Stadt Eisenhüttenstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”

Begründung

Verfahrensstand: Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss
Stand: 21.12.2017, letzte Ergänzung 19.07.2018

Erstellt durch
Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Kultur und Sport
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Artenschutzfachliche Potentialabschätzung
GHP GmbH
Königstraße 18
15890 Eisenhüttenstadt

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 4
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung 4
1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes 5
2 Gegenwärtige Situation 6
2.1 Stadträumliche Einbindung 6
2.2 Bebauung und Nutzung 6
2.3 Erschließung 8
2.4 Ver- und Entsorgung 8
2.5 Natur, Landschaft, Umwelt und sonstige Kulturgüter 9
2.5.1 Naturraum, Geologie und Boden 9
2.5.2 Wasser 9
2.5.3 Klima und Lufthygiene 10
2.5.4 Biotope und Biotoppotentiale 10
2.6 Altlasten 12
2.7 Eigentumsverhältnisse 13
3 Planungsbindungen 14
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 14
3.2 Landes- und Regionalplanung 16
3.3 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt 16
3.4 Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt 17
3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt 17
3.5.1 Rahmenplan „Gewerbestadt Nord“ 17
3.5.1 GI/GE-Flächenuntersuchung im Regionalen Wachstumskern 17
3.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 18
3.6 Fachplanungen 18
3.6.1 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan 18
3.6.2 Einzelhandelskonzeption – Einzelhandels- und Zentrenkonzept 20
3.6.3 Störfall 21
4. Planungskonzept 22
4.1 Ziel und Zweck der 1. Planänderung 22
4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 23
4.3 Städtebauliches Konzept 23
5 Planinhalt 24
5.1 Räumlicher Geltungsbereich 24
5.2 Änderungen und Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen 24
5.2.1 Baugrenzen 25
5.2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 25
5.2.3 Mit Leitungsrechten sowie und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen 26
5.2.4 Flächen für Stellplätze 26
5.2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 26
5.3 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 27
6 Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 27
6.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Änderungsverfahren 27
6.2 Artenschutzfachliche Potentialabschätzung 28
6.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 (sieheAbs. 1 BNatSchG, Maßnahmen zur Vermeidung 28
7 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen 29
7.1 Behördenbeteiligungen 29
7.2 Öffentlichkeitsbeteiligungen 29

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 29
8.1 Verhältnis der Änderung zu gesamtstädtischen Planungen....29
8.2 Auswirkungen der Änderung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen B-Planes und den nicht geänderten Teil des B-Planes....30
8.3 Auswirkungen der Änderung auf die angrenzenden Nutzungen....30
8.4 Auswirkungen der Änderung auf die im Änderungsgebiet vorhandenen Nutzungen 30
8.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung und Wald 30
8.6 Auswirkungen auf den Verkehr 31
8.7 Entschädigungen 31
9 Verfahren der 1. Änderung 32
10 Flächenbilanz 33
11 Rechtsgrundlagen....34

Abbildungs-, Tabellen- und Anlagenverzeichnis

Abb. 1 Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” 4
Abb. 2 Übersichtsplan zur Lage des Änderungsgebietes innerhalb des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” 6
Abb. 3 belegte und freie Gewerbeflächen im Umgebungsbereich der 1. Änderung 8
Abb. 4 Auszug aus der Einzelbaumkartierung (Stand: 1996)....12
Abb. 5 Altlastenverdachtsfläche im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes ..13
Abb. 6 Kennzeichnung der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke 13
Abb. 7 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”...15
Abb. 8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt....16
Abb. 9 Lage der 1. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” in den Störfall relevanten Bereichen....21
Abb. 10 Übersichtsplan M 1:1.000 (verkleinert) 24

Tab. 1 Übersicht über Gewerbean- und -abmeldungen....7
Tab. 2 standortbezogene Bewertung 18
Tab. 3 Verfahrensübersicht....33
Tab. 4 Flächenübersicht....33

Anlage 1 Artenschutzfachliche Potentialabschätzung…….1-28
Anlage 2 Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan mit Kennzeichnung der 1. Änderung - nur zur Information -……1-5

1 Einführung

1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” vom 20. Aug. 1998 ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 08/2001 vom 11. September 2001 rückwirkend zum 01.09.1998 in Kraft getreten.
Das B-Plangebiet hat eine Größe von 62,8 ha.

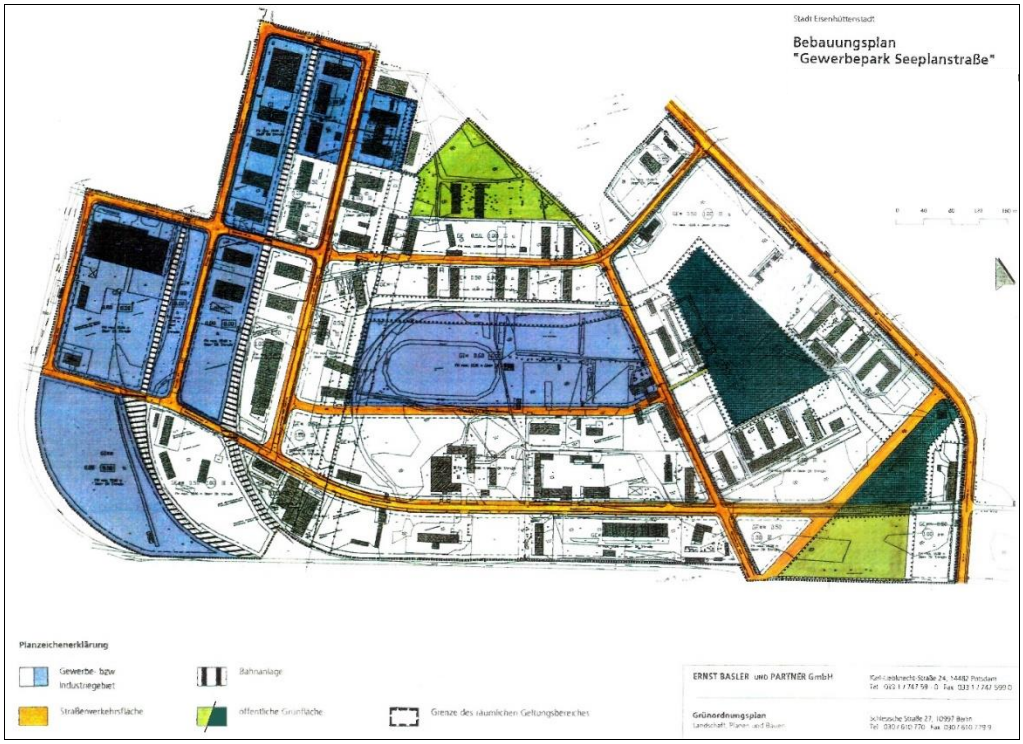


Abb. 1 Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”

Der B-Plan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nachnutzung von nicht betriebsnotwendigen Flächen der EKO Stahl GmbH.
Dazu wurden im Plangebiet Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete, Straßenverkehrs- und Eisenbahnflächen sowie Grün- und Waldflächen festgesetzt.

Die Baugebiete wurden in den nachfolgenden Jahren erschlossen. Durch den Verkauf oder die Verpachtung von Flächen erfolgten umfangreiche Neuansiedlungen. Einige Unternehmen haben sich bereits am Standort erweitert, andere haben der Stadt die Absicht mitgeteilt.

Diesen Vorhaben konnte der aktuell gültige Bebauungsplan bisher gerecht werden, sodass Änderungen am Plan nicht erforderlich waren.

Aktuell ist eine Betriebserweiterung geplant, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Das Unternehmen Unitechnik Automatisierungs GmbH möchte den vorhandenen Betriebssitz Seeplanstraße 1 (Flur 6, Flurstück 521, Gemarkung Eisenhüttenstadt) durch Errichtung eines weiteren Bürogebäudes und einer Produktionshalle erweitern, um die Betriebsabläufe zu optimieren und somit konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Firma Unitechnik Automatisierungs GmbH ist ursprünglich aus der Instandhaltungsabteilung des ehemaligen Eisenhüttenkombinats Ost (EKO) entstanden und seit über 25 Jahren am Standort Eisenhüttenstadt ansässig.
Die Firma entwickelt innovative Lösungen in der Mess-, Steuer-, Regel- und Automatisierungstechnik vorrangig in den Bereichen Metallurgie, Walzwerkstechnik, Metallbe- und -verarbeitung, Umwelttechnik und Logistik.
Im Unternehmen sind derzeit ca. 95 Mitarbeiter beschäftigt.

Der vor ca. 20 Jahren errichtete Firmensitz in der Seeplanstraße 1 entspricht seit längerem nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die jetzige Fertigungshalle ist ein gemietetes Gebäude auf dem Grundstück von ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH. Der Standort der jetzigen Fertigungshalle bindet sich östlich der Werkstraße, südlich der Straße 26 und ist in der Abbildung 9 gekennzeichnet. Sie ist veraltet, zu klein und zu weit vom Hauptsitz des Unternehmens in der Seeplanstraße 1 entfernt.

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat ein Interesse, den Betrieb als Arbeitgeber und Steuerzahler in der Stadt zu halten. Aus diesem Grund möchte die Stadt dem Unternehmen die Flächen westlich des Betriebsgeländes zum Kauf anbieten (potentielle Erweiterungsfläche Flur 6, Flurstück 720 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt).
Mit der Erweiterung am bestehenden Standort wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und ein größerer Landverbrauch infolge einer Verlagerung des Betriebes in ein anderes Gebiet vermieden.

1.2 Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” befindet sich im Bereich zwischen Werkstraße und Ringstraße nördlich der Seeplanstraße und umfasst die Grundstücke Seeplanstraße 1, Ringstraße 2A und Ringstraße 2B.
Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ungefähr 2,5 ha, ist als Gewerbegebiet festgesetzt und teilweise bebaut. An drei Seiten grenzt es unmittelbar an vorhandene gewerbliche Bauflächen an.

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” wird in Uhrzeigerrichtung begrenzt:

- im Osten: durch die Werkstraße,
- im Süden: durch die Seeplanstraße und durch die westliche Grenze des Flurstückes 521 sowie durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 625 und 560,
- im Westen: durch die Ringstraße und die südliche und östliche Grenze des Flurstückes 717 und
- im Norden: durch eine gedachte Linie, welche am nordöstlichen Grenzpunkt des Flurstückes 717 beginnt und die nördliche Grenze des Flurstückes 717 in östlicher Richtung bis zur westlichen Grenze des Flurstückes 522 verlängert sowie entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 522 und der nördlichen Grenze des Flurstückes 521.

Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” ist dem beigefügten Übersichtsplan zu entnehmen.

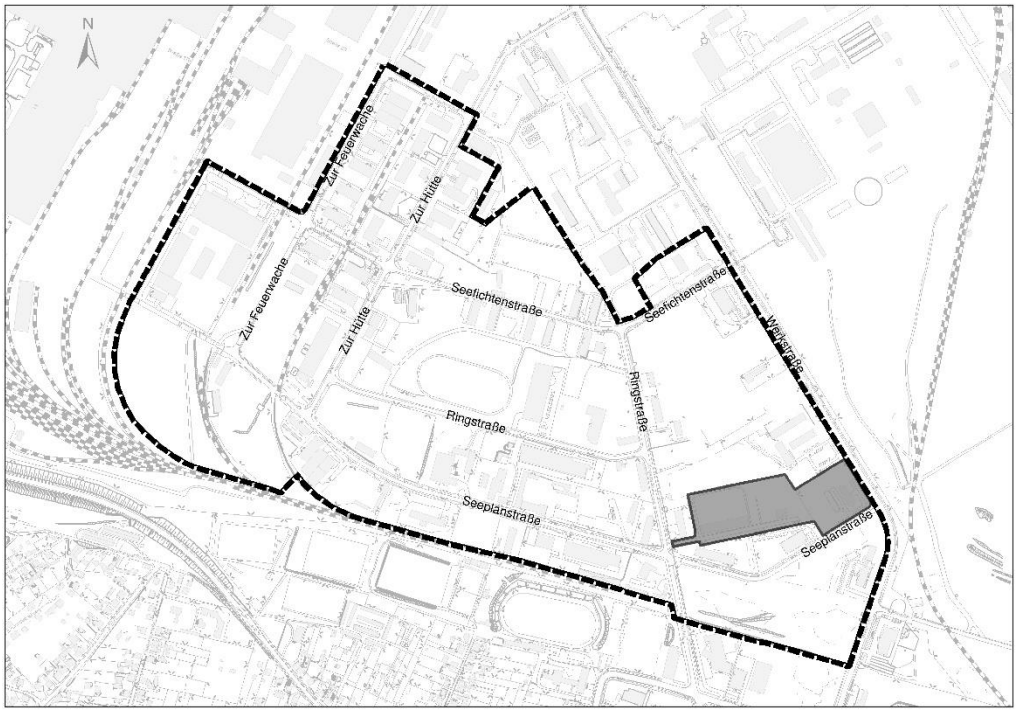


Abb. 2 Übersichtsplan zur Lage des Änderungsgebietes (grau) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” (schwarz gestrichelt)

2 Gegenwärtige Situation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das B-Planänderungsgebiet befindet sich im Südteil des Industrieparks der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH, der sich im Westen von der B 112 bis an den Oder-Spree-Kanal im Osten erstreckt. Die Südgrenze bildet die Nordpassage, die Nordgrenze der Große Pohlitzer See.

Das Änderungsgebiet liegt an der Schnittstelle zwischen dem wohnnutzungsgeprägten südlichen Stadtbereich und dem nördlichen industriell geprägten Stadtbereich.

Im Westen, Südwesten und Nordosten grenzen Gewerbegrundstücke an das 2,5 ha große B-Planänderungsgebiet an.

2.2 Bebauung und Nutzung

Im Änderungsgebiet und in dessen Umgebungsbereich wurden nach 1990 neue Gewerbebetriebe angesiedelt, für die teilweise neue Betriebsgebäude errichtet wurden.
Ein Teil der Wohnbaracken aus der Zeit vor 1990 blieben erhalten und wurden einer neuen Nutzung zugeführt. Dazu wurden diese aus- und umgebaut.

Die bisher nicht baulich genutzten Gewerbeflächen bilden mit den angrenzenden Grünflächen mit Baumbestand einen rd. 11 ha großen zusammenhängenden Gehölzbestand innerhalb des Industrieparks, welcher ca. 50 % Gehölzbestände unterschiedlicher Arten, Altersstrukturen und Deckungsgrade aufweist.
Es bestehen direkte Verbindungen zu ähnlich strukturierten Gehölzflächen im Norden und Süden sowie nach Osten zu Grünlandbrachen trockener Standorte mit geringerem bis mittlerem Gehölzaufwuchs.

Bezogen auf das Baugebiet, in dem sich der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet, sind oder waren folgende Nutzungen vorhanden:

Tab. 1 Übersicht über Gewerbean- und -abmeldungen
Die gegenwärtig vorhandenen Firmen sind fett markiert.

Bezeichnung der Fläche	Bezeichnung der Firma	Gewerbean- und -abmeldung
1 (Werkstraße 16)	UNIREP Engineering GmbH BCL Lager- und Speditions-Logistik GmbH Thomas Lenker Transport und Lagerei EKO Bauteile GmbH Maler Fest ArcelorMittal Construction Deutschland GmbH EKO Ferritgesellschaft mbH Reiner Brach GmbH & Co. KG IMB Industrie Montage GmbH **BEKOMA GmbH** **eta Aktiengesellschaft engineering** **DSD Power Technologies GmbH**	1990-1995 1998-1999 1990-2001 1993-2001 1990-2006 1993- 2010 1999-2011 1998-2015 1995-2016 **seit 2002** **seit 2001** **seit 2016**
2	ungenutzt	
3 (Werkstraße 14)	G.A. Motor-Sport-Center **Kfz-Handel**	1994- 2009 **seit 2009**
4	ungenutzt	
5 Werkstraße 12	**Möbeldepot Obdachlosenverband**	
6 Werkstraße 11	**Bergmann + Partner GmbH**	**seit 1993**
7 (Werkstraße 10)	Kran & Transport GmbH Dresden **Brandenburgische BKK**	1995-1999 **seit 1990**
8 (Seeplanstraße 1)	SEAG System-Elemente Aktiengesellschaft **Unitechnik Automatisierungs GmbH**	2001-2009 **seit 1991 (1995)**
8a bestehend aus	Erweiterungsfläche	
(Ringstraße 2)	Piepenbrock Industriewartung GmbH und Co. KG Großküchenhandel Diskothek keine aktuelle Nutzung bekannt	1991-1996 1997-1997 1997-1997
(Ringstraße 2A)	Institut für Sprache und Wirtschaft Welling - Bildungsinstitut GmbH keine aktuelle Nutzung bekannt	 2010-2011
(Ringstraße 2B)	Bohrreinigungsservice EHS Haustechnik **Elektroservice DEKA GmbH**	1996-1997 1996-1997 **seit 1997**
9 (Seeplanstraße 2)	**IDOMA Zahntechnik GmbH**	**seit 1991**
10 (Seeplanstraße 3)	Müller Bau GmbH Raumausstatter **Peter Müller Maler und Ausbau GmbH,** **SGD GRAFFITIWEHR**	2000-2009 2005-2012 **seit 1993** **seit 1998**
11	ungenutzt	
12 (Ringstraße 8)	Industrietechnik Meyer keine aktuelle Nutzung bekannt	1993-2014
13	ungenutzt	

Bei der Fläche 8a handelt es sich um die geplante Erweiterungsfläche. Auf einer Teilfläche des Bereiches soll der Bebauungsplan teilweise geändert werden.

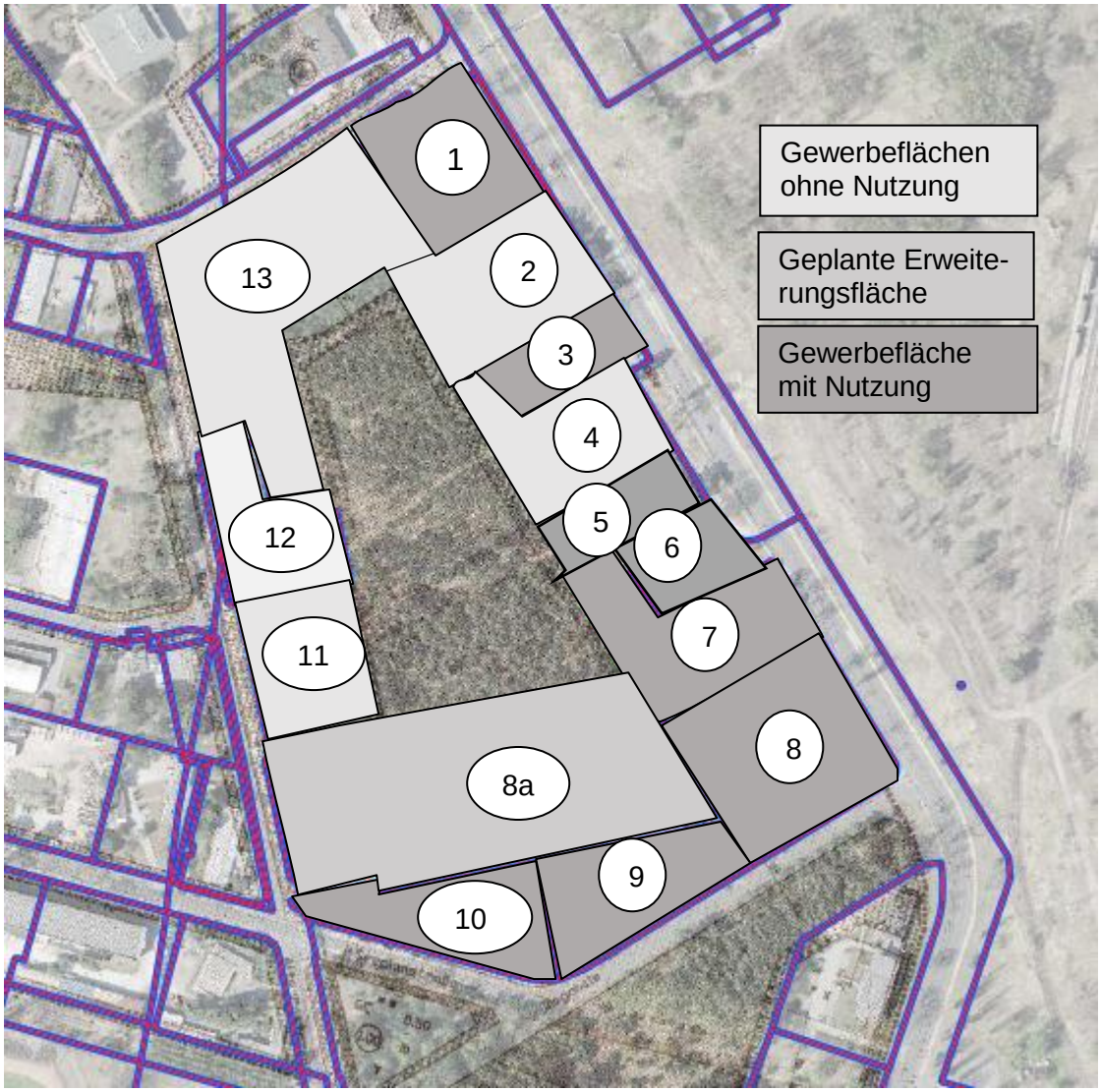


Abb. 3 belegte und freie Gewerbeflächen im Umgebungsbereich der 1. Änderung

2.3 Erschließung

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” wird straßenseitig von der Werkstraße im Osten, der Seeplanstraße im Süden und der Ringstraße im Westen erschlossen.
Zur inneren straßenseitigen Erschließung ist zudem, beginnend an der Ringstraße, ein in Richtung Osten verlaufendes Wegerecht festgesetzt. Hier ist ein befestigter Betriebsweg vorhanden. Über diesen Betriebsweg werden die Gebäude Ringstraße 2A (leerstehend) und Ringstraße 2B (genutzt) erschlossen.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Vulkan Energiewirtschaft Oderbrücke (VEO) GmbH war als Konzessionär der EKO Stahl GmbH Versorgungsträger für Strom, Fernwärme, Trink- und Abwasser sowie Telekommunikation zuständig.
Aus dieser Zeit betreibt die VEO GmbH noch ein Fernwärmenetz. Dieses durchquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung mit zwei Leitungen, die der Fernwärmeerschließung des Flurstückes 521 der Flur 6 (Unitechnik Automatisierungs GmbH, Seeplanstraße 1) und des Flurstückes 546 der Flur 6 (IPS-Industrial Projects Services GmbH, Werkstraße 9) dienen.

Eine weitere Fernwärmeleitung verläuft entlang der nördlichen Plangebietsgrenze auf dem Flurstück 720 der Flur 6. Hierbei handelt es sich um eine Hauptleitung.

Mit der Neuerschließung des Plangebietes wurden neue Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Bauraum (Werkstraße, Seeplanstraße, Ringstraße) verlegt. Dies sind Gas- und Elektroleitungen sowie Trinkwasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen, die teilweise innerhalb des Gebietes der 1. Änderung verlaufen.
Im Ursprungsbebauungsplan sind die entsprechenden Flächen mit Leitungsrechten belegt.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt und sonstige Kulturgüter

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” und auf der Potentialabschätzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”.

2.5.1 Naturraum, Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe zwischen 34 m und 46 m ü. NN auf den Talsandterrassen des Berliner Urstromtales, an die östlich die spätpleistozänen Schmelzwasserterrassen des Eisenhüttenstädter Odertales anschließen.

Im Gebiet dominieren an der Oberfläche weichselzeitliche Sande, die eine Mächtigkeit von 15-20 m annehmen. Die Sedimentschichtung der Sande ist sowohl in horizontaler als auch in vertikaler Richtung einem starken Wechsel unterworfen, so dass unterschiedlich mächtige mittel- bis grobkörnige Sandhorizonte wie auch fein- bis grobkörnige Bestandteile anzutreffen sind. Die oberflächig anstehenden Talsande werden lokal von trockenliegenden äolischen Bildungen (Dünensanden) überlagert. In den sandigen Sedimenten bildeten sich mäßig gebleichte Braunpodsole, die durch Nährstoffarmut und geringes Wasserhaltevermögen gekennzeichnet sind.

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind insgesamt nur noch Restflächen mit natürlichen oder naturnahen Böden vorhanden. Auch die Böden der heutigen Vegetationsflächen sind durch Bodenbearbeitung und temporäre Lagernutzung stark anthropogen überformt.

Neben den versiegelten Flächen befindet sich im Plangebiet ein hoher Anteil an Böden, die aufgrund häufigen Befahrens vegetationsfrei, verdichtet und in ihrem Aufbau stark beeinträchtigt sind.

2.5.2 Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Die oberflächennahen, ca. 15-20 m mächtigen Sande bilden den Hauptgrundwasserleiter. Nutzbare tiefer gelegene Grundwasserleiter sind nur lokal ausgebildet.

Der Grundwasserspiegel liegt, von Westen nach Osten betrachtet, zwischen 38 m und 32 m ü. NN. Unter Berücksichtigung der Geländeoberfläche (34 m bis 46 m ü. NN) ergeben sich daher Grundwasserflurabstände zwischen ca. 8 m und 2 m. Die Hauptfließrichtung des Grundwassers verläuft Richtung Ost/Nordosten zur Fürstenberger Unteren Aue.

Auf Grund des geringen Anteils bindiger Bildungen an der Versickerungszone (< 20 %) sowie des geringen Grundwasserflurabstandes weist das Grundwasser eine hohe Verschmutzungsempfindlichkeit auf.

Rund 2,0 km nordwestlich des Änderungsgebietes befinden sich die Trinkwasserschutzzonen des Wasserwerkes Pohlitz.

Vorteilhaft für die Grundwasserneubildung wirken die guten Sickereigenschaften der sandigen Deckschichten.
Für die schadstoffarme Grundwasserneubildung sind die zusammenhängenden Waldflächen nördlich des Änderungsgebietes positiv zu bewerten.

2.5.3 Klima und Lufthygiene

Das Änderungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen maritimem und kontinentalem Klima, wobei die betrachtete Region zu den am kontinentalsten geprägten Gebieten Deutschlands zählt; d. h. geringe Niederschlagsmengen von 610 - 620 mm/a, warme Sommer (Monatsmittel 18,0 bis 18,5 °C) und kalte Winter (Monatsmittel -1,0 bis 0 °C).
Das Lokalklima Eisenhüttenstadts wird entscheidend geprägt durch die Höhenunterschiede zwischen der Lieberoser Hochfläche, dem Berliner Urstromtal sowie der Oderniederung.

Die Hauptwindrichtung in Eisenhüttenstadt ist West/Südwest.

Das Änderungsgebiet liegt am südlichen Rand der Werkarealflächen der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH und südwestlich des Betriebsgeländes der VEO GmbH, den Hauptemittenten Eisenhüttenstadts.
Eisenhüttenstadt gehörte in der Vergangenheit zu den stärker durch Luftschadstoffe belasteten Gebieten des Landes Brandenburg. Hierzu beigetragen hat insbesondere die Hüttenanlage und Erzsinteranlage des Stahlwerkes.
In den 80er Jahren kam es häufig zu Überschreitungen von Grenzwerten für SO_2, H_2S und Staub. Die Immissionssituation hat sich inzwischen erheblich verbessert. Grenzwertüberschreitungen sind seit einigen Jahren nicht mehr zu verzeichnen.

2.5.4 Biotope und Biotoppotentiale

<u>potentiell natürliche Vegetation (hPNV)</u>
Als heutige potentiell natürliche Vegetation (hPNV) wird die zu erwartende Vegetation bezeichnet, welche sich ohne das Zutun des Menschen in einem Gebiet ansiedeln würde. Sie ist abhängig von der aktuellen Situation der abiotischen Faktoren Boden, Wasser und Klima sowie von Florenveränderungen durch Ansiedlung nicht heimischer Arten.

Auf den nährstoffarmen, trockenen Sandstandorten des stark kontinental beeinflussten Binnentieflandes bilden Kiefernwälder (Heidelbeer-, Flechten-, Krähenbeer-, Wintergrün-, Kiefernwald) die heutige potentiell natürliche Vegetation. Darüber hinaus sind auf nährstoffarmen Sanden Stieleichen-Birkenwälder zu erwarten (SCAMONI 1975). Bei verbesserten Nährstoff- und Wasserverhältnissen sind hinsichtlich der hPNV Standortpotentiale für die Entwicklung eines Kiefern-Traubeneichenwaldes gegeben.

<u>Biotoptypen</u>
Die Kartierung der Biotoptypen im Bebauungsplangebiet erfolgte auf der Grundlage der Kartieranleitung Brandenburg (LUA 1994) und verwendet diese bis zur fünfstelligen Codierung und Bezeichnung der Biotoptypen. Flächenmäßig sehr kleine Vegetationseinheiten wurden zu sinnvollen Komplexen zusammengefasst, Nutzungsbereiche anhand von Versiegelungsgrad und Vegetationsanteil typisiert.

Folgende Biotope sind im Änderungsgebiet anzutreffen:

Gebäude und Verkehrsflächen (12310/12643)
Die östliche Teilfläche wird seit mehreren Jahren als Bürokomplex (Biotopnr. 12310) genutzt und weist auch durch die umgebenden Parkplätze (Biotopnr. 12643) einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Auf der westlichen Fläche des B-Planänderungsgebiets befinden sich mehrere Gebäude, von denen bis auf das der Elektroservice DEKA GmbH (Ringstraße 2B) alle seit mehreren Jahren leer stehen.
Besonders im südlichen Teil sind große Flächen mit Beton- und Rasengitterplatten teilversiegelt sowie Zufahrten und Stellflächen vollständig versiegelt. Nördlich des Gebäudes der ehemaligen Bildungseinrichtung (Ringstraße 2A) ist mit weiteren Fundamentresten abgerissener Gebäude sowie mit stark verdichteten und mit Abbruchresten angereicherten Flächen zu rechnen. Diese Flächen waren ursprünglich mit Baracken bebaut. Es ist sehr wahrscheinlich, dass beim Rückbau der Baracken die Fundamente und Bodenplatten nicht vollständig entfernt wurden.

Freiflächen (50160/05113))
Die das Bürogebäude im westlichen Plangebietsteil unmittelbar umgebenden Freiflächen werden intensiv gärtnerisch genutzt: vorwiegend als Scherrasen (Biotopnr. 50160) mit einem hohen Anteil fremdländischer Ziergehölze in Form kleiner Strauchgruppen und Solitäre.
Die schmalen Freiflächen um den Parkplatz sind weniger intensiv genutzt und zählen lt. Biotoptypenkartierung daher eher zu den ruderalen Wiesen (Biotopnr. 05113).

Entlang der Nord- und Westgrenze des Planänderungsgebietes verläuft eine vorwiegend mit ausdauernden Gräsern bewachsene recht schmale (ca. 5 - 8 m) Schneise, die die größte zusammenhängende Freifläche im Gebiet darstellt. Sie wird vom umgebenden Gehölzbestand mehr oder weniger stark beschattet.
Einige Teilflächen sind mittlerweile gänzlich mit Landreitgrasfluren bewachsen. Die Verbuschung mit Kiefer, Robinie, v. a. aber Eschenahorn nimmt im Plangebiet stetig zu, wie der Jungwuchs auf mehreren Freiflächen zeigt.

Gehölzflächen (07153)
Kiefernbestände (Biotopnr. 07153, Stangenholz bis schwaches Baumholz) mit geringen Birkenanteilen (meist Altbäume)
Die Gehölzbestände sind nicht als Waldflächen im Sinne des Landeswaldgesetzes Brandenburg ausgewiesen. Ein entsprechender Waldausgleich wurde bereits bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes durchgeführt.

Einzelbaumkartierung
Ein Großteil des westlichen B-Planänderungsgebietes wird von Kiefernbeständen unterschiedlichen Alters eingenommen, die offenbar nicht aufgeforstet, sondern größtenteils aus Anflug benachbarter Bestände hervorgegangen sind. Alle natürlichen Altersklassen wechseln sich auf engem Raum ab.
Es dominiert die Kiefer (Pinus sylvestris), eingestreut sind wenige Birken (Betula pendula) meist in der Altersphase, Robinien (Robinia pseudoacacia) und v.a. Eschenahorn (Acer negundo), der zunehmend die Freiflächen des Gebietes besiedelt.
Zwei Hybrid-Pappelreihen teilen das westliche B-Planänderungsgebiet zwischen der ehemaligen Bildungseinrichtung und der Elektroservice DEKA GmbH in Nord-Südrichtung. Die Bäume befinden sich in der Reife-/Altersphase und weisen mittlere Stammdurchmesser von durchschnittlich 25 - 40 cm auf.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden im Jahre 1996 auf der Fläche des Flurstückes 720 79 Einzelbäume und auf der Fläche des Flurstückes 521 13 Einzelbäume (Baum-Nr. 341 bis 432) kartiert.
Hierbei handelt es um:

- 37 Pappeln (Populus nigra ssp. Italica bzw. Hybrid-Pappeln - Baum-Nr. 373 bis 409)
- 2 Birken (Betula pendula - Baum- Nr. 359 und 360)
- 1 Eschenahorn (Acer negundo – Baum-Nr. 424)
- 52 Kiefern (Pinus sylvestris - Baum-Nr. 341 bis 358, 361 bis 372, 410 bis 423, 425 bis 432)

Die zwei Birken und eine Kiefer (Baum-Nr. 423) wurden als erhaltenswerte Bäume kartiert.

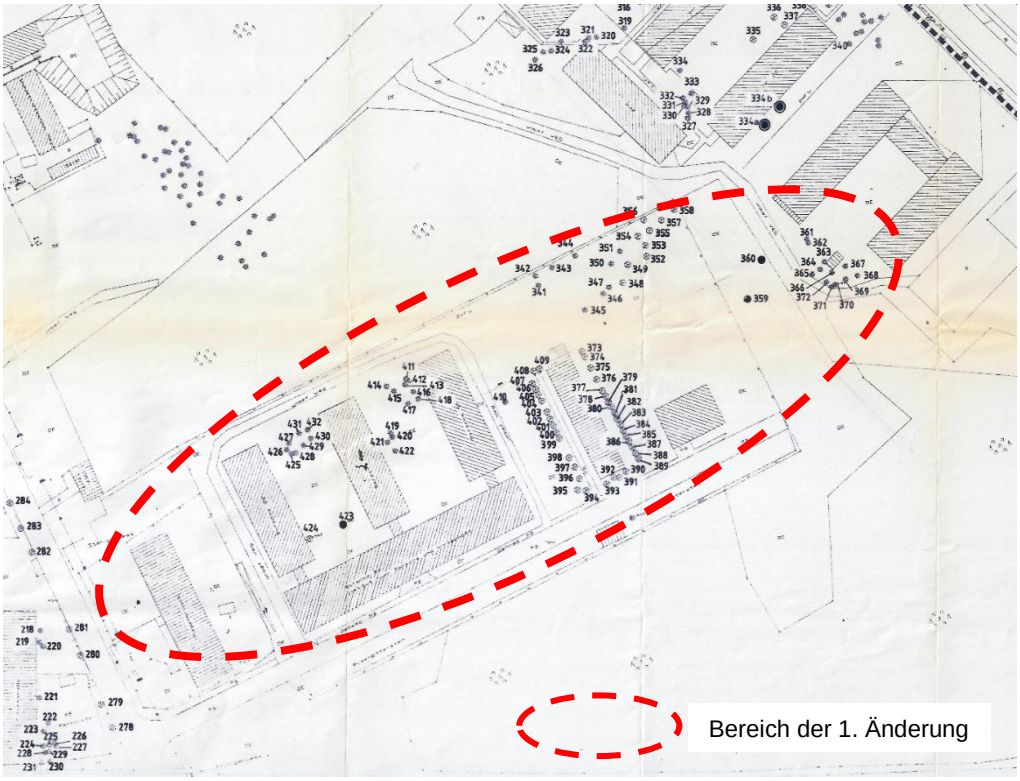


Abb. 4 Auszug aus der Einzelbaumkartierung (Stand: 1996)

Folgende Bäume befinden sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
- Baum Nr. 361 bis 372, daran schließt sich südlich eine Waldfläche an sowie
- Baum Nr. 384 bis 432.

Die restlichen 32 Bäume befinden sich innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

2.6 Altlasten

Altlastenanalyse

Von Dezember 1992 bis März 1993 wurde im Auftrag der Stadt eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt, die innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbebauungsplanes den Bereich entlang der Werkstraße und der Ringstraße umfasst.
Grundlage der Untersuchung war eine historische Recherche zur Flächennutzung, die sich im Wesentlichen auf Gespräche mit Mitarbeitern der EKO Stahl GmbH begründete.

Die Untersuchung ergab, dass die Gefährdungen durch die benannten Verdachtsflächen auf Grund der Größe und Heterogenität der untersuchten Fläche als punktuell eingestuft werden können. Von den Schadstoffen wird nur eine geringe Mobilität erwartet.

Konsequenzen für die Planung

Im Rahmen der Altlastenuntersuchungen wurden keine akuten Gefährdungen festgestellt.
Bei den vorgefundenen Kontaminationen handelt es sich um punktuelle Verunreinigungen, die durch eine ordnungsgemäße Beräumung zu beseitigen sind oder einer gewerblichen Nutzung der betreffenden Flächen nicht entgegenstehen.

Generell kann jedoch im gesamten Plangebiet das Auftreten weiterer punktueller und aus der historischen Recherche sowie der orientierenden Altlastenuntersuchung nicht erfasster Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, so dass partiell der Bedarf weiterführender Untersuchungen und ggf. der Beräumung gegeben sein kann.

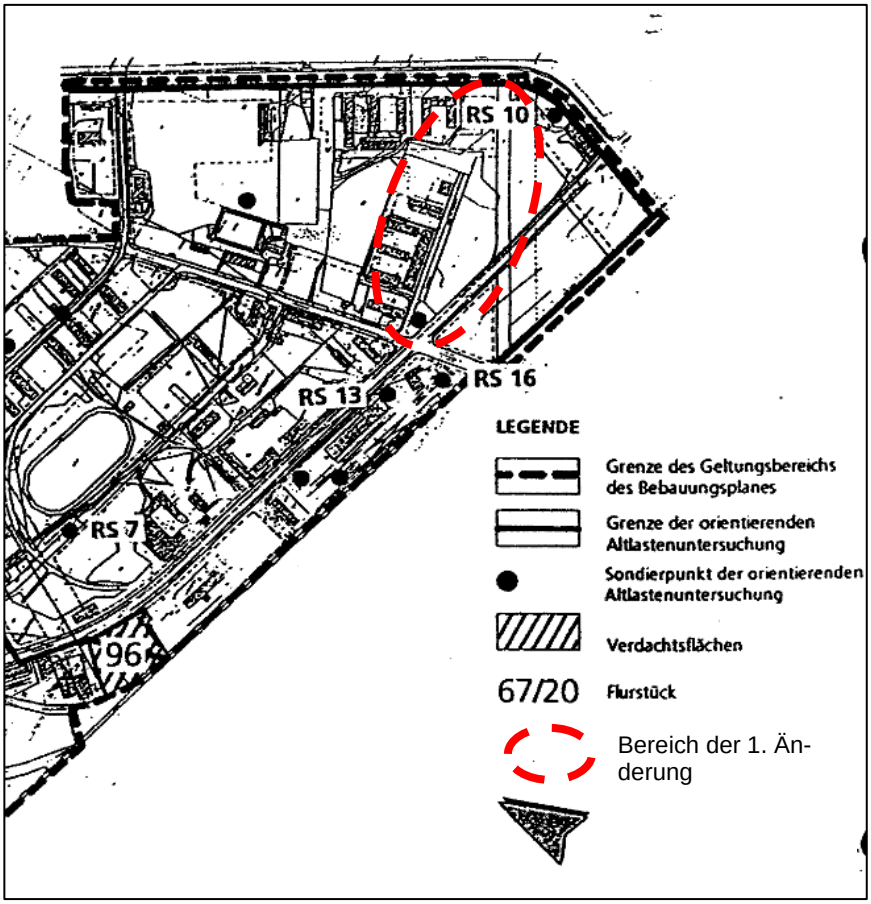


Abb. 5 Altlastenverdachtsfläche im Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes (Quellen: Dokumentation zu den orientierenden Altlastenuntersuchungen, FZB-Biotechnik, Berlin 1993; Auskunft des Umweltamtes LOS, Beeskow 1995

2.7 Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” umfasst folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt:

- Flurstück 521 (Betriebsgelände der Unitechnik Automatisierungs GmbH) und
- Flurstück 720 tlw. (potentielle Erweiterungsfläche).

Abb. 6 Kennzeichnung der durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke

Das Flurstück 521 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt, befindet sich im Eigentum der Unitechnik Automatisierungs GmbH, das Flurstück 720 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt ist kommunal.

3 Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gewerbliche Nachnutzung von nicht betriebsnotwendigen Flächen der EKO Stahl GmbH.

Dazu wurden im Plangebiet Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete und eingeschränkte Industriegebiete, Straßenverkehrs- und Eisenbahnflächen sowie Grün- und Waldflächen festgesetzt.

Die Baugebiete wurden in den nachfolgenden Jahren erschlossen. Durch den Verkauf oder die Verpachtung von Flächen erfolgten umfangreiche Neuansiedlungen.

Vorhaben innerhalb des Ursprungsbebauungsplanes beurteilen sich nach § 30 Abs. 1 BauGB. Es gilt zudem die Baunutzungsverordnung 1990. Zur Bestimmung der Geschossigkeit sind die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Ursprungsbebauungsplanes galten, anzuwenden.

Im Bebauungsplan ist folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung
(zeichnerische Festsetzungen i. V. m. den Festsetzungen I.3, I.12 und I.13)
Das Änderungsgebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt (zeichnerische Festsetzung).
Textlich ist zur Art der baulichen Nutzung für das Änderungsgebiet Folgendes festgesetzt:

- einschränkend sind nur Betriebe und Anlagen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von höchstens 60 dB(A)/m² Baugrundstücksfläche tags und 45 dB(A)/m² Baugrundstücksfläche nachts zulässig (Festsetzung I.3) und
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, außer Zufahrten, sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig. Dies gilt nicht, wenn für Stellplätze und Garagen Flächen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt sind (Festsetzungen I.12 und I.13).

Maß der baulichen Nutzung
(zeichnerische Festsetzungen i. V. m. den Festsetzungen I.7 und I.10)
Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch

- die Grundflächenzahl von 0,5,
- die Geschossflächenzahl von 1,0 und
- die Geschossigkeit (III-geschossig)

bestimmt.

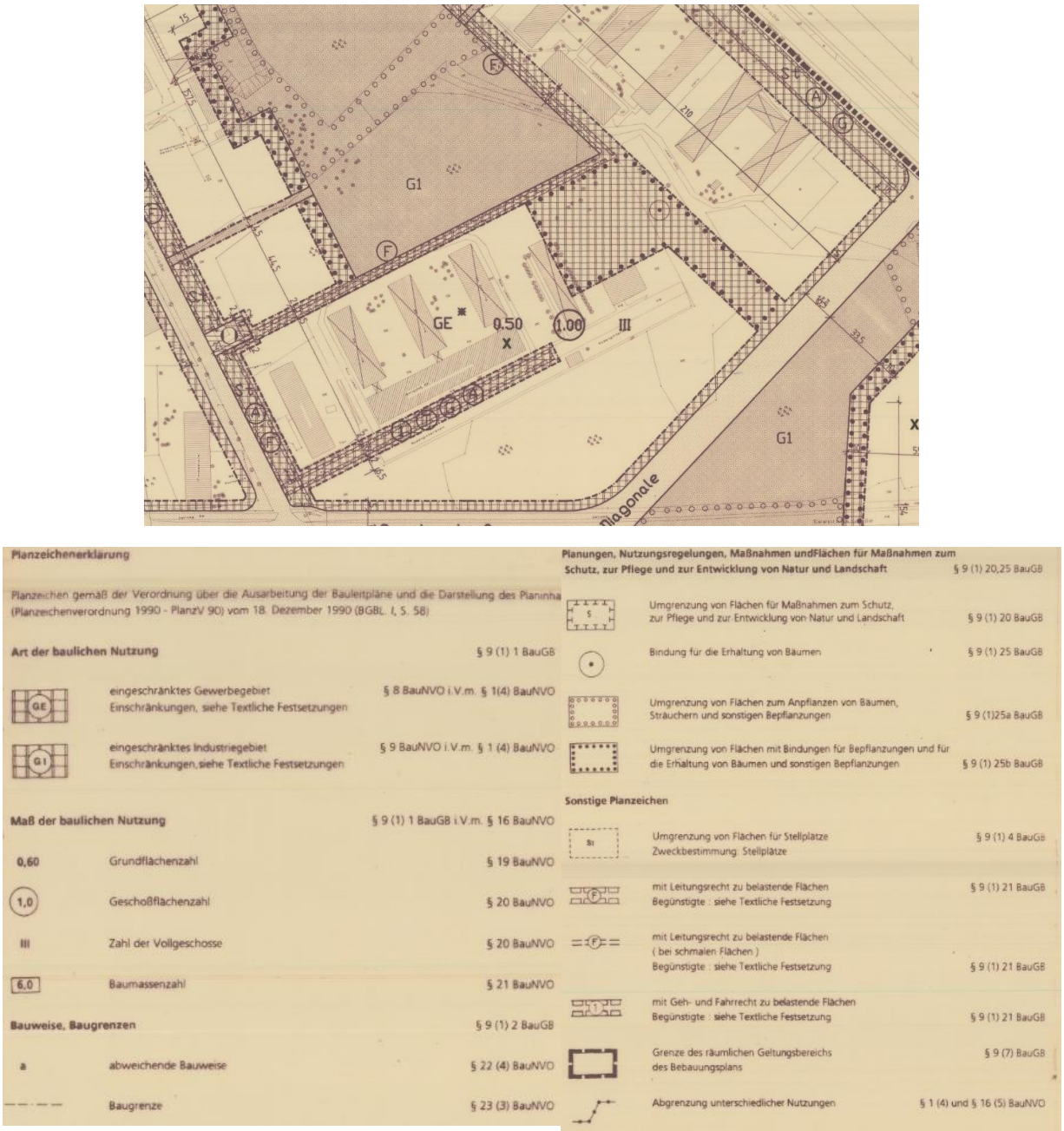
Textlich wird geregelt,

- dass eine Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl bis 0,65 bei Berücksichtigung von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Festsetzung I.7) und
- dass baulichen Anlagen mit einer maximalen Höhe (Firsthöhe) von 12,00 m über dem Bezugspunkt von 44,79 m ü. NN zulässig sind (Festsetzung I.10).

Weiterhin ist zeichnerisch Folgendes festgesetzt:

- Baugrenzen / überbaubare und nichtüberbaubare Flächen

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen / ein zu erhaltener Baum
- mit Leitungsrechten sowie mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche
- Flächen für Stellplätze.



Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinha (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBL. I, S. 58)

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

GE — eingeschränktes Gewerbegebiet — § 8 BauNVO i.V.m. § 1(4) BauNVO
Einschränkungen, siehe Textliche Festsetzungen

GI — eingeschränktes Industriegebiet — § 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO
Einschränkungen,siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

0,60 — Grundflächenzahl — § 19 BauNVO

1,0 — Geschoßflächenzahl — § 20 BauNVO

III — Zahl der Vollgeschosse — § 20 BauNVO

6,0 — Baumassenzahl — § 21 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

a — abweichende Bauweise — § 22 (4) BauNVO

Baugrenze — § 23 (3) BauNVO

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen undFlächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20,25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 (1) 20 BauGB

Bindung für die Erhaltung von Bäumen — § 9 (1) 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1)25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Zweckbestimmung: Stellplätze — § 9 (1) 4 BauGB

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen, Begünstigte : siehe Textliche Festsetzung — § 9 (1) 21 BauGB

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen), Begünstigte : siehe Textliche Festsetzung — § 9 (1) 21 BauGB

mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen, Begünstigte : siehe Textliche Festsetzung — § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen — § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Abb. 7 Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”

Textlich ist Folgendes festgesetzt:

- die abweichende Bauweise (Festsetzung I.11)
- die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Festsetzungen I.14 bis I.16)
- die Begünstigten der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Festsetzungen I.19 bis I. 23)
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Festsetzungen I.24 bis I.30 und I. 35)

sowie hinsichtlich der Regelungen gem. § 8 a Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zur Zuordnung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (zeichnerische Festsetzung i. V. m. der Festsetzung II.1 bis II.3) und der Hinweise (III.1).

Die textlichen Festsetzungen I.1, I.2, I.4, I.5, I.6, I.8, I.9, I.17, I.18, I.31, I.32, I.33 und I.34 betreffen das Änderungsgebiet nicht.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für die vorliegende Planung ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.
Die für Raumordnung zuständige Stelle teilt mit Schreiben vom 04.08.2017 mit, dass die mit der Planänderung verfolgten Planungsabsichten raumordnerisch zulässig sind und dass die beabsichtigte Planänderung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen stehen.

3.3 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt (vorbereitender Bauleitplan) ist die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” als Gewerbegebiet dargestellt. Überlagert wird die Darstellung Gewerbegebiet teilweise von der Darstellung „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Sicherung stark durchgrünter Stadtgebietsflächen’’.

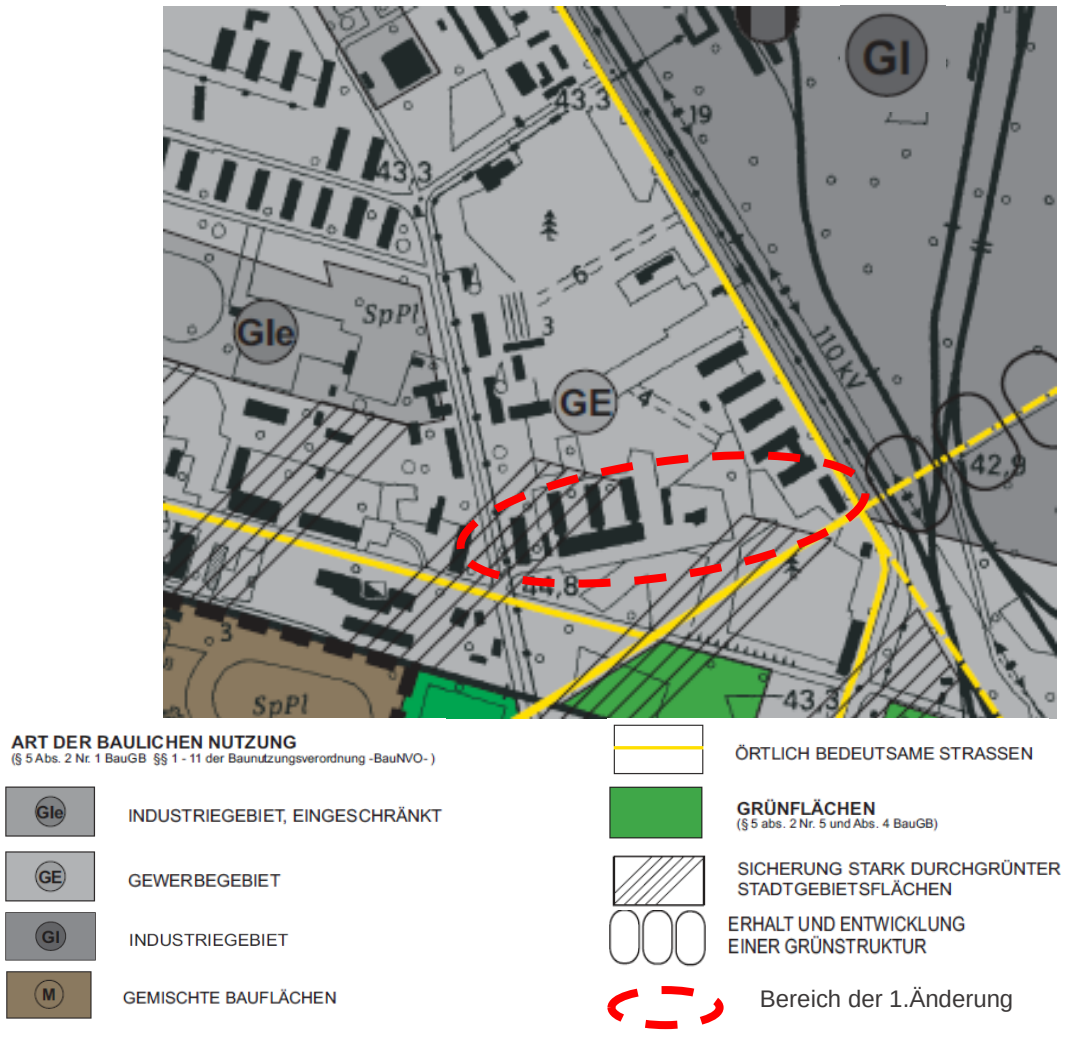


Abb. 8 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Entsprechend der Begründung des FNP soll mit dieser Darstellung sichergestellt werden, dass eine aufgelockerte Bebauung, reduzierte Baudichten und ein überdurchschnittlich hoher Grünflächenanteil das langfristige Ziel ist.

3.4 Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt

Der Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt ordnet dem Plangebiet das Leitbild Industrielandschaft zu. Demnach ist die industrielle Nutzung in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz der Landschaftspotentiale (z.B. durch technischen Umweltschutz, Filterfunktion von Gehölzen) vorrangig zu verfolgen.
Biotisch wertvolle sowie klimatisch wirksame Flächen sind zu erhalten und sofern mit einer gewerblichen Nutzung vereinbar zu entwickeln, so dass eine starke Durchgrünung des Bereiches gesichert wird.
Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit wie möglich dem Grundwasser über Versickerung wieder zuzuführen.
Im Bereich der Freiraumplanung ist der Anschluss an das städtische Grünsystem zu sichern und ggf. auszubauen.

3.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

3.5.1 Rahmenplan „Gewerbestadt Nord“

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes ist als Teil des "Gewerbepark Seeplanstraße" eines von insgesamt sieben Gebieten, die die Rahmenplanung "Gewerbestadt Nord" umfasst. Mit Beschluss vom 24.11.1993 hat die Stadtverordnetenversammlung die Grundzüge der Rahmenplanung bezüglich der getroffenen Aussagen zu Freiräumen, Achsen, Kreuzungen und Anschlusspunkten der Erschließung gebilligt.

3.5.1 GI/GE-Flächenuntersuchung im Regionalen Wachstumskern

Ende 2005 wurde Eisenhüttenstadt zusammen mit Frankfurt (Oder) als einer von 15 Regionalen Wachstumskernen (RWK) ausgewiesen. Die daraufhin erarbeiteten, wirtschaftsorientiert ausgerichteten Standortentwicklungskonzepte (SEK) für den RWK Frankfurt (Oder)/Eisenhüttenstadt wurden mit der interministeriellen Arbeitsgruppe Aufbau Ost der Landesregierung abgestimmt. In diesem Rahmen wurde im Jahre 2010 die „Vertiefende Untersuchung zur Sicherung des GI-/GE-Flächenangebots für die Schwerpunktbranchen im Regionalen Wachstumskern (RWK) Frankfurt (Oder)/Eisenhüttenstadt“ erarbeitet, welche die Entwicklungspotentiale der GI/GE-Flächen aufgezeichnet und Handlungsstrategien abgeleitet hat.

Im Rahmen der Untersuchung wurden für die standortbezogene Bewertung die unterschiedlichen Anforderungen von Unternehmen an Gewerbe- und Industriegebiete in fünf Kategorien zusammengefasst:
- Unternehmen ohne spezifische Anforderungen (Kategorie I)
- Unternehmen mit mittelhohem Verkehrsaufkommen (Kategorie IIa)
- Unternehmen mit sehr hohem Verkehrsaufkommen (Kategorie IIb)
- Unternehmen mit hohen Anforderungen an die Ver- und Entsorgung (Kategorie III)
- Unternehmen mit hohen Emissionen (Kategorie IV)

Für jede Kategorie wurden die für die Rahmenbedingungen definierten Bewertungskriterien (Infrastruktur, Flächengröße und Zuschnitt sowie Festsetzungen gem. Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt und ggf. Bebauungsplan) mit den vorhandenen örtlichen Gegebenheiten verglichen. Daraus konnte die Eignung der Flächen für die jeweilige Unternehmensanforderung abgeleitet werden.
Die in der Untersuchung erarbeiteten Handlungsempfehlungen wurden 2013 an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und weiterentwickelt.

Bewertung des Standortes Industriepark Eisenhüttenstadt und Schlussfolgerung im gesamtstädtischen Zusammenhang

Der Standort Industriepark Eisenhüttenstadt, Teilgebiet Seeplanstraße wird als „konsolidiert“ bewertet.

Dies sind Gebiete, die auf Grund ihrer Entwicklung und Funktionsfähigkeit eine positive Entwicklung aufzeigen oder durch die bisher erfolgten Infrastrukturmaßnahmen erwarten lassen.

In der folgenden Tabelle ist das Ergebnis der standortbezogenen Bewertung zusammengefasst.

Tab. 2 standortbezogene Bewertung

Anforderungsprofil	erfüllt	nur unter Einschränkungen	nicht erfüllt
I - ohne spezifische Anforderungen	x		
IIa - mittelhohes Verkehrsaufkommen	x		
IIb - sehr hohes Verkehrsaufkommen		x	
III - hohe Anforderungen an die Ver- und Entsorgung			x
IV - hohe Emissionen		x	

Flächenpotentiale stehen vor allem im Bereich der Gewerbeflächen, aber auch bei Industrieflächen bereit. Diese Flächenpotentiale sind zur weiteren Entwicklung des Areals intensiv in die Vermarktung einzubinden.

Der Gewerbepark Seeplanstraße bildet durch seine Nähe zur ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH aber auch durch die ansässigen Unternehmen attraktive Entwicklungs- und Neuansiedlungsmöglichkeiten zur Ergänzung der Wertschöpfungskette (Metallerzeugung, -be- und -verarbeitung, Mechatronik, Automotive, Kunststoff/Chemie). Die vorgesehenen/geplanten Ansiedlungen beziehen sich auf kleine Betriebe und Betriebserweiterungen.

3.5.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK)

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Jahre 2014 das aus dem Jahr 2008 stammende Integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) fortgeschrieben, welches nunmehr einen Zeithorizont bis 2030 berücksichtigt.

Aktuell ist Eisenhüttenstadt wirtschaftsseitig gut aufgestellt, wie die steigenden Einpendlerquoten zeigen. Für eine nachhaltige Wirtschaftsstruktur ist jedoch sowohl die Pflege und Weiterentwicklung der vorhandenen Unternehmen ebenso notwendig, wie eine weitere Diversifizierung der Wirtschaftsstruktur.

Wichtigstes Industrie- und Gewerbegebiet bleibt der Bereich des integrierten Hüttenwerkes nördlich der Innenstadt – ergänzt um das Industriegebiet Oder-Spree-Kanal (Papierfabrik, 5N PV GmbH) und die angrenzenden Gewerbegebiete Seeplanstraße und Hafen.

Trotz der vorhandenen großzügigen gewerblich nutzbaren und genutzten Flächen gibt es in Einzelfällen Ordnungsbedarf für eine harmonische Entwicklung als Industriestadt mit den Anforderungen der Industriebetriebe einerseits und einer hohen Lebensqualität für die dort benötigten Fachkräfte andererseits.

3.6 Fachplanungen

3.6.1 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat im Jahre 2002 einen Lärmminderungsplan aufgestellt, welcher neben den Verkehrsgeräuschen auch die Gewerbegeräusche betrachtet.

Lärmminderungsplan Teil Gewerbe

Die städtebauliche Situation der Stadt Eisenhüttenstadt ist geprägt durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnquartieren und eine große Anzahl von Industrie- (GI) und Gewerbeflächen (GE). Die zweckentsprechende Nutzung der GI/GE-Flächen ist zwangsläufig mit der Emission von Lärm verbunden. Die dadurch verursachte Lärmimmission in den Wohnquartieren darf, wenn schädliche Umwelteinwirkungen auf die Nachbarschaft vermieden werden sollen, die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten. Zur Gewährleistung dieses Schutzanspruches kann rechnerisch ermittelt werden, wie groß die Lärmemission aus einer Fläche maximal sein darf, damit der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Für eine emittierende Fläche, bezogen auf einen Immissionsort in der Nachbarschaft, ist der Zusammenhang zwischen Emission und Immission einfach herstellbar, für eine komplexe Stadtstruktur, in der die Geräuschemission aus über 20 GI/GE-Flächen in ihrer Wirkung auf über 20 Immissionsorte dargestellt werden soll, ist eine Optimierungsrechnung erforderlich.
Nur wenn die Werte in ihrer Gesamtheit eingehalten werden, ist der Lärmschutz in der Nachbarschaft gesichert. Gleichzeitig werden die immissionsschutzrechtlichen Rahmenbedingungen für die Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben vorhersehbar. Im Rahmen des Lärmminderungsplanes, Teil Gewerbe, wurde aufbauend auf die Kontingentierungsrechnung des Lärmkontingentierungsvertrages eine weitere Verfeinerung/Detaillierung durchgeführt.

Im Lärmminderungsplan, Teil Gewerbe ist die Fläche des B-Plangebietes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” mit G 2 (Straße „Zur Hütte“) und G 4 (Ringstraße) bezeichnet.
Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” liegt im G 4.
Die Fläche G 4 umfasst den östlichen Teil des B-Plangebietes Seeplanstraße entlang der östlichen und westlichen Seite der Ringstraße und die gewerblich genutzten Restflächen zwischen der EKO Stahl GmbH und dem Gelände des VE-Plan-Gebietes „Nordpassage“. Gemäß den Festsetzungen des B-Planes bzw. entsprechend der tatsächlichen Nutzungsstruktur sind oder sollen in diesen Teilbereichen hauptsächlich Gewerbebetriebe angesiedelt werden.
Eine Wohnnutzung in Form von sonstigem Wohnen ist nicht vorhanden und planungsrechtlich auch nicht zulässig. Das G 4-Gebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.

Der Lärmminderungsplan - Teil Gewerbe - der Stadt Eisenhüttenstadt sieht für den Bereich G 4 eine gewerbliche Nutzung mit flächenbezogenem Schallleistungspegel (Gesamtemissionskontingent für die Fläche G 4) von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts vor.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde im Rahmen des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbegebiet Seeplanstraße” das Lärmkontingent der Fläche G 4 für die wesentlichen Teilflächen rechtsverbindlich festgesetzt.

Lärmminderungsplan Teil Verkehr - Lärmaktionsplan Phase II

Im Lärmminderungsplan wurde die Bedeutung der Werkstraße als Zufahrt zum EKO-Gelände für den Schwerverkehr vergleichsweise gering eingeschätzt. Sein Anteil am Gesamtaufkommen liegt dort bei nur 3,5 %, dies entspricht 260 Fahrzeugen.
Die der Müllroser Straße gegenüber gelegene Betriebszufahrt zum EKO (jetzt ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH) hat dagegen eine werktägliche Belegung von rund 450 Schwerfahrzeugen, dies entspricht einem Anteil von 11,4 % an allen Fahrzeugen.
Diese Ergebnisse aus dem Jahre 2002 wurden im Jahre 2016 überprüft. Es wurde festgestellt, dass nunmehr über 95 % des Schwerlastverkehrs vom ArcelorMittal-Gelände über die Betriebszufahrt gegenüber der Müllroser Straße läuft.

Im Rahmen der Schallimmissionsbetrachtung Verkehr des Lärmminderungsplanes wurde auch festgestellt, dass im Bereich der Grundstücke entlang der Werkstraße von Immissionen

in Höhe von 60-65 dB(A) tagsüber und 55-60 dB(A) nachts und entlang der Ringstraße in Höhe von 55-60 dB(A) tags und 45-50 dB(A) nachts auszugehen ist. Der Lärmminderungsplan schätzt die Betroffenheit, bezogen auf die Verkehrsgeräusche in diesem Bereich, als gering bis keine Betroffenheit ein.

Im Jahre 2008 wurde in der Stadt Eisenhüttenstadt, bezogen auf die Verkehrsgeräusche, eine Lärmaktionsplanung durchgeführt.
Im Land Brandenburg wurden im Rahmen eines Strategiepapiers zur Lärmaktionsplanung der Prüfwerte definiert. Diese liegen bei 55 dB(A) nachts und 65 dB(A) tags. Sie bilden die Grundlage für die Lärmaktionsplanung, die sich in zwei Phasen unterteilt. In der Lärmaktionsplanung Phase 1 wurden nur Straßen mit einer Verkehrsbelastung von über 16.400 Kfz/Tag betrachtet. Die Verkehrsbelegung auf der Werk- und der Ringstraße liegt unter diesen Werten. Diese Straßen wurden deshalb nicht mit einbezogen.
Im Juni 2009 wurde in Vorbereitung der Phase 2 durch das Landesumweltamt Brandenburg eine erneute Verkehrszählung durchgeführt.
Gemäß Lärmaktionsplanung Phase 2 aus dem Jahre 2013 liegt die Belegung in der Werkstraße mit 4000 bis 6000 Kfz/Tag und in der Ringstraße mit 2.000 und 4.000 Kfz/Tag unter der Verkehrsbelastung, die für die Phase 2 der Lärmaktionsplanung relevant ist (über 8.000 Kfz/Tag).
Die Stadt Eisenhüttenstadt hat das Pflichtnetz der Phase 2 um weitere Straßen erweitert.
Die Werk- und Ringstraße wurde in das Erweiterungsnetz des Lärmaktionsplanes Phase 2 (weiteres Straßennetz) einbezogen.
Im Lärmaktionsplan Phase II wurde festgestellt, dass bezogen auf den Verkehrslärm in der Werkstraße und der Ringstraße keine Lärmbetroffenheiten bestehen und somit auch keine Lärmminderungsmaßnahmen notwendig sind.

In Vorbereitung der Evaluierung der Lärmaktionsplanung Phase II wurde im Jahre 2016 nochmals die Verkehrsbelastung auf ausgewählten Straßen, so auch auf der Werkstraße, ermittelt.

Zählstelle		Zählung 1993 TV $_{ges.}$ / LKW	Zählung 1997 TV $_{ges.}$ / LKW	Zählung 2009 TV $_{ges.}$/ LKW	Zählung 2016 TV $_{ges.}$/ LKW (nur 13 h erfasst)
3	Werkstraße	7.413 / 572	7.507 / 263	4.414 / 302	4.011 / 4

3.6.2 Einzelhandelskonzeption – Einzelhandels- und Zentrenkonzept

In dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Eisenhüttenstadt wurde prognostiziert, dass die künftigen Entwicklungspotentiale des Einzelhandels in Eisenhüttenstadt auf Grund eines stagnierenden Kaufkraftpotentials sehr begrenzt sind.

Einzelhandelsentwicklungen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche lassen nach der Einzelhandelsanalyse die weitere Schwächung der zentralen Versorgungsbereiche erwarten. Dabei ist besonders in Eisenhüttenstadt im Hinblick auf den Stadtumbau, den INSEK-Prozess und das Projekt „Soziale Stadt“ die Sicherung und Stärkung der Zentren von besonderer Bedeutung für die Vitalität und Urbanität der Gesamtstadt. In der Einzelhandelskonzeption wurde zudem spezifisch für Eisenhüttenstadt eine Sortimentsliste erarbeitet, die die Sortimente entsprechend ihrer Bedeutung für die Zentren und für die Nahversorgung einteilt.
Die zentralen Versorgungsbereiche (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg und Nahversorgungszentrum Fröbelring) werden wesentlich durch Einzelhandelsgeschäfte geprägt. Auf Grund ihres großen Einzugsgebietes sorgen diese Geschäfte gesamtstädtisch für zahlreiche Besucher und Nutzer und sichern so in der Innenstadt auch Nutzungen, die allein wirtschaftlich nicht bestehen können. Insoweit könnte mit dem Wegbrechen einzelner Handelssortimente die ausstrahlende Qualität der Standortgemeinschaft stark beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadtzentrum.
Die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbegebiet Seeplanstraße” unterliegen auf Grund der industriell/gewerblichen Nutzung und Prägung keinem wesentlichen Ansiedlungsdruck für die Neuansiedlungen von Einzelhandelsnutzungen, somit bestand und besteht keine Notwendigkeit, die Einzelhandelsnutzung in diesem Bereich zu steuern.

3.6.3 Störfall

Nach Information der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH liegt das Änderungsgebiet innerhalb des Achtungsabstandes des Störfall-Betriebsbereiches des Unternehmens.
Im Jahre 2016 hat ein von der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH beauftragter Sachverständiger ein Gutachten zur Ermittlung eines angemessenen Abstandes im Sinne des § 50 BImSchG erarbeitet. Gemäß der Information der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH sind innerhalb des Achtungsabstandes Wohngebiete und durch die Öffentlichkeit genutzte bauliche Anlagen nicht zulässig.
Bei dem Änderungsbebauungsplan handelt es sich um die Änderung eines in Kraft getretenen Bebauungsplanes.
Das Unternehmen Unitechnik Automatisierungs GmbH ist seit über 25 Jahren am Standort und somit im Achtungsabstand nach Störfallverordnung ansässig. Dem Unternehmen sind somit die Störfallbelange bekannt. Das Unternehmen nutzt gegenwärtig eine Halle auf dem Betriebsgelände der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH, welche sich unmittelbar an der Grenze des Betriebsbereiches der Störfallanlagen befindet.
Mit der Verlagerung der Produktion auf eine Fläche in unmittelbarer Nähe zum Betriebssitz vergrößert sich der Abstand der Halle zur Grenze des Betriebsbereiches der Störfallanlagen um mindestsens 150 m.

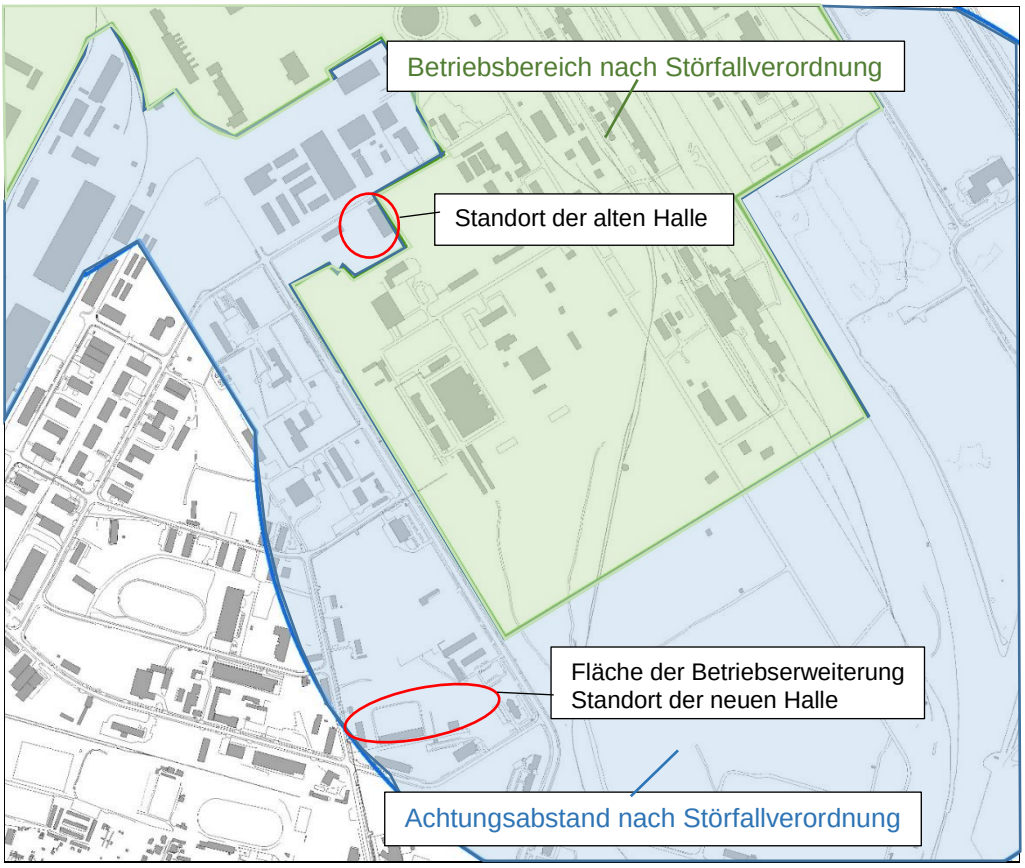


Abb. 9 Lage der 1. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” in den Störfall relevanten Bereichen

Nach dem Wortlaut des Art. 12 Abs. 1 Unterabs. 2 der Seveso-II-Richtlinie ist das Abstandsgebot nur für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- Wohngebiete
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, das sind
  - Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke (z. B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser) und
  - Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr (z.B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen) sowie
  - Geschäfts-, Verwaltungs- und Bürogebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (z. B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können.
  - Gewerbebetriebe können dann zu den öffentlich genutzten Gebäuden zählen und schutzbedürftig sein, wenn sich dort ein relevanter, unbestimmter Personenkreis aufhalten kann, insbesondere eine ins Gewicht fallende Anzahl von Kunden (z. B. bei einem Fabrikverkauf in einer Größenordnung, die einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb entspricht). Im Übrigen ist hinsichtlich der Besucher ähnlich wie bei Verwaltungsgebäuden zu differenzieren.
- Freizeitgebiete (Seveso-III-Richtlinie: Erholungsgebiete),
- wichtige Verkehrswege (Seveso-III-Richtlinie: Hauptverkehrswege) (soweit wie möglich),
- sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.[1]

Eine weitergehende Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist auch bei Erhöhung der Nutzungsintensität der Halle nicht erforderlich, da es sich bei der geplanten Nutzung nicht um eine schutzbedürftige Nutzung handelt.

4. Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der 1. Planänderung

Das Ziel des Ursprungsbebauungsplanes war die Deckung der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Die Bereitstellung von Gewerbegrundstücken ist von entscheidender Bedeutung für die Stärkung der mittelzentralen Funktion der Stadt Eisenhüttenstadt und zur Begrenzung der weiteren Suburbanisierung sowie zur Stärkung des Stadtgefüges.

Aus diesen Gründen wurde zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die nicht betriebsnotwendige Fläche der EKO Stahl GmbH der Ursprungsbebauungsplan aufgestellt.

Trotz der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist das Bebauungsplangebiet in Teilen noch nicht bebaut.

Der aktuell gültige Bebauungsplan sieht für das Gewerbegebiet GE* Festsetzungen für einzelne räumlich abgegrenzte gewerbliche Nutzungen vor. Diese festgesetzte Bebauung konnte nur teilweise realisiert werden.

Aktuell ist eine Betriebserweiterung geplant, die nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

[1] **ARBEITSHILFE Berücksichtigung des Art. 12 Seveso-II-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von unter die Richtlinie fallenden Betrieben**
beschlossen am 11. März 2015 Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz

Deshalb sollen im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”

- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen neu angeordnet werden und
- die Lage der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern derart geändert werden, dass zukünftig eine ähnlich große Fläche im nördlichen Teil des Änderungsgebietes festgesetzt wird.

Des Weiteren soll zukünftig auf die Festsetzungen zur Zufahrt von der Ringstraße einschließlich der Leitungsrechte verzichtet werden. Bei der Zufahrt handelt es sich zukünftig maximal um eine innerbetriebliche Straße, bei der Leitungen um Leitungen zur inneren Grundstückserschließung. Beides soll im B-Plan nicht mehr festgesetzt werden. Zusätzlich sollen die Flächen für Stellplätze auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche erweitert werden.

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat ein Interesse, den Betrieb als Arbeitgeber und Steuerzahler in der Stadt zu halten. Aus diesem Grund möchte die Stadt dem Unternehmen die Flächen westlich des Betriebsgeländes zum Kauf anbieten (potentielle Erweiterungsfläche Flur 6, Flurstück 720 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt).
Die Änderung dient der Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit des bereits mit einem erheblichen Aufwand erschlossenen Grundstückes und der Anpassung des Bebauungsplanes an die Entwicklungsabsichten eines vorhandenen Unternehmens, dessen Verbleib am Standort städtebaulich erwünscht ist.

Mit der Erweiterung am bestehenden Standort wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und ein größerer Landverbrauch infolge einer Verlagerung des Betriebes in ein anderes Gebiet vermieden.

Zur Realisierung der o. g. Ziele soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” erfolgen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planungsziele der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” entsprechen neben der besonderen Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) auch hinsichtlich der überlagernden Darstellung dem Flächennutzungsplan.
Der überdurchschnittlich hohe Grünanteil wird durch die Lageänderung der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Städtebauliches Konzept

In der Begründung des Bebauungsplanes wird zum städtebaulichen Konzept Folgendes ausgeführt:

„Das Plangebiet soll zu einer attraktiven Adresse für gewerbliche Nutzungen in Eisenhüttenstadt entwickelt werden. Ein wesentlicher Attraktivitätsfaktor ist die städtebauliche Ausgestaltung und „Erkennbarkeit“ des Gebietes.
Da die Anforderungen an bauliche Anlagen in Gewerbegebieten zwangsläufig sehr heterogen sind, soll auf den Baugrundstücken selbst ein möglichst großer Handlungsspielraum geschaffen werden.
Ein wesentliches Element zur Gestaltung des Gebietes ist deshalb der öffentliche Raum. Durch die Vorgabe von begrünten Vorzonen, die Gliederung der Haupterschließung mit Bäumen und der Verwendung einheitlicher Materialien soll der Eindruck eines in sich geschlossenen Gebietes errichtet werden.
Entlang der Werkstraße soll die derzeitige Struktur mit zurückgesetzten Gebäuden und großzügigem Grünbereich gesichert werden.

Wesentliches Merkmal des Gebietes ist der Vegetationsbestand (z.T. handelt es sich um Wald im Sinne des Forstgesetzes, z. T. um Biotope nach Brandenburgischem Naturschutzgesetz). Auch wenn Teile davon angesichts der geplanten gewerblichen Nutzung nicht erhalten werden können, soll doch der Charakter als durchgrüntes Gewerbegebiet gewahrt bleiben.“

Von diesem Konzept soll im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” nicht abgewichen werden.

Das Plangebiet soll im Änderungsbereich weiterhin den Gebietscharakter Gewerbegebiet behalten. Das Gleiche gilt auch für die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen, dem Maß der baulichen Nutzung usw. (siehe Punkt 3.1)
Lediglich die Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen, der Flächen für Stellplätze und der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sollen geändert werden. Die Festsetzung zum Erhalt eines Einzelbaumes und die Geh- Fahr und Leitungsrechte entlang der Zufahrt von der Ringstraße entfallen. Des Weiteren wird der Umfang der Ersatzpflanzung durch Ausschluss bestimmter Baumarten reduziert.

5 Planinhalt

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung umfasst nur die Bereiche des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”, die für die Betriebserweiterung des vorhandenen Unternehmens erforderlich sind.
Dies ist die südliche Teilfläche des mit GE* bezeichneten Gewerbegebietes.
Alle anderen Baugebiete des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” werden nicht in die Änderung einbezogen, da hier kein Änderungsbedarf besteht.

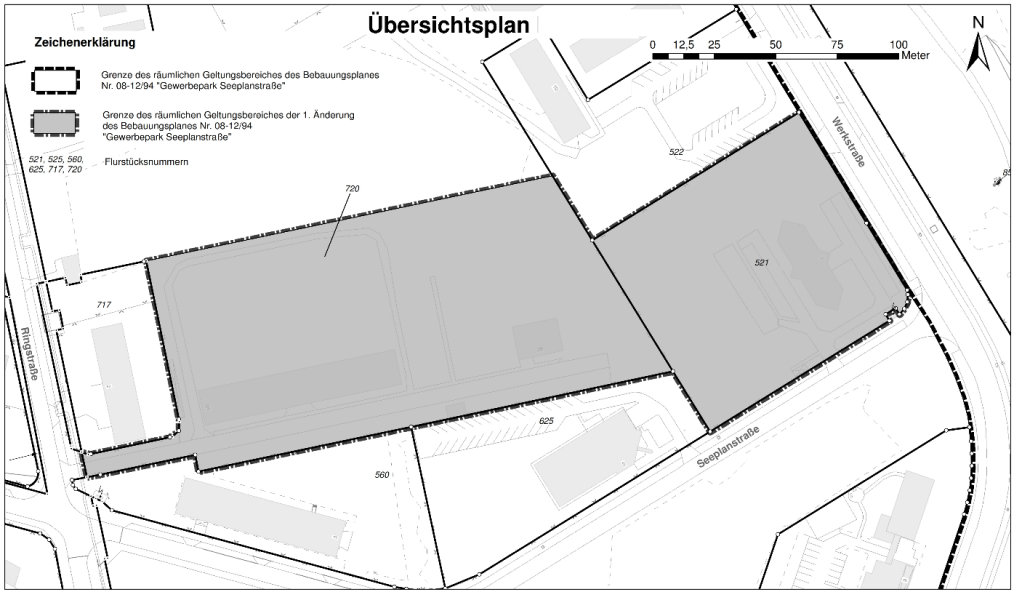


Abb. 10 Übersichtsplan

5.2 Änderungen und Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die zeichnerischen Festsetzungen vollständig gestrichen und durch eine neue Planzeichnung ersetzt, wobei die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung ohne Änderungen in die neue Planzeichnung aufgenommen werden.

Es wird aber darauf verwiesen, dass gemäß der Übergangsvorschriften des § 89 BbgBO der Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung in der bei Beschluss des Bebauungsplanes geltenden Fassung für den Bereich der 1. Änderung gilt.
Des Weiteren gilt für das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung 2017.

Änderungen werden bei folgenden zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Flächen)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen / zu erhaltende Einzelbäume
- mit Leitungsrechten sowie Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Stellplätze.

Die textlichen Festsetzungen werden nur geringfügig geändert.
Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzung I.26. Die Festsetzung I.23 wird ersatzlos gestrichen.
Durch den Verzicht auf die Festsetzung von Leitungsrechten im Bereich der ursprünglichen Zufahrt betrifft nunmehr die Festsetzung I.22 das Änderungsgebiet nicht mehr.
Die Festsetzungen I.19 und I.21 gelten für andere zu sichernden Leitungen im Änderungsgebiet weiterhin fort.

5.2.1 Baugrenzen

Die in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzten Baugrenzen werden gestrichen und durch neue Baugrenzen ersetzt. Damit ändert sich auch die räumliche Anordnung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im östlichen und im westlichen Teil des Ursprungsbebauungsplanes jeweils eine durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Auf Grund der geplanten Betriebserweiterung des vorhandenen Unternehmens, welches sich im östlichen Teil des Änderungsgebietes befindet, soll die westliche überbaubare Grundstücksfläche so geändert werden, dass die beide überbaubaren Grundstücksflächen aneinander grenzen und zu einer überbaubaren Fläche vereinigt werden können. Gleichzeitig wird die nördliche Baugrenze auf dem Flurstück 720 auf Grund des hochwertigen Baumbestandes in Richtung Süden verschoben.
Der hochwertige Baumbestand befindet sich zukünftig nicht mehr auf der überbaubaren sondern auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.
Des Weiteren besteht kein Erfordernis zur Sicherung einer Zufahrtsmöglichkeit von der Ringstraße auf das Änderungsgebiet. Diese nicht überbaubare Grundstücksfläche kann ersatzlos entfallen.

5.2.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die zeichnerische Festsetzung zur Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) wird gestrichen und stattdessen wird eine neue Fläche zeichnerisch festgesetzt.

Der in der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB festgesetzte Einzelbaum wird ersatzlos gestrichen.

Im Gewerbegebiet GE* sind eine ca. 0,4 ha große Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) und ein zu erhaltender Einzelbaum festgesetzt.
Auf dieser Flächen ist nur im rückwärtigen Bereich ein höherwertiger Baumbestand vorhanden.

Auf Grund der Nichtbebauung der Fläche hat sich auf der überbaubaren Grundstücksfläche angrenzend an den vorhandenen Waldbestand ein sehr hochwertiger Baumbestand entwickelt (siehe Anlage 1 - Potentialabschätzung).
Dieser geänderten Situation soll durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Rechnung getragen werden.
Nunmehr werden die Flächen mit dem höherwertigen Baumbestand als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) festgesetzt. Auf den anderen Flächen entfällt diese Festsetzung. Das Gleiche gilt für den zum Erhalt festgesetzten Einzelbaum.

5.2.3 Mit Leitungsrechten sowie und mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen

Die zeichnerische Festsetzung über eine Fläche zur Begründung von Leitungs-, Geh- und Fahrrechten entfällt ersatzlos.
Die textliche Festsetzung I.23 wird ersatzlos gestrichen.

Im Zuge der Neubebauung des Gebietes der 1. Änderung kommt es zur technischen Neuerschließung des Baugebietes. Es werden im Bereich der ursprünglichen Zufahrt von der Ringstraße zukünftig keine Leitungen vorhanden sein, die Gebäude von Dritten erschließen. Wenn Leitungen neu verlegt werden, handelt es sich um neue Hausanschlussleitungen, für die es im Bebauungsplan keiner Sicherung von Leitungsrechten bedarf. Das Gleiche gilt für die Geh- und Fahrrechte. Auch diese Festsetzung ist im Bereich der ursprünglichen Zufahrt von der Ringstraße nicht mehr erforderlich.

5.2.4 Flächen für Stellplätze

Die zeichnerische Festsetzung über die Fläche zur Errichtung von Stellplätzen wird geändert.

Die bisher festgesetzte 12 m breite Fläche für Stellplätze entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird auf 18 m verbreitert. Damit besteht die Möglichkeit der Erweiterung der vorhandenen Stellplatzanlage durch Anordnung von Stellplätzen auch an der Westseite der Zufahrtsstraße.

5.2.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die textliche Festsetzung I.26 wird wie folgt ergänzt:

Bei der Fällung oder der Rodung von Pappeln (Populus) und Eschenahorn (Acer negundo) sind abweichend zu Satz 1 keine Ersatzpflanzungen zu leisten.
Die Ergänzung wird als letzter Satz der Festsetzung I.26 angefügt.

Aus artenschutzfachlicher Sicht wertvoll sind die Altkieferninseln im nördlichen Teil des westlichen B-Planänderungsgebietes. Sie weisen einige Astabbrüche, jedoch bisher noch keine Baumhöhlen auf. Bedingt durch die Stammdurchmesser von über 0,4 m bis tlw. 1,0 m stellen sie allerdings perspektivische Brutbäume für Höhlenbrüter, Fledermausquartiere sowie Brutbäume für holzbewohnende Käfer dar.

Nach der Planänderung befinden sich 57 Bäume auf der überbaubaren Grundstücksfläche.
Dies sind Baum Nr. 359-410 und 420-424.
Hierbei handelt s sich um 2 Birken, 17 Kiefern, 1 Eschenahorn und 37 Pappeln.
Die restlichen 35 Bäume befinden sich auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Hierbei handelt es sich um die aus artenschutzfachlicher Sicht wertvollen Altkiefernbestände, die erhalten werden sollen.

Die 37 Pappeln befinden sich in Baumreihen östlich und westlich einer Baracke, die abgerissen wurde, deren Bodenplatte und Fundamente wahrscheinlich nicht entfernt wurden. Das Gleiche gilt für den Eschenahorn. Bevor die Flächen einer neuen baulichen Nutzung zugeführt

werden können, müssen die Bodenplatte und Fundamente der ursprünglichen Bebauung entfernt werden. Ein Erhalt der Pappeln und des Eschenahorns ist nicht möglich. Zum einen stehen die Bäume so eng, dass sie sich gegenseitig im Wachstum behindern, zum anderen ist nach Entfernen des Fundamentes auch für ausgewählte Bäume die Standfestigkeit nicht mehr gegeben.
Laut Potentialabschätzung befinden sich die Pappeln und der Eschenahorn in der Reife-/Altersphase.
Die Pappeln weisen Stammdurchmesser von 25-40 cm auf. (75 bis 125 cm Stammumfang). Der Eschenahorn hat einen Stammdurchmesser von über 100 cm. Ohne Änderung des Bebauungsplanes wären bei Fällung oder Rodung der 37 Pappeln und des Eschenahorns jeweils 3 bis 5 Ersatzbäume (150 Ersatzbäume) erforderlich.
Die aktuell gültige kommunale Baumschutzsatzung weicht von der 1994 geltenden Baumschutzsatzung erheblich ab. Die Baumschutzsatzung stellt Pappeln und Eschenahorn nicht mehr unter Schutz. Ihre Fällung bedarf keiner Genehmigung. Ersatzpflanzungen sind auch nicht mehr erforderlich.
Aus diesem Grund sollen zur Verbesserung der Vermarktungsmöglichkeit des Gewerbegrundstückes bei der Fällung oder der Rodung von Pappeln und Eschenahorn im Änderungsgebiet keine Ersatzpflanzungen mehr geleistet werden.

Im Falle von Fällungen oder Rodungen sind für die Birken und die Kiefern Ersatzpflanzungen gemäß Festsetzung I.26 durchzuführen.

5.3 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hinweise

1. Das Plangebiet wird entlang der westlichen Grenze des Flurstückes 521 der Flur 6, Gemarkung Eisenhüttenstadt durch in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fernwärmeleitungen durchquert.
2. Im Bereich der ursprünglichen Zufahrt von der Ringstraße sind Leitungen des Trinkwasser- und Abwasserzweckverbandes, der Stadtwerke GmbH und der Telekom vorhanden.
3. Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung 2017, für die Bestimmungen zu den Vollgeschossen ist die Brandenburgische Bauordnung, die bei Beschlussfassung der 1. Änderung gilt, maßgeblich.
4. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” befindet sich innerhalb des Achtungsabstandes zu einem Betriebsbereich nach Störfallverordnung.
5. Im Bereich von Bodenkontaminationen dürfen keine Versickerungsanlagen angeordnet werden.
6. Da mit dem Vorhandensein von unentdeckten Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird auf die Regelungen im Gesetz über den Denkmalschutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht.
7. Es ist ein erneuter Antrag auf Waldumwandlung beim Landesbetrieb Forst zu stellen.

Auf die unter Punkt 1 bis 4 aufgelisteten Sachverhalte wird zusätzlich im Änderungsbebauungsplan hingewiesen.

6 Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

6.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Änderungsverfahren

Es ist zu gewährleisten, dass der Bebauungsplan vollziehbar sein wird, ohne einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen.

Bei **„europarechtlich geschützten Arten“** (Arten des Anhanges VI der FFH-Richtlinie und Vogelarten des Artikels 1 der Vogelschutz-Richtlinie) ist zu ermitteln, ob Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 berührt sind. Für diese Arten entfallen die genannten Verbote nur unter der Voraussetzung, dass die ökologische Funktion

der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit möglich, können dazu vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) festgesetzt werden.

Außerdem ist das Störungsverbot für Vogelarten des Artikels 1 der Vogelschutz-Richtlinie und Arten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten. Erheblich sind Störungen, wenn dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert wird.

Alle anderen besonders und streng geschützten Arten sind im Rahmen der Eingriffsregelung nach §1a BauGB auf der Planungsebene zu behandeln, wobei in §1a BauGB geregelt ist, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” erhöht nicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet und verursacht keine zusätzlichen Eingriffe nach dem Naturschutzrecht.

6.2 Artenschutzfachliche Potentialabschätzung

Die vorliegende 1. Änderung betrifft den räumlichen Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”, für den die Umweltauswirkungen in einem Grünordnungsplan ermittelt und bewertet wurden.

Die Artenschutzbelange wurden für den im Jahre 1994 aufgestellten Bebauungsplan nicht entsprechend der aktuellen Rechtslage ermittelt. Aus diesem Grund wurde für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” eine artenschutzfachliche Potentialabschätzung erarbeitet.

In der artenschutzfachlichen Potentialabschätzung wird ermittelt, inwieweit die Ungestörtheit (Nichtbebauung der Fläche) Lebensräume für Tier- und Pflanzenarten hervorgebracht hat, die dem gesetzlichen Schutz des § 44 BNatschG unterliegen.

Die artenschutzfachliche Potentialabschätzung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Es wurde festgestellt, dass das Änderungsgebiet weniger in Bezug auf die vorgefundenen Arten, als wegen seiner vielfältigen Strukturen von Bedeutung ist. V. a. der Altkiefernbestand besitzt für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Insekten (Käfer) ein hohes Habitatentwicklungspotential.

Bei Gebäudeabrissmaßnahmen sollten Schutzvorkehrungen, wie eine aktuelle Kontrolle und der vorsichtige Rückbau bestimmter Gebäudeteile mit Hohlräumen und Spaltenquartieren, vorgesehen werden.

Bei Einhaltung des Fällzeitraumes können Beeinträchtigungen des Brutgeschehens von Vögeln ausgeschlossen werden. Die Vögel können auf ähnlich strukturierte Bereiche in unmittelbarer Umgebung ausweichen. Eventuell sind Ersatzquartiere für Höhlenbrüter und Fledermausquartiere an den neuen Gebäuden oder an den verbleibenden Bäumen vorzusehen.

6.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG, Maßnahmen zur Vermeidung

Artenschutzfachliche Vermeidungsmaßnahmen im Vorfeld oder während der Baumaßnahmen, ebenso vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sind nicht erforderlich.

Es sind aber die gesetzlichen Einschränkungen während der Vegetations- und Brutzeiten und die Fällzeiträume zu beachten.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die 1. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” wegen eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

7 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 Baugesetzbuch (BauGB) ist nach § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” zu entscheiden.

7.1 Behördenbeteiligungen

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

Folgende Einwendungen/Anregungen/Hinweise werden **berücksichtigt**:

- Anregung zur Erarbeitung einer Planzeichnung anstelle eines Textbebauungsplanes

Folgende Anregungen/Hinweise werden **nicht berücksichtigt**:

- Anregung zur Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes
- Anregung zur Überarbeitung des Grünordnungsplanes
- Anregung zur Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen.

Die Hinweise

- zum Ausschluss von Versickerungsanlagen im Bereich von Bodenkontaminationen,
- zum Umgang mit Bodenfunden,
- zum Wald und zur Notwendigkeit eines erneuten Antrages auf Waldumwandlung,
- zur Störfallverordnung und zur Einhaltung des Trennungsgrundsatzes

wurden in die Begründung aufgenommen.

Zusätzlich wurde eine Vereinbarung zur Sicherung des Artenschutzes im Baugenehmigungsverfahren mit dem Unternehmen Unitechnik Automatisierungs GmbH abgeschlossen.[2]

7.2 Öffentlichkeitsbeteiligungen

Während der Unterrichtung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.[3]

8 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

8.1 Verhältnis der Änderung zu gesamtstädtischen Planungen

Mit der vorgesehenen Änderung des B-Planes werden übergeordnete Planungen nicht berührt.
Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” entspricht im Wesentlichen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt.
Der Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt als Gewerbegebiet, teilweise mit der überlagernden Darstellung „Sicherung stark durchgrünter Siedlungsflächen“, dargestellt.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” wird der Darstellung Gewerbegebiet entsprochen. Durch die Festsetzung einer Fläche für die Erhaltung

[2] ergänzt 30.05.2018
[3] ergänzt 30.05.2018

von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB) i. V. m. den weiteren Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Baugrundstücken (Festsetzung I.24 bis I.30) sind stark durchgrünte Siedlungsbereiche gesichert.

8.2 Auswirkungen der Änderung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen B-Planes und den nicht geänderten Teil des B-Planes

Durch den ursprünglichen Bebauungsplan wurde die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Gebietes geschaffen. Auf die Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes hat die Änderung keine Auswirkungen

Die Änderungen haben auch keine Auswirkungen auf den nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes.

8.3 Auswirkungen der Änderung auf die angrenzenden Nutzungen

Folgende Nutzungen grenzen an den Bereich der 1. Änderung an:

- Gewerbegrundstücke der Firmen BKK EKO Stahl, Werkstraße 10, IDOMA Zahntechnik GmbH, Seeplanstraße 2 und Peter Müller Maler und Ausbau GmbH, Seeplanstraße 3
- ungenutzte Gewerbeflächen an der Ringstraße sowie
- Grünflächen mit Waldbäumen.

Die im Änderungsbereich vorgesehenen Änderungen haben keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen.

Mit der Umsetzung des angestrebten Zieles wird die Vermarktungsfähigkeit der Baugrundstücke im Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” verbessert und die Bebauung der Grundstücke flexibler gestaltet. Des Weiteren wird der Abstand zwischen den bebaubaren Gewerbeflächen und der nördlich angrenzenden Grünfläche vergrößert.

Südwestlich des Plangebietes befinden sich in einem festgesetzten Mischgebiet Wohngebäude. Durch die 1. Änderung rückt die gewerbliche Nutzung nicht näher an die vorhandene Wohnnutzung heran.
Der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG), welcher für raumbedeutsame Planungen gilt, wird durch die 1. Änderung eingehalten. Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden weder der Gebietscharakter, noch der Schallleistungspegel und die Flächengröße der Baugrundstücksfläche geändert.
Lediglich die Lage der Baugrundstücksfläche wird geringfügig verschoben.
Dies stellt keinen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz dar.

8.4 Auswirkungen der Änderung auf die im Änderungsgebiet vorhandenen Nutzungen

Im Änderungsgebiet sind zwei gewerbliche Nutzungen vorhanden.
Dies sind die Unitechnik Automatisierungs GmbH, die sich baulich erweitern möchte und die Elektroservice DEKA GmbH, Ringstraße 2B, die seit 1997 den Betriebssitz im Änderungsgebiet hat. Die Firma Elektroservice DEKA GmbH ist Mieter einer kommunalen Immobilie. Der Mietvertrag wird von der Unitechnik Automatisierungs GmbH übernommen.

8.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung und Wald

Ein Großteil der Fläche im Plangebiet war bei der Planaufstellung im Jahre 1994 nach § 34 BauGB bebaubar. Auf der Fläche befanden sich mehrere bauliche Anlage und einige erhaltenswerte Bäume. Die baulichen Anlagen wurden nach 2000 bis auf zwei Baukörper abgerissen. Entlang der Werkstraße wurde ein Geschäftshaus neu errichtet.
Im Jahre 1996 wurden im Zusammenhang mit der Aufstellung des B-Planes die Einzelbäume außerhalb von Waldbeständen kartiert und für die Waldflächen ein Antrag auf Umwandlung in eine andere Nutzungsart gestellt. Auf Teilen dieser beantragten Umwandlungsfläche, wie zum

Beispiel auf dem südlichen Teil des Grundstückes der Unitechnik Automatisierungs GmbH parallel zur Seeplanstraße und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze, wurde der Wald aber nicht gerodet.

Im Plangebiet der 1. Änderung ist somit weiterhin Wald gemäß § 2 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) betroffen. Die Waldumwandlungsgenehmigung wurde bereits mit Bescheid vom 08.12.1997 Az: 15D2-7020-5-14/97 erteilt. Gemäß § 8 Abs. 3 LWaldG war als Ausgleich vom Antragsteller eine Ersatzmaßnahme im Flächenverhältnis von 1:1 in Form einer Ersatzaufforstung durchzuführen. Die Ersatzmaßnahme (Erstaufforstung) wurde durch die Stadt Eisenhüttenstadt auf dem Flurstück 22/1 der Flur 3, Gemarkung Jännersdorf bereits geleistet.
Da die festgesetzte Frist für die Umwandlung von Wald bis zum 31.12.1999 zwischenzeitlich abgelaufen ist, ist erneut ein Antrag auf Waldumwandlung zu stellen.
Da die Ersatzmaßnahme bereits geleistet wurde, wird bei der Bescheidung des erneuten Antrages auf Waldumwandlung eine zu leistende Ersatzmaßnahme (Erstaufforstung) entfallen.

Durch die geplante Änderung werden einerseits die Pappeln und Eschenahorn von den Ersatzpflanzungen ausgeschlossen, andererseits werden die hochwertigen Kiefernbestände im nördlichen Plangebietsteil zum dauerhaften Erhalt festgesetzt.

Nach BNatSchG ist in der Bauleitplanung über Festsetzungen zur Vermeidung, zum Ausgleich und zur ersatzweisen Kompensation von Beeinträchtigungen, die vom Bauleitplan ermöglichten Eingriff in Natur und Landschaft ausgehen, abwägend zu entscheiden.
§1a BauGB legt fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.
Die vorliegende 1. Änderung betrifft den Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”, für den die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft im Jahre 1994 in einem Grünordnungsplan ermittelt, bewertet und die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht festgelegt wurden.

Die vorliegende 1. Änderung erhöht das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Geschossigkeit und Höhe der baulichen Anlagen) nicht und verursacht keine zusätzlichen Eingriffe nach dem Naturschutzrecht.
Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die vorliegende 1. Änderung weder qualitativ noch quantitativ gemindert.
Deshalb ist ein zusätzlicher Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht auf Grund der 1. Änderung nicht erforderlich.

8.6 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Errichtung der geplanten Produktionshalle im Änderungsgebiet wird sich die LKW-Belastung auf der Werkstraße nur geringfügig erhöhen, da sich auch die jetzige Produktionshalle an der Werkstraße befindet.
Bei dem geplanten zweischichtigen Betrieb der Anlagen im Bereich des Änderungsgebietes werden 2 bis 3 mal täglich LKW mit einem Eigengewicht über 7,5 t und 2 mal monatlich LKWs über 20 t Eigengewicht zum Einsatz kommen.
Gleichzeitig wird durch den Bau der geplanten Ortsumgehung Eisenhüttenstadt / Neuzelle ein wesentlicher Teil des LKW-Durchgangsverkehrs verlagert.
Die Baumaßnahme ist Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes 2015.
Seriöse Aussagen zum möglichen Baubeginn können aber nicht getroffen werden.

8.7 Entschädigungen

Entschädigungsansprüche könnten für einen Vertrauensschaden (§ 39 BauGB) oder wegen der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung (§ 42 BauGB) geltend gemacht werden.

Bei der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung kann eine Entschädigung in Geld verlangt werden, wenn der Wert des Grundstücks nicht nur unwesentlich gemindert wird. Bei dem seit über 7 Jahren rechtsverbindlichen Plan wäre aber nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung relevant.
Ein Großteil des Änderungsbereiches ist bisher nicht baulich genutzt. Eine Nutzung wird auf diesen Flächen nicht ausgeübt.

Lediglich ein Gebäude im Änderungsbereich ist durch die Stadt an einen Dritten vermietet.
Die im Rahmen des Mietvertrages ausgeübte Nutzung ist weiterhin zulässig.
Bei einer Veräußerung des Grundstückes muss vorab über den Fortbestand des Mietvertrages entschieden werden.

9 Verfahren der 1. Änderung

Der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird nach § 233 Abs. 1 Satz 1 BauGB n. F. auf Basis der Rechtsgrundlagen, die zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses galten, durchgeführt.
Bezogen auf das Baugesetzbuch ist die Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) Grundlage des Bebauungsplanes.

Die Änderung soll nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren erfolgen.

Das beschleunigte Verfahren kann angewendet werden, wenn

- der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die nach § 19 Abs. 2 BauNVO zulässige Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist,
- keine Vorhaben errichtet werden sollen, die UVP-pflichtig sind
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH- und EU-Vogelschutzgebiete) bekannt sind und
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” dient der Nachverdichtung.
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” werden die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches nicht in den Außenbereich entwickelt.

Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der zukünftigen Bebauung wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wesentlich kleiner als 20.000 m² sein.

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit dem Gebietscharakter Gewerbegebiet könnte auch ein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden.
Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist aber nur dann ausgeschlossen, wenn hierdurch die Zulässigkeit eines ganz bestimmten UVP-pflichtigen Vorhabens vorbereitet werden soll. Dies ist hier nicht der Fall, denn die Planänderung dient der Betriebserweiterung eines ortsansässigen, nicht UVP-pflichtigen Betriebes.

Das Plangebiet befindet sich zudem nicht innerhalb und auch nicht in der näheren Umgebung zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Natura 2000-Gebieten.
Des Weiteren wird durch das Vorhaben kein Störfallbetrieb zugelassen. Das Plangebiet befindet sich aber im Achtungsabstand eines Störfallbetriebes.

Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.
Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

Im Verfahren der Aufstellung kann nach § 13a i.V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Satz 1 BauGB auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und vorgezogene Behördenbeteiligung sowie auf eine Umweltprüfung und damit auf den Umweltbericht verzichtet werden. Davon möchte die Stadt Gebrauch machen.

Unabhängig davon wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung (Relevanzanalyse) erarbeitet, in der die vorhandenen Lebensräume hinsichtlich des Vorkommens von Tierarten nach FFH-Richtlinie untersucht wurden.
Die Potentialabschätzung wird als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und der Öffentlichkeit wurde die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung eingeräumt. Es erfolgten keine Äußerungen zur Planung.

Tab. 3 Verfahrensübersicht[4]

Verfahrensschritt	
Aufstellungsbeschluss	12.07.2017
Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	20.07.2017
Behördenbeteiligung	21.07. bis 28.08.2017
Nachbargemeindliche Abstimmung	21.07. bis 28.08.2017
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	07.03.2018
Öffentliche Auslegung	22.03. bis 24.04.2018
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	07.03.2018
Satzungsbeschluss	07.03.2018
Ausfertigung	10.07.2018
Bekanntmachung	19.07.2018

10 Flächenbilanz

Die Fläche der 1. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” beträgt 2,56 ha.

Tab. 4 Flächenübersicht

Festsetzung	**alter B-Plan**	**geänderter B-Plan**
Gewerbegebiet	2,56 ha	2,56 ha
davon		
überbaubare Grundstücksfläche	1,76 ha	1,80 ha
nicht überbaubare Grundstücksfläche	0,8 ha	0,76 ha
davon		
Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	0,40 ha	0,41 ha

[4] Letzte Ergänzung 19.07.2018

11 Rechtsgrundlagen

- **§ 233 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) - neue Fassung (n. F.)
- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193) - alte Fassung (a. F.)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) - alte Fassung (a. F.)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- **Landesentwicklungsprogramm 2007** (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235)
- **Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg** (LEP B-B) vom 27.05.2015 (GVBl. II Nr. 24) in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg** (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 [GVBl. I/14, (Nr. 32)]
- **Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz** (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, Nr. 5)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO vom 19. Mai 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 14])
- **Waldgesetz des Landes Brandenburg** (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04 [Nr. 06] S. 137, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 [GVBl. I/14 (Nr. 33)]
- **Hauptsatzung** der Stadt Eisenhüttenstadt i. d. F. der Neufassung vom 12. Februar 2009, in Kraft zum 18. Februar 2009 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 03/2009), zuletzt geändert durch die 3. Änderung vom 06.12.2012 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 21/2012)