

## **Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 „Mischgebiet Buchwaldstraße“**

Gemäß § 10 Abs. 4 Bausetzbuch (BauGB), in der Fassung 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), ist dem Bebauungsplan (B-Plan) eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem B-Plan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird, beizufügen.

### **Anlass und Ziel der Planaufstellung**

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.

## Verfahrensablauf sowie Art und Weise der Berücksichtigung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

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

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden durch die Stadtverordnetenversammlung in den folgenden Schritten geprüft:

Im Rahmen der **vorgezogenen Behördenbeteiligung** wurden durch folgende Behörden abwägungsrelevante Bedenken geäußert und wie folgt berücksichtigt:

### **T 3 Landkreis Oder-Spree**

Umweltamt (SG untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde):

- Einwendungen zum Mindestabstand zwischen Altablagerungen und Wohngebäuden  
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Umweltamt (SG untere Naturschutzbehörde):

- Hinweise zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung  
Dem Hinweis wurde gefolgt.

Amt für Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung –  
FB Bauleitplanung:

- Anregungen zur Anwendung des Abstandserlasses zwischen Gewerbe und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen; zu den Baugrenzen; zur Bauweise; zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; zur Festsetzung von Fußgängerbereichen;

zur Anzahl der Vollgeschosse; zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Anwendung der städtischen Baumschutzsatzung  
Dem Hinweis wurde zum Teil gefolgt.

Kataster- und Vermessungsamt:

- Anregungen zur Durchführung einer Umlegung nach dem Baugesetzbuch  
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

**T 13 Landesbetrieb Forst – untere Forstbehörde**

- Bedenken zum Umgang mit bestehenden Wald.  
Den Hinweisen wurde gefolgt.

**V 5 Deutsche Telekom Technik GmbH**

- Anregungen zur Sicherung von Leitungszonen für die Telekommunikation  
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

**S 08 Stadt Eisenhüttenstadt: Bereich Tiefbau und Straßenbaubehörde und Bereich Stadtkarte, Grünanlagen, Kommunale Dienste**

- Hinweisen zu Kleingartenanlagen, zur Dimension der Verkehrsanlagen und zu historisch gewachsenen unbefestigten Wegen  
Dem Hinweis wurde gefolgt.

Im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen eingegangen.

Im Rahmen der **1. Behördenbeteiligung** wurden durch folgende Behörden abwägungsrelevante Bedenken geäußert und wie folgt berücksichtigt:

**T 03 Landkreis Oder-Spree**

Amt für Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung –  
FB Bauleitplanung:

- Anregungen zur Anwendung des Abstandserlasses zwischen Gewerbe und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen; zur Bauweise; zu den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Den Hinweisen wurde zum Teil gefolgt.

**T 08 Handwerkskammer Frankfurt (Oder)**

- Bedenken zur Entstehung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe. Zum Schutz vor Nutzungskonflikten werden mehrere Vorschläge gemacht.  
Den Hinweisen wurde zum Teil gefolgt.

**T 09 Industrie- und Handelskammer Ostbrandenburg, Frankfurt (Oder)**

- Bedenken zum Bestandsschutz und zu Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Unternehmen im Plangebiet. Anregungen zur Überarbeitung der Begründung zur besseren Verständlichkeit der textlichen Festsetzungen  
Den Hinweisen wurde gefolgt.

Im Rahmen der **2. Behördenbeteiligung** wurden durch folgende Behörden abwägungsrelevante Bedenken geäußert und wie folgt berücksichtigt:

**T 03 Landkreis Oder-Spree**

SG untere Naturschutzbehörde:

- Hinweise zur Realisierung von Maßnahmen zum Artenschutz
- Den Hinweisen wurde zum Teil gefolgt.

Amt für Kreisentwicklung, SG Kreisentwicklung und Investitionsförderung –  
FB Bauleitplanung:

- Hinweise zu Einzelfestsetzungen
- Den Hinweisen zum Teil gefolgt.

Bauordnungsamt, SG Technische Bauaufsicht:

- Bedenken zur Festsetzung einer Lärmschutzwand in GE 3
- Den Hinweisen wurde gefolgt.

**T 08 Handwerkskammer Frankfurt (Oder)**

- Bedenken zur Entstehung von Nutzungskonflikten zwischen Wohnen und Gewerbe. Zum Schutz vor Nutzungskonflikten werden mehrere Vorschläge gemacht.

Den Hinweisen wurde in weiten Teilen gefolgt. Die Bedenken wurden in einem zweiten Schreiben zurück genommen.

**V 05 Deutsche Telekom Technik GmbH**

- Hinweise zur Festsetzung von Trassenkorridoren
- Den Hinweisen wurde nicht gefolgt.

**V 13 Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR**

- Aufnahme der Kompensationsvorschläge des Artenschutzfachbeitrages in B-Plan

Den Hinweisen wurde gefolgt.

**S 09 Bereich Liegenschaften und Hochbau**

- Hinweise zur Lärmschutzwand in GE 3
- Den Hinweisen wurde zum Teil gefolgt.

Im Rahmen der **1. Öffentlichkeitsbeteiligung** sind drei abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen und wurden wie folgt berücksichtigt:

**Bürger 01**

- Hinweise zur Sicherung des Betriebes vor heranrückender Wohnbebauung
- Bitte um Vermeidung von Konflikten zwischen Gewerbe und heranrückender Wohnbebauung

Den Hinweisen wurde zum Teil gefolgt.

**Bürger 02**

- Hinweise zur Sicherung des Betriebes am Standort
- Hinweise auf Einschränkungen zur Entwicklung des Betriebes

Den Hinweisen wurde zum Teil gefolgt.

**Bürger 03**

- Forderung nach uneingeschränkter Bebaubarkeit des eigenen Grundstückes
- Forderung nach vollständiger Ausweisung einer privaten Grünfläche als Bauland

Den Hinweisen wurde zum Teil gefolgt.

Im Rahmen der **3. Behördenbeteiligung** wurden durch folgende Behörden abwägungsrelevante Bedenken geäußert und wie folgt berücksichtigt:

**T 03 Landkreis Oder-Spree**

AG untere Denkmalschutzbehörde:

- Aufnahme eines Bodendenkmales in den Plan  
Dem Hinweis wurde gefolgt.

FB Bauleitplanung:

- konkrete Angaben zu Immissionswerten
- Bedenken bezüglich der bedingten Festsetzungen  
Den Hinweisen wurde zum Teil gefolgt.

**S 09 Bereich Liegenschaften und Hochbau**

- Bedenken bezüglich eines Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung bezogen auf eine Fläche im MI 4-2 vom 11.02.2009 (Grundstückstausch)  
Dem Hinweis wurde nicht gefolgt.

Im Rahmen der **2. Öffentlichkeitsbeteiligung** sind zwei abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen und wurden wie folgt berücksichtigt:

**Bürger 03**

- Bitte um Verschiebung der Baugrenzen auf dem eigenen Grundstück
- Hinweis bezüglich der Baugrenzen auf kommunalen Grundstücken
- Anfrage zur Ausweisung eines kommunalen Grundstückes als privaten Grünfläche  
Den Hinweisen wurde gefolgt.

**Bürger 04**

- Anfrage zur Ausweisung einer privaten Grünfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich  
Dem Hinweis wurde gefolgt.

**Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese Belange werden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischgebiet Buchwaldstraße" ausführlich dargelegt.

Zusätzlich zum Umweltbericht wurden zudem ein Artenschutzbeitrag, ein Immissionsgutachten und ein Altlastengutachten erarbeitet.

In der Umweltprüfung und den übrigen Gutachten werden insbesondere die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, Kultur- und Sachgüter; Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt; Boden; Wasser; Klima und Lufthygiene sowie Landschaftsbild / landschaftsgebundene Erholung Mensch betrachtet.

Dazu wurden die Auswirkungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01A-1/91 Gewerbegebiet Buchwaldstraße mit dem Titel Bebauungsplan Nr. 01A-1 - 4/14 "Mischge-

biet Buchwaldstraße“ mit dem Bestand sowie der Nichtdurchführung der Planänderung verglichen.

Insgesamt ist die Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet Buchwaldstraße aus umweltseitiger Sicht als positiv gegenüber dem bestehenden B-Plan zu bewerten.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- V 1: Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Brutzeiten
- V 2: Schutz von Vogelnestern und Fledermausquartieren
- V 3: Maßnahmen zur Umsiedlung der Zauneidechsen

Des Weiteren wurden Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe textlich festgesetzt:

ACEF1 Schaffung von Ausweichlebensräumen für Feldlerche, Heidelerche, Neuntöter, Turmfalke und Wendehals

ACEF2 Schaffung von Ausweichlebensräumen für Zauneidechsen

- 7.1 Je volle 400 m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen.
- 7.2 Je angefangene vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum auf dem eigenen Grundstück zu pflanzen.
- 7.3 Mindestens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Ferner wurden folgende Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt:

Auf den mit „A1“ und „A2“ gekennzeichneten Flächen (von Gewerbelärm beeinträchtigte Mischgebiete) sind Wohngebäude gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht zulässig.

### **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Als Alternative käme die Nichtdurchführung der Planungsänderung, also die Durchführung des derzeit genehmigten Bebauungsplans Nr. 01A - 1/91 „Gewerbegebiet Buchwaldstraße“ infrage. Dies würde im gesamten Planungsgebiet zu einer höheren Beeinträchtigung der betrachteten Schutzgüter führen. Dementsprechend ist die im vorliegenden Umweltbericht betrachtete Durchführung der Planungsänderung die umweltverträglichere Variante.

Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes konnten potenzielle Konfliktschwerpunkte für den Bebauungsplan Nr. 01A-1 4/14 „Mischgebiet Buchwaldstraße“ (Stand: November 2015) aufgezeigt werden. In Folge dessen wurden unter Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes und des Waldschutzes die Baugebietsgrenzen im westlichen Planungsbereich dementsprechend verschoben. Unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes wurden im nördlichen Planungsraum im Bereich der nordöstlichen Stichstraße Flächen festgelegt, in denen Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich sind.