

Stadt Eisenhüttenstadt

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße

mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 “Mischgebiet Buchwaldstraße“



Städtebauliche Begründung

Stand: 18.09.2020
Satzungsbeschluss

Stadt Eisenhüttenstadt
Fachbereich Stadtentwicklung,
Bereich Stadtentwicklung/Stadtumbau

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	4
1.1	Erfordernis der Planung und Planungsanlass.....	4
1.2	Abgrenzung des Plangebietes.....	4
2	Ausgangssituation	6
2.1	Siedlungsgeschichte	6
2.2	Bebauung und Nutzung.....	6
2.3	Verkehr und Erschließung.....	9
2.4	Grenzübergang	9
2.5	Ver- und Entsorgung	9
2.6	Natur und Umwelt	10
2.7	Eigentumsverhältnisse	10
3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....	11
3.1	Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße	11
3.2	Flächennutzungsplan	11
3.3	GI- / GE-Flächenuntersuchung.....	12
3.4	Städtebaulicher Rahmenplan Fürstenberg (Oder) – Nord.....	12
3.5	Einzelhandels- und Zentrenkonzept	14
3.6	Landschaftsplan	14
3.7	Radwegeplanung	14
4	Planungskonzept	15
4.1	Ziel und Zweck der Planung	15
4.2	Städtebauliches Konzept.....	15
4.3	Weitere Gutachten	16
5	Planinhalt.....	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung	19
5.3	Bauweise	20
5.4	Nebenanlagen und Garagen	20
5.5	Grün- und Waldflächen / Pflanzfestsetzungen auf Baugrundstücken	20
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	21
5.7	Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	21
5.8	Hinweise	21
5.9	Altlasten	22
5.10	Bergbau.....	23
5.11	Erschließung und Verkehrsflächen	23
5.12	Immissionen	23
6	Umweltprüfung	24
7	Auswertung der in den Beteiligungen vorgebrachten Anregungen.....	24
7.1	Vorgezogene Behördenbeteiligung	24
7.2	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	24
7.3	Erste Behördenbeteiligung	24
7.4	Zweite Behördenbeteiligung	25
7.5	Erste Öffentlichkeitsbeteiligung	25
7.5	Dritte Behördenbeteiligung	25
7.6	Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung	26
8	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	26
8.1	Realisierung der Planung	26
8.2	Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan	26
8.3	Geschossbegriff	27
8.4	Entschädigungen	28
8.5	Bodendenkmale	29
9	Verfahren.....	29
10	Zusammenfassung	30

11	Flächenbilanz	31
12	Rechtsgrundlagen.....	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Übersichtsplan Geltungsbereich 1. Änderung.....	5
Abb. 2:	Wohnen und Gewerbe im Plangebiet.....	8
Abb. 3:	Lage des Rahmenplangebietes.....	13

1 Einleitung

1.1 Erfordernis der Planung und Planungsanlass

Das Plangebiet ist in der Vergangenheit mit hohem Aufwand entwickelt und in Gewerbegebiete gegliedert worden. Die Infrastruktur wurde in weiten Teilen hergestellt. Intensive Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der naturräumlichen Gegebenheiten wurden durchgeführt. Trotz alledem ist ein hoher Flächenleerstand zu verzeichnen, die angesiedelten gewerblichen Nutzungen können als mischgebietstypisch und zum Teil gewerbegebietstypisch eingestuft werden. Andere gewerbliche Standorte in Eisenhüttenstadt haben eine höhere Attraktivität und somit eine höhere Magnetwirkung für Gewerbeansiedlungen.

Gleichzeitig bestehen seit vielen Jahren stetige Nachfragen aus der Bevölkerung hinsichtlich der Nutzung des Plangebietes in attraktiver landschaftlicher Lage nahe der Oder und nördlich des Ortskerns Fürstenberg (Oder) zum Wohnen. Teilweise sind Gewerbenutzungen wieder aufgegeben worden. Nachnutzungen sind nicht vorhanden.

1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Eisenhüttenstadt im östlichen Teil des Stadtgebietes im Ortsteil Fürstenberg (Oder). Es befindet sich nordöstlich der Fürstenberger Altstadt im nördlichen Abschnitt der Buchwaldstraße und erstreckt sich auf Flächen östlich und westlich der bestehenden Buchwaldstraße. Im Norden wird das Plangebiet durch das Mischgebiet nördlich der Wendeschleife der Buchwaldstraße begrenzt. Im Osten bilden die Oderauen, im Süden der angrenzende Bebauungsplan Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg die Grenze. Die westliche Grenze verläuft im Wesentlichen entlang der ehemaligen Aschedeponie.

Die folgenden Flurstücksangaben beziehen sich auf die Flur 13 der Gemarkung Eisenhüttenstadt. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" ist wie folgt begrenzt:

- Norden:
durch die Nordgrenze des Flurstückes 953 bis zum Grenzpunkt 1311 / 1310, abknickend das Flurstück 953 kreuzend zum Grenzpunkt 1179 / 953 und weiter bis zur Buchwaldstraße, die Buchwaldstraße (Flurstück 1267) kreuzend entlang der Nordgrenze des Flurstückes 1066 und dessen Verlängerung Richtung Osten bis zur Ostgrenze des Flurstückes 1064 tlw.
- Osten:
durch die Ostgrenze der Flurstücke 1608, 925, 927, 679, 680, 1052, durch die Ost- und Südgrenze des Flurstückes 684/5, durch die Westgrenze des Flurstückes 1049, die Flurstücke 1025 und 804 kreuzend, durch die Westgrenze des Flurstückes 1338, weiter entlang der Südgrenze des Flurstückes 1546 bis zum Flurstück 1017, entlang der Ostgrenze des Flurstückes 1017, entlang der Westgrenze des Flurstückes 1337 und dessen Verlängerung das Flurstück 806 kreuzend, weiter entlang der Westgrenze des Flurstückes 1337 bis zum Flurstück 714, an der Nordgrenze des Flurstückes 714 in Richtung Osten, weiter entlang der Westgrenzen der Flurstücke 1337, 732/3, 732/2

2 Ausgangssituation

2.1 Siedlungsgeschichte

Die Anfänge der Besiedlung des Plangebietes reichen in die 1920er Jahre zurück. Aus dieser Zeit sind noch einzelne Gebäude vorhanden. Einzelne Teilflächen werden bis heute gärtnerisch genutzt.

Ende der 1930er Jahre wurde mit der Errichtung eines Kraftwerkes an der Oder nördlich des Plangebietes begonnen, das jedoch nie in Betrieb genommen wurde und später als Übungsgelände der "Zivilverteidigung" der DDR diente. Das Plangebiet war 1945 unmittelbares Kampfgebiet im Zweiten Weltkrieg.

Aus dem ehemaligen Kühlwasserbecken des Kraftwerkes ist in den 50er Jahren das Freibad Buchwaldstraße hervorgegangen, das 1988 aus hygienischen Gründen geschlossen werden musste. Ursache hierfür war die nördlich des Plangebietes liegende Hausmülldeponie Buchwaldstraße, die im Zusammenhang mit dem Kiesabbau bereits vor 1945 betrieben wurde. Die Hausmülldeponie ist inzwischen geschlossen und saniert worden.

Auf der Fläche des ehemaligen Freibades Buchwaldstraße befindet sich jetzt ein Regenwasserrückhaltebecken. Die weiteren baulichen Anlagen des Freibades wurden zurückgebaut.

Unabhängig von der Hausmülldeponie wurde westlich der Buchwaldstraße in den 70er Jahren Asche aus dem Heizkraftwerk in einer Kiesgrube verkippt. Diese Asche weist zum Teil eine Mächtigkeit von bis zu 8 Metern auf. Anfang der 90er Jahre wurde die Aschedeponie geschlossen und begrünt. Aufgrund einer durchschnittlich nur 50 cm dicken Erdschicht konnte sich auf diesen Flächen keine höherwertigere Vegetation entwickeln.

Mit der Errichtung des WK VII in den 80er Jahren wurde die Buchwaldstraße als Verlagerungsstandort für zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe aber auch für private Zwecke genutzt. In diesem Zeitraum ist auch die Gemengelagensituation mit der unmittelbaren Nachbarschaft von Wohn- und kleineren Gewerbenutzungen entstanden.

Nach der Wiedervereinigung Deutschlands folgte ab 1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße. Nach anfänglichen Erfolgen hinsichtlich der Ansiedlung einzelner Gewerbebetriebe, erfolgte eine wirtschaftliche Stagnation im Rahmen des allgemeinen Schrumpfungsprozesses der Stadt Eisenhüttenstadt. Die Ostseite der Buchwaldstraße wurde nur in wenigen Teilbereichen besiedelt, die Westseite nur punktuell. Einige Betriebe sind inzwischen aufgegeben worden, diese Betriebsleerstände prägen das Erscheinungsbild entlang der Buchwaldstraße. Gleichzeitig stieg die Nachfrage nach Wohnbaustandorten zur Errichtung von Eigenheimen.

2.2 Bebauung und Nutzung

In Abbildung 2 ist die Bestandserfassung bezogen auf die vorhandene Bebauung und die vorhandenen gewerblichen Nutzungen dargestellt. Im nördlichen Abschnitt der Buchwaldstraße befinden sich mehrere einzelne Wohnhäuser, die teilweise bereits vor 1990 errichtet wurden. Einige der Gebäude stehen leer. Auf der Westseite der Buchwaldstraße liegen im rückwärtigen Bereich mehrere auffällige Baracken, die nicht mehr genutzt werden. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße war eine weitere Ansiedlung von Wohngebäuden in den festgesetzten Gewerbegebieten planungsrechtlich nicht mehr möglich. Im nördlichen Teil der Buchwaldstraße wurden im festgesetzten Mischgebiet weitere Wohngebäude zugelassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße sind in den letzten Jahren ausschließlich auf der Ostseite der Buchwaldstraße zunehmend gewerbliche Nutzungen ohne Wohnen entstanden. Die Anzahl der gewerblichen Ansiedlungen, von denen eine Vielzahl bereits wieder aufgelöst wurde, entspricht nicht den ursprünglich gewünschten Vorstellungen. Dies liegt insbesondere am allgemeinen Schrumpfungsprozess der Stadt und auch an der ungünstigen verkehrlichen Lage des Plangebietes.

Des Weiteren hat sich Gewerbe angesiedelt, das mit einer Wohnnutzung verbunden ist. Auch dies bezieht sich insbesondere auf die Ostseite der Buchwaldstraße. Es entstand somit in der Vergangenheit ein Nebeneinander zwischen Gewerbe und Wohnen.

Die planerischen Vorstellungen von der Entwicklung eines Gewerbegebietes konnten nicht weiter realisiert werden. Weite Teile des Plangebietes sind ungenutzt, demgegenüber stieg die Nachfrage bezogen auf Wohnnutzungen.

Im westlichen Teil des Bebauungsplangebietes liegen Flächen, die zum Teil kleingärtnerisch genutzt werden. Daran anschließend befinden sich in südwestlicher Richtung die teilweise aufgeforsteten Flächen der ehemaligen Aschedeponie. Der östliche Rand des Geltungsbereiches grenzt an die landschaftlich sensiblen Bereiche der Oderauen. Ebenfalls am östlichen Rand des Bebauungsplanes liegen die Flächen der ehemaligen Kläranlage, von der aus ein direkter Zulauf zur Oder bestand. Die Kläranlage wurde durch ein Pumpwerk ersetzt. Es besteht kein direkter Zufluss zur Oder mehr.

Das Gewerbegebiet in der Buchwaldstraße steht in weiten Teilen leer, Nachfragen zur gewerblichen Nutzung sind kaum vorhanden. Wohnnutzungen sind nur als Betriebswohnungen in Verbindung mit einem Gewerbe möglich. Der freigehaltene Trassenkorridor für den Grenzübergang ist nicht mehr erforderlich, da im Raumordnungsverfahren ein anderer Standort festgelegt wurde. Die Verkehrsanbindung des Plangebietes ist als „Sackgasse“ ausgebildet und liegt somit problematisch, ebenso wie die allgemeine verkehrliche Erreichbarkeit über die Bundesstraße 112 bzw. die Landesstraße 372.

Im Jahr 2013 wurde aufgrund der geänderten gesamtstädtischen Rahmenbedingungen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet. Gleichzeitig ist ein städtebaulicher Rahmenplan für den Standort Fürstenberg (Oder) - Nord aufgestellt worden. Das Rahmenplangebiet umfasst den Korridor des geplanten Grenzüberganges, das Gewerbegebiet Buchwaldstraße sowie das Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Berliner Straße. Der Rahmenplan Fürstenberg (Oder) - Nord ist Grundlage für die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße.

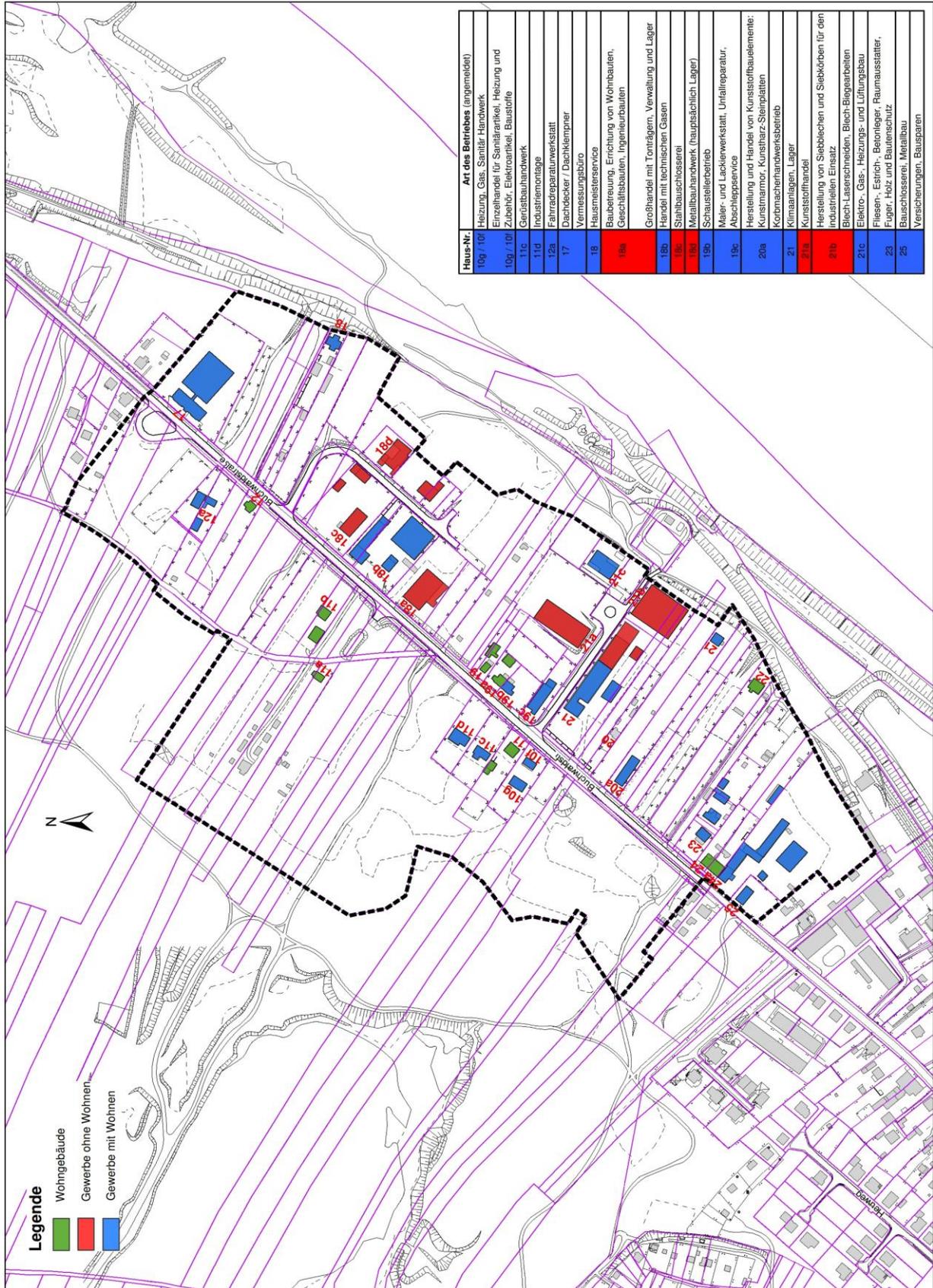


Abb. 2: Wohnen und Gewerbe im Plangebiet (Quelle: Stadt Eisenhüttenstadt 2014/2015)

2.3 Verkehr und Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Buchwaldstraße, die das Plangebiet im geraden Verlauf quert und unmittelbar an die stillgelegte Hausmülldeponie sowie den Oderdeich heranführt und schließlich an den Kleingärten im Norden endet. Die gesamte Buchwaldstraße ist so ausgebaut worden, dass sie der zukünftigen überwiegend mischgebietstypischen Nutzung und dem damit entstehenden Verkehrsaufkommen entspricht. Daten zu Verkehrsbelastungen liegen nicht vor. Diese können bislang als gering eingestuft werden. Die Buchwaldstraße ist als „Erschließungsstraße IV“ (ES IV) mit der Charakteristik einer „Gewerbestraße“ klassifiziert.

Der Gesamtquerschnitt der Buchwaldstraße liegt bei insgesamt 14,50 m. Der Regelquerschnitt der Fahrbahn ist durch den Begegnungsfall Bus / Bus mit einer großzügigen Breite von 6,50 m ausgebaut. Für die Anpflanzung der Alleebäume auf beiden Seiten der Fahrbahn wurde eine Grünstreifenbreite von 2 m berücksichtigt. Daran schließt sich beidseitig ein 2 m breiter Geh- und Radweg an, welcher zukünftig nur noch für Fußgängern vorgesehen ist. Der Radverkehr wird aufgrund der niedrigen Verkehrsbelastung der Buchwaldstraße auf der Straße geführt.

Am nördlichen Ende des Plangebietes befindet sich eine Wendeschleife, die auch von Lkw genutzt werden kann. Die Wendeschleife dient als Haltestelle für den Stadtbus. Die Buchwaldstraße war in den Vorjahren am Tage stündlich an das Stadtbusliniennetz angeschlossen. Wegen der geringen Nachfrage wurde dieses Angebot gekürzt. Aktuell ist die Buchwaldstraße nur noch in den Morgenstunden und am Nachmittag an das Stadtbusliniennetz angeschlossen.

Auf der Ostseite der Buchwaldstraße liegen im Plangebiet zwei Stichstraßen. Über diese Erschließungsstichstraßen, an deren Ende sich je eine Wendemöglichkeit befindet, werden bestehende Betriebe erschlossen. Im B-Plan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße war auch eine Stichstraße zur Erschließung der rückwärtigen Flächen auf der Westseite vorgesehen. Diese wurde jedoch nie errichtet, da dafür kein Bedarf bestand.

Die Buchwaldstraße ist Teil des Oder-Neiße Radweges, der im Wesentlichen auf dem Oderdeich geführt wird und das Plangebiet kreuzt. Des Weiteren ist das Plangebiet mit historisch gewachsenen, unbefestigten Wegen durchzogen. Auf der Ostseite wurden im Bereich der Grünflächen zudem neue unbefestigte Wege in Richtung Odervorland angelegt.

2.4 Grenzübergang

Im südlichen Teil des B-Planes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße ist ein Trassenkorridor für die geplante Oderbrücke als neuer Grenzübergang nach Polen freigehalten worden. Dies entspricht nicht mehr dem aktuellen Planungsstand. Das Raumordnungsverfahren für eine neue deutsch-polnische Straßenverbindung im Raum Frankfurt (Oder) / Słubice - Eisenhüttenstadt / Kłopot wurde am 30. Dezember 2010 abgeschlossen. Entsprechende Bekanntmachungen erfolgten in den Medien sowie dem Amtsblatt der Stadt Eisenhüttenstadt Jahrgang 21 Nr. 03 / 2011 vom 24. Januar 2011. Der sogenannte „Übergabepunkt“ liegt nun nördlich von Eisenhüttenstadt bei Aurith.

2.5 Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet ist ein Großteil der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Mit Ausnahme der Flächen entlang der bislang nicht errichteten Stichstraße auf der Westsei-

te des Plangebietes, kann eine vollständige Ver- und Entsorgung der Baugebiete für nicht störende Gewerbebetriebe und zukünftig auch für Wohngebäude sichergestellt werden. Im Bereich der Buchwaldstraße ist eine gesicherte Gasversorgung vorhanden, diese kann im Rahmen der Realisierung des Mischgebietes weiter ausgebaut werden.

Eine Trafostation, die bereits im Bereich der Buchwaldstraße besteht, ist als Fläche für Versorgungsanlagen planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der Auen der Oder liegt das ehemalige Klärwerk, das zu einem Pumpwerk ausgebaut wurde, sodass für das zukünftige Mischgebiet die Abwasserentsorgung gesichert ist.

Die Becken des ehemaligen Freibades östlich der Buchwaldstraße sind in der Vergangenheit zu einem Regenrückhaltebecken mit Sandfang in naturnaher Bauweise umgebaut worden.

2.6 Natur und Umwelt

Die nunmehr naturnah bewachsenen Freiflächen dienen nicht der Erholungsnutzung. Die Auen- und Uferbereiche der Oder sind Teile des FFH-Gebietes „Oder-Neiße Ergänzung“ und des SPA-Gebietes „Mittlere Oderniederung“. Gemäß Maßnahmenplanung FFH-Gebiet soll die Zugänglichkeit weitestgehend eingeschränkt werden, Die Freiflächen sind zudem für das Geländeklima und somit für die Wohnqualität von Bedeutung.

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes einfließen zu lassen, wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht ausgearbeitet. Der Umweltbericht entsteht unter Berücksichtigung des Grünordnungsplanes, der für den Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße aufgestellt wurde. Die im Rahmen der Bestandserhebung des Grünordnungsplanes dargestellten wesentlichen Gehölzelemente, die erhalten werden sollten, wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Zum Zustand von Natur und Landschaft traf der Grünordnungsplan folgende Aussagen:

„Das Planungsgebiet ist durch vielfältige und mosaikartige Nutzung gekennzeichnet. Prägend ist die Zersiedlungstendenz durch gewerbliche Bauten und Wohngebäude entlang der Buchwaldstraße, die das Bild eines undefinierten Ortsrandes zeichnet. Die Freiflächen an den Gebäuden sind durch die jeweilige Nutzung bestimmt; sie zeigen einen mehr oder weniger starken anthropogenen Einfluss. Die Folge ist eine Gemengelage von befestigten und unbefestigten Hofflächen, befahrenem Grasland, bewirtschafteten Gärten und Obstwiesen, solche die brach gefallen sind, bis hin zu zwischendrin eingelagerten Trockenrasenbeständen sowie eingestreuten Feldgehölzen und Einzelbäumen. Den landschaftlichen Rahmen bildet die Oder mit Aue und gehölzbestimmter Uferböschung nebst altem Stichkanal im Osten sowie die Kiesgruben mit ihrem bewachsenen oder erst frisch rekultivierten Umland im Westen. Für die landschaftsbezogene Erholung sind die beiden vorgenannten Gebiete aufgrund ihrer natürlichen Ausstattung und Wegeerschließung sowie Ortsnähe von besonderer Bedeutung. Hervorzuheben ist der Leinpfad der Oder als überörtliche Wegeachse.“

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke entlang der Buchwaldstraße befinden sich in etwa zu gleichen Teilen in privaten und kommunalen Besitz. Während der Großteil der bebauten Grundstücke sich im privaten Besitz befindet, sind die meisten unbebauten Grundstücke kommunal.

3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße

Der Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße wurde ab 1991 aufgestellt und aus dem übergeleiteten Generalbebauungsplan von 1988 entwickelt. Er sollte der Ansiedlung von produzierendem Gewerbe dienen. Am 28.02.1996 wurde er von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eisenhüttenstadt als Satzung beschlossen. Mit seiner erneuten Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 08/2001 ist der Bebauungsplan rückwirkend zum 01.04.1998 in Kraft getreten.

Folgende wesentliche Ziele wurden mit dem Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße im Jahr 1998 angestrebt:

- Entwicklung eines Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe
- Sicherung eines Trassenkorridors für den Grenzübergang nach Polen
- Entschärfung der Gemengelage-situation durch eine städtebaulich sinnvolle Baugebietsgliederung
- Herstellung einer der Nutzung angemessenen Erschließung
- Erhalt und Fortentwicklung bestehender Gehölzstrukturen
- Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Den damals angestrebten Zielen konnte der Plan nur in Ansätzen gerecht werden. Insbesondere die Erwartungen hinsichtlich der Entwicklung eines Gewerbegebietes für produzierendes Gewerbe erfüllten sich aufgrund geänderter gesamtstädtischer Rahmenbedingungen nicht. Zu den geänderten gesamtstädtischen Rahmenbedingungen zählen:

- Allgemeiner Schrumpfungsprozess und den daraus abzuleitenden Bedeutungsverlust hinsichtlich gewerblicher Entwicklungen im Plangebiet
- Geänderte Anforderungen für die gewerblichen Flächen hinsichtlich der Verkehrsanbindungen
- Geänderte Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes
- Geänderte Anforderungen an die übergeordnete Verkehrsplanung (Grenzübergang)

Da das Plangebiet der 1. Änderung im Norden und Osten kleiner gefasst wurde als das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße, wird der Ursprungsbebauungsplan für diese Teilbereiche weiterhin angewendet.

3.2 Flächennutzungsplan

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Eisenhüttenstadt wird durch den Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt geprägt, der nach seiner Bekanntmachung am 15. April 1999 wirksam wurde.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Eisenhüttenstadt wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt und ist mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt am 05.04.2016 in Kraft getreten.

Im Flächennutzungsplan Eisenhüttenstadt ist das Plangebiet als gemischte und gewerbliche Baufläche dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen sind größtenteils als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3.3 GI- / GE-Flächenuntersuchung

Im Jahr 2010 ist mit dem Konzept „Vertiefende Untersuchung zur Sicherung des GI- / GE-Flächenangebotes für die Schwerpunktbranchen im Regionalen Wachstumskern (RWK) Frankfurt (Oder) / Eisenhüttenstadt“ eine Basis für die zukünftige Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung mit wesentlichen Handlungsempfehlungen geschaffen worden. Für den Standort Buchwaldstraße wird folgende Empfehlung gegeben:

„Das Gewerbegebiet Buchwaldstraße weist eine geringe Lageattraktivität auf, im Vergleich zu den Standorten im Nordwesten des Stadtgebietes. Es besteht die Möglichkeit weiter Gewerbe anzusiedeln, das keinen hohen Verkehrsaufwand hat und sich in die sensiblen angrenzenden Nutzungen einfügt. Das Gebiet befindet sich in einem attraktiven Landschaftsraum (Freiflächen, Oder) und ist somit für die Wohnnutzung interessant. Die in den zurückliegenden Jahren angesiedelten Nutzungen sind teilweise eher mischgebietstypisch, daher ist eine Änderung der Gebietskategorie von Gewerbegebiet in Mischgebiet mit einer Bestandssicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung empfehlenswert. Dementsprechend ist der Standort Gewerbegebiet Buchwaldstraße in der industriell-gewerblichen Entwicklungsstrategie als „Anpassungsgebiet“ an die Stadtentwicklungsziele gekennzeichnet.“

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" wird dieser Handlungsempfehlung entsprochen.

3.4 Städtebaulicher Rahmenplan Fürstenberg (Oder) – Nord

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" geht auf den städtebaulichen Rahmenplan Fürstenberg (Oder) – Nord zurück, der im Jahr 2013 erstellt wurde.

Folgende Teilbereiche wurden dabei betrachtet:

- Teilbereich 1: Korridor von Straßenplanungen
- Teilbereich 2: Gewerbegebiet Buchwaldstraße
- Teilbereich 3: Gewerbe- und Industriegebiet westlich der Berliner Straße

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" befindet sich im Teilbereich 2. Des Weiteren befinden sich Teilflächen des Teilbereiches 1 im Plangebiet.

Der Städtebauliche Rahmenplan Fürstenberg (Oder) – Nord sieht für den Teilbereich 2 folgende Leitziele vor:

- Anpassung an die gesamtstädtische industriell-gewerbliche Entwicklungsstrategie
- Bestandssicherung für die vorhandenen gewerblichen Nutzungen, insbesondere die Vermeidung von Immissionskonflikten
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft
- Anpassung der vermarktungsfähigen/freien Grundstücke für die Wohnnutzung und die gemischte Nutzung

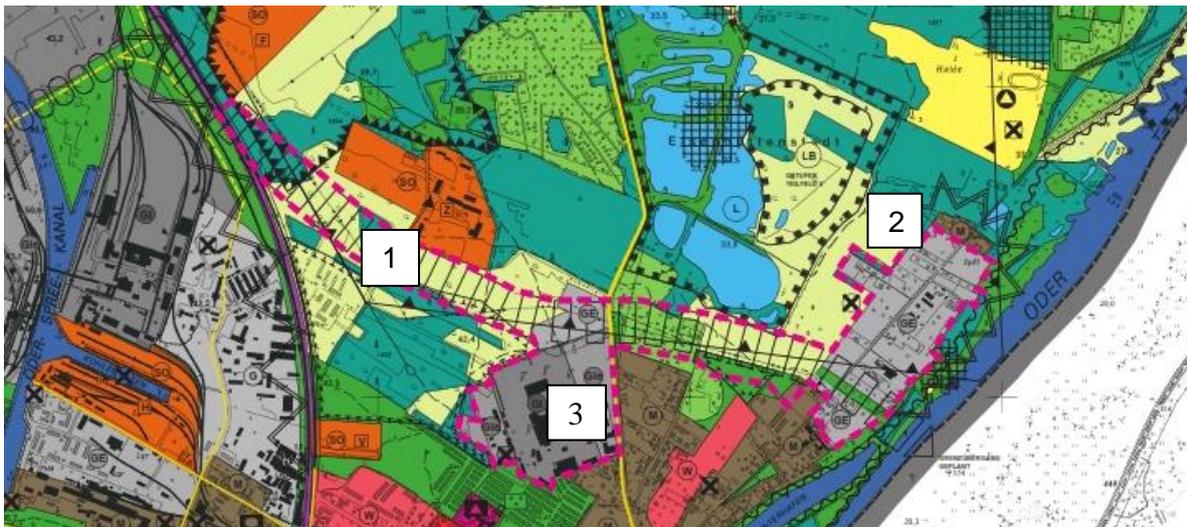


Abb. 3: Lage des Rahmenplangebietes

Der Teilbereich 2 wird im Rahmenplan wie folgt bewertet:

Das Gewerbegebiet Buchwaldstraße ist im Vergleich zu anderen städtischen Gewerbegebieten schlecht an das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Gebiet eignet sich nur für Branchen ohne spezifische Anforderungen (z.B. Verkehr oder Emissionen) und es bestehen Einschränkungen hinsichtlich der Emissionen. Im Ursprungsbebauungsplan sind deshalb im GE-1 und GE-2 nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im GE-3 sind nur Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI und VII, im GE-4 der Abstandsklasse V bis VII zulässig. Außerdem sind Vergnügungsstätten und Einzelhandelnutzungen mit ausgewählten Sortimenten nicht zulässig. Aufgrund dieser Festsetzungen ist schon jetzt die Nutzbarkeit des Gewerbegebietes für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben eingeschränkt.

Das Gewerbegebiet Buchwaldstraße weist eine geringe Lageattraktivität auf, im Vergleich zu den Standorten im Nordwesten des Stadtgebietes. Es besteht die Möglichkeit weiter Gewerbe anzusiedeln, das keinen hohen Verkehrsaufwand hat und sich in die sensiblen angrenzenden Nutzungen einfügt.

Das Gebiet befindet sich in einem attraktiven Landschaftsraum (Freiflächen, Oder) und ist somit für die Wohnnutzung interessant. Die in den zurückliegenden Jahren angesiedelten Nutzungen sind teilweise eher mischgebietstypisch, daher ist eine Änderung der Gebietskategorie von Gewerbegebiet in überwiegend Mischgebiet mit einer Bestandssicherung der vorhandenen gewerblichen Nutzung empfehlenswert. Dementsprechend ist der Standort Gewerbegebiet Buchwaldstraße in der industriell-gewerblichen Entwicklungsstrategie als „Anpassungsgebiet“ an die Stadtentwicklungsziele gekennzeichnet.

Folgende Handlungsempfehlungen werden für den Teilbereich 2 gegeben:

Für das Gewerbegebiet Buchwaldstraße sollte zeitnah der Bebauungsplan Nr. 01A-01/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße geändert und an die Stadtentwicklungsziele angepasst werden. Hierbei sollen, ausgehend von den vorhandenen Nutzungen, überwiegend Mischgebiete vorgesehen werden.

Für die Teilfläche des Teilbereiches 1, welche sich im Plangebiet befindet, wird Folgendes im Rahmenplan empfohlen:

Der Südbereich des Plangebietes wird von einem als Grünfläche dargestellten Streifen durchschnitten. Dieser Streifen, der von der Bebauung freizuhalten ist, sollte als Korridor von Straßenplanungen für einen möglichen Grenzübergang nach Polen dienen. Die Straßenplanung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand, sodass die planerische Aufrechterhaltung nicht mehr erforderlich ist.

3.5 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Als Grundlage für die Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dient u.a. das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept“ der Stadt Eisenhüttenstadt, das am 27.05.2009 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen wurde. Ziel dieses Konzeptes ist die Steuerung der Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Stadtgebiet. Weitere Einzelhandelsansiedlungen sollen insbesondere in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadtzentrum, Nebenzentrum Altstadt Fürstenberg, Nahversorgungszentrum Fröbelring) und nicht entlang der städtischen Ausfallstraßen erfolgen. Dies dient zum einen der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, zum anderen soll ein „Wegbrechen“ des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden.

Da das Plangebiet nördlich des Nebenzentrums Fürstenberg (Oder) in verkehrsgünstiger Lage liegt und eine mischgebietstypische Nutzung entwickelt werden soll, wird im Bebauungsplan ein Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht festgesetzt. Die Fläche ist für zentrenrelevanten Einzelhandel nicht von Bedeutung, sodass dazu keine Regelungen getroffen werden.

3.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Eisenhüttenstadt teilt das Stadtgebiet in verschiedene Landschaftsräume ein. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Raumes 14. Dies bedeutet, dass es sich um bebautes Stadtgebiet mit Übergang zum Landschaftsraum handelt. Die Vorrangnutzung entspricht allen Funktionen eines bebauten Stadtgebietes. Dies umfasst die Funktionen Wohnen, Bildung, Kultur, Produktion, Dienstleistung sowie Erholung. Aus landschaftsplanerischer Sicht werden für den Bebauungsplan folgende Ziele formuliert:

- bauliche Innenentwicklung überwiegend als Mischgebiete
- Ausbau eines Grünringes um die Stadt mit differenzierten Einzelabschnitten
- weitere Vernetzung des städtischen Grünsystems mit der umgebenden Landschaft
- Betonung der Lage zu den Oderauen und zum Wasser

Besonderes Augenmerk ist auf die Schaffung von Übergangszonen zu den Oderauen und dem Landschaftsschutzgebiet "Kiesgruben" zu legen. Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplanes der Stadt Eisenhüttenstadt. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht erforderlich.

Die im Planentwurf vorgesehenen Baugebiete befinden sich auf Flächen, die vor Aufstellung des Bebauungsplanes bebaut waren oder wo eine Bebauung auf Grund des Ursprungsbebauungsplanes zulässig gewesen wäre. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist für die durch den Bebauungsplan vorgesehenen Eingriffe kein Ausgleich erforderlich.

3.7 Radwegeplanung

Im Rahmen der regionalen Radwegeplanung ist eine Radwegeverbindung entlang der Oder über die Buchwaldstraße und den Ortskern Fürstenberg (Oder) aus Richtung Frankfurt (Oder) in Richtung Neuzelle geschaffen worden. Die das Plangebiet querende Buchwaldstraße ist damit Teil des überregionalen Oder-Neiße Radweges.

4 Planungskonzept

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße angestrebten Ziele konnten in der Vergangenheit nur zum Teil erreicht werden. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nördlich des Ortskerns Fürstenberg (Oder) verfolgt die Stadt Eisenhüttenstadt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 „Mischgebiet Buchwaldstraße“ nun folgende Ziele:

- Anpassung der Flächennutzung an die gesamtstädtische industriell gewerbliche Entwicklungsstrategie durch die Entwicklung von Mischgebieten und damit Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weitere Herstellung einer der Nutzung angemessenen Erschließung für die überwiegende Entwicklung von Mischgebieten
- Erhalt und Fortentwicklung bestehender und bereits entwickelter Gehölzstrukturen
- Weitere Realisierung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
- Belebung und Vermarktung des gesamten Plangebietes dem Bedarf entsprechend unter Berücksichtigung und Schutz der bereits vorhandenen Nutzungen
- Sicherung des Bestandes der gewerblichen Nutzungen und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Einbeziehung des bislang freigehaltenen Trassenkorridors für einen Grenzübergang in die zu entwickelnden Mischgebiete

Im Allgemeinen sollen die angestrebten Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes „Fürstenberg (Oder) - Nord“ umgesetzt werden.

Südlich an den Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg an das Plangebiet. In diesem Bebauungsplan sind in weiten Teilen Mischgebietsbauflächen festgesetzt worden. Beide Bebauungspläne stehen in einem engen Nutzungszusammenhang. Dieser Zusammenhang wird durch die 1. Änderung und die Umwandlung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet noch verstärkt. Der Nutzungszusammenhang wird insbesondere durch die gemeinsame Erschließung beider Plangebiete über die Buchwaldstraße geprägt.

Der südlich angrenzende Mischgebietsbebauungsplan, in dem gleichrangig Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen realisiert wurden, ist nahezu vollständig besiedelt. Eine ähnliche Entwicklung ist im Bereich der 1. Änderung angestrebt.

4.2 Städtebauliches Konzept

Auf die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes wird verzichtet, da es sich um die Überplanung eines bereits vorhandenen Standortes handelt. Das Plangebiet ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße überplant und zum Teil realisiert worden.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen sollen, soweit sie mischgebietsverträglich sind, in die zukünftigen Mischgebiete integriert und durch Wohnnutzungen ergänzt werden. Sofern sich Gewerbebetriebe nicht in die Mischgebiete integrieren lassen, verbleibt es bei einem Gewerbegebiet. Dabei ist auf Grund der vorhandenen Grundstücksstruktur und der Rege-

lungen zur Grundflächenzahl von einer kleinteiligen Bebauung mit maximal zweigeschossigen Gebäuden auszugehen.

Das System der Grünflächen, welches die Flächen östlich und westlich des Plangebietes vernetzt, wird weitgehend beibehalten. Auf diesen Flächen sind ab 2009 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt worden, die in ihrem Bestand gesichert werden.

Auf die Errichtung von neuen Straßen zur Neuerschließung von Bauflächen, wie dies westlich der Buchwaldstraße noch der Ursprungsbebauungsplan vorsieht, wird verzichtet.

Auf Regelungen zur Gebäudegestaltung, wird in der 1. Änderung verzichtet, um eine möglichst flexible Bebauung zu ermöglichen.

4.3 Weitere Gutachten

Anlage 1 Artenschutzbeitrag:

Als wichtiger Bestandteil des Umweltberichtes ist ein Artenschutzbeitrag erstellt worden. Im Rahmen des Artenschutzbeitrages sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt worden, welche den räumlichen Zusammenhang von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für wertgebende Brutvogelarten und der Zauneidechse durch entsprechende Biotopentwicklungsmaßnahmen sichern und entwickeln. Der Artenschutzbeitrag wurde mit der Endfassung vom 02.12.2015 abgeschlossen.

Im Artenschutzbeitrag wurde auf eine avifaunistische Erfassung aus dem Jahre 2010 zurückgegriffen. Wegen der verlängerten Bearbeitungszeit wurde in einem zusätzlichen Gutachten geprüft, ob die Erfassung aus dem Jahre 2010 weiterhin belastbar ist. Dieses Gutachten ist ebenfalls Bestandteil der Anlage 1.

Anlage 2 Immissionsschutzgutachten:

Im Rahmen des Immissionsschutzgutachtens wurde ermittelt, dass durch die Bestandssituation hinsichtlich Staub und Geruch keine beurteilungsrelevanten Emissionen zu erwarten sind. Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde festgestellt, dass durch den Betrieb der ansässigen Firmen im Bereich des Metall- und Stahlbaus sowie der Kunststoffverwertung die Immissionswerte für Mischgebiete tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A) an fast allen untersuchten Immissionsorten eingehalten werden. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen A1 und A2 ausgewiesen. Das Immissionsschutzgutachten wurde mit der Endfassung vom 02.12.2015 abgeschlossen.

Anlage 3 Altlastengutachten:

In einem zusätzlich erarbeiteten Altlastengutachten sind die aus den neunziger Jahren vorhandenen Gutachten, bezogen auf die neuen Planungsziele, ausgewertet und Vorschläge für Nachuntersuchungen erarbeitet worden. In diesem Zusammenhang ist die genaue Einordnung der Aschedeponie auf Basis eines Luftbildes aus dem Jahr 1989 vorgenommen worden. Das Altlastengutachten wurde mit der Übergabe der Endfassung vom 28.05.2015 abgeschlossen.

5 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mischgebiete:

Entsprechend den angestrebten Zielen des Bebauungsplanes wird für der überwiegende Teil des Plangebietes gemäß § 6 BauNVO als „Mischgebiete – MI“ in Form von 4 Mischgebieten

festgesetzt. Mit der Baugebietsart Mischgebiet, die ein gleichrangiges Nebeneinander zwischen Wohnnutzung und wohnverträglicher gewerblicher Nutzung vorsieht, werden die auf den betroffenen Grundstücken bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzungen für weitere bauliche Ergänzungen geschaffen. Einzelne Wohnnutzungen, die vor 1990 vorhanden waren und deren Aufgabe planungsrechtlich mit dem Ursprungsbebauungsplan angestrebt wurde, sind nun planungsrechtlich zulässig. In den Mischgebieten sind weitere Wohnnutzungen neben Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, geplant. Der Großteil der vorhandenen Betriebe fügt sich in die geplanten Mischgebiete ein.

Die Umwandlung von Gewerbegebieten in Mischgebiete bedingt, dass zukünftig in den Mischgebieten neben Betriebswohnungen auch allgemeine Wohnnutzungen zulässig sind. Die geplante Wohnnutzung in den Mischgebieten darf nicht durch Betriebe mit Emissionen eingeschränkt werden. Gleichzeitig darf die geplante Wohnnutzung die vorhandenen Gewerbebetriebe in Ihrem Bestand nicht beeinträchtigen.

Aus diesem Grund sind die Mischgebiete MI 2 und MI 4 in mehrere Teilbaugebiete gegliedert worden. Die notwendigen Abstände zwischen Wohnen und den in den Gewerbegebieten ansässigen oder zulässigen Betrieben können so eingehalten werden.

Zulässigkeit von Erweiterungen, Änderungen, Erneuerungen:

Die beiden metallverarbeitenden Betriebe im MI 2-1 und MI 4-1 genießen Bestandsschutz, sie wären jedoch im Rahmen einer Neuansiedlung in einem Mischgebiet planungsrechtlich nicht zulässig, da sie nicht mischgebietstypisch sind. Beide Unternehmen führen Schmiede- und Schlosserarbeiten zumeist in den Werkhallen, mitunter jedoch auch auf den Außenanlagen, durch. Die Betriebszeiten sind werktags von 6 bis 18 Uhr. Die Gebäudesubstanz bestand schon im Jahre 1989 und wurde auch damals gewerblich genutzt.

Mit den getroffenen „Fremdkörperfestsetzungen“ sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Betriebes zulässig. Jedoch müssen dabei die Immissionswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in den umliegenden Mischgebieten, ausgenommen innerhalb der Flächen A1, eingehalten werden.

Ausschluss von bestimmten Arten von Nutzungen zum Schutz vor Immissionen:

Im MI 4 befindet sich ein metallverarbeitender Betrieb, sodass eine Gliederung des Baugebietes in MI 4-1 bis MI 4-2 vorgenommen wird. Im Teilbaugebiet MI 4-1, in dem der metallverarbeitende Betrieb liegt, sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Im MI 2 befindet sich ein weiterer metallverarbeitender Betrieb, sodass auch hier eine Gliederung in die Teilbaugebiete MI 2-1 bis MI 2-2 vorgenommen wird. Im Teilbaugebiet MI 2-1, in dem der metallverarbeitende Betrieb liegt, sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Rund um den metallverarbeitenden Betrieb in MI 2-1 ist aus Lärmschutzgründen eine 30 m breite Fläche im Bebauungsplan mit „A1“ festgesetzt worden. Diese reicht in das Teilbaugebiet MI 2-2 sowie das Baugebiet MI 3 hinein. In dieser gekennzeichneten Fläche sind Wohngebäude nicht zulässig.

Um aus Lärmschutzgründen einen 100 m großen Abstand zum metallverarbeitenden Betrieb im GE 3 einzuhalten, ist im Teilbaugebiet MI 4-2 eine Fläche mit „A2“ gekennzeichnet worden, in der Wohngebäude nicht zulässig sind.

Bedingte Festsetzung:

Sobald der im Teilbaugebiet MI 4-1 ansässige metallverarbeitende Gewerbebetrieb den Betrieb endgültig einstellt, und damit die wesentlichen Lärmquelle im Baugebiet nicht mehr vorhanden ist, sind Wohngebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Der Betriebsinhaber ist gleichzeitig Eigentümer beider Flurstücke im MI 4-1 und die bedingte Festsetzung bezieht sich lediglich auf die Flächen des MI 4-1. Aufgrund dieses besonderen Falles wurde von der Möglichkeit einer bedingten Festsetzung Gebrauch gemacht.

Gewerbegebiete:

Zum Schutz einiger bereits vorhandener Betriebe müssen Teilflächen des Plangebietes auf der Ostseite der Buchwaldstraße als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO erhalten werden. Eine Einbeziehung dieser Nutzungen in Mischgebiete ist nicht möglich, da diese hinsichtlich ihrer Betriebsart nicht mischgebietstypisch sind.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße sah für den Geltungsbereich der 1. Änderung lediglich Gewerbegebiete vor.

Gliederung des Gewerbegebietes nach Art der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet:

Im Gewerbegebiet der 1. Änderung ist die Ansiedlung emissionsarmer, kleinteiliger Gewerbebetriebe vorgesehen. Schon durch die in Nachbarschaft bestehenden gewerblichen Nutzungen und bestehenden Wohnnutzungen ist eine Einschränkung der gewerblichen Nutzung vorgegeben. Aus diesem Grund wird das Gewerbegebiet nach der Art der zulässigen Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenarten gegliedert.

In den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 sind die allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ nicht zulässig. Zulässig sind jedoch nicht wesentlich störende sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauGB.

Im Teilbaugebiet GE 3 sind Anlagen zulässig, die nach ihrem Immissionsverhalten einen Abstand von 100 m zum nächsten Wohngebäude erfordern. Diese sowie Anlagen mit geringerem, gleichem oder ähnlichem Immissionsverhalten sind dort zulässig. Das Teilbaugebiet GE 3 wird zurzeit von einem Betrieb genutzt, welcher einen solchen Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe erforderlich macht.

Durch die Gewerbegebietsgliederung mit unterschiedlichen Zulässigkeiten soll verhindert werden, dass bei der Realisierung des Gewerbegebietes ein Immissionskonflikt zwischen gewerblichen Anlagen und angrenzenden Wohnnutzungen entsteht. Im rückwärtigen Bereich der Buchwaldstraße sind im GE 3 Betriebe mit geringfügig höheren Emissionen zulässig.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße sah ebenfalls eine Gliederung der Gewerbegebiete hinsichtlich der zulässigen Immissionen vor.

Aufbauend auf den Darstellungen im Flächennutzungsplan erfolgte, wie im Punkt 3.3 dargestellt, eine Untersuchung zu den Gewerbe- und Industrieflächen der Stadt. Damit liegt ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept für die gewerblichen Bauflächen vor.

Da für nicht erheblich belästigende Betriebe (emittierendes Gewerbe) in Eisenhüttenstadt ausreichend alternative Standorte zur Verfügung stehen, ist in dem Gewerbegebiet überwiegend die Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben, die sich in die kleinteilige Flächenstruktur integrieren lassen und von denen nur geringe Emissionen ausgehen, vorgesehen.

Als Ergänzungsgebiet, in dem nicht erheblich belästigende Betriebe aller Art zulässig sind, fungiert im Stadtgebiet ein faktisches Gewerbegebiet im nördlichen Bereich der Oderlandstraße.

In dem Ergänzungsgebiet sind allein auf Grund der großen Entfernung zu schutzbedürftigen Nutzungen nicht erheblich belästigende Betriebe aller Art zulässig.

Ausschluss von Nutzungen im Gewerbe- und Mischgebiet:

Mit dem Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten im Gewerbe- und Mischgebiet werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße übernommen. Diese Art der Nutzung soll in den zentralen Bereichen von Eisenhüttenstadt und dem OT Fürstenberg (Oder) untergebracht werden. Tankstellen und Vergnügungsstätten gehören allgemein von ihrem städtebaulichen Umfeld her mehr in die zentralen Siedlungsbereiche von Städten. Gemäß den Zielen der Stadt Eisenhüttenstadt ist vorgesehen, die Flächen des Gewerbegebietes überwiegend kleinen Gewerbebetrieben zur Verfügung zu stellen. Die Flächen der Mischgebiete sollen dem Nebeneinander von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe dienen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse bzw. der Gebäudehöhe bestimmt.

Die im Gewerbegebiet, in den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2, festgesetzte GRZ von 0,6 wurde unterhalb der Möglichkeiten des § 17 BauNVO festgesetzt, sie entspricht der in dem Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße festgesetzten GRZ. Im Teilbaugebiet GE 3 ist die maximale GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Der Grund liegt in dem bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrad, der kaum noch weitere Bebauungsmöglichkeiten ermöglicht hätte.

In den Mischgebieten variiert die GRZ zwischen 0,4 und 0,5. In den Mischgebieten, die eher für eine ergänzende Wohnbebauung in Frage kommen, ist eine geringere GRZ von 0,4 festgesetzt worden. In den Mischgebieten, in denen eher mit der Errichtung von Gewerbebetrieben zu rechnen ist, wurde eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Die geringe städtebauliche Dichte einer maximal zweigeschossigen Bebauung sorgt am Siedlungsrand des OT Fürstenberg (Oder) für einen fließenden Übergang in die Landschaft. In den Gewerbegebieten wurde eine maximale Gebäudeoberkante von 47,00 m bzw. 48,00 m NHN, Normalhöhennull, festgesetzt. Womit sich die Höhe der Gewerbebauten an der im übrigen Plangebiet festgesetzten zweigeschossigen Bebauung orientiert. Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet gelten nicht für technische Aufbauten.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße weist für sämtliche Gewerbe- und Mischgebiete eine GRZ von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0, mit Ausnahme einiger Teilflächen des GE-4, wo eine GFZ von 0,6 festgesetzt wurde, aus. Die Höhe wurde mittels der Geschossigkeit von dreigeschossig entlang der Buchwaldstraße und zumeist eingeschossig auf den rückwärtigen Grundstücksflächen festgesetzt. Auf die Festsetzung einer GFZ wird zukünftig verzichtet.

Durch den geänderten Vollgeschossbegriff der Brandenburgischen Bauordnung gilt das Gebäude Buchwaldstraße 24a nunmehr als dreigeschossig. Die weitere planungsrechtliche Zulässigkeit wird über eine Fremdkörperfestsetzung gewährleistet, um eine weitere Nutzung des Dachgeschosses über den Bestandsschutz hinaus zu gewährleisten. Das Gebäude wurde bereits in den 1980er in seiner jetzigen Form errichtet.

5.3 Bauweise

Für die Mischgebiete wird eine offene Bauweise im Bebauungsplan festgesetzt. Somit sind bis zu 50 m lange Gebäude und Gebäudegruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Im Gewerbegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die textlich festgesetzten Gebäudelängen von 95 m bzw. 160 m ermöglichen eine flexible Nutzung der Grundstücke und schützen gleichzeitig die Bestandsbauten.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße traf zur Bauweise keine Festsetzungen.

5.4 Nebenanlagen und Garagen

Wie der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße, trifft auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Festsetzungen zu den Nebenanlagen und Garagen. Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen auf den Großteil der Baugrundstücke erübrigt sich eine Unzulässigkeit dieser Bauten auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche.

5.5 Grün- und Waldflächen / Pflanzfestsetzungen auf Baugrundstücken

Schwerpunkt der im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Grünflächen war der Erhalt bestehender Grünstrukturen bzw. deren sinnvolle Vernetzung durch die Anlage von Ausgleichsflächen. So wurden insbesondere die durch den Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Oderauengrünflächen durch mehrere Grünzüge in Ost-West-Richtung mit den Ausgleichsflächen, die am westlichen Rand des Bebauungsplanes geplant waren, verbunden und die einzelnen Baugebietsflächen unterteilt und gegliedert.

Auf den Flächen östlich der Buchwaldstraße wurden Wege zur Vernetzung des Gebietes mit der Umgebung angelegt und umfangreiche Gehölzpflanzungen durchgeführt. Zur Straßenraumgestaltung wurden beidseitig entlang der Straße sowie am und in der Wendeschleife Bäume gepflanzt.

Die realisierten Gehölzpflanzungen wurden als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die vorhandenen Waldflächen, 2,7 ha im westlichen Plangebiet, wurden zusammen mit dem Landesbetrieb Forst erfasst und planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung des Ursprungsbebauungsplanes wurden in die 1. Änderung übernommen und um die Möglichkeit der Anrechnung von vorhandenem Baumbestand erweitert. Gemäß dieser ist je volle 400 m² überbaubarer Grundstücksfläche sowie je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Des Weiteren sind 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzungen dienen im Wesentlichen der Grundstücksgestaltung.

Die Grünflächen sind größtenteils als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden rückwärtige Bereiche einiger privater Grundstücke als private Grünfläche festgesetzt. Die Flächen befinden sich teilweise bereits im Privateigentum.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Wesentlichen die Eingriffsregelung im Sinne des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes behandelt. Dabei wird Bezug auf die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße genommen. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurden mehrere Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen ermittelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes setzt die im Umweltbericht entwickelten Ausgleichsmaßnahmen verbindlich fest. Die Vermeidungsmaßnahmen sind als Hinweise aufgenommen worden. Diese sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden:

- Herstellung von Ausweichlebensräumen für Feldlerche, Heidelerche, Neuntöter, Turmfalke und Wendehals
- Herstellung von Ausweichlebensräumen für die Zauneidechse
- Zeitliche Beschränkung der Baufeldberäumung bei der Entfernung von Gehölzen und weiteren Vegetationselementen
- Schutzmaßnahmen beim Abriss bestehender Gebäude
- Vergrämung von Zauneidechsen

Sollten Zauneidechsen vor der Durchführung von Baumaßnahmen im Baugebiet MI 3 oder in den Teilbaugebieten GE 1, GE 2, MI 1-2, MI 2-2 sowie 4-1 entdeckt werden, so sind diese in die nächstgelegene Fläche A_{CEF2} umzusiedeln.

Der Eingriff in Natur und Landschaft sowie die einzelnen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen sind ausführlich im Umweltbericht beschrieben.

5.7 Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Plangebiet befinden sich drei Standorte, deren Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet werden. Zum einen muss die Erreichbarkeit öffentlicher Versorgungseinrichtungen für Erschließungsträger gesichert sein, zum anderen sollen Flächen für die Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.

Das LR 1 wurde aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße übernommen und sichert die Erschließung rückwärtiger Grundstücke im GE 1.

Das LR 2 befindet sich auf einem kommunalen Flurstück und dient als potentieller Ersatz für einen bestehenden Anschluss eines Gehweges westlich der Buchwaldstraße zu den westlich des Plangebietes gelegenen Teichen. Der bestehende Anschluss befindet sich auf einem privaten Grundstück.

Das LR 3 dient der bereits existierenden straßen- und medientechnischen Erschließung des MI 2-2. Die Erschließung wurde von einem Anwohner sowohl auf privaten als auch kommunalen Flurstücken errichtet. Das Recht beinhaltet die gegenseitige Gewährung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

5.8 Hinweise

Vor Beginn von Erdarbeiten im Rahmen der Erschließungs- und erstmaligen Hochbaumaßnahmen ist der vorhandene Mutterboden entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen. Mit diesem Hinweis wird gesichert, dass wertvoller Mutterboden erneut verwendet werden kann.

Bei Baumpflanzungen in der Nähe von unterirdischen Versorgungsanlagen ist ein Pflanzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Der Pflanzabstand soll einen ausreichenden Schutz von unterirdischen Versorgungsanlagen sicherstellen und diese damit vor Beschädigungen schützen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein Bodendenkmal. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Bauherren über die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes Brandenburg zu belehren. Werden Bodendenkmäler gefunden, so können diese gesichert und untersucht werden.

Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind als kampfmittelbelastet bekannt. Sie bedürfen einer Kampfmittelräumung. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren ist der Bauherr zu verpflichten, dem Munitionsbergungsdienst über entsprechende Einzeluntersuchungen der Bodenverhältnisse nachzuweisen, dass Munitionsreste nicht vorhanden sind. Gefahren für die Anwohner können vermieden werden.

Die mit LR 2 gekennzeichnete Fläche ist landschaftsgerecht, nicht voll versiegelt, anzulegen. Gemeint ist der Weg von der Buchwaldstraße durch das Baugebiet MI 3 in Richtung Westen zu den Teichen. Dieser soll als Weg für Fußgänger erhalten bleiben.

Weitere Hinweise beziehen sich auf die naturschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie auf die Bereitstellung von Unterlagen.

5.9 Altlasten

Bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße war bekannt, dass am westlichen Rand des Geltungsbereiches Teile der Aschedeponie (Alttablagerungen) an den Bebauungsplan angrenzen bzw. in den Bebauungsplan hineinreichen. Zum Thema Alttablagerung durch die Aschedeponie wurde im Vorfeld der Planung die *"Orientierende altlastenrelevante Untersuchung der Teilfläche Berliner Straße Ost des Untersuchungskomplexes Eisenhüttenstadt – Nordost"* durchgeführt. Inhalt dieser Untersuchung war u. a. das Gefährdungspotential, das von der bestehenden Aschedeponie ausgehen kann. Als eine wesentliche Aussage des Gutachtens zu diesem Thema kann festgestellt werden, dass die im Boden befindlichen Alttablagerungen nicht ins Grundwasser ausgespült werden und somit keine Gefährdung für das Grundwasser bedeuten. Die Flächen der Alttablagerung wurden gemäß § 9 BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet.

Im Rahmen des Umweltberichtes für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Auswertung drei vorliegender Altlasten-Gutachten durchgeführt worden. Die Abgrenzung der Aschedeponie erfolgte auf Basis eines Luftbildes aus dem Jahr 1989. Wie in der Plandarstellung ersichtlich, liegen die Flächen der Alttablagerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf öffentlichen Grünflächen sowie Waldflächen. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde in den einzelnen Mischgebieten so verkleinert, dass entsprechende Abstände zwischen der Aschedeponie und den Mischgebieten entstehen. Insofern dürfte es zu keinen Gründungsproblemen der dort entstehenden Gebäude kommen.

Der Bebauungsplan ist auch vor dem Hintergrund der bestehenden Aschedeponie entsprechend seiner Festsetzungen realisierbar. Gefährdungen von Menschen und der Natur sind nach derzeitigem Ermessen auf ein Mindestmaß reduziert worden.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße hatte eine größere mit Altlasten belastete Fläche ausgewiesen.

5.10 Bergbau

Im westlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein Baubeschränkungsgebiet nach Bundesberggesetz (BbergG), sodass für die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen die Zustimmung des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg erforderlich ist. Innerhalb des Baubeschränkungsgebietes befinden sich lediglich Baracken, neues Baurecht wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht geschaffen.

Auf Nachfrage teilte der Eigentümer des Bergwerkes Vogelsang mit, dass dessen Belange durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt werden.

5.11 Erschließung und Verkehrsflächen

Erschließung

Die Haupteerschließung für das Plangebiet erfolgt über die Buchwaldstraße, die das gesamte Plangebiet von Norden nach Süden durchquert. Die Buchwaldstraße wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Für die Buchwaldstraße sind keine Veränderungen geplant, sie wird in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Schutz vor Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße ist eine Betrachtung der zukünftigen Verkehrslärmentwicklung im Sinne einer Prognoserechnung erstellt worden. Diese Prognose ging von einer DTV-Verkehrsbelastung von unter 4.000 Kfz pro Tag aus, dabei sollte der Lkw-Anteil bei rund 18% liegen. Diese Werte wurden insbesondere nach der Schließung der Deponie, zumindest den Lkw-Anteil betreffend, nicht erreicht. Die damalige schalltechnische Berechnung aus dem Jahr 1994 hat ergeben, dass die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung gegenüber den angrenzenden Baugebietsflächen keine Schallschutzfestsetzungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB rechtfertigen. Bei einer Vollaussnutzung des Plangebietes ist davon auszugehen, dass eine leichte Zunahme des Kfz-Verkehrs gegenüber dem gegenwärtigen Zustand zu erwarten ist. Eine Verschlechterung der Verkehrslärmsituation gegenüber dem heutigen Zustand ist jedoch nicht zu erwarten.

5.12 Immissionen

Grundlage zum Schutz vor Immissionen bildet das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Immissionsgutachten, das als Anlage dem Umweltbericht beigelegt ist. Abgeleitet wurden insbesondere Empfehlungen zur Vermeidung von Konflikten zwischen Wohnen und gewerblichen Nutzungen.

So fand in den Teilbaugebieten GE 1 und GE 2 eine Beschränkung der Gewerbebetriebe auf nur nicht wesentlich störenden, sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO statt. Im GE 3 sind nur bestimmte Gewerbebetriebe und Anlagen sowie weitere mit ähnlichen oder niedrigeren Emissionen zulässig.

Zur Vermeidung von Konflikten zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen wurde im Plangebiet, innerhalb der Mischgebiete, eine Fläche festgesetzt, innerhalb derer die Errichtung von Wohngebäuden nicht zulässig ist. Auf drei weiteren Flächen sind Wohngebäude nur nach dem Eintritt bestimmter Bedingungen allgemein zulässig.

6 Umweltprüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße ist ein Grünordnungsplan erstellt worden. Die im Grünordnungsplan dargestellten Flächen für Ausgleichsmaßnahmen wurden fast ausnahmslos in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und dort planungsrechtlich festgesetzt. Im Plangebiet wurden bereits umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen.

Entsprechend § 1a Abs. 4 BauGB wurde für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ein Umweltbericht parallel zum Bebauungsplanentwurf erarbeitet. Die Ergebnisse des Umweltberichtes sind in der 1. Änderung des Bebauungsplanes eingearbeitet worden.

7 Auswertung der in den Beteiligungen vorgebrachten Anregungen

7.1 Vorgezogene Behördenbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Änderungshinweise zu Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Bauweise, Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten und der Eintragung von Gehrechten
- Erarbeitung eines Umweltberichtes
- Hinweise zu Kleingartenanlagen, zur Dimension der Verkehrsanlagen und zu historisch gewachsenen unbefestigten Wegen

Folgende Anregungen/ Hinweise wurden **teilweise berücksichtigt**:

- Einhaltung der Immissionswerte mittels Lärmkontingenten
→ Erarbeitung eines Immissionsgutachtens

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

- Ausweisung eines 100 m Abstandes zwischen ehemaliger Aschedeponie und Wohnbebauung
- Festsetzung der Baumschutzsatzung im Bebauungsplan
- Durchführung einer Umlegung nach BauGB
- Separate Sicherung von Leitungszonen für die Telekommunikation

7.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde keine schriftlichen Stellungnahmen abgegeben.

7.3 Erste Behördenbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Verzicht auf Anwendung der brandenburgischen Abstandsliste
- Beseitigung der Unklarheiten zur abweichenden Bauweise
- Aufnahme von Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO für ansässige Betriebe

- Aufnahme von Hinweisen zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

- Einhaltung der Immissionswerte mittels Lärmkontingenten
- Bedenken bezüglich bedingter Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB und einer „dauerhaften Veränderungssperre“
- Festsetzung höherer Lärmpegel, passiver Schallschutzmaßnahmen und Dienstbarkeiten zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen

7.4 Zweite Behördenbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Präzisierung der bedingten Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO
- Verzicht auf Fremdkörperfestsetzung zum Wohnhaus innerhalb der Fläche A2
- Verzicht auf Lärmschutzwand im GE 3

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

- Festsetzung höherer Lärmpegel, passiver Schallschutzmaßnahmen und Dienstbarkeiten zur Wahrung der wirtschaftlichen Interessen
- Separate Sicherung von Leitungszonen für die Telekommunikation

7.5 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Erweiterungsmöglichkeiten für Betrieb in GE 3 durch Erhöhung der GRZ, Vergrößerung des Teilbaugebietes und Vermeidung des Heranrückens von Wohnbebauung

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **teilweise berücksichtigt**:

- Bitte zur Änderung der Bebaubarkeit auf Flurstück 684/5

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

- Hinweise zum Lärmgutachten bezüglich Betrieb in MI 2-1
- Verzicht auf Fläche A1

7.5 Dritte Behördenbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Konkretisierung der Festsetzung 5.1 durch Festsetzung von Immissionswerten auf den angrenzenden Teilbaugebieten, die nicht überschritten werden dürfen
- Bedingte Festsetzungen zum Betrieb in MI 2-1 und der Fläche A1 werden durch Festsetzungen zur Zulässigkeit von Hauptnutzungen bzw. als immissionsrechtliche Festsetzung ersetzt

Folgende Einwendungen/ Anregungen/ Hinweise wurden **teilweise berücksichtigt**:

- Übernahme eines Bodendenkmales in die Planung

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

- Bedingte Festsetzung zum Betrieb in MI 4-1 bleibt erhalten

7.6 Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung

Über folgende Sachverhalte wurde im Rahmen der Abwägung entschieden:

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

- Verschiebung der südlichen Baugrenze auf dem Flurstück 684/5 bis an die private Grünfläche
- Zusammenführung der beiden Baufelder im MI 2-2 nördlich und südlich des LR 3
- Ausweisung von öffentlicher Grünflächen als private Grünflächen an zwei Stellen

8 Wesentliche Auswirkungen der Planung

8.1 Realisierung der Planung

Mit der Umsetzung der angestrebten Ziele erfolgt eine Aufwertung des gesamten Standortes nördlich von Fürstenberg (Oder). Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" wird ein Großteil der bisher festgesetzten Gewerbegebiete in Mischgebiete überführt. Folgende wesentliche Auswirkungen sind durch die angestrebte Planung zu erwarten:

- Anpassung des Plangebietes an die geänderten städtischen Rahmenbedingungen
- Attraktivitätssteigerung des Standortes nördlich von Fürstenberg (Oder) überwiegend als Mischgebiet für Wohnen und wohnverträglichem Gewerbe
- Sukzessive Füllung des Plangebietes mit Mischgebietsnutzungen
- Nutzung des bislang freigehaltenen Trassenkorridors für den Grenzübergang als Mischgebietsfläche
- Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene wesentlich störende Betriebe

8.2 Verhältnis zum Ursprungsbebauungsplan

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße beträgt 31,40 ha. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" hat eine Fläche von 24,38 ha. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit um 7,02 ha kleiner als der Ursprungsbebauungsplan. Im Norden als auch im Osten sind Flächen des ursprünglichen Bebauungsplanes nicht in die 1. Änderung übernommen worden. Die betroffenen Flächen im Norden sind nahezu vollständig bebaut und bereits als Mischgebiet festgesetzt, sodass eine Änderung nicht erforderlich ist. Auf der Ostseite sind Grünflächen betroffen, sodass eine Aufnahme in die 1. Änderung ebenfalls nicht erforderlich ist.

Im Ursprungsbebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße sind die Bauflächen in ein Mischgebiet im Norden sowie vier Gewerbegebiete im zentralen und südlichen Plangebiet unterteilt worden. Das Mischgebiet und die meisten Gewerbegebiete sind in Ein-

zelflächen aufgeteilt, die östlich und westlich der Buchwaldstraße liegen. Das MI liegt zu beiden Seiten der Buchwaldstraße nördlich des Wendehammers. Das GE-1 liegt im Norden als auch im Süden zu beiden Seiten der Buchwaldstraße. Das GE-2 liegt östlich der Buchwaldstraße am Südrand des Ursprungsbebauungsplanes. Das GE-3 liegt zu beiden Seiten der Buchwaldstraße im südlichen als auch im nördlichen Teil des Plangebietes. Das GE-4 liegt im zentralen Bereich des Plangebietes, ebenfalls zu beiden Seiten der Buchwaldstraße.

Die Flächen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" sind in vier eigenständige Mischgebiete aufgeteilt worden. Die Mischgebiete MI 2 und MI 4 sind nochmals in je drei Teilbaugebiete untergliedert worden. Die Teilbereiche des Plangebietes mit vorhandenen Bestandsbetrieben östlich der Buchwaldstraße wurden als Gewerbegebiet erhalten. Das Gewerbegebiet ist in drei Teilbaugebiete untergliedert.

Auf der Westseite des Plangebietes sind große Teile der ehemaligen Grünflächen bzw. der als Altlasten (Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) gekennzeichneten Flächen, als Wald bzw. Grünfläche ausgewiesen worden.

Die Abgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Aschedeponie eines Heizkraftwerkes), wurde auf Basis eines Luftbildes vom 12.09.1989 neu angepasst. Im Gegensatz zum Ursprungsbebauungsplan sind im Plangebiet nun deutlich weniger Flächen betroffen, die Lage hat sich auf den westlichen Plangebietsrand verkleinert.

Im gesamten Plangebiet, insbesondere auf den ehemaligen Grün- und Ausgleichsflächen auf der Westseite der Buchwaldstraße sind Ausweichlebensräume für Zauneidechsen und für die Vogelarten Feldlerche, Heidelerche, Neuntöter, Turmfalke und Wendehals ausgewiesen worden.

Hinsichtlich der Verkehrsflächen wurden zwei Änderungen vorgenommen. Der im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Straßenstich auf der Westseite der Buchwaldstraße wurde in der 1. Änderung aus dem Plan herausgenommen. Auch die Trasse für den ehemals geplanten Grenzübergang in Eisenhüttenstadt wurde aus dem Plan herausgenommen und als Baugebietsfläche in einem Mischgebiet ausgewiesen.

Die Zulässigkeit der Nutzungen orientiert sich im Ursprungsbebauungsplan im überwiegenden Teil der Flächen an § 8 BauNVO Gewerbegebiete. Da nun weite Teile des Plangebietes im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes in Mischgebiete umgewandelt werden, orientiert sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 6 BauNVO Mischgebiete.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird im Wesentlichen eine Zweigeschossigkeit festgesetzt. Eine Differenzierung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf den Baugrundstücken erfolgt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes nur noch im MI 1-1. Die im Ursprungsplan mit einer straßenbegleitend dreigeschossigen Bebauung und rückwärtig eingeschossige Bebauung erhoffte Betonung der Buchwaldstraße hat sich nicht ergeben und wird daher auch nicht weiterhin verfolgt.

8.3 Geschossbegriff

Der Vollgeschossbegriff des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße, gemäß der Brandenburgischen Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 1998, lautet:

„Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung haustechnischer Anlagen dienen (Installationsgeschosse), gelten nicht als Vollgeschosse.“

Im Zuge der Änderung der Geschossigkeit im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" findet gemäß § 88 Abs. 2 Brandenburgische Bauordnung folgende Definition des Vollgeschossbegriffes Anwendung:

„Vollgeschosse sind alle oberirdischen Geschosse, deren Deckenkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Geschosse, die ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudeausrüstungen dienen (Installationsgeschosse), sowie Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, gelten nicht als Vollgeschosse.“

Der neue Vollgeschossbegriff führt dazu, dass die beiden Gebäude in der Buchwaldstraße 17 und 24a nun nicht mehr als zwei-, sondern als dreigeschossig gelten. Im Zuge dessen erfolgt für das MI 1-1, welches lediglich durch das Grundstück Buchwaldstraße 17 gebildet wird, die Festsetzung eine straßenbegleitenden Dreigeschossigkeit, entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße.

Das Grundstück der Buchwaldstraße 24a im MI 4-2 erhält eine Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO.

8.4 Entschädigungen

Mit der Umwandlung von Gewerbegebieten in überwiegend Mischgebiete wird dem allgemeinen städtischen Bedarf hinsichtlich der Nachfrage nach Mischgebieten entsprochen. Da die Grundstücke nunmehr nicht nur für Gewerbe sondern auch zum Wohnen genutzt werden können, erfolgt eine Aufwertung der vorhandenen Flächen. Die Vermarktungsfähigkeit der Grundstücke wird deutlich erhöht.

Die Bestandsbetriebe fügen sich in weiten Teilen in die beabsichtigte Mischgebietenutzung ein. Kleine Teile des Plangebietes werden als Gewerbegebiete festgesetzt. Den Betrieben, die gewerbegebietstypisch sind, wird damit entsprochen. Einschränkungen für die vorhandenen gewerbegebietstypischen Betriebe sind nicht zu erwarten. Jedoch sind Erweiterungsmöglichkeiten kaum vorgesehen.

Da in den geplanten Gewerbegebieten der Störgrad der Betriebe gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan reduziert wird und auch durch die Festsetzung von Mischgebieten der mögliche Störgrad der Betriebe geringer wird, können unter Umständen bei den Unternehmen, die im Vertrauen auf den Bestand des Ursprungsbebauungsplanes investiert haben, Vermögensschäden entstehen, da sie bei geplanten Erweiterungen nunmehr auf andere Gewerbegebiete ausweichen müssen.

Hinsichtlich der Verringerung der Vollgeschosse entlang der Buchwaldstraße sind keine Entschädigungen zu erwarten, da gemäß § 42 Abs. 3 Eigentümer nur Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen verlangen können. Ein Großteil der bestehenden Gebäude wurde zweigeschossig errichtet. Die einzigen beiden dreigeschossigen Gebäude werden über besondere Festsetzungen planungsrechtlich auch weiterhin gesichert.

8.5 Bodendenkmale

Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich im GE 1 das Bodendenkmal 90009. Es handelt sich um steinzeitliche Lesefunde, die im Jahr 1980 bei einer Flurbegleichung am Gewässer entdeckt wurden. Es ist daher nicht auszuschließen, dass bei den Erdarbeiten aufgrund der siedlungsgünstigen Lage noch weitere Funde entdeckt werden. Die Belange der Denkmalbehörde wurden in den Hinweisen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

9 Verfahren

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" erfolgt im Regelverfahren nach § 2 BauGB. Im Regelverfahren ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erarbeiten. Die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eisenhüttenstadt wurde von 2013 bis 2016 im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Prüfung Anwendung des alten Rechts

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" wird nach § 233 Abs. 1 Satz 1 i. V. m § 245c Abs. 1 Satz 1 BauGB – neue Fassung (n. F.) – auf Basis des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) – alte Fassung (a. F.) – durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss, sowie dessen 1. Änderung, wurden vor dem 13.05.2017 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 wurde vor dem 16.05.2017 eingeleitet.

Entsprechend finden auch die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) in den vor dem 13.05.2017 geltenden Fassungen Anwendung.

Verfahrensschritte

Aufstellungsbeschluss (Ausfertigung)	am 09.05.2014
Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung	am 14.11.2014
Vorgezogene Behördenbeteiligung	vom 27.10.2014 bis 30.11.2014
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 08.01.2015 bis 30.01.2015
Informationsveranstaltung	am 13.01.2015
1. Behördenbeteiligung	vom 23.09.2015 bis 26.10.2015
1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses (Ausfertigung)	am 24.05.2016
2. Behördenbeteiligung	vom 14.06.2016 bis 15.07.2016
1. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 14.06.2016 bis 15.07.2016
3. Behördenbeteiligung	vom 09.06.2020 bis 16.07.2020

2. Öffentlichkeitsbeteiligung	vom 11.06.2020 bis 14.07.2020
Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen	am 27.07.2020
Satzungsbeschluss	am 09.12.2020
Ausfertigung	am 06.01.2021
Bekanntmachung	am 21.01.2021

10 Zusammenfassung

Die Stadt Eisenhüttenstadt beabsichtigt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 – 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" die Flächen nördlich des Ortskerns Fürstenberg (Oder) entsprechend der gesamtstädtischen Strategie zur Entwicklung der Gewerbegebiete in weiten Teilen in Mischgebiet umzuwandeln.

Die mit dem Ursprungsplan angestrebten Ziele konnten in der Vergangenheit nur ansatzweise erreicht werden. Folgende Ziele werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nördlich des Ortskerns Fürstenberg (Oder) mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes angestrebt:

- Anpassung der Flächennutzung an die gesamtstädtische industriell gewerbliche Entwicklungsstrategie durch die überwiegende Entwicklung von Mischgebieten und damit Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weitere Herstellung einer der Nutzung angemessenen Erschließung für die überwiegende Entwicklung von Mischgebieten
- Erhalt und Fortentwicklung bestehender und bereits entwickelter Gehölzstrukturen
- Weitere Realisierung der durch die Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft
- Belebung und Vermarktung des gesamten Plangebietes dem Bedarf entsprechend unter Berücksichtigung und Schutz der bereits vorhandenen Nutzungen
- Sicherung des Bestandes der gewerblichen Nutzungen und Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten gewerblicher Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Einbeziehung des bislang freigehaltenen Trassenkorridors für einen Grenzübergang in die überwiegend zu entwickelnden Mischgebiete

Die angestrebten Ziele entsprechen dem städtebaulichen Rahmenplan „Fürstenberg (Oder) - Nord“, der nun umgesetzt werden soll.

An den Bebauungsplan Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße grenzt südlich der Bebauungsplan Nr. 01B-1/91 Mischgebiet Buchwaldstraße / Heuweg an das Plangebiet an. Dieser Bebauungsplan, in dem gleichrangig Wohnen sowie nicht störende gewerbliche Nutzungen realisiert wurden, ist nahezu vollständig besiedelt. Er entspricht den angestrebten Zielen. Mit der 1. Änderung soll im nördlichen Verlauf der Buchwaldstraße ein ähnlicher Entwicklungseffekt eingeleitet werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes sind ein Artenschutzbeitrag, ein Immissionsgutachten und ein Altlastengutachten erstellt worden. Die Ergebnisse sind ebenfalls in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen worden. Weite Teile im Plangebiet sind als Wald sowie als Ausweichlebensräume für Zauneidechsen sowie für Feldlerche, Heidelerche, Neuntöter, Turmfalke und Wendehals ausgewiesen worden. Der Abstand zwischen der Aschedeponie

und den Baugebieten wurde angepasst, die Baugebiete in unmittelbarer Nähe verkleinert. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen wurden in die Festsetzungen übernommen.

11 Flächenbilanz

	GE Buchwaldstraße (alter Plan)	MI Buchwaldstraße (neuer Plan)	Differenz
Mischgebiet	00,63 ha		
davon im neuen Plan	00,00 ha	10,88 ha	+10,88 ha
Gewerbegebiet	14,82 ha		
davon im neuen Plan	14,81 ha	02,98 ha	-11,83 ha
Verkehrsfläche	02,18 ha		
davon im neuen Plan	02,18 ha	01,49 ha	-00,69 ha
Ent- / Versorgungsfläche	00,30 ha		
davon im neuen Plan	00,00 ha	00,00 ha	00,00 ha
Grün- / Ausgleichsfläche	13,50 ha		
davon im neuen Plan	07,39ha	06,48 ha	-00,91 ha
Waldflächen	00,00 ha		
davon im neuen Plan	00,00 ha	02,55 ha	+02,55 ha
Gesamtfläche:	31,43 ha		
davon im neuen Plan	24,38 ha	24,38 ha	

12 Rechtsgrundlagen

- **§ 233 Abs. 1 Satz 1 i V. m. § 245c Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) – neue Fassung (n. F.)
- **Baugesetzbuches (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) – 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 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548) – alte Fassung (a. F.)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) – alte Fassung (a. F.)
- **Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])
- **Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, [Nr. 19], S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2019 (GVBl.I/19 [Nr. 38])
- **Hauptsatzung der Stadt Eisenhüttenstadt** i. d. F. Neufassung vom 11. März 2020, in Kraft zum 25. März 2020 (Amtsblatt für die Stadt Eisenhüttenstadt Nr. 06/2020)