



SATZUNG

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1204-3290-2 "Industrie- und Gewerbegebiet Lauchhammer-Ost" (ehem. Eisenwerk)

Begründung



ifs. GmbH
Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung

Vorhaben

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 1204-3290-2 „Industrie- und Gewerbegebiet Lauchhammer-Ost“
(ehem. Eisenwerk)

Auftraggeber

Stadt Lauchhammer
Liebenwerdaer Straße 69
01979 Lauchhammer

Verfasser

ifs. GmbH
Institut für Freiraum und
Siedlungsentwicklung GmbH
Großenhainer Straße 15
D-01097 Dresden
fon +49 (0) 351 40 75 44 12
info@ifs-er.de
www.ifs-er.de

Bearbeiter

Sabine Bemmerer (Dipl.-Ing.)
Dr. Torsten Schmidt (Projektleiter)

Inhaltsverzeichnis

1 Rechtsgrundlagen.....	4
2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	5
3 Anlass und Ziele der Planung, Begründung der Änderung von Festsetzungen.....	6
4. Umweltbelange.....	7
Anlage 1 Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1204-3290-2 „Industrie- und Gewerbegebiet Lauchhammer-Ost“).....	8

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage innerhalb des Gebietes der Stadt Lauchhammer.....	5
---	---



1 Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen wurden unverändert aus der derzeitigen Fassung des Bebauungsplans Nr. 1204-3290-2 „Industrie- und Gewerbegebiet Lauchhammer-Ost“, 1. Änderung, rechtskräftig seit 31. Juli 1998, übernommen. Hierdurch wird gewährleistet, dass hinsichtlich der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, welche durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt wird, weiterhin die alte Vollgeschossdefinition (der vor 2003 gültigen Bauordnung) anzuwenden ist.

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Änderung des BundesKleingartenG vom 8 April 1994 (BGBl. S. 766) BGBl. III 213-1
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB – MaßnahmeG) vom 28. April 1993 BGBl. I S. 622 BGBl. III 213-15
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12. März 1987 (BGBl. S. 889) zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. S. 466) BGBl. III 213-1-2, Neubekanntmachung der BauNVO vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1763) in der seit 27. Januar 1990 geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1191 I S. 58) BGBl. III 213-1-6
- Bauplanungs- und Zulassungsverordnung (BauZVO) vom 20. Juni 1990 GBl. DDR I S. 739, geändert durch G vom 20. Juli 1990 GBl. DDR I S. 950)
- Bauleitplanung und Landschaftsplanung Gemeinsamer Erlaß des Ministeriums für Umwelt und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 24. Oktober 1994. Erschienen im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 84 vom 6. Dezember 1994
- Kommunalverfassung des Landes Brandenburg vom 15. Oktober 1992 (GVBl. I S. 398) zuletzt geändert am 5. Dezember 1993
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 GVBl. Teil 1 Nr. 13 vom 29. Juli 1992 S. 208



2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1204-3290-2 „Industrie- und Gewerbegebiet Lauchhammer-Ost“ (ehem. Eisenwerk) befindet sich im Stadtgebiet von Lauchhammer, im Stadtteil Lauchhammer-Ost zwischen Lindenstraße bzw. Hüttenstraße und der Straße Am Werk. Es weist eine Fläche von 2,71 ha auf und ist geprägt durch Wohn- und Mischnutzung in der südwestlichen Umgebung des Industrie- und Gewerbegebietes des ehemaligen Eisenwerkes. Das Plangebiet stellt einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 1204-3290-2 dar.

Die Lage des Plangebietes ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen. Es umfasst folgende Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Lauchhammer:

- Flurstücke 160, 161, 209, 216, 217, 269, 648 und 650 vollständig sowie
- Flurstücke 126, 256, 265, 649 und 651 teilweise.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass die zu ändernden Baugrenzen enthalten sind und die Abgrenzung durch den Verlauf bestehender Flurstücksgrenzen eindeutig definiert werden kann.

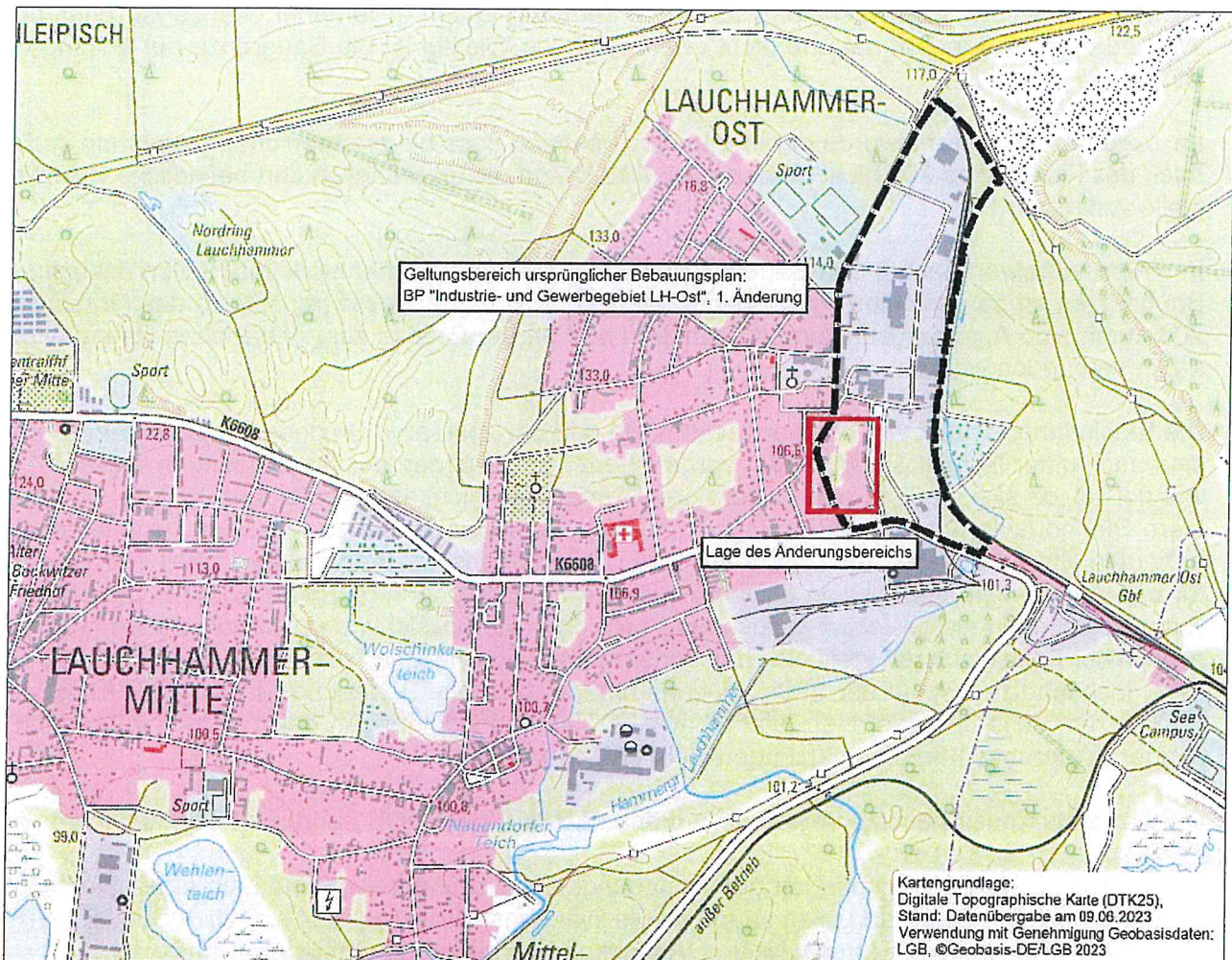


Abbildung 1: Lage innerhalb des Gebietes der Stadt Lauchhammer



3 Anlass und Ziele der Planung, Begründung der Änderung von Festsetzungen

Die gewachsenen Nutzungsansprüche an die bestehenden Grundstücke erfordern eine Änderung einiger Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans (1. Änderung B-Plan Nr. 1204-3290-2).

So sind im Änderungsbereich ein Mischgebiet (MI § 6 Bau NVO) und ein Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BauNVO) ausgewiesen. Die unterschiedlichen Nutzungen sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan durch eine Knötchenlinie voneinander getrennt, wobei einer Überbauung dieser in der Regel nichts entgegensteht. Die einzelnen Baugebiete sind sowohl zum Öffentlichen Straßenraum als auch zur Nutzungsgrenze (Knötchenlinie) untereinander mit einer Baugrenze versehen. Die Baugrenze ist im Abstand von 3,5 m bis 5 m zur jeweils angrenzenden Nutzung angeordnet. An der Grenze zwischen WA und MI ist damit ein Streifen von 7 bis 10 Metern nicht überbaubar. Die festgesetzten Baugrenzen zwischen WA und MI sind nicht begründet und stehen einer optimalen Grundstücksnutzung entgegen, da auch Stellplätze nur auf der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden dürfen und mit den jetzigen Festsetzungen im Streifen zwischen den Baugrenzen unzulässig sind.

Die Zeit hat gezeigt, dass sich die Festsetzung der Baugrenzen entlang der Grenze zwischen dem WA und dem MI überholt hat und nicht erforderlich ist. Wichtig ist die Baugrenze nur entlang der Straße.

Im Zuge des Verfahrens wurde darüber hinaus bekannt, dass die erforderliche Aussparung im Bereich des Flurstückes 209 nicht mehr erforderlich ist, da die ursprünglich dort befindliche Bushaltestelle verlegt wird.

In einem Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sollen deshalb die Baugrenzen im dargestellten Planbereich zwischen WA und MI sowie im Bereich des Flurstückes 209 durch eine Änderungssatzung aufgehoben und an der Grenze zum öffentlichen Raum miteinander verbunden werden.

Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild und der sparsame Umgang mit Grund und Boden sind auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen weiterhin gewährleistet, da sich die Größe der zulässigen Grundfläche nicht ändert, sondern lediglich eine flexiblere Standortwahl für bauliche Anlagen und Nebenanlagen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereiches ermöglicht wird. Grünordnerische Belange sind nicht betroffen, da für den Änderungsbereich keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen wurden. Die Erschließung ist weiterhin als gesichert anzusehen. Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen stellt sich der Änderungsbereich weiterhin als eine aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauchhammer entwickelte Bebauungsplanung dar. Es ist einzuschätzen, dass übergeordnete städtebauliche Rahmenbedingungen den vorgesehenen geringfügigen Änderungen der Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB begründet sich aus folgenden Punkten:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb eines Siedlungsbereiches. Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB an (Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung vorhandener Ortsteile).
- Zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO: 15.218 m² allgemeines Wohngebiet



x 0,6 (GRZ 0,4 zuzügl. Überschreitung) = 9.131 m² sowie 11.918 m² Mischgebiet x 0,8 (GRZ 0,6 zuzügl. Überschreitung) = 9.534 m²; gesamt: 9.131 m² + 9.534 m² = 18.665 m², damit unter 20.000 m², keine weiteren Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren vorhanden, die in engem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden

- UVP-Pflicht ist ausgeschlossen
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten: Mindestabstand der nächsten FFH- bzw. Vogelschutzgebiete über 3 km
- keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S.1 BImSchG zu beachten sind

Das Aufstellungsverfahren vereinfacht sich daher folgendermaßen:

- Verzicht auf frühzeitige Erörterung und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB;
- Verzicht auf Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß §§ 2 Abs. 4 bzw. 2a BauGB;
- Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt

4. Umweltbelange

Das für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1204-3290-2 vorgesehene beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB sieht keine Erstellung eines Umweltberichtes vor. Dennoch sind die Änderungen der Festsetzungen auf erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt zu überprüfen.

Für den Änderungsbereich wurden in der vorausgehenden Planung (1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1204-3290-2) keine zeichnerischen grünordnerischen Festsetzungen wie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern oder Flächen mit Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern getroffen.

Die vorausgehende Planung enthält zur Gewährleistung der Minimierung bzw. Kompensation der Umweltauswirkungen insbesondere folgende generelle grünordnerische Festsetzungen:

- Anlage von 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche als Grünfläche (mit Strauchpflanzungen und firstüberschreitenden Großbaumpflanzungen – Anzahl je nach Größe der Oberflächenversiegelung)
- Wiederverwendung von Oberboden
- Lenkung von Neubebauung auf bereits befestigte Flächen
- Empfehlung zu Dach- und Fassadenbegrünung
- Eingrünung von Lagerplätzen und Containerstellplätzen
- Begrünung von Parkplätzen
- wasserdurchlässige Befestigung von Stellplätzen sowie Fuß- und Radwegen
- Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen

Diese textlichen grünordnerischen Festsetzungen gelten auch im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1204-3290-2 unverändert weiter, so dass durch die geänderten Festsetzungen (flexiblere Standortwahl für bauliche Anlagen und Nebenanlagen bei gleichbleibender Größe der zulässigen Grundfläche) von keinen zusätzlichen Umweltauswirkungen auszugehen ist.



