Stadt Eisenhüttenstadt
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”

Begründung

Verfahrensstand: Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Vorbehaltlicher Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB
Stand: 19.12.2018, korrigiert 25.01.2019
Bekanntmachung Stand: 04.02.2020

Erstellt durch
Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Vorprüfung des Einzelfalls
Artenschutzfachliche Potenzialanalyse
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 Verfahren der 2. Änderung 6
3. Gegenwärtige Situation 8
3.1 Stadträumliche Einbindung 8
3.2 Bebauung und Nutzung 8
3.3 Erschließung 9
3.4 Ver- und Entsorgung 9
3.5 Natur, Landschaft, Umwelt und sonstige Kulturgüter 9
3.5.1 Naturraum, Geologie und Boden 10
3.5.2 Wasser 10
3.5.3 Klima und Lufthygiene 10
3.5.4 Biotope und Biotoppotentiale 11
3.6 Altlasten 12
3.7 Eigentumsverhältnisse 12
4 Planungsbindungen 13
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 13
4.2 Landes- und Regionalplanung 15
4.3 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt 15
4.4 Landschaftsplan der Stadt Eisenhüttenstadt 17
4.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt 17
4.5.1 Rahmenplan „Gewerbestadt Nord“ 17
4.5.2 GI/GE-Flächenuntersuchung im Regionalen Wachstumskern 17
4.5.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 18
4.6 Fachplanungen 18
4.6.1 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan 18
4.6.3 Störfall 22
5. Planungskonzept 24
5.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes 24
5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 25
5.3 Städtebauliches Konzept 25
6 Planinhalt 25
6.1 Räumlicher Geltungsbereich 25
6.2 Änderungen und Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen 26
6.2.1 Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz 26
6.2.2 Baugrenzen 27
6.2.3 Höhe baulicher Anlagen 27
6.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen 28
6.3 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 28
7 Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 28
7.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im vorliegenden Änderungsverfahren 28
7.2 Artenschutzfachliche Potenzialanalyse 29
7.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG 29
8 Auswertung der in den Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen 30
8.1 Behördenbeteiligungen 30
8.2 Öffentlichkeitsbeteiligungen 30
9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes 31
9.1 Verhältnis der Änderung zu gesamtstädtischen Planungen 31

9.2 Auswirkungen der Änderung auf die Ziele und Zwecke des ursprünglichen B-Planes und den nicht geänderten Teil des B-Planes 31
9.3 Auswirkungen der Änderung auf die angrenzenden Nutzungen 31
9.4 Auswirkungen der Änderung auf die im Änderungsgebiet vorhandenen Nutzungen 32
9.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung und Wald 32
9.6 Auswirkungen auf den Verkehr 32
9.7 Entschädigungen 32
10 Flächenbilanz 33
11 Rechtsgrundlagen....33

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” 4
Abb. 2 Übersichtsplan zur Lage des Änderungsgebietes (grau) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” (schwarz gestrichelt) 6
Abb. 3 Kennzeichnung der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke 12
Abb. 4 Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”....14
Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt....16
Abb. 6 Gliederung des Plangebietes für die Berechnung der Lärmkontingentierung auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes, Stand: 22.04.1996 (Quelle: Landesumweltamt, März 1997) 20
Abb. 7 Lage der 2. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” in den störfallrelevanten Bereichen 23
Abb. 8 Übersichtsplan 26

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Verfahrensübersicht 8
Tab. 2 standortbezogene Bewertung des Gewerbeparks....18
Tab. 3 Aufpunktrechnung Eisenhüttenstadt/Gewerbepark Seeplanstraße....21
Tab. 4 Flächenübersicht....33

Anlagenverzeichnis

Anlage 1 Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB zum beschleunigten Verfahren.... …….1-15
Anlage 2 Artenschutzfachliche Potenzialanalyse für die Erweiterungsfläche mit Fotodokumentation 1-16
Anlage 3 Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan mit Kennzeichnung der 2. Änderung - nur zur Information -……1-6

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.

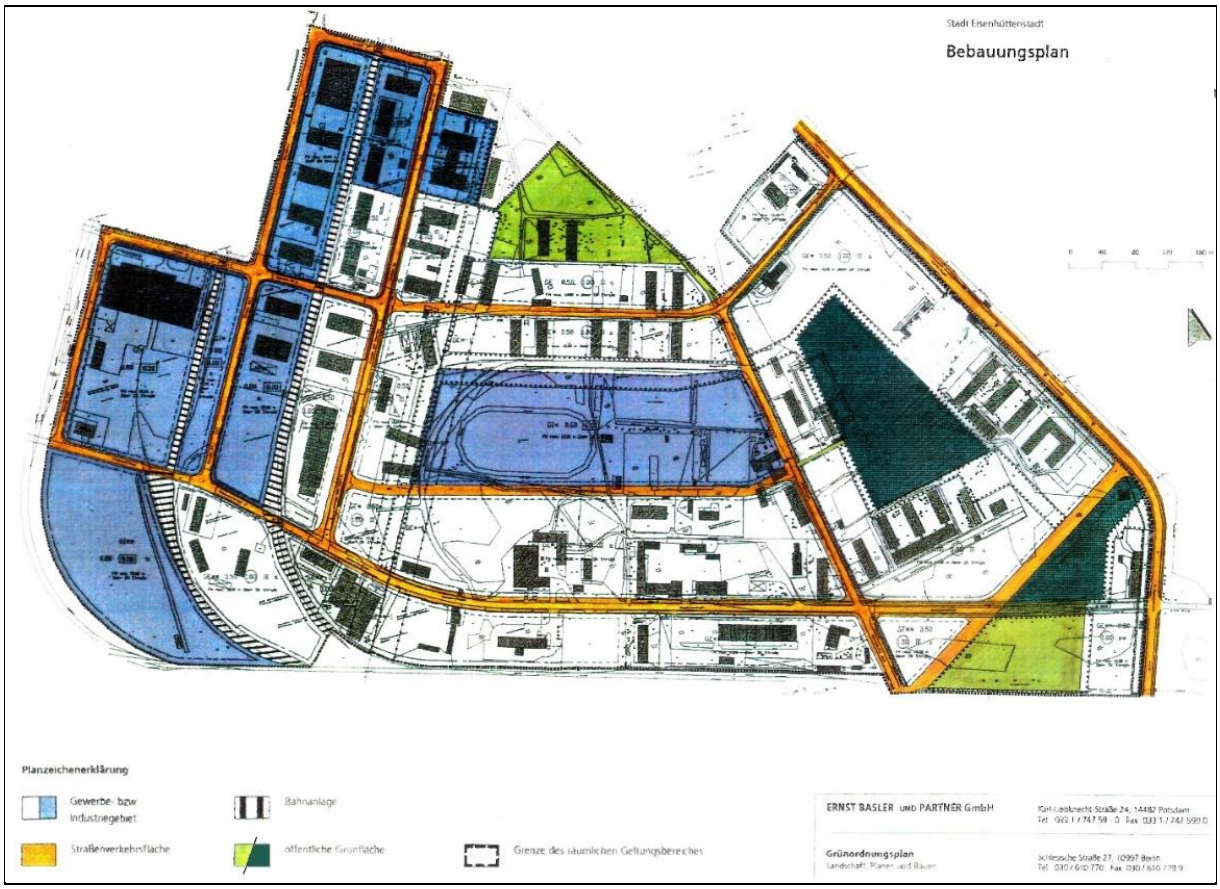


Abb. 1 Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”

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 weitestgehend gerecht werden. Lediglich im östlichen Teilgebiet des Bebauungsplanes wurde der Bebauungsplan geändert.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße“ vom 10.07.2018 ist durch Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 14/2018 vom 19. Juli 2018 in Kraft getreten.

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

Das Unternehmen ALBA Recycling GmbH möchte den vorhandenen Betriebssitz Seefichtenstraße 15 (Flur 5, Flurstück 98, Gemarkung Eisenhüttenstadt) durch Errichtung einer weiteren Lagerhalle erweitern, um die Betriebsabläufe zu optimieren und somit konkurrenzfähig zu bleiben.

Die Firma ALBA Recycling GmbH ist seit über 20 Jahren am Standort Eisenhüttenstadt ansässig.
Die ALBA Recycling GmbH entwickelt, baut und betreibt Anlagen zur Verwertung von gebrauchten Verpackungen. Dies sind Anlagen zur Sortierung von Verpackungen aus der Sammlung der Gelben Säcke bzw. der Wertstofftonnen an verschiedenen Standorten Deutschlands.
Darüber hinaus betreibt die ALBA Recycling GmbH in Eisenhüttenstadt eine Verwertungsanlage für Kunststoffe.
Das Unternehmen produziert 4-schichtig. Am Standort Eisenhüttenstadt sind derzeit ca. 70 Mitarbeiter beschäftigt.

Der Firmensitz in der Seefichtenstraße 15 wurde in den letzten Jahren umfangreich ergänzt und baulich erweitert. Mit diesen Erweiterungen sind die Möglichkeiten für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen auf dem eigenen Grundstück erschöpft. Die geplante neue Lagerhalle kann somit nicht mehr auf dem eigenen Grundstück realisiert werden.

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat ein Interesse, den Betrieb als Arbeitgeber und Steuerzahler in der Stadt zu halten. Aus diesem Grund hat die Stadt dem Unternehmen die Flächen östlich des Betriebsgeländes zum Kauf angeboten (potentielle Erweiterungsfläche Flur 5, Flurstück 341 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße“ befindet sich westlich der Straße Zur Feuerwache und nördlich der Seeplanstraße.
Im Westen und Norden wird das Änderungsgebiet durch die Seefichtenstraße begrenzt (im Ursprungsbebauungsplan Straße 21 und Straße 22a). Bei dieser Straße handelt es sich um eine Privatstraße.
Das Änderungsgebiet hat eine Größe von ungefähr 4,4 ha, ist als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt und teilweise bebaut. Das Änderungsgebiet grenzt unmittelbar an vorhandene gewerbliche Bauflächen an.
Das Änderungsgebiet wird durch eine Fläche für Bahnanlagen in Nord-Südrichtung durchquert.
Die Lage des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” ist dem folgenden Übersichtsplan zu entnehmen.

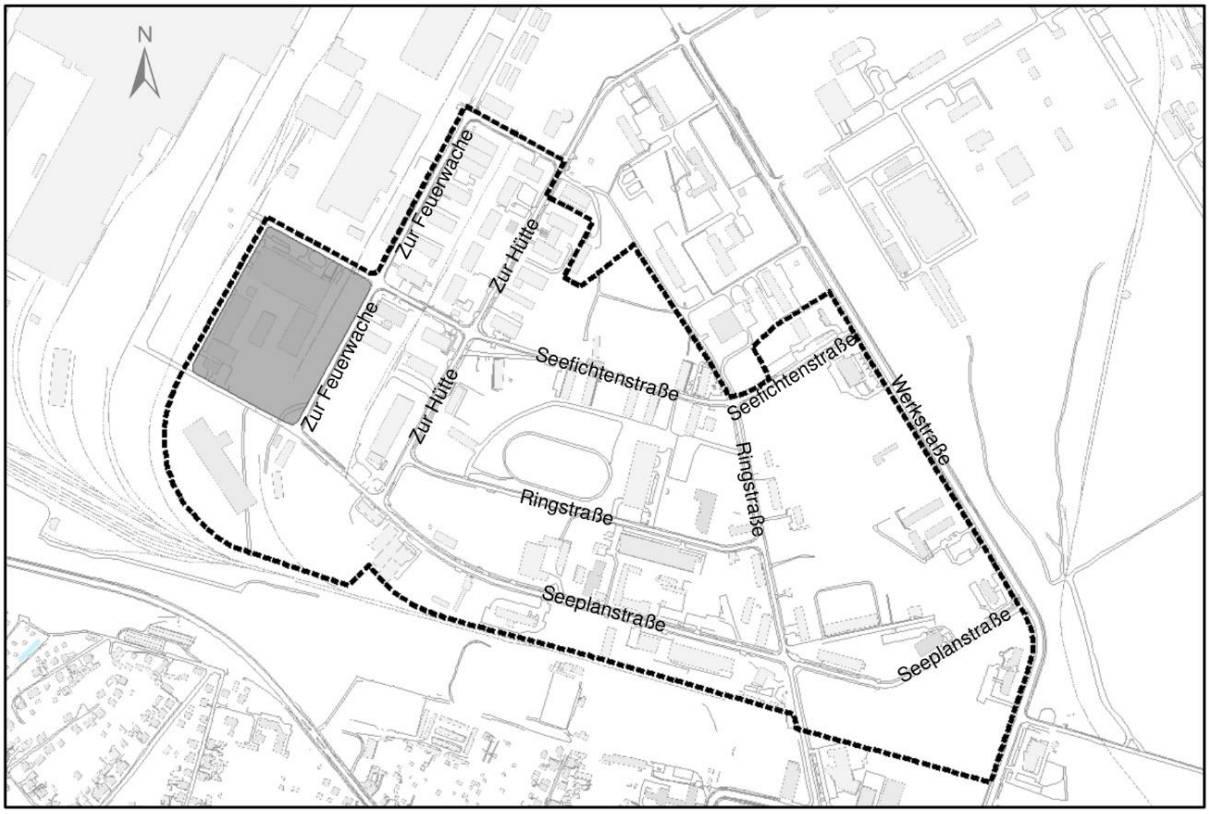


Abb. 2 Übersichtsplan zur Lage des Änderungsgebietes (grau) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” (schwarz gestrichelt)

2 Verfahren der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 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,
- 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” dient der Nachverdichtung. Des Weiteren werden die äußeren Grenzen des Siedlungsbereiches nicht in den Außenbereich entwickelt.

Im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplanes mit dem Gebietscharakter Industriegebiet könnte auch ein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen werden.
Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wäre aus diesem Grund 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 teilweise 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.

Unter Berücksichtigung der Bestandsgebäude und der zukünftigen Bebauung ist die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO größer als 20.000 m², damit scheidet die Aufstellung nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aus.

Die zukünftige zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO wird ca. 35.200 m² betragen.

Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB darf ein Bebauungsplan mit einer zulässigen Grundfläche von mehr als 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70 000 Quadratmetern nur dann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in einer überschlägigen Prüfung festgestellt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat (Vorprüfung des Einzelfalls). Art und Umfang der Prüfung sind in Anlage 2 des BauGB geregelt.

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße“ erhöht sich die zulässige Grundfläche von 32.000 m², davon ca. 27.000 m² bereits baulich genutzt, auf 35.200 m².
Da die Flächen größtenteils bebaut sind oder die Bebauung planungsrechtlich zulässig ist, wird davon ausgegangen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Im September 2018 wurde eine Vorprüfung gemäß der Kriterien der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße“ voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären, und das beschleunigte Verfahren angewendet werden kann.
Die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist nicht erforderlich.
Die Vorprüfung ist als Anlage 1 der Begründung beigefügt.

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.

Gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde im November 2018 die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und die Möglichkeit zur Äußerung zur Planung eingeräumt.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde des Weiteren ein artenschutzrechtliches Gutachten mit vorheriger Prüfung der vorhandenen Lebensräume hinsichtlich des Vorkommens von Tierarten nach FFH-Richtlinie erarbeitet.
Die artenschutzfachliche Potenzialanalyse wird als Anlage 2 der Begründung beigefügt.

Tab. 1 Verfahrensübersicht

Verfahrensschritt	*am/von bis*
Aufstellungsbeschluss	10.10.2018
Anfragen nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	04.10.2018
Behördenbeteiligung	04.10. - 08.11.2018
Nachbargemeindliche Abstimmung	04.10. - 08.11.2018
Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB	08.11.2018
Unterrichtung	19.11. - 04.12.2018
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	20.02.2019
Öffentliche Auslegung	14.03. - 15.04.2019
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	20.02.2019
Satzungsbeschluss	20.02.2019
Ausfertigung	23.01.2020
Bekanntmachung	04.02.2020

3. Gegenwärtige Situation

3.1 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 Umgebungsbereich des Änderungsgebietes befinden sich die Betriebsgelände folgender Industriebetriebe:

- ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH
- DSD Steel Group GmbH (Ferrostahl Maintenance GmbH, Straße 23, Nr. 1)
- Spedition Bender GmbH (Seeplanstraße 31)

sowie Firmen aus folgenden Branchen

- Elektrofirma (Zur Feuerwache 3)
- Bürobedarf (Zur Feuerwache 4)
- Freie Autowerkstatt , Kfz-Teilehandel und Tischlerei (Zur Feuerwache 5)
- Zimmerei und Innenausbaufirma (Seeplanstraße 29)
- Entwicklungsgesellschaft mbH (Seeplanstraße 27)

Die Flächen der Stadt Eisenhüttenstadt östlich der Straße Zur Feuerwache sind teilweise für eine gewerbliche Nutzung verpachtet.

3.2 Bebauung und Nutzung

Das Betriebsgelände der ALBA Recycling GmbH und die potentielle Erweiterungsfläche befinden sich in Baugebieten, die mit GI* bezeichnet sind.
Die überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück der ALBA Recycling GmbH und auf dem potentiellen Erweiterungsgrundstück grenzen nicht unmittelbar aneinander. Sie werden durch eine Fläche für Bahnanlagen, an die sich östlich und westlich nicht überbaubare Grundstücksflächen anschließen, voneinander getrennt.

Während das Grundstück der ALBA Recycling GmbH vollständig bebaut ist, ist die 1,1 ha große potentielle Erweiterungsfläche weitgehend unbebaut. Lediglich eine ca. 0,3 ha große Fläche war ursprünglich mit Bahnanlagen bebaut.
Die Gleise und Signalanlagen sind zwischenzeitlich zurückgebaut worden, das Schotterbett und die unterirdisch verlegten Leitungstrassen der Signalanlagen sind noch vorhanden.

3.3 Erschließung

Straße

Die straßenseitige Erschließung des Grundstückes der ALBA Recycling GmbH erfolgt von der öffentlichen Straße Seeplanstraße. Weitere Zufahrten befinden sich in der Seefichtenstraße. Hierbei handelt es sich um eine Privatstraße.
Der Bebauungsplan setzt entlang der Straße Zur Feuerwache, der Seeplanstraße und der Seefichtenstraße zusätzlich zu den vorhandenen Straßen Flächen für einen 2 m breiten Gehweg fest, welcher aber bisher nicht hergestellt wurde.

Schiene

Bei den Bahnanlagen handelt es sich um stillgelegte und teilweise zurückgebaute Gleise der Betriebsbahn der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH, welche neben der Funktion als Anschlussgleis auch als Durchfahrtsgleis fungierte.

Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich wurden im Rahmen eines Bauvorhabens bereits mit Zustimmung der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH Teile des Gleises zurückgebaut.
Damit ist die Reaktivierung des Durchgangsgleises nicht mehr möglich.
Die Festsetzung Fläche für Bahnanlagen ist damit funktionslos geworden. Die Fläche soll nunmehr einer neuen Nutzung zugeführt werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Die Vulkan Energiewirtschaft Oderbrücke (VEO) GmbH war als Konzessionär der EKO Stahl GmbH Versorgungsträger für Strom, Fernwärme, Trink- und Abwasser zuständig.
Aus dieser Zeit betreibt die VEO GmbH im Plangebiet umfangreiche Strom-, Fernwärme-, Trink- und Abwasserleitungen. Diese durchqueren südlich der Seefichtenstraße das Änderungsgebiet.
Bei den Leitungen handelt es sich teilweise um Hauptleitungen.
Im Ursprungsbebauungsplan sind die entsprechenden Flächen mit Leitungsrechten belegt.
Zusätzlich befindet sich westlich der Straße Zur Feuerwache eine Regenwasserleitung, für die kein Leitungsrecht im B-Plan enthalten ist.
Seitens der VEO GmbH wurde die Zustimmung erteilt, dass diese Leitung im Bedarfsfall umverlegt werden kann.

Durch den Trinkwasser- und Abwasserzweckverband Oderaue und die Stadtwerke Eisenhüttenstadt wird das Gebiet der 2. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” nicht erschlossen.
Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Telekom.

3.5 Natur, Landschaft, Umwelt und sonstige Kulturgüter

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” und auf der Potenzialanalyse zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”.

3.5.1 Naturraum, Geologie und Boden

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe zwischen 43 m und 45 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 der Vornutzung verdichtet und in ihrem Aufbau stark beeinträchtigt sind.

3.5.2 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.

3.5.3 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.
Die Immissionssituation hat sich inzwischen erheblich verbessert. Grenzwertüberschreitungen sind seit einigen Jahren nicht mehr zu verzeichnen.

3.5.4 Biotope und Biotoppotentiale

Potentiell natürliche Vegetation (hPNV)
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.

Biotoptypen
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 (12310/12643/12612/12654)
Die westliche Teilfläche wird seit mehreren Jahren als Betriebsstandort eines Industriebetriebes genutzt und weist auch durch die umgebenden Parkplätze (Biotopnr. 12643) sowie Straße 12612 und Wege (12654) einen hohen Versiegelungsgrad auf.

Freiflächen (50160/0516022/071321/07152/07153)
Auf 10% der Fläche des Betriebsstandortes wurden gemäß Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Begrünungen und Ausgleichspflanzungen mit Bäumen und Sträuchern durchgeführt. Die Flächen wurden als Hecke (071321) und Scherrasen teilweise mit Baumbestand (05160/015622) sowie als Solitärbaum (017152 und Baumgruppe (07153) kartiert.
Im räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden im Jahre 1996 keine Einzelbäume kartiert.

Bahnbrachen (12663)
Im Bereich der Bahnbrachen sind Schlacke- und Schotterbereiche sowie Holz-Bahnschwellen der stillgelegten Gleisanlagen vorhanden.

Ruderale Pionier-, Gras und Staudenflächen teilweise mit Gehölzbewuchs (032001/032002)
Den überwiegenden Anteil der Vegetation nimmt Landreitgras ein, gefolgt von typischen Ruderalarten überwiegend trockener, jedoch nährstoffreicherer Standorte. Auch Vertreter der Trockenrasen sind vorhanden. Diese jedoch nur sehr vereinzelt.
Auf Grund der Vornutzung der Fläche als Lagerfläche muss von Nährstoffanreicherungen ausgegangen werden.

3.6 Altlasten

Altlastenanalyse
Von Dezember 1992 bis März 1993 wurde im Auftrag der Stadt eine orientierende Altlastenuntersuchung erstellt, die keine Fläche innerhalb des Änderungsbebauungsplanes umfasst.

Konsequenzen für die Planung
Generell kann jedoch im gesamten Plangebiet das Auftreten von punktuellen Verunreinigungen nicht ausgeschlossen werden, so dass partiell der Bedarf weiterführender Untersuchungen und ggf. der Beräumung gegeben sein kann.

3.7 Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” umfasst folgende Flurstücke der Flur 5, Gemarkung Eisenhüttenstadt:

- Flurstück 98 (Betriebsgelände der ALBA Recycling GmbH) und
- Flurstück 341 tlw. (potentielle Erweiterungsfläche - kommunal).

Abb. 3 Kennzeichnung der durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Flurstücke

4 Planungsbindungen

4.1 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 im Änderungsbereich Folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung
(zeichnerische Festsetzungen i. V. m. den Festsetzungen I.2, I.12 und I.13)
Das Änderungsgebiet ist als Industriegebiet nach § 9 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 65 dB(A)/m² Baugrundstücksfläche tags und 50 dB(A)/m² Baugrundstücksfläche nachts zulässig (Festsetzung I.2) und
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, außer Zufahrten, sind nur innerhalb des Baufeldes zulässig (Festsetzungen I.12 und I.13).

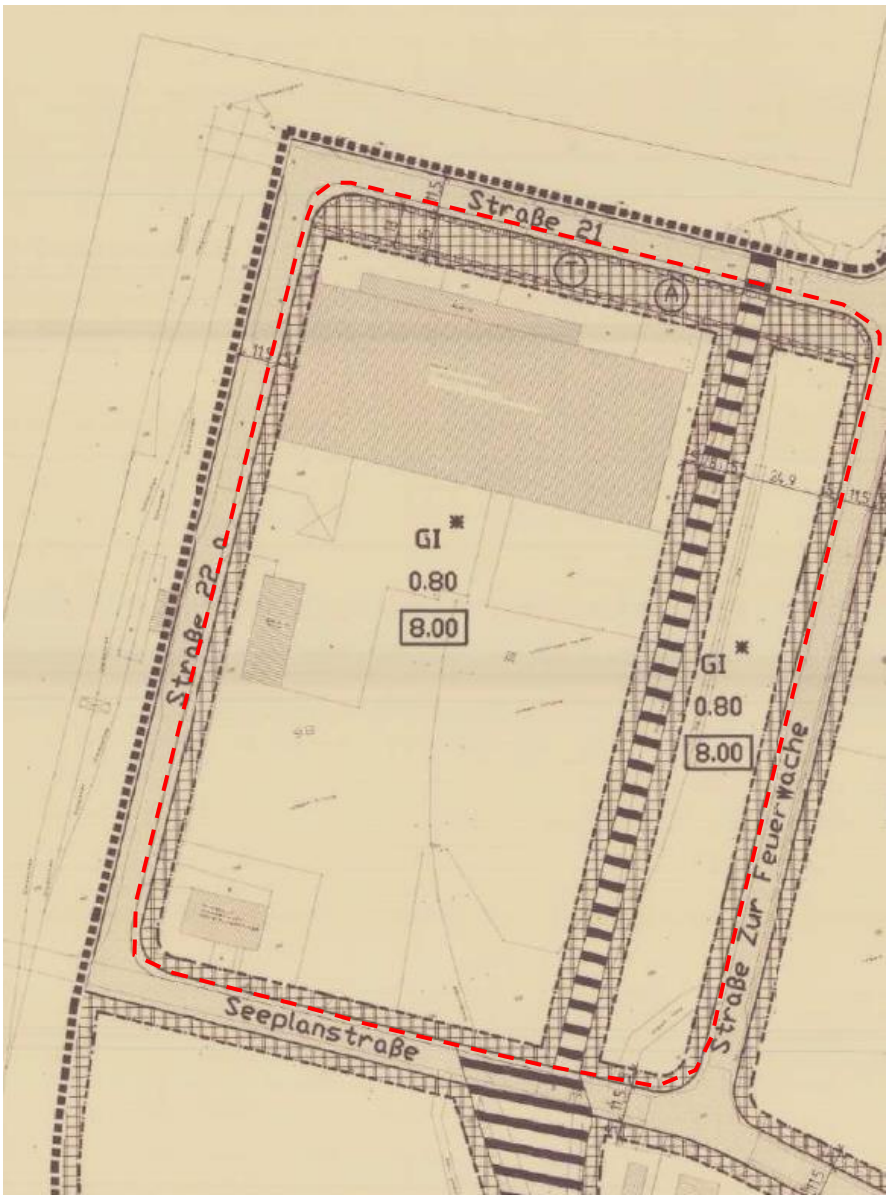
Maß der baulichen Nutzung
(zeichnerische Festsetzungen i. V. m. den Festsetzungen I.8)
Das Maß der baulichen Nutzung wird zeichnerisch durch

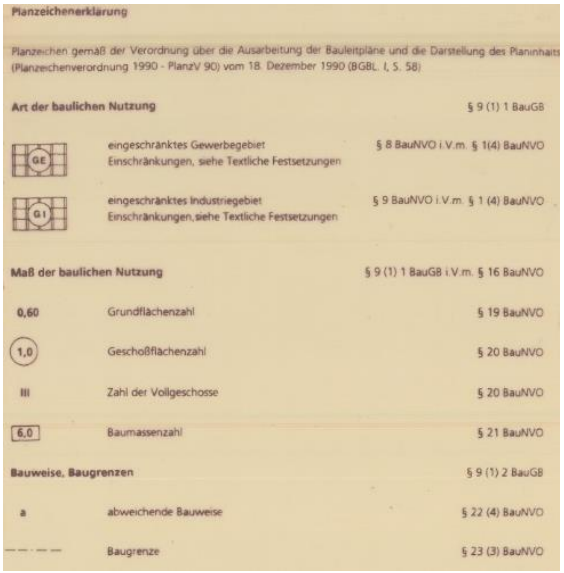
- die Grundflächenzahl von 0,8 und
- die Baumassenzahl von 8,0

bestimmt.
Textlich wird geregelt, dass bauliche Anlagen mit einer maximalen Höhe (Firsthöhe) von 15,00 m über dem Bezugspunkt von 44,79 m ü. NN zulässig sind (Festsetzung I.8).

Weiterhin ist zeichnerisch Folgendes festgesetzt bzw. ausgewiesen:

- Baugrenzen / überbaubare und nichtüberbaubare Flächen
- mit Leitungsrechten sowie mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Flächen für Bahnanlagen





Gebiet der 2. Änderung

Abb. 4 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)

und der Hinweise (III.1).

Die textlichen Festsetzungen I.1, I.3, I.4, I.5, I.6, I.7, I.9, I.10, I.17, I.18, I. 20, I.21, I.23, I.31, I.32, I.33, I.34 und I.35 sowie die Regelungen gemäß § 8 a Abs. 4 Bundesnaturschutzgesetz zur Zuordnung der Kosten für Ausgleichsmaßnahmen (zeichnerische Festsetzung i. V. m. der Festsetzung II.1 bis II.3) betreffen das Änderungsgebiet nicht.

4.2 Landes- und Regionalplanung

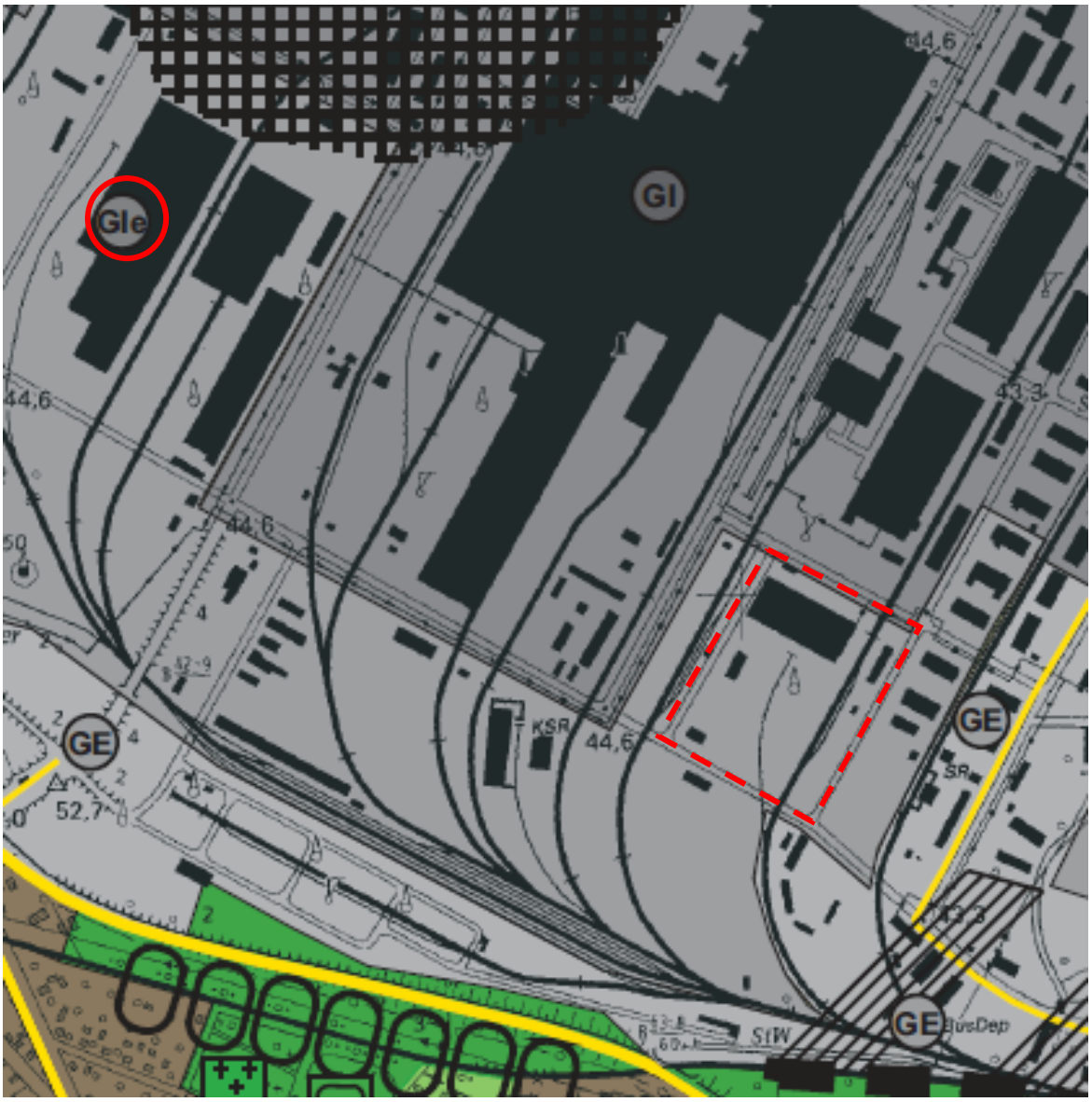
Für die vorliegende Planung ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27.05.2015, in Kraft getreten mit Wirkung vom 15.05.2009.

Das auf die vorliegende Planung bezogene Ziel der Raumordnung lautet:
Ziel 4.2 LEB B-B: Anschluss neuer Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete (hier: Erweiterung eines Industriegebietes zur Errichtung einer Lagerhalle)
Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen.
Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die auf das Vorhaben bezogenen Grundsätze der Raumordnung stehen der Planung ebenfalls nicht entgegen.

4.3 Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt (vorbereitender Bauleitplan) ist die Fläche der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße“ als eingeschränktes Industriegebiet dargestellt.



Legende:

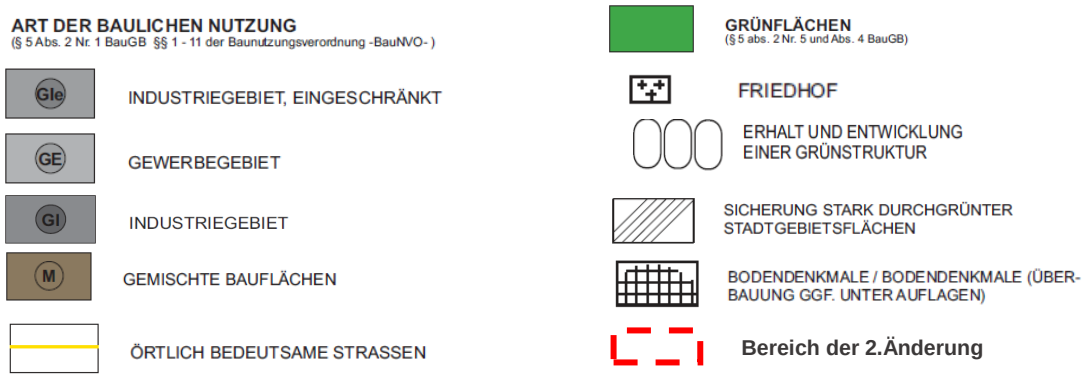


Abb. 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt

4.4 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, dass eine starke Durchgrünung des Bereiches gesichert wird.
Anfallendes Niederschlagswasser ist soweit wie möglich dem Grundwasser über Versickerung wieder zuzuführen.

4.5 Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt

4.5.1 Rahmenplan „Gewerbestadt Nord“

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes ist als Teil des B-Planes Nr. 08-12/94 "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.

4.5.2 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 Tabelle 2 ist das Ergebnis der standortbezogenen Bewertung zusammengefasst.
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.

Tab. 2 standortbezogene Bewertung des Gewerbeparks

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	

4.5.3 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 den angrenzenden Gewerbepark Seeplanstraße und den 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.

4.6 Fachplanungen

4.6.1 Lärmminderungs-/Lärmaktionsplan

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

Lärmminderungsplan Teil Gewerbelärm
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 Gewerbelärm - 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” liegt im G 2.
Die Fläche G 2 umfasst den westlichen Teil des B-Plangebietes “Gewerbepark Seeplanstraße“ im südlichen Abschnitt der Straße „Zur Hütte“ (östliche und westliche Seite).
Gemäß der Festsetzungen des B-Planes sind oder sollen in diesem Teilbereich hauptsächlich Industriebetriebe angesiedelt werden. Eine Wohnnutzung in Form von sonstigem Wohnen ist im Gebiet von G 2 nicht vorhanden und planungsrechtlich auch nicht zulässig.
Das Gebiet von G 2 ist im Flächennutzungsplan als eingeschränktes Industriegebiet bzw. als Gewerbegebiet dargestellt.
Der Lärmminderungsplan - Teil Gewerbelärm - der Stadt Eisenhüttenstadt sieht für den Bereich G 2 eine industrielle Nutzung mit flächenbezogenem Schallleistungspegel (Gesamtemissionskontingent für die Fläche G 2) von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts vor.

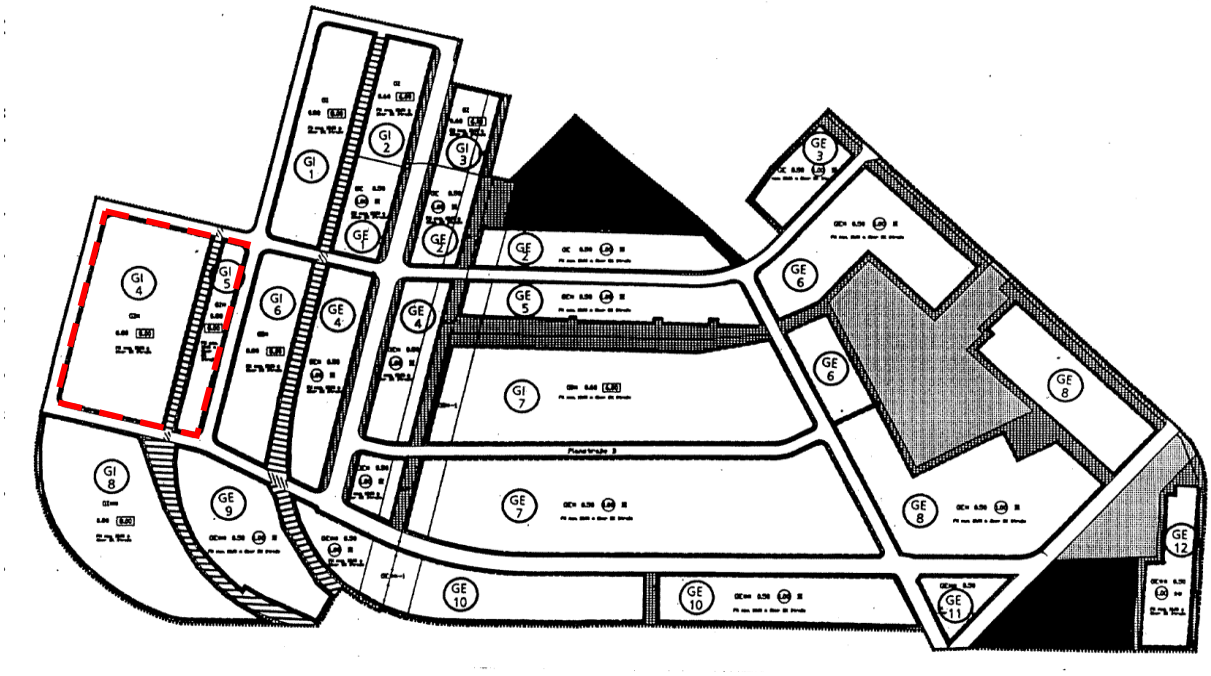
Durch die planungsrechtliche Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurde im Rahmen des B-Planes “Gewerbepark Seeplanstraße“ das Lärmkontingent der Fläche G 2 rechtsverbindlich festgesetzt.

Lärmkontingentierung/Gliederung der Baugebiete (Festsetzung I.2 bis I.5)
Grundlage der Lärmkontingentierung und der daraus resultierenden Gliederung der Baugebiete innerhalb des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße“ ist das Gutachten des Landesumweltamtes Brandenburg vom 07.03.1997.
In der Nachbarschaft der GI/GE-Flächen wurden Immissionsorte festgelegt, auf die sich die Berechnungen beziehen.
Für das Plangebiet sind danach die Immissionsorte MP 3 (Sportweg 6) und MP 4 (Beeskower Straße 37) von Bedeutung.
In der für die Gesamtfläche "EKO und Randzonen" durchgeführten Lärmkontingentierungsrechnung ist das Plangebiet "Gewerbepark Seeplanstraße" mit den Flächenanteilen G 2 und G 4 berücksichtigt.

Für das Plangebiet errechnet sich der Immissionsrichtwertanteil am

MP 3	zu 53,0 dB (A) tags. und 38,0 dB (A) nachts
MP 4	zu 44,5 dB (A) tags und 29,5 dB (A) nachts.

Von diesem Schutzanspruch der Nachbarschaft ausgehend wurde durch das Landesumweltamt, Referat I7 eine Kontingentierungsberechnung speziell für das Plangebiet erstellt. In Beratungen mit dem Stadtplanungsamt wurden die vorgesehenen Nutzungen sowie die damit verbundene Belegung der Flächen mit entsprechenden Lärmemissionen festgelegt. Dabei wurde von den in der DIN 18005 empfohlenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB (A) für Gewerbegebiete und 65 dB (A) für Industriegebiete ausgegangen, die nachfolgend in der Optimierungsrechnung entsprechend variiert wurden.
Berechnet wurden die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFBS), d. h. es wird eine freie, ungehinderte Schallausbreitung von jedem Quellpunkt in der Plangebietsfläche zu den Immissionsorten angenommen.
Die Ausbreitungsbedingungen "Abstand", "Luftabsorption", "Boden- und Meteorologiedämpfung" wurden gemäß VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" berücksichtigt, wozu eine Emissionshöhe von 1,5 m, eine Immissionshöhe von 6 m und eine Hauptfrequenz von 500 Hz vorgegeben wurde.
Die Bezeichnung der kontingentierten Flächen ist der Abbildung 6 zu entnehmen.



Legende:

GI 1 — GI 8 Nummerierung der Industriegebiete

GE 1 — GE 12 Nummerierung der Gewerbegebiete

Gebiet der 2. Änderung

Abb. 6 Gliederung des Plangebietes für die Berechnung der Lärmkontingentierung auf der Grundlage des Bebauungsplanvorentwurfes, Stand: 22.04.1996 (Quelle: Landesumweltamt, März 1997)

Das Ergebnis der Kontingentierungsrechnung ist in Tabelle 3 zusammengefasst. Darin sind die IFBS pro m² Grundstücksfläche genannt (Lw''). Des Weiteren sind in der Tabelle die den Flächen zugehörigen Immissionsanteile an den beiden Immissionsorten aufgelistet. Diese Immissionsanteile muss der Nutzer einer Fläche kennen, um für seine Anlage den Lärmnachweis führen zu können.

In der Aufpunktrechnung ist ersichtlich, dass der Beurteilungspegel des B-Plangebietes an den Immissionsorten MP 3 und MP 4 um 2,5 dB unterhalb des Immissionsrichtwertanteiles gemäß Lärmminderungsplanes - Teil Gewerbelärm - liegt.

Tab. 3 Aufpunktrechnung Eisenhüttenstadt/Gewerbepark Seeplanstraße.

Fläche	Lw* dB(A)		MP 3		MP 4	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
GI 1	70	55	39,6	24,6	31,9	16,9
GI 2	70	55	36,8	21,8	29,6	14,6
GI 3	70	55	35,9	20,9	28,5	13,5
GI 4	65	50	37,2	22,2	28,6	13,6
GI 5	65	50	32,5	17,5	23,5	8,5
GI 6	65	50	36,4	21,4	27,1	12,1
GI 7	65	50	44,5	29,5	34,8	19,8
GI 8	60	45	34,0	19,0	24,2	9,2
GE 1	65	50	32,0	17,0	23,8	8,8
GE 2	65	50	38,4	23,4	30,3	15,3
GE 3	65	50	32,3	17,3	26,6	11,6
GE 4	60	45	32,1	17,1	22,3	7,3
GE 5	60	45	36,2	21,2	27,2	12,2
GE 6	60	45	35,0	20,0	29,0	14,0
GE 7	60	45	42,3	27,3	31,1	16,1
GE 8	60	45	38,6	23,6	33,7	18,7
GE 9	55	40	28,9	13,9	18,1	3,1
GE 10	55	40	38,4	23,4	25,4	10,4
GE 11	55	40	26,1	11,1	19,3	4,3
GE 12	55	40	25,6	10,6	24,8	9,8
Beurteil. Pegel			50,5	35,5	41,9	26,9
IRW- Anteil*			53,0	38,0	44,5	29,5

***gem. Lärmminderungsplan – Teil Gewerbelärm**

Immissionsrichtwert (IRW)	60,0	45,0	58,0	43,0

Lärmminderungsplan Teil Verkehrslärm - 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 Schwerlastfahrzeugen, 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 die 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 II durch das Landesumweltamt Brandenburg eine erneute Verkehrszählung durchgeführt.
Gemäß Lärmaktionsplan Phase II 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 II der Lärmaktionsplanung relevant ist (über 8.000 Kfz/Tag).
Die Stadt Eisenhüttenstadt hat das Pflichtnetz der Phase II um weitere Straßen erweitert.
Die Werk- und Ringstraße wurde in das Erweiterungsnetz des Lärmaktionsplanes Phase II (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.
Das Gleiche gilt für die Straßen Seeplanstraße und Zur Feuerwache, deren Verkehrsbelastung nicht höher ist als die der Ringstraße.

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

Gegenüber den Zählungen in den Vorjahren ist die Verkehrsbelastung erheblich zurückgegangen. Durch Neuansiedlung einer Spedition in der Seeplanstraße, wird der LKW-Anteil aber wieder ansteigen.
Die Stadt Eisenhüttenstadt hat entschieden, den Lärmaktionsplan Phase II unverändert weiterzuführen. Der Grund liegt insbesondere darin, dass die darin geplanten Maßnahmen noch nicht vollständig realisiert werden konnten und keine wesentliche Zunahme der Verkehrsbelastung zu verzeichnen ist.

4.6.3 Störfall

Nach Information der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH liegt das Änderungsgebiet teilweise 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 ALBA Recycling GmbH ist seit über 20 Jahren am Standort ansässig. Dem Unternehmen sind somit die Störfallbelange bekannt.

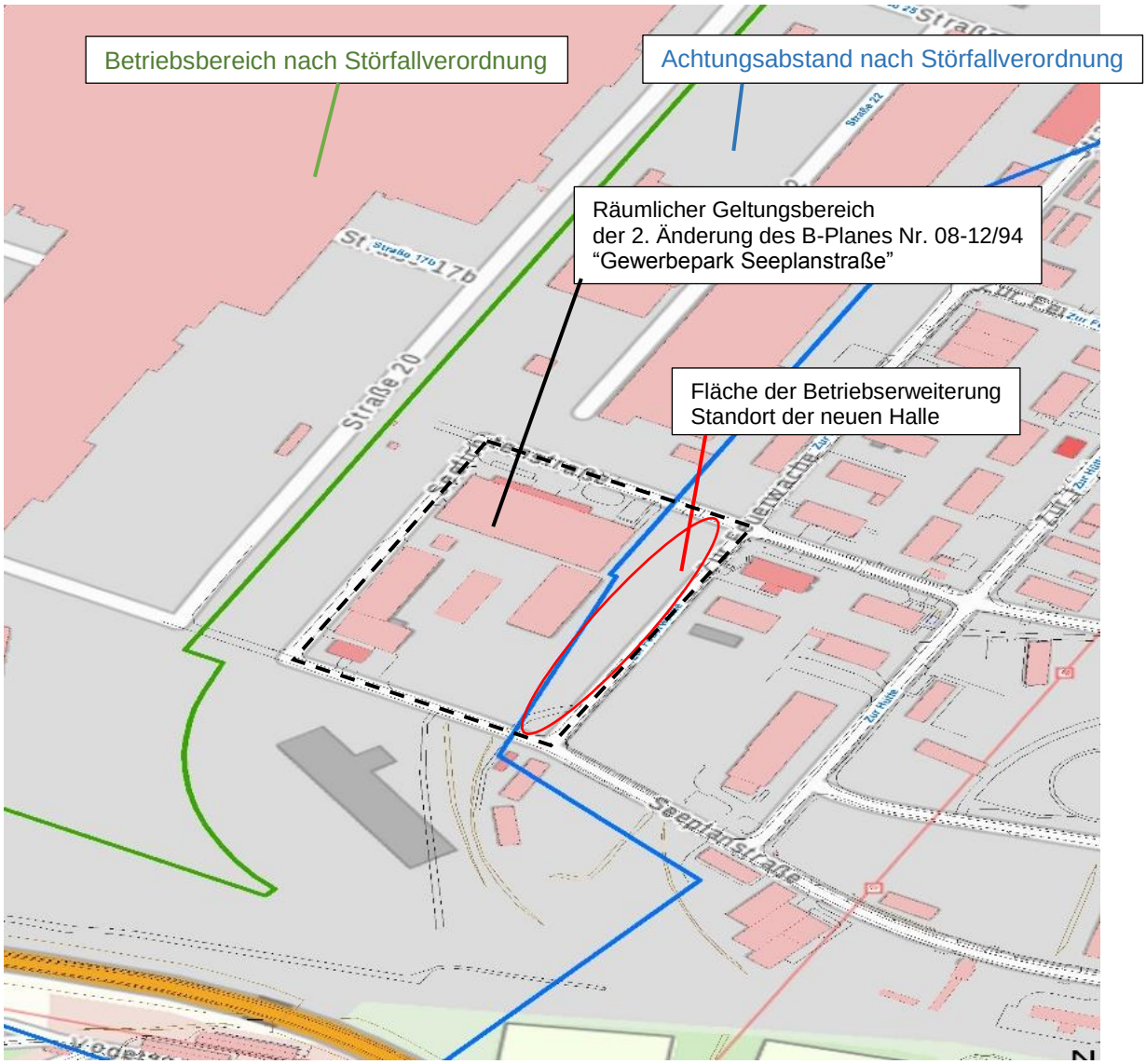


Abb. 7 Lage der 2. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” in den störfallrelevanten Bereichen

Nach § 3 Abs. 5d BImSchG ist das Abstandsgebot (nur) für folgende schutzbedürftige Nutzungen zu beachten:

- ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete,
- öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete,
- Freizeitgebiete,
- wichtige Verkehrswege,
- sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete.[1]

Eine weitergehende Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung ist nicht erforderlich, da sich die Betriebserweiterung außerhalb des Achtungsabstandes befindet und es sich bei der vorhandenen Nutzung nicht um eine schutzbedürftige Nutzung handelt.

[1] **ARBEITSHILFE Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben**
beschlossen am 18.April 2018 Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz

5. Planungskonzept

5.1 Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Das Ziel des Ursprungsbebauungsplanes ist die Deckung der Nachfrage nach Industrie- und Gewerbegrundstücken. Die Bereitstellung von gewerblich nutzbaren Grundstücken 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 Industriegebiet GI* 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.

Deshalb sollen im Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”

- die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen neu angeordnet werden,
- die Fläche für Bahnanlagen als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt und
- die Straßenflächen dem Bedarf angepasst werden.

Die Stadt Eisenhüttenstadt hat ein Interesse, den Betrieb als Arbeitgeber und Steuerzahler in der Stadt zu halten. Aus diesem Grund hat die Stadt dem Unternehmen die Flächen östlich des Betriebsgeländes zum Kauf angeboten (potentielle Erweiterungsfläche Flur 5, Flurstück 341 tlw., Gemarkung Eisenhüttenstadt).

Die vom Unternehmen geplante über 150 m lange Lagerhalle hat bautechnisch bedingt eine Breite von 36,0 m, das Baufeld auf der potentiellen Erweiterungsfläche ist aber nur 24,90 m breit.
Die Errichtung der Lagerhalle ist dadurch an der geplanten Stelle nicht zulässig.
Die aktuell geplante Betriebserweiterung entspricht somit nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

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 2. Änderung des Bebauungsplanes eine bedarfsgerechte Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” erfolgen.

5.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Planungsziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” entsprechen der besonderen Art der baulichen Nutzung (eingeschränktes Industriegebiet).
Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.3 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.“*

Von diesem Konzept soll im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” nicht abgewichen werden.

Das Plangebiet soll im Änderungsbereich weiterhin den Gebietscharakter ‘eingeschränktes Industriegebiet‘ behalten. Das Gleiche gilt auch für die Festsetzungen zur Art der zulässigen Nutzungen, dem Maß der baulichen Nutzung usw. (siehe Punkt 4.1).
Lediglich die Festsetzungen bezüglich der Baugrenzen, der Fläche der Bahnanlagen und der Verkehrsflächen sowie zur Höhe der baulichen Anlagen sollen geändert werden.
Des Weiteren wird der Umfang der Ersatzpflanzung durch Ausschluss bestimmter Baumarten reduziert.

6 Planinhalt

6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die 2. Änderung umfasst nur die Bereiche des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße”, das Grundstück der ALBA Recycling GmbH und die Fläche, die für die Betriebserweiterung erforderlich ist.
Beide Bereiche sind als eingeschränktes Industriegebiet (GI*) festgesetzt.
Alle anderen Baugebiete des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” werden nicht in die Änderung einbezogen, da hier kein Änderungsbedarf besteht.

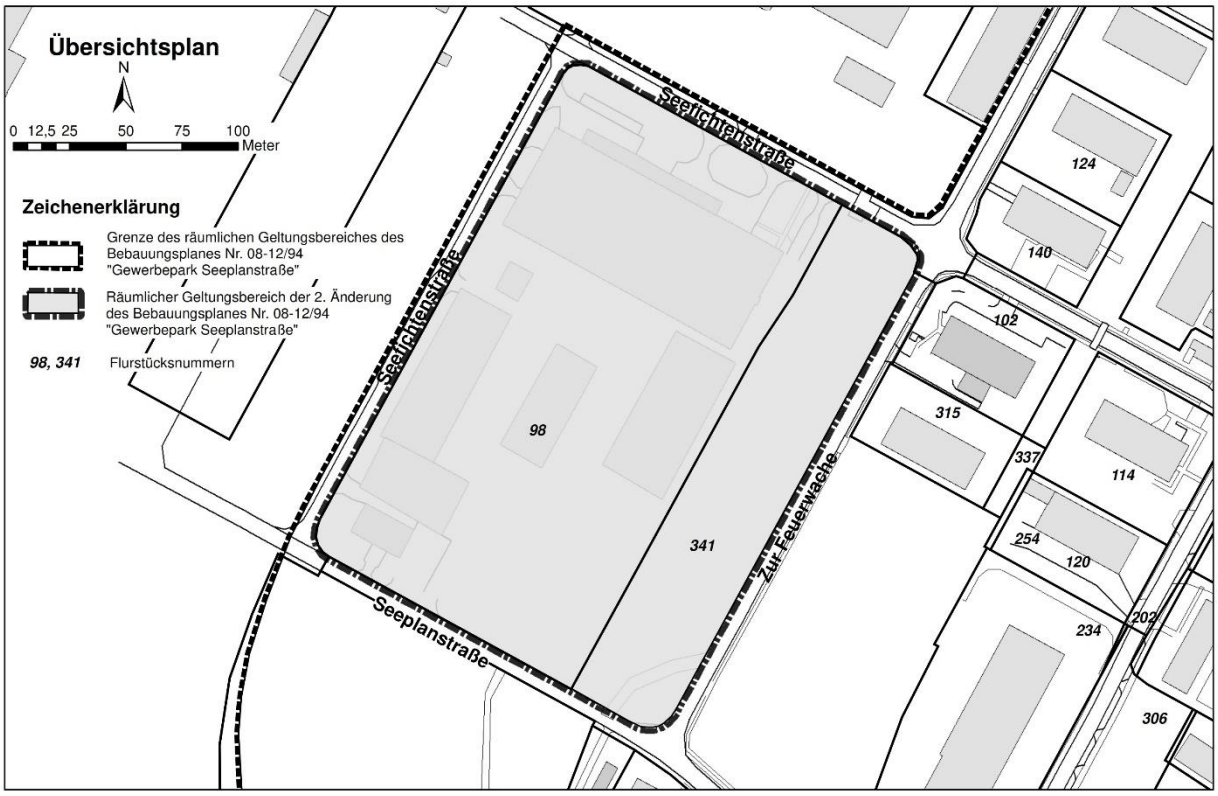


Abb. 8 Übersichtsplan

6.2 Änderungen und Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Im Bereich der 2. 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 übernommen werden.
Es wird darauf verwiesen, dass für das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes die Baunutzungsverordnung 2017 gilt.

Änderungen werden bei folgenden zeichnerischen Festsetzungen vorgenommen:

- Baugrenzen (überbaubare und nicht überbaubare Flächen)
- Fläche für Bahnanlagen
- Verkehrsflächen

Die textlichen Festsetzungen werden nur geringfügig geändert.
Es erfolgt eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen I. 8 (Höhe baulicher Anlagen) und I.26. (Ersatzpflanzungen)

6.2.1 Art der baulichen Nutzung/Immissionsschutz

Die in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes im Bereich der 2. Änderung ausgewiesene Fläche der Bahnanlagen und die festgesetzten Verkehrsflächen werden als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt.

Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung wird den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen. Zum einen ist die ausgewiesene Fläche für Bahnanlagen funktionslos geworden, zum anderen sind die festgesetzten Straßenflächen nach heutiger Erkenntnis überdimensioniert. Die Errichtung von Gehwegen entlang der Privatstraße Seefichtenstraße und beidseitig entlang der Straße Zur Feuerwache und der Seeplanstraße ist nicht erforderlich,

sodass die festgesetzte Breite der Verkehrsfläche um 2,0 m verringert wurde und nunmehr 9,5 m beträgt. Die ehemaligen Straßenflächen und die ehemalige Bahnfläche werden als Baugebietsflächen festgesetzt.
Mit der Änderung erhöht sich die Baugrundstücksfläche von ursprünglich 4,0 ha auf 4,4 ha. Dies hat Auswirkungen auf die Schallleistung, die maximal von der Fläche ausgehen kann. Ursprünglich wurde von zwei Bauflächen (GI 4 und GI 5) mit ca. 40.000 m² Größe ausgegangen. Jetzt ist die Fläche 44.000 m² groß.
Der Immissionsanteil des Gebietes der 2. Änderung am MP 3 und am MP 4 wird auch weiterhin mehr als 15 dB unter dem Immissionsrichtwert (IRW) der Immissionsorte MP 3 und 4 liegen.

Gemäß Kapitel 5 DIN 45691 - Geräuschkontingentierung – erfüllt ein Vorhaben die schalltechnischen Festsetzungen des B-Planes dann, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen beurteilungsrelevanten Immissionsorten nicht den Immissionsanteil überschreitet, der im Rahmen der Kontingentierung für die in Anspruch genommene Fläche festgelegt wurde.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze)[2].

6.2.2 Baugrenzen

Die in der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes im Bereich der 2. Änderung festgesetzten Baugrenzen werden teilweise gestrichen und durch neue Baugrenzen ersetzt. Damit ändert sich auch die räumliche Anordnung der überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen.

Im räumlichen Geltungsbereich der 2. 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 westlichen Teil des Änderungsgebietes befindet, soll die westliche überbaubare Grundstücksfläche so geändert werden, dass die beiden überbaubaren Grundstücksflächen aneinander grenzen und zu einer überbaubaren Fläche vereinigt werden können.
Des Weiteren wird die Baugrenze entlang der Straße zur Feuerwache um 2,00 m in Richtung Osten verschoben. In diesem Bereich befindet sich ein Regenwasserkanal, welcher bei der Bebauung der Erweiterungsfläche ggf. umverlegt werden muss.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die textliche Festsetzung I.8 wird wie folgt ergänzt:

In der mit GI festgesetzten Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” ist abweichend von Satz 1 eine maximale Firsthöhe von 16,60 m über dem im Satz 2 genannten Bezugspunkt zulässig. Die Ergänzung wird als letzter Satz der Festsetzung I.8 angefügt.*

Im Ursprungsbebauungsplan wurde aus städtebaulichen Gründen eine Staffelung der Gebäudehöhen im Gebiet angestrebt. Besonders in Gewerbe- und Industriegebieten erschien die Zahl der Vollgeschosse dazu nicht als hinreichendes Planungsinstrument.

[2] DIN 45691 - Geräuschkontingentierung - (Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Stand: Dezember 2006)

In den Industriegebieten mit einer GRZ von 0,8 wurde deshalb festgesetzt, dass die Firsthöhe von Gebäuden max. 15,00 m über dem Bezugspunkt (44,79 n über NN) liegen darf. Diese Höhe orientierte sich am bestehenden Gebäude der Firma ALBA.
In den letzten Jahren wurde in zwei Fällen von der festgesetzten Gebäudehöhe auf dem Grundstück ALBA befreit, sodass die nunmehr vorhandene Gebäudehöhe über der ursprünglich festgesetzten liegt.
Da auch für das südlich angrenzende Grundstück eine Befreiung von der festgesetzten Höhe erfolgte und auch die nördlich angrenzenden Anlagen über 17 m sind, fügt sich die geänderte Gebäudehöhe in die Stadtansicht ein. Die aus städtebaulichen Gründen angestrebte Staffelung der Gebäudehöhen im Gesamtplangebiet ist weiterhin gegeben.

6.2.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige 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.

Die 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.

6.3 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Hinweise

1. Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird entlang der östlichen Plangebietsgrenze (Straße Zur Feuerwache) durch einen in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Regenwasserkanal durchquert, der bei Bedarf umverlegt werden kann.
2. Im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes gilt die Baunutzungsverordnung 2017.
3. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” befindet sich teilweise innerhalb des Achtungsabstandes zu einem Betriebsbereich nach Störfallverordnung.
4. Vor der Neuerrichtung von baulichen Anlagen im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 45 Abs. 7 BNatschG bezogen auf die Zauneidechse zu prüfen. Mit dem Antrag ist ein Umsetzungskonzept vorzulegen.
5. 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.

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

7 Artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

7.1 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 2. 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.

7.2 Artenschutzfachliche Potenzialanalyse

Die vorliegende 2. 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 1994ff. aufgestellten Bebauungsplan nicht entsprechend der aktuellen Rechtslage ermittelt. Aus diesem Grund wurde für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” eine artenschutzfachliche Potenzialanalyse erarbeitet.

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

Er wurde festgestellt, dass die Erweiterungsfläche in ihrem gegenwärtigen Grad der Nutzungsauflassung für Zauneidechsen geeignete Habitatstrukturen aufweist, die eine Besiedelung mit hoher Wahrscheinlichkeit erwarten lassen. Die Erweiterungsfläche an sich ist für den Bestand einer stabilen, individuenstarken Population mit insgesamt 1,1 ha zu klein. Sie ist außerdem isoliert, da die umgebenen Flächen mittlerweile dicht bebaut sind und eine Anbindung an weitere Habitate ausschließen.

Eine „Vergrämung“ der Zauneidechsen in angrenzende Bereiche scheidet somit aus.

7.3 Baubedingte und betriebsbedingte drohende Verstöße gegen Verbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

Die Baufläche der neuen Lagerhalle ist vor Baubeginn mit einem Reptilienschutzzaun (vorzugsweise im Frühjahr 2019) abzugrenzen und auf das Vorhandensein von Zauneidechsen zu untersuchen.

Ein Baubeginn ohne Prüfung des Vorhandenseins von Zauneidechsen, ihrer Bergung aus dem Baubereich und Umsetzung in vorbereitete Ersatzhabitate ist wirksam auszuschließen.

Für eine Umsetzung ist die Beantragung einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung erforderlich. Mit dem Antrag ist ein Umsetzungskonzept vorzulegen.

Die erforderliche Ausnahmegenehmigung wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt.[3]

In Vorbereitung der Bauvorhaben wurde die Erarbeitung des Umsetzungskonzeptes vom Unternehmen ALBA Recycling GmbH bereits im Dezember 2018 beauftragt.

In einer Vereinbarung zur Sicherung des Artenschutzes soll die Erfassung und Umsetzung der Zauneidechsen nach Vorliegen der artenschutzrechtlichen Genehmigung vertraglich geregelt werden.[4]
Zum Schutz freibrütender Vogelarten mit hoher ökologischer Amplitude ist folgende Vermeidungsmaßnahme einzuhalten:

- Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzunehmen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die 2. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” wegen eines Verstoßes gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht vollziehbar sein könnte.

8 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” zu entscheiden.

8.1 Behördenbeteiligungen

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Anregung zur Änderung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen
- Anregung zur Vergrößerung des Baufeldes in Richtung Straße Zur Feuerwache
- Änderung des Begünstigten beim Leitungsrecht südlich der Seefichtenstraße

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

- Anregung zur Vergrößerung des Baufeldes in Richtung Straße Seefichtenstraße (Straße 22a)

Die Hinweise

- Durchführung einer vorgezogenen Maßnahme bezüglich der Zauneidechsen
- zum Leitungsbestand der VEO GmbH, (kein Leitungsbestand des TAZV vorhanden)

wurden in die Begründung aufgenommen.

Zusätzlich soll eine Vereinbarung zur Sicherung des Artenschutzes (Durchführung der Umsetzung der Zauneidechsen) mit dem Unternehmen ALBA Recycling GmbH abgeschlossen werden.

8.2 Öffentlichkeitsbeteiligungen

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

[3] Die naturschutzrechtliche Genehmigung wurde mit Bescheid vom 5. November 2019 erteilt.
[4] Die Vereinbarung zur Sicherung des Artenschutzes wurde am 23.12.2019/15.01.2020 unterzeichnet.

9 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

9.1 Verhältnis der Änderung zu gesamtstädtischen Planungen

Mit der vorgesehenen Änderung des B-Planes werden übergeordnete Planungen nicht berührt.
Die 2. 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 eingeschränktes Industriegebiet dargestellt.
Mit der 2. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” wird dieser Darstellung entsprochen.
Das Vorhaben fügt sich auch weiterhin in die kommunale Lärmminderungsplanung - Teil Gewerbelärm - ein.

9.2 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.

9.3 Auswirkungen der Änderung auf die angrenzenden Nutzungen

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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” verbessert und die Bebauung der Grundstücke flexibler gestaltet.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich in einem festgesetzten Mischgebiet Wohngebäude. Durch die 2. Änderung rückt die gewerbliche Nutzung nicht näher an die vorhandene Wohnnutzung heran.
Der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG), welcher für raumbedeutsame Planungen gilt, wird durch die 2. Änderung eingehalten.

Gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan werden der Gebietscharakter und der flächenbezogene Schallleistungspegel nicht geändert.
Die Änderungen bei der Flächengröße der Baugrundstücksfläche (ursprünglich 4,0 ha Baugrundstücksflächen zzgl. 0,3 ha Bahnflächen und 0,1 ha Straßenverkehrsflächen, jetzt 4,4 ha Baugrundstücksflächen), führt nur zu einer unwesentlichen Erhöhung der Emissionsanteile.
Dies stellt keinen Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz dar.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die Bahnflächen, die ursprünglich Teil eines Durchgangsgleises waren, einer neuen Nutzung zugeführt. Im südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich wurden im Rahmen eines Bauvorhabens bereits mit Zustimmung der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH und des Betreibers der Bahnanlagen Teile dieses ehemaligen Durchgangsgleises zurückgebaut.
Damit ist die Reaktivierung des Durchgangsgleises auch ohne B-Planänderung nicht mehr möglich.

Parallel zum B-Planverfahren wurde die Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken beantragt.
Sollte langfristig ein Gleisanschluss für das Grundstück benötigt werden, besteht die Möglichkeit der Verlängerung des nördlich des Plangebietes vorhandenen Gleises in Richtung Süden.

9.4 Auswirkungen der Änderung auf die im Änderungsgebiet vorhandenen Nutzungen

Im Änderungsgebiet ist nur eine gewerbliche Nutzung vorhanden.
Dies ist die ALBA Recycling GmbH, die sich baulich erweitern möchte.

9.5 Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Grünordnung und Wald

Ein Teil der Fläche im Plangebiet war bei der Planaufstellung im Jahre 1994 nach § 34 BauGB bebaubar bzw. mit Gebäuden und mit Bahnanlagen bebaut.
Für den Bebauungsplan Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” wurden 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.
Diese Ausgleichsmaßnahmen haben auch weiterhin Bestand.
Lediglich bei Fällung von Pappeln und Eschenahorn werden abweichend zur ursprünglichen Planung die Ersatzpflanzungen ausgeschlossen.

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 2. Änderung erhöht das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl und Baumassenzahl) nicht und bezogen auf die Höhe der baulichen Anlagen nur unwesentlich. Die Planänderung verursacht keine zusätzlichen Eingriffe nach dem Naturschutzrecht.
Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden durch die vorliegende 2. Änderung weder qualitativ noch quantitativ gemindert.
Deshalb ist ein zusätzlicher Ausgleich von Eingriffen nach dem Naturschutzrecht auf Grund der 2. Änderung nicht erforderlich.

9.6 Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der Errichtung der geplanten Lagerhalle im Änderungsgebiet wird sich die LKW-Belastung auf der Werkstraße nur geringfügig erhöhen, da sich zwar die Lagerkapazität der Fertigprodukte erhöht aber keine Erhöhung der Verarbeitungskapazität mit der B-Planänderung verbunden ist.

Auf Teilflächen des Änderungsgebietes befanden sich Bahnanlagen der Werksbahn der ArcelorMittal Eisenhüttenstadt GmbH. Es wurde parallel ein Antrag auf Freistellung von den Bahnbetriebszwecken gestellt. Der Bescheid über die Freistellung wird voraussichtlich im Januar 2019 vorliegen. Das Änderungsgebiet hat zukünftig keinen direkten Gleisanschluss.

9.7 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.
Die vorhandene Nutzung im Änderungsgebiet bleibt unverändert bestehen. Die Nutzung Bahnanlagen wurde schon vor mehr als 7 Jahren aufgegeben.

10 Flächenbilanz

Die Fläche der 2. Änderung des B-Planes Nr. 08-12/94 “Gewerbepark Seeplanstraße” beträgt 4,4 ha.

Tab. 4 Flächenübersicht

Festsetzung	**alter B-Plan**	**geänderter B-Plan**
Industriegebiet	4,0 ha	4,4 ha
davon		
überbaubare Grundstücksfläche	32.000 m²	35.200 m².
davon gegenwärtig bebaut	27.000 m²	
nicht überbaubare Grundstücksfläche	8.000 m²	8.800 m²
Fläche für Bahnanlagen	0,3 ha	0,0 ha
Verkehrsfläche	0,1 ha	0,0 ha

11 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **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)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370)
- **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 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 37], S. 4)
- **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]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Oktober 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 25]
- **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)

DIN/ARBEITSHILFEN/WEISUNGEN

- **DIN 45691 - Geräuschkontingentierung -** (Normenausschuss Akustik, Lärmminderung und Schwingungstechnik im DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Stand: Dezember 2006)
- **Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben**
  beschlossen am 18.April 2018 Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz
- **Allgemeine Weisung gemäß § 31 BbgNatSchAG i. V. m. § 121 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BbgKVerf**
  Maßnahmen zur sogenannten „Vergrämung“ von Zauneidechsen - vom 10.07.2014 (unveröffentlicht)
  Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MUGV - 2014)