie folgt geändert:

rechtskräftige Fassung:

Dächer sind nur mit roten bis rotbraunen Dachsteinen oder gebrannten Tonziegeln eingedeckt, zulässig. Nebendächer und Dachgauben sind außerdem in naturfarbiger Kupfer- bzw. Zinkblecheindeckung zulässig.

Verkleidungen und Verblendungen der Fassaden aus vorgefertigten Kunststoffmaterialien und Verspiegelungen sind unzulässig im MI3 - MI5 und WA1 - WA6.

Fenster in Fassaden müssen ein stehendes Format zeigen, wobei die Breite höchstens 80 % der Höhe betragen darf. Fensteröffnungen, die die Größe von 1,5 m² überschreiten, müssen durch Flügel und / oder Kämpfer unterteilt werden im MI3 - MI5 und WA1 - WA6.

Fassung 1. Änderung:

Fassaden aus vorgefertigten Kunststoffmaterialien und Verspiegelungen sind unzulässig im MI3 - MI5 und WA1 - WA6.

Fenster in Fassaden müssen ein stehendes Format zeigen, wobei die Breite höchstens 80 % der Höhe betragen darf. Fensteröffnungen, die die Größe von 1,5 m² überschreiten, müssen durch Flügel und / oder Kämpfer unterteilt werden im MI3 - MI5 und WA1 - WA6.

b)

Im gesamten nicht vom BP H6 betroffenen und für eine Bebauung vorgesehenen Plangebietsbereich des BP W13 wird die Festsetzung zu Dachneigungen ersatzlos gestrichen (Nutzungsschablone in der Planzeichnung).

Die Streichung dieser Festsetzungen soll eine größere Flexibilität in der baulichen Gestaltung in diesem Bereich ermöglichen. Dies soll einerseits eine schnellere Bebaubarkeit des Areals ermöglichen, andererseits ist eine strenge Vorgabe der Dachgestaltung durch die Umgebungsbebauung (hier sind verschiedenen Dachneigungen von ca. 0° bis ca. 50° und verschiedene Dacheindeckungen bereits vorhanden) nicht zu begründen. Auch mit dem Wegfall der Vorgaben wird eine Einpassung in den indifferenten Umgebungsbestand erreicht.

Die Grundzüge der bislang rechtskräftigen Planung werden damit nicht angetastet.

Die bislang geltenden Ziele der Planung entsprechend § 1 BauGB werden nicht verändert.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Bauweise im BP W13 werden durch die 1. Änderung des BP W13 nicht geändert.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. W13 weist für die Bauflächen Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete aus. Die Art der Nutzung wird durch die 1. Änderung des BP Nr. W13 nicht geändert. Im FNP der Stadt Beeskow sind die Flächen des BP W13 als Wohnbau- und Mischbauflächen ausgewiesen. Der Inhalt der 1. Änderung (Aufhebung von Festsetzungen zur Dachgestaltung) hat keine Änderung auf die bereits nachgewiesene Entwickelbarkeit der Festsetzungen des BP W13 aus den Darstellungen des FNP der Stadt Beeskow zur Folge.



Die Ziele und Festsetzungen der 1. Änderung des BP W13 widersprechen somit nicht den Darstellungen des FNP der Stadt Beeskow.

Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Allgemeines

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten, die soziale Maßnahmen erforderlich machen.

Emissionen

Durch die geplanten Änderungen der 1. Änderung ergeben sich keine Änderungen in der Emissionssituation für den BP Nr. W13, da lediglich die Aufhebung einer gestalterischen Festsetzung (Dacheindeckungsmaterial) und der Dachneigung angestrebt wird.

Weitergehende Untersuchungen zum Thema Emissionsschutz erscheinen im Rahmen der 1. Änderung des BP nicht notwendig.

Regenwasser

Der Planbereich des BP Nr. W13 ist nicht an ein Regenwasserentsorgungssystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort über die Flächen der Baugrundstücke und des öffentlichen Verkehrsraums oder bei Bedarf über Sickerbauwerke versickert. Durch die 1. Änderung des BP wird die Situation in Bezug auf das Niederschlagswasser nicht verändert.

Ver-/Entsorgung

Die medientechnische Erschließung des Planbereichs des BP W13 ist aufgrund der bisherigen Entwicklung grundsätzlich gesichert. Die 1. Änderung des BP W13 hat hierauf keinen Einfluß. Die Anforderungsparameter an die medientechnische Erschließung werden nicht verändert.

2 Auswirkungen auf den Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Planbereich erfolgt für Kfz über die vorhandenen und ausgebauten Straßen („Haupterschließung“ – Ringstraße, vorhandene Verkehrswege, entstanden auf der Basis der Festsetzungen des BP W13).

Durch die Umsetzung der Planung der 1. Änderung erfolgen keine Änderungen der Anbindungen der Wohn- und Mischbauflächen an die umgebenden Erschließungstrassen. Der Charakter der Straßen (Sammelstraße, Anliegerstraße) wird sich durch die 1. Änderung nicht verändern.

Mit der 1. Änderung des BP Nr. W13 sind keine Änderungen der Festsetzungen zu Verkehrsanlagen im BP W13 geplant. Für die Verkehrsanlagen außerhalb des BP ergeben sich durch die 1. Änderung des BP W13 keine Veränderungen, Konflikte oder Anforderungen. Die 1. Änderung des BP hat keinen Einfluß auf das Verkehrsaufkommen.



3 Auswirkungen auf die Umwelt

Da die Grundzüge der Planung unberührt bleiben, kann ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Umweltprüfung und Umweltbericht durchgeführt werden. Es werden lediglich Änderungen in der Dachneigung/ in der Verwendung von Dachflächenmaterialien vorbereitet.

Es ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Versiegelungsbilanz.

Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der einzelnen Schutzgüter (Menschen, Boden, Flora und Fauna, Klima, Landschaftsbild).

Zusätzliche Baumverluste werden durch die 1. Änderung des BP nicht vorbereitet.

Artenschutz:

Da lediglich zulässige Dachmaterialien und Dachneigungen Inhalt der 1. Änderung des BP W13 sind, sind hierdurch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG und keine Verschlechterung der lokalen Populationen der vorkommenden und potenziell vorkommenden Tierarten zu erwarten.

Schutzgebiete werden nicht durch die Umsetzung der Planung beeinträchtigt.

4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz des BP Nr. W13 wird durch die 1. Änderung nicht verändert.

Geplante Nutzungen

Im BP W13 unverändert Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet

5 Durchführung

Durchführung von Kompensationsmaßnahmen

Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die 1. Änderung des BP W13 nicht notwendig.

Durchführung der Gesamtmaßnahme

Durch die 1. Änderung des BP W13 ergeben sich keine zeitlichen Veränderungen hinsichtlich der Bebauung des Plangebietes.

Kosten

Die Kosten des Bauleitplan-Verfahrens werden durch die Stadt Beeskow getragen.

V. Rechts- und Planungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. Teil I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)



Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I S. 2542), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)])

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 19. Mai 2016 (GVBl. I Nr. 14/2016)

